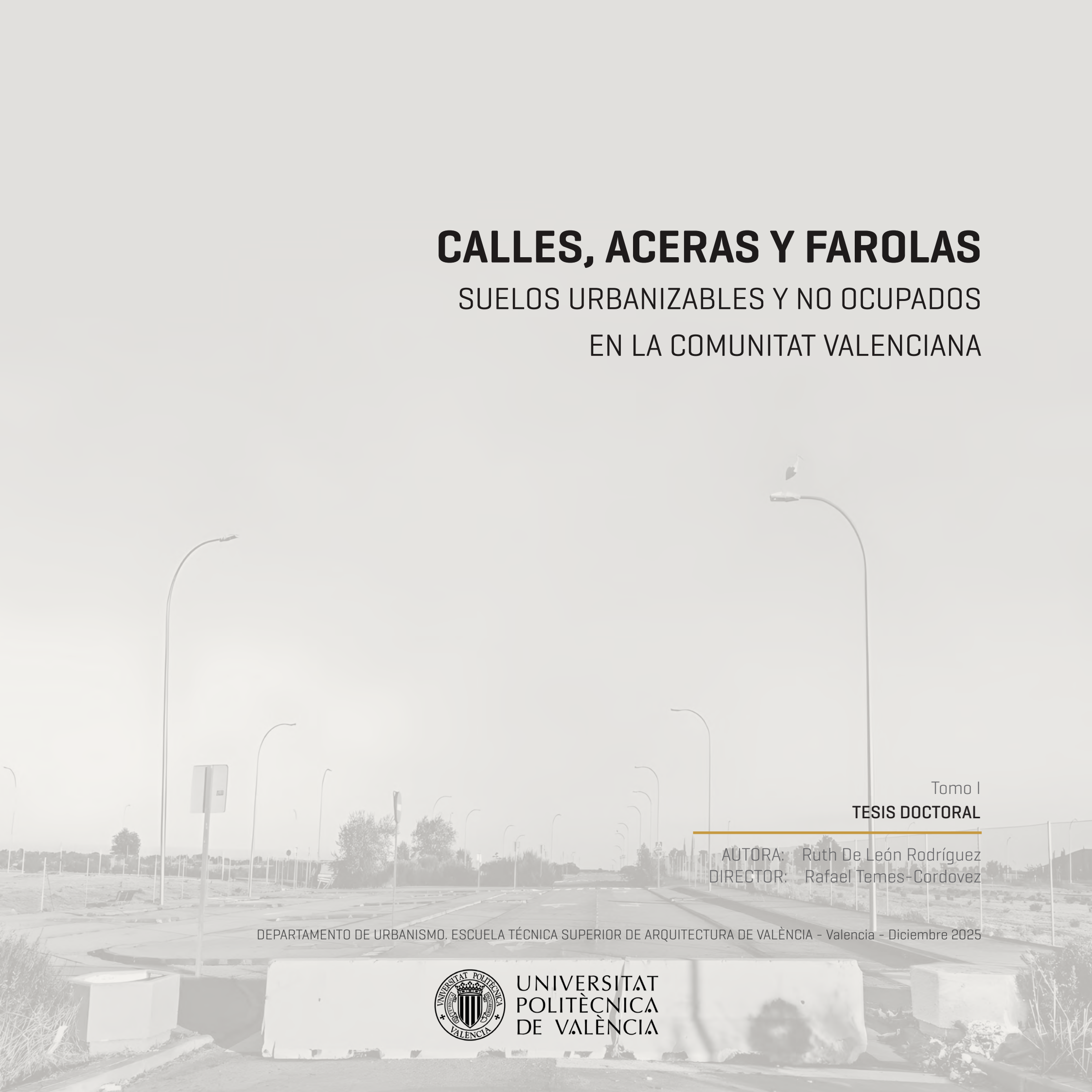
CALLES, ACERAS Y FAROLAS

SUELOS URBANIZABLES Y NO OCUPADOS EN LA COMUNITAT VALENCIANA



Tomo I

TESIS DOCTORAL

AUTORA: Ruth De León Rodríguez
DIRECTOR: Rafael Temes-Cordovez

DEPARTAMENTO DE URBANISMO. ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALÈNCIA - Valencia - Diciembre 2025

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

"Cigüeñas en lugar de casas". Autor: Jariato. Ensanche de Vallecas – Madrid

DEDICATORIA

A mi pequeña, no tan pequeña, de espíritu libre, mi "chorisia speciosa" de gruesas espinas pero con exuberantes flores rosas, que me enseña a superar las dificultades sin perder la sonrisa. Mi tesis, la mitad de su vida y ella mi rosa.

A mi marido, porque el camino siempre es más fácil a su lado y aunque a veces se transite por paisajes imperfectos, siempre es mejor hacerlo en su compañía, mirando juntos en la misma dirección.

A mis padres, sin ellos y su esfuerzo, no estaría hoy aquí. A mi madre por enseñarme a luchar y perseguir los sueños, a mi padre por enseñarme que las cosas cuando se empiezan, se acaban, y se acaban bien.

A mis hermanos, por ser las otras dos patas que me dan estabilidad, gracias por su apoyo y cariño de forma incondicional, incluso en la distancia.

A mis menudos (sobrin@s), "you're goin' up, up, up, it's your moment..."

A mi familia, la que está y los que se fueron, porque soy lo que soy por los momentos compartidos junto a ellos.

A mis amigos, los de verdad, los que nos hemos domesticado, por estar ahí para escuchar y compartir no solo las alegrías sino también las penas.

AGRADECIMIENTOS

"Como no estás experimentado en las cosas del mundo, todas las cosas que tienen algo de dificultad te parecen imposibles; confía en el tiempo, que suele dar dulces salidas a muchas amargas dificultades"
Don Quijote de la Mancha.

A todos aquellos que han formado parte del Proyecto de Investigación "Paisajes imperfectos", todos han puesto su granito de arena y entre todos hemos hecho un gran desierto. Especial mención a Abenchara, Eros, Joan, Paola y Mónica.

A los que me han ayudado a materializar en este volumen el trabajo realizado, sin Verónica, esto no habría sido fácil y sin la ayuda de Alfonso, Lucía y Cristina tampoco.

Por último y no menos importante, a mi director de Tesis, Rafael Temes, porque sin su apoyo, constancia, tesón e implicación, esta Tesis no hubiera sido posible. Infinito agradecimiento por su bondad, al compartir conmigo no solo la idea de partida sino también la metodología inédita de trabajo. El camino ha sido largo y arduo, reconozco que ha habido momentos en que pudo haber quedado en un "pequeño desierto urbanizado", como uno de los paisajes imperfectos, pero gracias a su respaldo incondicional se convirtió en una Tesis. De las múltiples reflexiones que compartió conmigo, me guardo la que me ayudó a dar forma y coherencia, mental y física, a mi trabajo: "la construcción de una Tesis no sigue una secuencia lineal y ordenada, lo cual parece ilógico e irracional, porque esa percepción de orden se diluye en un trabajo como este, donde lo primero es saber dónde tienes que llegar para después hilar la trama y terminar por los agradecimientos del principio".

Gracias por ser mi Don Quijote durante estos 7 años y pico.

Figura C01_F01: La Perellóna. Autor Modes Rodríguez

PRÓLOGO

La Perellonà, esa inundación invernal de los campos de arroz en el Parque Natural de la Albufera de Valencia, es un ritual agrícola que se produce cada año y comienza los primeros días del mes de noviembre. Esta inundación controlada, alcanza su máximo en diciembre y dura aproximadamente hasta principio de enero, momento en que se vuelven a abrir las golas. El agua no llega por accidente, sino por necesidad, se cierran las compuertas de las golas de El Perelló, El Perellonet y la gola de Pujol, y ello permite limpiar la tierra, eliminar plagas y preparar el suelo para una nueva cosecha.

La Perellonà, ese preciso pulso de agua que inunda los arrozales valencianos de manera controlada para nutrir la vida, nos ofrece una metáfora poderosa, no tanto sobre cómo deben expandirse nuestras ciudades, sino sobre la sabiduría de la contención y la planificación. En las últimas décadas, los nuevos crecimientos residenciales de nuestra Comunitat, a diferencia de los arrozales que buscan una horizontalidad productiva, han crecido a menudo de forma desordenada, no como una irrigación precisa que alimenta la vida, sino como una inundación descontrolada, un "tsunami urbanizador" que ha ahogado el territorio de "paisajes imperfectos".

En lugar de emular la mesura del arrosser que sabe cuándo y cuánto debe regar para cosechar, hemos permitido un "urbanismo expansivo" que ha priorizado la especulación y el beneficio inmediato. Así, el urbanismo se ha convertido en una herramienta al servicio de la obtención de plusvalías rápidas, generando un despilfarro absurdo e irreversible del suelo. La expansión sin límites, sin una demanda justificada, ha dado lugar a infraestructuras vacías y desarrollos inconexos, una herencia gravosa y un "problema social, ambiental y económico".

Pero la lección de la Perellonà va más allá: nos enseña que la intervención sobre el territorio, cuando es necesaria, debe ser precisa, medida y con un propósito claro, buscando el equilibrio. Ya no se trata de crecer por crecer, sino de reconducir, de "deshacer" lo mal hecho. Esto implica revertir procesos de urbanización fallidos, desclasificar suelo innecesario, reutilizar y redensificar la ciudad existente, y apostar por la compacidad.

Es necesario un cambio cultural profundo, que libere a España de su dependencia histórica de la actividad inmobiliaria y adopte una planificación territorial con rigor técnico, superando las lógicas municipales y apostando por una visión supramunicipal y coordinada. En definitiva, se busca una "transición ecosocial" hacia un modelo urbano que sea, como el manejo sabio del agua en la Perellonà, preciso, consciente de sus límites y profundamente arraigado en la realidad y sostenibilidad del territorio.

ÍNDICE. TOMO I

PARTE 0.
PRESENTACIÓN

PARTE I.
ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

1. DATOS DE LA INVESTIGACIÓN 01

1.1. Motivación 03
1.2. Resumen 05
1.3. Resum 07
1.4. Abstract 09
1.5. Estructura de la Tesis 11

2. INTRODUCCIÓN 17

2.1. Justificación y pertinencia de la investigación 21
2.1.1. Un urbanismo productivo tras la postburbuja inmobiliaria: El reto 22
2.1.2. El legado de la burbuja: suelos sin desarrollar y una crisis en gestación. El Origen 24
2.1.3. Un modelo de desarrollo especialmente intenso en el litoral mediterráneo 25
2.1.4. Un crecimiento descontrolado y desconectado de la forma del territorio y sus riesgos 26
2.1.5. La visión utilitarista de la naturaleza 27
2.1.6. Transiciones en la forma del crecimiento urbano a partir de los SuzR 29
2.1.7. Cambios, procesos, casos y situaciones del suelo 31
2.1.8. La visión urbanística de la postverdad 35
2.1.9. La alta caducidad y la obsolescencia del planeamiento en relación con su modelo territorial 37
2.2. Hipótesis y Objetivos 39
2.2.1. Hipótesis principal de la investigación 39
2.2.2. Objetivos generales y específicos 41
2.2.3. Punto de partida: trabajos previos en relación con el tema, método y ámbito de trabajo 42
2.3. Aportación, impacto y grado de innovación de la investigación 45
2.3.1. Aportación de la propuesta 45
2.3.2. Potencial impacto de la investigación 45
2.3.3. Grado de innovación de la propuesta 46
2.4. Metodología y Fuentes 49
2.4.1. Fuentes 49
2.4.2. Organización de las fuentes 57
2.4.3. Determinación de la Metodología óptima 60
2.4.4. La descripción básica de la fuente principal de información de la Investigación ... 73
2.5. Ámbito de investigación 75

3. LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD VACÍA. DE LA BURBUJA A LA POST-BURBUJA INMOBILIARIA 79

3.1. Inflando burbujas. Antecedentes comunes de los procesos especulativos 81
3.1.1. El Semper Augustus y los 6000 o 10.000 florines, ¿Quién da más? 84
3.1.2. La Burbuja de los Mares del Sur (South Sea Company), 1720 86
3.1.3. El crack de 1929 o Gran Depresión 87
3.1.4. La burbuja de las hipotecas tóxicas o subprime de 2008 88
3.2. La formación de la burbuja. La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007) 91
3.2.1. Dinámica edificatoria y crecimiento sin precedentes (1997–2007) 91
3.2.2. Financiarización y marco normativo del boom inmobiliario 95

3.3. La deflagración de la burbuja. El final de la fiesta inmobiliaria (2008-2020) 103
3.3.1. Las consecuencias territoriales 104
3.4. La situación del territorio postburbuja (2020-actualidad) 113
3.4.1. Del exceso a la escasez: contradicciones del mercado de la vivienda 113
3.4.2. Más allá de la urgencia: hacia una nueva gramática urbanística 116
3.5. La burbuja inmobiliaria en la Comunitat Valenciana 119
3.5.1. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la CV 132
3.5.2. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la zona afectada por la Dana de 2024 136

4. DESCRIPCIÓN DE UN PROCESO IMPERFECTO. SITUACIONES Y CASOS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA CV 145

4.1. Dimensión de la propuesta de crecimiento a partir de los suelos urbanizables 147
4.1.1. Los suelos urbanizables y sus usos 151
4.1.2. El caso específico de los suelos urbanizables residenciales (SuzR) 155
4.2. Las situaciones y los casos de los SuzR 157
4.2.1. Descripción de las *Situaciones* de los SuzR del Inventario de la CV 158
4.2.2. Descripción de los Casos de los Suz 167
4.2.3 Casos de los SuzR. Fichas 177

5. POTENCIAL DE UN CRECIMIENTO EXPLOSIVO 237

5.1. Diagnóstico y medición según E. Burriel 239
5.1.1. Los límites del planeamiento urbanístico municipal en la CV 242
5.1.2. Determinación de los municipios super explosivos 247
5.2. Los indicadores de explosividad de P. Górgolas 255
5.2.1. Fichas con índices de agotamiento municipal; expansividad urbana; ciudad expectante 256
5.3. La propuesta de contención de crecimiento del IMOS según ETCV 297
5.4. Un indicador complejo de la explosividad del SuzR en la CV 309

6. EL PARADIGMA DEL DECRECIMIENTO EN EL URBANISMO 315

6.1. La obsolescencia del planeamiento de la CV 319
6.1.1. Análisis sobre los períodos de caducidad del planeamiento 322
6.1.2. Criterios para considerar la caducidad de los PAI 337
6.1.3. Propuesta de identificación del planeamiento obsoleto en la CV 339
6.1.4. Resultados de la propuesta del Modelo de Caducidad y Modelo de Moratoria en la CV 340
6.2. Urbanismo para el decrecimiento I. La desclasificación, la marcha atrás y la goma de borrar 353
6.2.1. CASO 01: Moratoria Turística de Canarias 356
6.2.2. CASO 02: Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña 362
6.2.3. CASO 03: El Urbanismo de goma de borrar de Castilla y León 370
6.2.4. CASO 04: Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana 374
6.2.5. CASO 05: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja 384
6.2.6. CASO 06: Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022 394
6.2.7. CASO 07 Plan General de Ordenación Urbana de Altea 402
6.2.8. CASO 08: El Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca 414
6.2.9. CASO 09: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) 422
6.2.10 CASO 10: Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo (...) 432
6.2.11. CASO 11: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM) 436
6.2.12. Tabla resumen comparativa de los casos de estudio 446

PARTE II.

DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

PARTE III.

EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE EN LA C.V

TOMO II

PARTE IV. CONCLUSIONES

PARTE V.

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

6.2.13. Conclusiones 448
6.3. Urbanismo para el decrecimiento II. La reversión de lo urbanizado 451
6.3.1. Medidas recomendadas en el proceso de reversión de lo urbanizado 451
6.3.2. Fichas de casos de estudio 457
6.3.3. Cronología de los casos de estudio 459

7. METODOLOGÍA PARA LA RECONSIDERACIÓN DE LOS SuzR EN LA CV 463

7.1. Metodología 465
7.2. Discusión y resultados 477
7.2.1. La obsolescencia del Planeamiento 479
7.2.2. La propuesta de desclasificación de SuzR 481

8. UN URBANISMO DE TRANSICIÓN. EL URBANISMO DE MIENTRAS TANTO 485

8.1. Urbanismos intermedios: adaptativos y *meanwhile* 487
8.1.1. Los usos temporales como dispositivo de acción: táctica, flexibilidad y ciudadanía 490
8.1.2. Urbanismos temporales para el SuzR. Casos de estudio 490
8.2. ¿Qué hacer cuando el "mientras tanto" se eterniza? 511

9. CONCLUSIONES 515

Capítulos 1 y 2
Anexo C02_01_Cartografía de ámbitos de trabajo 535
Bibliografía y relación de figuras 540
Capítulo 3
Anexo C03_01_Tablas Y Gráficos 551
Anexo C03_02_Fichas inmuebles totales y residenciales construidos 96-08 (Selección Ejemplos) 563
Anexo C03_03_Fichas inmuebles totales y residenciales construidos 96-08 (Zona DANA) .. 589
Bibliografía y relación de figuras 620
Capítulo 4
Anexo C04_01_Tablas por usos 631
Anexo C04_02_Tablas por *Situaciones* 641
Anexo C04_03_Cartografías por *Situaciones* 645
Anexo C04_04_Tablas por *Casos* 681
Anexo C04_05_Cartografías por *Casos* 691
Bibliografía y relación de figuras 726
Capítulo 5
Anexo C05_01_Método de Burriel 731
Anexo C05_02_Método de Górgolas 757
Anexo C05_03_Método de IMOS 767
Bibliografía y relación de figuras 788
Capítulo 6
Anexo_C06_01_Tablas 793
Anexo_C06_02_Fichas Decrecimiento 799
Bibliografía y relación de figuras 830
Capítulo 7
Anexo_C07_01_Técnica de análisis: Evaluación Multicriterio (EMC) 843
Anexo_C07_02_Cartográfico 927
Bibliografía y relación de figuras 960
Capítulo 8
Bibliografía y relación de figuras 968
Capítulo 9
Bibliografía y relación de figuras 975

"Lamparillas 3". Autor: Xavier Ferrer Chust. Fortuna Hills – Las Lamparillas, Fortuna – Murcia

PARTE 0.

PRESENTACIÓN

1. DATOS DE LA INVESTIGACIÓN 01

1.1. Motivación 03

1.2. Resumen 05

1.3. Resum 07

1.4. Abstract 09

1.5 Estructura de la Tesis 11

1. DATOS DE LA INVESTIGACIÓN

«El caracol construye la delicada arquitectura de su concha añadiendo una tras otra las espiras cada vez más amplias; después cesa bruscamente y comienza a enroscarse esta vez en decrecimiento, ya que una sola espira más daría a la concha una dimensión 16 veces más grande, lo que, en lugar de contribuir al bienestar del animal, lo sobrecargaría. Y desde entonces, cualquier aumento de su productividad serviría sólo para paliar las dificultades creadas por esta ampliación de la concha, fuera de los límites fijados por su finalidad. Pasado el punto límite de la ampliación de las espiras, los problemas del sobrecrecimiento se multiplican en progresión geométrica, mientras que la capacidad biológica del caracol sólo puede, en el mejor de los casos, seguir una progresión aritmética» (Illich, 1983).

Figura C01_F02: Fósil de Parkinsonia parkinsoni procedente de Sherborne, Dorset, en el Natural History Museum de Londres.

La presente Tesis Doctoral se inscribe en el Programa de Doctorado en Arquitectura, Edificación, Urbanística y Paisaje, y en el equipo de investigación Física aplicada en la arquitectura y urbanismo, de la Escuela de Doctorado de la Universitat Politècnica de València.

La doctoranda Ruth De León Rodríguez presenta el trabajo titulado “Calles, Aceras y Farolas. Suelos Urbanizables y No Ocupados en la Comunitat Valenciana” el cual ha sido dirigido por el doctor Rafael Temes Cordovez, de la Universitat Politècnica de València.

La autora deposita la tesis en el mes de diciembre de 2025, tras 7 cursos académicos matriculada a tiempo parcial en la Escuela de Doctorado, habiendo cumplido los requisitos exigidos en cuanto a la formación transversal, realización de actividades específicas, seguimiento y presentación de informes parciales.

Figura C01_F03: Petacas de whisky

1.1. MOTIVACIÓN

Poco iba a imaginarme que el mismo año que acabé Arquitectura, 2008, y con apenas unos meses de diferencia, iba a estallar la gran burbuja inmobiliaria en España, aquella para la cual y sin haberme dado cuenta, había estado trabajando los últimos 5 años: "alicatando el mediterráneo". En este trabajo continué durante 3 años más, momento en que llegó la onda expansiva de la burbuja y arrasó también con mi situación laboral.

Este a priori infortunio, sin embargo, se convirtió más tarde en una oportunidad. En 2015 me vinculé con la Universidad y empecé a trabajar como profesora de Urbanismo, en cierto modo "gracias a" la experiencia de haber desempeñado mi labor como técnico en el Área de Desarrollos Urbanísticos y Proyectos de Urbanización de una ingeniería. Esta segunda etapa me permitió conocer la "otra cara del urbanismo" y gracias a ella, en octubre de 2018 inicié mi tesis, un camino de reconciliación.

Desde 2008 han pasado 18 años que han dado como fruto la investigación que se presenta aquí. Son 18 años como los 18 hoyos de varios de los campos de golf en los que participé trabajando en sus proyectos de urbanización. A este respecto:

> "Cuenta la leyenda que, en los albores del golf, allá por el siglo XV, los jugadores solían llevar consigo una petaca de whisky para animarse durante el recorrido. La petaca, dicen, tenía 18 medidas, la cantidad justa para servir un trago corto después de cada hoyo. De esta manera, al completar los 18 hoyos, la botella se vaciaba y los jugadores, empapados de whisky y buen humor, terminaban su partida."

Estos 18 años se han ido llenando y no vaciando, empapados de lecturas, análisis y reflexiones y no de whisky, para terminar una partida que ha sido larga, extenuante y dura, y que hoy termino también con buen humor.

Sirva así esta tesis, como penitencia y redención, como purga en la que "aportar o quitar" mi grano de arena de esos paisajes imperfectos y ayudar en la medida de mis posibilidades, con una mira distante y con la experiencia adquirida, a buscar nuevas formas de ordenar y entender el territorio, que no es otro sitio sino el lugar donde vivimos.

Palabras clave
Paisajes imperfectos, suelo urbanizable, decrecimiento, burbuja inmobiliaria

1.2. RESUMEN

La investigación analiza el amplio stock de suelos urbanizables residenciales de la Comunitat Valenciana (CV), heredado del ciclo expansivo, y propone un marco de decisión para orientar su desarrollo, ajuste o desclasificación. Parte de un diagnóstico que cuantifica la magnitud y la distribución territorial del fenómeno. En julio de 2023 el inventario autonómico registraba 74.690 hectáreas de suelo urbanizable. El 72,90% era residencial, con 54.448,62 hectáreas concentradas en la franja litoral y con especial peso en Alicante. Este punto de partida obliga a revisar la viabilidad real de muchas bolsas a la luz de los riesgos, de la infraestructura verde y de la transición ecosocial.

El trabajo construye un modelo reproducible de evaluación multicriterio en SIG, basado en un sumatorio lineal ponderado y aplicado de forma homogénea a toda la CV. Persigue dos objetivos complementarios. Por un lado, estima la Probabilidad Posicional de Desarrollo (PPD) como indicador de oportunidad ligada a accesibilidad, centralidad y conectividad con servicios. Por otro, calcula la Incompatibilidad Territorial de Desarrollo (ITD) como medida integrada de riesgos, afecciones ambientales, fragmentación de la infraestructura verde y costes colectivos. Ambos índices se combinan en una Matriz de Probabilidad e Incompatibilidad que clasifica y jerarquiza cada ámbito. La base empírica integra las versiones de marzo y julio de 2023 del inventario y una tipificación en cinco situaciones del proceso urbanizador. Esta tipología va desde ámbitos inactivos hasta sectores con urbanización consolidada y permite ajustar las recomendaciones: desclasificar, redimensionar, compactar o desurbanizar.

Los resultados muestran una pauta clara. Al menos un 17,15% del suelo urbanizable residencial combina baja probabilidad de desarrollo y alta incompatibilidad y debería desclasificarse. Un 19,32% reúne condiciones claras para su ejecución. Entre ambos extremos queda un 63,52% que exige calibración fina según contexto, costes y riesgos. Si a los incompatibles se suman los casos dudosos, la desclasificación se aproxima a un 40% del total. Esta proporción indica que una parte sustantiva del stock carece de sentido territorial, económico o ambiental. Mantenerla como expectativa genera costes de oportunidad y vulnerabilidades.

La discusión contrasta los hallazgos con instrumentos recientes de contención y revisión tales como planes territoriales, moratorias, directrices litorales y revisiones de planeamiento general. De ese contraste surgen criterios transferibles para la realidad de la CV. Destacan la necesaria integración efectiva de los riesgos y de la infraestructura verde como base para la ordenación, la fijación de caducidades operativas en los instrumentos de planeamiento, la necesaria coordinación supramunicipal y el reconocimiento de los modelos urbanos compactos como referencia euromediterránea. Finalmente, la articulación entre probabilidad de desarrollo e incompatibilidad o falta de aptitud ofrece una base operativa para decidir qué suelos desarrollar, ajustar o desclasificar. La combinación de desclasificación selectiva, desurbanización y urbanismos de transición proporciona un repertorio coherente para ordenar el decrecimiento del stock y reorientar la política urbanística hacia modelos más compactos, resilientes y eficientes.

Paraules clau
Paisatges imperfectes, sòl urbanitzable, decreixement, bambolla immobiliària

1.3. RESUM

La investigació analitza l'ampli estoc de sòls urbanitzables residencials de la Comunitat Valenciana (CV), heretat del cicle expansiu, i proposa un marc de decisió per orientar el seu desenvolupament, ajust o desclassificació. Parteix d'una diagnosi que quantifica la magnitud i la distribució territorial del fenomen. Al juliol de 2023 l'inventari autonòmic registrava 74.690 hectàrees de sòl urbanitzable; el 72,90 % era residencial, amb 54.448,62 hectàrees concentrades a la franja litoral i amb un pes destacat a la província d'Alacant, fet que obliga a revisar la viabilitat real de moltes bosses a la llum dels riscos territorials, de la infraestructura verda i de les exigències de la transició ecosocial.

El treball construeix un model reproduïble d'avaluació multicriteri en SIG, basat en una combinació lineal ponderada i aplicat de manera homogènia a tota la CV, que persegueix dos objectius complementaris: d'una banda, estima la Probabilitat Posicional de Desenvolupament (PPD) com a indicador d'oportunitat vinculat a l'accessibilitat, la centralitat funcional i la connectivitat amb serveis; de l'altra, calcula la Incompatibilitat Territorial del Desenvolupament (ITD) com a mesura integrada de riscos, afeccions ambientals, fragmentació de la infraestructura verda i costos col·lectius derivats de la urbanització. Aquests índexs es combinen en una Matriu de Probabilitat i Incompatibilitat que classifica i ordena cada àmbit. La base empírica integra les versions de març i juliol de 2023 de l'inventari i una tipificació en cinc situacions del procés urbanitzador, que van des d'àmbits inactius fins a sectors amb urbanització consolidada, fet que permet ajustar les recomanacions —desclassificar, redimensionar, compactar o desurbanitzar— a la posició efectiva de cada cas.

Els resultats mostren una pauta clara: com a mínim un 17,15 % del sòl urbanitzable residencial combina baixa probabilitat de desenvolupament i alta incompatibilitat i s'hauria de desclassificar, mentre que un 19,32 % reuneix condicions clares per a la seva execució i un ampli 63,52 % queda en escenaris intermedis que exigeixen calibratge fi segons context, costos i riscos. Si als incompatibles s'hi afegeixen els casos dubtosos, la recomanació de desclassificació s'aproxima a un 40 % del total, la qual cosa indica que una part substancial de l'estoc manca de sentit territorial, econòmic o ambiental, i que mantenir-lo com a expectativa genera costos d'oportunitat i vulnerabilitats.

La discussió contrasta aquests resultats amb instruments recents de contenció i revisió —plans territorials, moratòries, directrius litorals i revisions de planejament general— i en destil·la criteris transferibles per a la realitat de la CV: la integració efectiva dels riscos i de la infraestructura verda com a base de l'ordenació, la incorporació de clàusules de caducitat operatives als instruments de planejament, la necessària coordinació supramunicipal i el reconeixement dels models urbans compactes com a referent euromediterrani. Finalment, l'articulació entre probabilitat de desenvolupament i incompatibilitat —o manca d'aptitud— proporciona una base operativa per decidir quins sòls desenvolupar, ajustar o desclassificar, mentre que la combinació de desclassificació selectiva, desurbanització i urbanismes de transició ofereix un repertori coherent per ordenar el descreixement de l'estoc i reorientar la política urbanística cap a models més compactes, resilients i eficients.

Key words
Imperfect landscapes, developable land, degrowth, real estate bubble

1.4. ABSTRACT

The study analyses the large stock of residential developable land in the Valencian Community (Comunitat Valenciana, CV), inherited from the expansionary cycle, and proposes a decision-making framework to guide its development, adjustment, or declassification. It begins with a diagnosis that quantifies the magnitude and territorial distribution of the phenomenon. As of July 2023, the regional inventory recorded 74,690 hectares of developable land; 72.90% was residential, amounting to 54,448.62 hectares concentrated along the coastal strip, with particular weight in the province of Alicante. This starting point calls for a reassessment of the actual feasibility of many sites considering territorial risks, the configuration of green infrastructure, and the demands of the ecosocial transition.

The study builds a reproducible multicriteria evaluation model in GIS, based on a weighted linear combination and applied uniformly across the CV, pursuing two complementary objectives. First, it estimates the Positional Probability of Development (PPD) as a synthetic indicator of opportunity linked to accessibility, functional centrality, and service connectivity. Second, it calculates the Territorial Incompatibility of Development (ITD) as an integrated measure of risks, environmental constraints, fragmentation of green infrastructure, and collective costs. These indices are combined in a Probability–Incompatibility Matrix that classifies and ranks each area. The empirical base integrates the March and July 2023 versions of the inventory and a five-stage typology of the urbanization process, ranging from inactive areas to sectors with consolidated urbanization, which enables recommendations—declassification, resizing, compaction, or de-urbanization—to be tailored to the actual status of each case.

Findings reveal a clear pattern. At least 17.15% of the residential developable land simultaneously exhibits low development probability and high incompatibility and should therefore be declassified. A further 19.32% displays conditions clearly favourable to implementation. Between these poles lies 63.52% of the stock, requiring nuanced calibration according to context, costs, and risks. If doubtful cases are added to the incompatible ones, the recommendation to declassify approaches 40% of the total, indicating that a substantial share lacks territorial, economic, or environmental rationale; maintaining these areas as mere expectations generates opportunity costs and vulnerabilities.

The discussion contrasts these results with recent instruments of containment and review—territorial plans, moratoria, coastal guidelines, and general-plan revisions—and distils transferable criteria for the CV: the effective integration of risk and green infrastructure as a basis for land-use regulation, the inclusion of operational sunset clauses in planning instruments, the need for supra-municipal coordination, and the recognition of compact urban models as a Euro-Mediterranean benchmark. In turn, the articulation between development probability and incompatibility (or lack of suitability) provides an operational basis for deciding which lands to develop, adjust, or declassify, while the combination of selective declassification, de-urbanization, and transitional urbanisms offers a coherent repertoire for managing the contraction of the stock and reorienting urban policy towards more compact, resilient, and efficient models.

1.5. ESTRUCTURA DE LA TESIS

Se adjunta a continuación el esquema general de la tesis doctoral que trata de facilitar una visión global del contenido de la misma.

La tesis se estructura en cuatro partes principales y cada una de ellas recoge entre uno y tres capítulos. En la tabla C01_T01 se presenta de forma breve en cada uno de ellos los contenidos básicos así como, los objetivos que se abordan y los principales resultados previstos. A continuación en la tabla C01_T02 a fin de facilitar la lectura de la Tesis y mostrar el hilo conductor, se presenta cada uno de los capítulos, su localización en el documento, sus objetivos y se justifica su posición en el Documento Final.

PARTES								
I	II		III				IV	
ANTECEDENTES Y ESTADO DEL ARTE	DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA CV		EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE EN LA CV				CONCLUSIONES	
Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6		Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9
Justificación y pertinencia de la investigación. Fijación de hipótesis y objetivos. Delimitación del ámbito	Revisión de los procesos especulativos. Del caso general al específico de la CV	Identificación y medición de los Suz; Situaciones y Casos de SuzR en los municipios de la CV	Diagnostico y medición de los SuzR: La explosividad en los municipios de la CV	Inventariar la situación de gestión en la que se encuentran los SuzR, así como el grado de obsolescencia respecto al modelo territorial.	Afrontar los procesos de desurbanización y/o desclasificación en estos escenarios en función de su probabilidad y aptitud	Valorar la aptitud para el desarrollo de los SuzR (Limitaciones y riegos). Definición del "margen de maniobra"	Temporalidad en el urbanismo. Estrategias para el SuzR. Propuestas de intervención temporal	Análisis e interpretación de resultados. Limitaciones y descubrimientos de la investigación. Propuestas de líneas de acción
OBJETIVOS GENERALES		←	1	+ 2	→	3	4	C
La Construcción de la ciudad vacía		La formación de los paisajes imperfectos	Descubriendo el potencial explosivo	Obsolescencia y Caducidad	La reversión	Metodología de análisis	El Urbanismo de transición	Conclusiones

Tabla C01_T01: Estructura de la tesis. Fuente: Elaboración propia

Capítulo	Objetivos	Justificación del hilo conductor	Localización
PARTE 0 PRESENTACION			Págs. 01-13
Capítulo 1	El objetivo de este capítulo es exponer de forma breve el contenido de la investigación y la estructura de esta.	Se presenta la hoja de ruta del documento para facilitar la lectura.	Tomo I. Capítulo 1. Págs. 01-13
PARTE I ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL			Págs. 14-141
Capítulo 2	El objetivo de este capítulo es poner en antecedentes al lector sobre el motivo y la temática de la tesis. El origen que da como resultado la elección para su investigación. A continuación se procede a justificar y explicar la pertinencia de esta. Se establece el ámbito de trabajo, tratando de dar una visión general de la situación que presenta la Comunitat Valenciana (CV) al inicio del trabajo y se fijan las hipótesis y objetivos que se esperan demostrar y obtener a la finalización del mismo. Se prosigue con la exposición de las aportaciones, impacto y grado de innovación que se espera conseguir y se finaliza el capítulo citando y explicando brevemente cada una de las fuentes de datos que se han usado, así como el proceso evolutivo que ha seguido la metodología usada en la investigación y que ha estado en continua actualización, utilizando herramientas de teledetección, geoespaciales y SIG.	La investigación comienza con este capítulo donde trata de explicar ***el porqué*** de la investigación y ***el origen*** de esta, a la vez de que dar una visión general del contexto, del ***ámbito de trabajo***, de la finalidad de la investigación y de las ***principales fuentes y metodologías empleadas***, de forma que el lector tenga de antemano una visión completa de lo que se trata de abarcar.	Tomo I. Capítulo 2. Págs. 17-77 Tomo II. Anexo C02. Cartografía Ámbitos. Págs. 535-539 Bibliografía. Págs. 540-546 Listado de figuras. Págs. 547-549
Capítulo 3	El objetivo de este capítulo es mostrar como los procesos especulativos no son propios exclusivamente del ámbito de estudio. Son ciclos económicos o episodios especulativos, que de forma global o nacional, se han ido sucediendo a lo largo de la historia. Se presentan de forma concisa algunos casos a nivel mundial para posteriormente ir acercando el zoom al caso español -exponiendo el panorama existente durante los períodos pre-burbuja, burbuja y post-burbuja- y finalizando en el contexto de la CV. En esta última parte se realiza un análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la CV y se finaliza el mismo estudio abriendo una mira especial a la zona de la DANA (octubre 2024). Ambos contextos, el de la CV y zona DANA, se completan con un conjunto de cartografías que tratan de visualizar espacialmente la distribución de dichos crecimientos. Las dos colecciones de mapas se incluyen como anexos al final del documento.	Con este capítulo que da cierre a la Parte I, se trata de dar al lector una ***visión global de los procesos especulativos***, centrando finalmente la atención en el ámbito nacional y más concretamente en el local. Con el conjunto de mapas que se incluyen como anexo, se pretende visualizar espacialmente parte de este análisis cuantitativo.	Tomo I. Capítulo 3. Págs. 79-141 Tomo II. Anexo C03_01: Tablas y gráficos. Págs. 551-561 Anexo C03_02: Fichas Inmuebles CV. Págs. 563-587 Anexo C03_03: Fichas Inmuebles DANA. Págs. 589-619 Bibliografía. Págs. 620-626 Listado de figuras. Págs. 627-629
PARTE II DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA			Págs. 142-311
Capítulo 4	El objetivo de este capítulo es identificar, medir y situar los suelos urbanizables residenciales (SuzR) de los 542 municipios de la CV en base a la Situación (o estado procedimental) de estos suelos según se recoge en el "Inventario de Suelos Urbanos (SU) y Suelos Urbanizables (Suz) de la CV". Esta tipificación posteriormente es ampliada con un nivel de desagregación mayor obteniendo lo que se ha denominado los Casos de SuzR. Esto nos permite obtener una base de datos que recoge la magnitud, potencial y estado de gestión de todos los Suz de la CV, si bien la investigación se centra exclusivamente en los Residenciales. Ha de indicarse que dado que la fuente de datos se actualiza cada cierto tiempo, la investigación se realizó con los datos de Julio de 2023. Se finaliza el capítulo con una colección de 28 fichas en las que se tratan de ejemplificar las 5 *Situaciones* del Inventario de SU y Suz de la CV y los 10 casos en los que se han matizado las *Situaciones*.	Con este capítulo se inicia la Parte II. con la cual se pretende obtener un ***diagnóstico cuantitativo*** de la situación real en la que se encuentra la CV. Tras el análisis de las distintas fuentes así como de metodologías analizadas en el capítulo anterior, se establece definitivamente la f***uente primordial*** de procedencia de los datos y la ***metodología a aplicar*** con la que se va a desarrollar la investigación.	Tomo I. Capítulo 4. Págs. 145-235 Tomo II. Anexo C04_01: T. usos. 631-639 Anexo C04_02: T. Sit. 641-643 Anexo C04_03: Carto_Sit. 645-679 Anexo C04_04: T. Cas. 681-689 Anexo C04_05: Carto_Cas. 691-725 Bibliografía. Págs. 726 Listado de figuras. Págs. 726-729
Capítulo 5	El objetivo de este capítulo es hacer un diagnóstico y medición de los SuzR de la CV con la finalidad última de detectar los diferentes grados de explosividad en los municipios de la CV, consecuencia de la desmesura urbanística de los modelos territoriales presentes en los planeamientos municipales vigentes. En este objetivo, se toman prestadas las contribuciones disciplinares del profesor Burriel y Górgolas y se suma el estudio del Índice máximo de ocupación del Suelo (IMOS) regulado en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) con el fin de constatar por un lado, el incumplimiento de las recomendaciones de la ETCV y por otro la ingente cantidad de Suz existente. El apartado de estudio con la contribución del profesor E. Burriel se completa con una actualización de las tablas usadas por él, pero en este caso para los 542 municipios de la CV. Por otro lado el apartado de estudio con la contribución del profesor P. Górgolas se completa con un colección de 13 Fichas tipo en las que se trata de visualizar cada uno de los indicadores estudiados en este apartado. Se adjuntan como anexos los cálculos completos para cada uno de los estudios realizados.	Realizado un primer diagnóstico en el capítulo anterior se trata en este otro de ***dar visibilidad de cuánto ha sido la desmesura y en dónde*** se ha producido, en base a los estudios de Burriel, Górgolas y el IMOS y obtener una prelación de municipios (con un carácter conservador) que se consideran Explosivos (E) y Super Explosivos (SE).	Tomo I. Capítulo 5. Págs. 237-311 Tomo II. Anexo C05_01: M. Burriel. Págs. 731-755 Anexo C05_02: M. Górgolas. Págs. 757-765 Anexo C05_03: M. IMOS. Págs. 767-787 Bibliografía. Págs. 788 Listado de figuras. Págs. 788-791

Capítulo	Objetivos	Justificación del hilo conductor	Localización
PARTE III EN BUSCA DEL EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN LA CV			Págs. 312-513
Capítulo 6	El objetivo de este capítulo es inventariar la situación de gestión en la que se encuentran los SuzR en la CV, así como el grado de obsolescencia respecto al modelo territorial. Para ello se inicia el capítulo con un enfoque en corrientes de pensamiento y autores que defienden la necesidad de un cambio de paradigma. El urbanismo "estacionario" de Gaja i Díaz, el urbanismo "regenerativo", de "des-den" o de "marcha atrás" de Górgolas Martín o el urbanismo de "goma de borrar" de, De Santiago Rodríguez & González García han sido referentes para el desarrollo de este capítulo. Se avanza en el capítulo con el estudio de la obsolescencia del planeamiento de la CV, como factor adicional justificativo que nos permita argumentar las propuestas para la desclasificación de los Suz, estudiando y presentando tres marcos normativos, el propio de la CV y dos adicionales que han sido pioneros, el castellano-leonés y el balear, lo que nos ayuda a plantear una propuesta de identificación de obsolescencia del Suz en la CV y proponer modelos de Caducidad o Moratoria a los suelos según las Situaciones de estudio de la investigación (capítulo 4). Estudiadas las corrientes y la obsolescencia, la tesis busca como afrontar los procesos de desurbanización y/o desclasificación en estos escenarios, por lo que presenta 11 casos de estudio sobre iniciativas legales, de planificación territorial y urbanísticas en el ámbito nacional y que han adoptado como hoja de ruta la desclasificación como medio para revertir la situación. Se finaliza el capítulo con la presentación de una colección de ejemplos, también nacionales, donde ha sido posible este hecho a pesar de ser casos donde ya ha habido una intervención física en el territorio (urbanización e incluso edificación). La colección de fichas que resumen estos procesos de desclasificación en suelos de diferente naturaleza o situación procedimental se adjuntan como anexo.	En esta Parte III, como su nombre nos adelanta, se trata de buscar de nuevo o ***redirigir el equilibrio territorial***. Para ello en el primer capítulo de esta parte, se analiza la gestión y la obsolescencia del planeamiento urbanístico en la CV. Partiendo de corrientes de pensamiento que abogan por un cambio de paradigma, se estudian distintas ***alternativas de decrecimiento***, poniendo el foco principalmente en la ***desclasificación***, para lo que se hace totalmente necesario el estudio de ***marcos normativas referentes*** en otras Comunidades Autónomas que nos sirvan como modelo a seguir. El capítulo finaliza con ***casos de estudio nacionales*** donde se trata de manifestar que la desclasificación ha sido posible como herramienta legal y física para revertir procesos de urbanización, incluso en territorios ya intervenidos. Todo ello a pesar de que la Tesis se centra fundamentalmente en aquellos donde no ha habido transformación o esta está apenas iniciada (*Situaciones* 1,2 y 3).	Tomo I. Capítulo 6. Págs. 315-461 Tomo II. Anexo C06_01: Págs. 793-797 Anexo C06_02: Págs. 799-829 Bibliografía. Págs. 830-832 Listado de figuras. Págs. 832-841
Capítulo 7	El objetivo de este capítulo es exponer la metodología basada en técnicas de evaluación multicriterio (EMC) que se ha usado en la investigación y con la que se ha valorado la aptitud para el desarrollo de los SuzR en la CV. Este análisis se basa en la identificación de dos objetivos: La probabilidad posicional de desarrollo (PPD) y la Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD) de los SuzR. La PPD se evalúa en base a dos factores, la capacidad y vulnerabilidad posicional, y una serie de variables mientras que la ITD se evalúa en base a un conjunto de limitantes. Definidos los objetivos y las variables, realizamos una matriz de cruce entre la PPD y la ITD. Esta matriz constituye la base metodológica para integrar ambos criterios en la valoración de las bolsas de suelo urbanizable residencial y determinar como mínimo, los SuzR que no deben desarrollarse y los que tienen una alta probabilidad de desarrollo, distinguiendo entre medio de estas dos posiciones distintos escenarios con distintos grados de probabilidad de desarrollo.	Se continúa en este capítulo buscando el equilibrio territorial y para ello se ***describe la metodología de análisis EMC utilizada*** y que nos permitirá identificar, siguiendo una línea conservadora, la ***identificación del mínimo número de bolsas de SuzR con una alta probabilidad de desclasificación.***	Tomo I. Capítulo 7. Págs. 463-483 Tomo II. Anexo C07_01: Págs. 843-925 Anexo C07_02: Págs. 927-959 Bibliografía. Págs. 960-962 Listado de figuras. Págs. 962-967
Capítulo 8	El objetivo de este capítulo, una vez llegamos al final de la investigación, ha sido considerar de utilidad profundizar en líneas de experimentación que ofrezcan soluciones "intermedias" o propuestas de intervención temporal en aquellos suelos que mantienen una inercia de parálisis crónica mientras se activa su desarrollo. No se trata de una aplicación genérica, ni se pretende como solución final para dichos suelos, sino como recopilación de ejemplos que promueven, durante un período de transición, al menos un uso y un servicio "entre tanto". Si bien la mayoría de los ejemplos se encuentran insertos en la trama urbana, situación distinta a la de nuestros suelos, lo que se ha pretendido es visualizar que existen alternativas posibles a estos suelos que han quedado atrapados en una situación intermedia de lo que fueron, en su mayoría campos en cultivo, y lo que podían o podrán ser en un futuro.	Se finaliza la investigación con una recopilación de casos, que simplemente tratar de ***ejemplificar propuestas de usos temporales, "mientras tanto"*** no se lleva a cabo el desarrollo de los suelos, especialmente en aquellos casos en que se eterniza el proceso.	Tomo I. Capítulo 8. Págs. 484-513 Tomo II. Bibliografía. Págs. 968-971 Listado de figuras. Págs. 971-974
PARTE IV CONCLUSIONES			Págs. 515-531
Capítulo 9	El objetivo de este último capítulo es el análisis e interpretación de los resultados. Se establecen las limitaciones y se esbozan los descubrimientos de la investigación. Por último se finaliza con unas propuestas de estrategias de intervención.	Finaliza la investigación con la ***recopilación de conclusiones*** obtenidas a lo largo de la tesis y se concluyen de forma general con las ***enseñanzas obtenidas*** y una serie de ***propuestas de actuación***.	Tomo II. Capítulo 9. Págs. 515-531 Tomo II. Bibliografía. Págs. 975

Tabla C01_T02: Estructura de la tesis. Fuente: Elaboración propia

"Calle Melancolía". Autor: Inmaculada Martínez Moratalla. Urbanización Fortuna Hills – Las Lamparillas, Fortuna – Murcia

PARTE I.

ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

2. INTRODUCCIÓN 17

2.1. Justificación y pertinencia de la investigación 21
2.2. Hipótesis y Objetivos 39
2.3. Aportación, impacto y grado de innovación de la investigación 45
2.4. Metodología y Fuentes 49
2.5. Ámbito de investigación 75

3. LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD VACÍA. DE LA BURBUJA A LA POST-BURBUJA INMOBILIARIA 79

3.1. Inflando burbujas (o precios). Antecedentes comunes de los procesos especulativos 81
3.2. La formación de la burbuja. La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007) 91
3.3. La deflagración de la burbuja. El final de la fiesta inmobiliaria (2008-2020) 103
3.4. La situación del territorio postburbuja (2020-actualidad) 113
3.5. La burbuja inmobiliaria en la Comunitat Valenciana 119

Figura C02_F01: Evolución en el tiempo de la Urbanización El Ras. Guardamar del Segura (Alicante).

2. INTRODUCCIÓN

> «El suelo no puede ser negado o reducido a un mero espacio técnico» (Progetto di suolo. Bernardo Secchi,1986).

Con sonoras expresiones como las de "tsunami urbanizador" (Fernández Durán, 2006; Gaja Díaz, 2003), la "burbuja especulativa" (Romero González, 2010) o el "aquelarre inmobiliario" (Naredo, 2009), fue bautizado el fenómeno vivido en España durante la denominada "década prodigiosa" (1997-2007) (Burriel de Orueta, 2008), siendo uno de los temas de estudio más analizados en el campo del urbanismo en los últimos años por numerosos autores desde diferentes disciplinas. Desde el punto de vista territorial los resultados fueron devastadores, como consecuencia de una concatenación de decisiones y circunstancias que, combinadas, dieron paso a una situación insostenible (Figura C02_F01):

- en el ámbito político por el respaldo o connivencia de los poderes públicos, que justificaron la "sobreclasificación" de suelos en base a la creencia de que los desorbitados precios de la vivienda se debían a la escasez de suelo;

- en el ámbito normativo, porque se hicieron leyes con una horma a la medida de permitir "todo suelo urbanizable";

- en el ámbito económico, porque coincidió con la entrada de España en el euro, el aumento de las inversiones extranjeras en nuestro país, el incremento de concesión de créditos por parte de la banca y unos intereses inusualmente bajos;

- en el campo social porque coincidió con un aumento demográfico, debido principalmente a la inmigración, situando a España en la tercera posición en dicha tasa en Europa;

- en la esfera urbanística porque el modelo de desarrollo que teníamos no era el más adecuado: crecimientos desproporcionados, sin coordinación municipal, provincial y/o autonómica, junto con una cultura basada en "el aumento virtuoso en lo inmobiliario" que hizo que muchas personas se lanzaran sin conocimientos previos a la inversión en la vivienda al considerarlo una herramienta fácil y rápida de creación de capital a corto plazo (Górgolas Martín, 2019; Górgolas & Vera-Rebollo, 2025). Dicha particularidad que se vio incrementada por el efecto FOMO (Fear of missing out) sin ser "conscientes de que el territorio es un bien necesario, con valor —no precio— por sí mismo, limitado y no siempre recuperable, que debe ser utilizado con criterios de austeridad y racionalidad" (Vinuesa Angulo &

Martín Cortés, 2013).

Esta combinación de circunstancias provocó la deflagración de la burbuja y tal y como dijo Gaja i Díaz (2008) nos llevó a "un final glorioso, una auténtica muerte por éxito".

En este contexto, nos planteamos cuestiones como ¿realmente todo lo que se clasificó durante este período era realmente necesario? ¿Cuánto de este suelo tiene bajas probabilidades de ser transformado? ¿Es sensato mantener en nuestro territorio previsiones de crecimiento que se han quedado claramente desfasadas respecto a la situación actual? ¿Qué modelo de ciudad-territorio supone la suma parcial de los planeamientos municipales en la Comunitat Valenciana (CV)? ¿están preparados estos crecimientos para ocupar los territorios de mejor aptitud frente al reto del cambio climático y en relación con los riesgos en el territorio? Dicha "ciudad-territorio", ¿es coherente con los principios que parecen guiar hoy la ordenación de nuestra comunidad establecidos en el TRLOTUP y por ende en la ETCV? A renglón seguido de estas preguntas nos formulamos las siguientes ¿sería posible desarrollar un urbanismo alternativo mediante el uso de estrategias no basadas únicamente en el crecimiento como sinónimo de extensión en el territorio? En el caso de que dicha previsión sea muy superior a la realmente abarcable, ¿Qué se puede hacer con estos suelos?

Este conjunto de reflexiones lleva necesariamente a plantearse el futuro de los suelos urbanizables clasificados durante la denominada "década prodigiosa" y que, en la actualidad, permanecen sin desarrollar. Ante esta cuestión, distintos autores han propuesto medidas diversas —algunas complementarias, otras divergentes— para abordar este excedente de suelo desde una lógica no basada en el crecimiento continuo. Estas propuestas, que serán desarrolladas en capítulos posteriores con mayor profundidad, pueden agruparse en seis grandes categorías estratégicas:

1. La desclasificación del suelo urbanizable, entendida como herramienta para devolver funcionalidad ecológica o agraria al suelo vacante (Górgolas Martín, 2019; Pérez-Lores, 2024).

2. La desurbanización y la renaturalización, mediante la demolición de infraestructuras sin uso y su reconversión paisajística o agrícola (J. A. Fernández Fernández, 2021; Gaja i Díaz, 2016; Romero-Martínez & Romero-Padilla, 2024).

3. La reutilización funcional o comunitaria del suelo vacante,

Figura C02_F02: Viñeta de Forges del 20 octubre de 2011.

mediante huertos urbanos, espacios culturales o equipamientos provisionales (Amat, 2015).

4. La moratoria urbanística y paralización de nuevos desarrollos como medida de contención inmediata (Amat Montesinos, 2015; Górgolas Martín, 2017).

5. La reforma del planeamiento para adaptarlo al contexto postburbuja, ajustando las expectativas de crecimiento (De Santiago Rodríguez & González García, 2021; Górgolas Martín, 2017).

6. La adopción de un nuevo modelo territorial basado en el decrecimiento urbano y la transición ecosocial (J. A. Fernández Fernández, 2021; Gaja i Díaz, 2013a).

Estas categorías no constituyen soluciones definitivas, pero conforman un repertorio coherente de alternativas ante un modelo urbanístico que ha demostrado sus límites y contradicciones estructurales.

Esta tesis trata de analizar y visualizar la propuesta de crecimiento hecha para la CV a través del actual modelo de planificación heredado en las últimas décadas para valorar su verdadera dimensión frente a la situación actual; explorar de forma crítica posibles alternativas a dicha propuesta y tratar de ofrecer nuevos escenarios con paradigmas superadores del modelo extensivo de percepción ilimitada del territorio.

Inventario de suelo urbanizable de la CV (julio 2023)

Provincia	Uso	Residencial				Industrial				Terciario				Dotacional				Total
	Franja territorial (FT)	PL	FI	SR	Total	PL	FI	SR	Total	PL	FI	SR	Total	PL	FI	SR	Total	
Castellón	Nº bolsas	322	152	63	**537**	157	66	21	244	19	3	2	24		-	-	10	**815**
	Sup (ha)	8.340,24	3.768,92	147,56	**12256,72**	3.084,79	1.366,43	97,23	4548,45	192,22	102,22	4,88	299,32		-	-	147,29	**17.251,78**
Valencia	Nº bolsas	682	607	77	**1366**	276	175	20	471	52	23	1	76	29	4	-	33	**1.946**
	Sup (ha)	8.607,64	7.198,43	451,01	**16257,08**	5.146,02	3.119,40	100,01	8365,43	673,52	315,91	2,31	991,74	299,63	15,26	-	314,89	**25.929,14**
Alicante	Nº bolsas	891	345	27	**1263**	149	123	6	278	48	18	2	68	15	8	-	23	**1.632**
	Sup (ha)	19.044,05	6.525,67	365,09	**25934,81**	2.284,64	2.174,59	60,25	4519,48	757,13	89,71	16,02	862,86	143,99	48,17	-	192,16	**31.509,31**
TOTALES	Nº bolsas xFT	1895	1104	167	**3166**	582	364	47	993	119	44	5	168	54	12	-	66	**4393**
	Sup (ha) x FT	35.991,93	17.493,12	963,66	**54.448,62**	10.515,45	6.660,42	257,49	17.433,36	1.622,87	507,84	23,21	2.153,92	590,91	63,43	-	654,34	**74.690,23**

Leyenda: PL (Plana Litoral); FI (Franja Intermedia); SR (Sistema Rural)

Tabla C02_T01: Suelo Urbanizable Total del Inventario organizado por Provincias, Franjas Territoriales y Usos. Fuente: Elaboración propia

2.1. JUSTIFICACIÓN Y PERTINENCIA DE LA INVESTIGACIÓN

Este apartado justificativo queda organizado con el adelanto de una serie de ideas que se ofrecen de forma sintética y que más adelante serán desarrolladas en el cuerpo de la tesis, siendo ahora introducidas con la finalidad de justificar la investigación. El lector encontrará algunas afirmaciones precipitadas o conceptos que se introducen aún con poco respaldo, si bien debe entenderse esto como lo que es: una introducción justificativa de la pertinencia de la investigación.

La situación de abandono, bloqueo y olvido en la que se encuentran gran parte de los suelos que preveían ser soporte del crecimiento urbano, hace ya algunas décadas, evidencia una necesaria reflexión sobre su futuro desarrollo. De estos suelos, especialmente los de uso residencial, a partir de ahora SuzR, representan la porción más amplia tanto en número de bolsas delimitadas en la Comunitat Valenciana a partir de ahora CV, como en superficie (tabla C02_T01). A partir de aquí, nos marcamos los siguientes objetivos en la tesis:

- en primer lugar, identificar y valorar la situación de los SuzR que, en el plazo de varias décadas, no han llegado a consolidarse como suelo urbano.

- en segundo lugar, analizar con la perspectiva actual su situación conforme al reto del cambio climático y en relación con los riesgos en el territorio.

- por último, reflexionar sobre la posible caducidad de esta clasificación proponiendo estrategias de intervención para revisar el papel que deben jugar estos suelos paralizados en la planificación urbana y territorial actual y futura.

Estos objetivos encuentran en la CV un ámbito geográfico coherente caracterizado por ser una de las zonas de mayor crecimiento residencial tanto de uso principal como secundario y cuyo máximo esplendor se produjo durante la burbuja inmobiliaria finalizada entre el 2007-08. El impacto y la pertinencia de esta propuesta contribuye a conocer la situación actual de los suelos que desde hace décadas debían haberse transformado en ciudad y que hoy configuran lo que venimos a denominar como "paisajes imperfectos"(De León Rodríguez et al., 2020) por su estado inacabado. Además, contribuye con la idea de una ordenación territorial integrada y dinámica que necesita revisar el papel que juegan estos espacios en la escala urbana y territorial, valorando su necesidad y su aptitud varias décadas después de haber sido planificados.

Figura C02_F03: Las ruinas del "boom" inmobiliario.

2.1.1. Un urbanismo productivo tras la postburbuja inmobiliaria: El reto

La burbuja inmobiliaria vivida en España durante la conocida como "década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)" (Burriel de Orueta, 2008a, 2016; Naredo-Pérez, 2025) es entendida como el fenómeno especulativo que tuvo como eje principal la vivienda y que se caracterizó no solo por un incremento notable del precio de esta, sino también por un aumento exponencial en la cantidad de viviendas construidas por año (De Santiago Rodríguez & González García, 2021).

El modelo urbanístico que le dio forma, las consecuencias producidas en el territorio y el período de tiempo transcurrido desde entonces, ha adquirido múltiples denominaciones y ha sido extensamente estudiado en los años de la post-burbuja por numerosos autores relacionados con el urbanismo, la arquitectura, la economía, la sociología y otras ciencias sociales. En el caso español destacan entre otros muchos, Burriel de Orueta, 2008; Gaja i Diaz, 2008; García Montalvo, 2008; Górgolas Martín, 2017; Naredo & Montiel Márquez, 2011; Naredo-Pérez, 2025; Rodríguez López & López Hernández, 2011; Rullán Salamanca O et al., 2011; Vinuesa Angulo, 2013.

La percepción de las graves consecuencias de ese modelo de urbanismo ha supuesto una oportunidad para dar pasos significativos hacia un modelo de urbanismo diferente, sostenible medioambiental, económica y socialmente (Burriel de Orueta et al., 2023). Górgolas Martín (2019) habla de que "la herencia territorial recibida arrastra un urbanismo cautivo de los intereses del mercado inmobiliario [...] es imprescindible una mutación sustancial de esta conducta patógena para impulsar el pensamiento crítico y la reflexividad social", dando paso a lo que algunos han denominado "urbanismo productivo", no en su estricto significado económico sino como contrapuesto a especulativo (García Nebot, 2023; Parejo Alfonso & Lafuente Luengo, 2021).

Hablamos de un urbanismo no acumulativo sino acotado a las necesidades reales y guiado por escenarios realistas. Un urbanismo que explore la adaptación a un horizonte de no crecimiento poblacional o un urbanismo estacional como también se ha denominado (Amat Montesinos, 2015a; Gaja i Díaz, 2013b). Un urbanismo con un enfoque que prioriza las necesidades reales de la sociedad, enfocándose en la creación de viviendas y espacios industriales útiles, en contraste con el urbanismo especulativo que buscaba incrementar el valor del suelo sin considerar su utilidad social. En definitiva, un urbanismo que enfrente con criterios objetivos la posibilidad de la desclasificación de suelos y

Figura C02_F04: Precio Vivienda.

establezca mecanismos de gestión para ello (De Santiago Rodríguez & González García, 2021); un urbanismo que cambie las prioridades del desarrollo urbano sobre la base de nuevos criterios, como la compacidad frente a la dispersión, la regeneración del tejido existente, los efectos del cambio climático y la necesidad de proyectar con los riesgos (Burriel de Orueta et al., 2023).

La búsqueda de ese urbanismo con nuevos adjetivos da marco a esta investigación. En definitiva, se trata de realizar un estudio, centrado en la CV, que entiende el planeamiento como una técnica de ordenación dinámica que nos permite revisar, bajo una óptica más sensible a los aspectos medioambientales demandados por la sociedad actual, la realidad de los SuzR que no han llegado a desarrollarse desde su clasificación. Con ello se podrán plantear estrategias para avanzar en el desarrollo de estos suelos o, por el contrario, para gestionar su redimensión e integración en infraestructuras de renaturalización del territorio. De esta manera, la investigación pretende abordar:

- El análisis de la situación de los SuzR en el ámbito de la CV.

- El establecimiento de criterios objetivos para valorar la coherencia de los SuzR en relación con las limitaciones y los riesgos territoriales. Valoración del "margen de maniobra"[1], entendido como la probabilidad y aptitud que presentan los suelos para su desarrollo futuro.

- El estudio de la posibilidad de implementar procesos de gestión necesarios para el ajuste, redimensión, desclasificación y/o desurbanización de los SuzR en función de su probabilidad y aptitud frente al desarrollo.

- La consideración de la temporalidad[2] en el urbanismo, un urbanismo para plantear usos alternativos que puedan atender otras necesidades de la población en los periodos dilatados de transición entre SuzR y SuR (Suelo urbano Residencial).

- La valoración de la potencial reintegración de los SuzR en procesos de desurbanización y su vinculación con la economía circular y la renaturalización de los territorios.

Figura C02_F05: Viñeta de Forges del 25 de febrero de 2017.

1. Concepto que se definirá más adelante
2. Concepto que se definirá más adelante

2.1.2. El legado de la burbuja, suelos sin desarrollar y una crisis en gestación: El Origen

Un amplio número de factores de diversa índole (macroeconómicos, financieros, sociales, demográficos...) establecieron la casuística económica propicia para originar la especulación inmobiliaria, que no solo se dio en España, sino también en otros países desarrollados (De Santiago Rodríguez & González García, 2021). Entre estas causas destacaron, como se ha indicado con anterioridad, el incremento del crédito ofrecido por las entidades financieras y unos tipos de interés mínimos que ayudaron a que no solo empresas, sino también familias, invirtieran en la construcción de vivienda para usarla como una herramienta fácil y rápida de creación de capital (Górgolas Martín, 2019).

Este proceso fue favorecido, a su vez, por la entrada del euro en España, que motivó la inversión extranjera en el sector inmobiliario. En un primer momento se trató de justificar el gran aumento en la demanda de vivienda, por el crecimiento demográfico que había sufrido la sociedad española. Sin embargo, la creación de vivienda llegó a alcanzar un ritmo insostenible, que poco tenía que ver con la demanda real de población (Jiménez Romera & Fernández Ramírez, 2014). El territorio se había convertido en un gran banco de inversiones.

El desplome del complejo inmobiliario tras el crac financiero del verano de 2007 originó una profunda y duradera crisis económica y social e hizo patente sus negativos impactos territoriales y ambientales. La crisis arrastró al sector español de la construcción, altamente dependiente de la financiación bancaria (De Santiago Rodríguez & González García, 2021) y en el 2008 la burbuja inmobiliaria acabó por estallar, provocando una caída brusca tanto en la demanda como en los precios de la vivienda. Las consecuencias políticas y sociales fueron nefastas: recortes presupuestarios, aumento del paro, recrudecimiento de las condiciones laborales y desahucios, entre otras; pero la explosión de la burbuja también dejó en España unas consecuencias territoriales y paisajísticas cuya huella es, aún hoy, claramente visible.

Gran parte de la responsabilidad de este hecho debe ser atribuida a los poderes públicos puesto que, desde el punto de vista institucional, los agentes gubernamentales tuvieron un papel fundamental en el desarrollo de la burbuja, propiciando las condiciones territoriales y urbanísticas necesarias para que esta se desarrollase. Para que el boom inmobiliario llegara a la extensión de la que somos conscientes hoy, fue necesaria una generosa clasificación de suelo urbanizable residencial (De Santiago Rodríguez & González García, 2021) que

Figura C02_F06: Viñeta de Forges del 13 de diciembre de 2010.

trató de justificarse mediante un discurso mantra de que el precio de la vivienda era elevado porque escaseaba el suelo. La capacidad de "liberalización del suelo" quedaba reservada exclusivamente a los ayuntamientos, quienes vieron en el crecimiento urbanístico un instrumento de capitalización a corto plazo.

Empezaron así a elaborarse planes urbanísticos con un carácter enormemente expansivo, siempre desde una perspectiva meramente local, y cuyas dimensiones de oferta de suelo y viviendas eran raramente justificadas (Burriel de Orueta, 2009). Por su parte, la práctica urbanística de algunos gobiernos regionales va a eliminar todas las trabas al desarrollo de este modelo de oferta inmobiliaria ilimitada:

- En primer lugar, mediante la progresiva deslegitimación del planeamiento municipal, que fue perdiendo progresivamente su condición de función pública al servicio de los intereses generales para modificarse según los intereses de promotores y propietarios de suelo.
- En segundo lugar, se soslayó de facto toda planificación territorial supramunicipal que estableciera un marco y unos límites a las desmesuradas propuestas municipales (Burriel de Orueta et al., 2023).

Era una política deliberada contraria a la intervención pública en el territorio. Se trataba de "evitar cualquier control sobre las dinámicas desarrollistas, interpretadas como muestra del éxito y de la modernidad" (Farinós i Dasí et al., 2019a).

2.1.3. Un modelo de desarrollo especialmente intenso en el litoral mediterráneo

Las particularidades antes mencionadas, encuentran en el mediterráneo español un patrón de funcionamiento común que no entiende de límites administrativos. Esta costa de la península junto con Madrid y sus alrededores, ha sido el área más dinámica en crecimiento socio económico en los últimos 50 años (Navarro-Jurado et al., 2023). Sin embargo, este crecimiento ha producido, en parte, lo que podríamos denominar como "activos inmobiliarios cautivos"[3], siguiendo el apelativo que la Ley 7/2021, de cambio climático y transición energética da a las infraestructuras excesivas y sobredimensionadas, instalaciones que no contribuyen al estado del Bienestar (puertos deportivos, muelles, espigones, centros comerciales, o campos de golf), franjas públicas marítimo-terrestres ocupadas o urbanizaciones en zonas de bosque mediterráneo, etc. (Romero-Martínez et al., 2024).

3. El término original es "activos urbanos cautivos" en referencia a los trabajos de Romero-Martínez et al (2024), pero dado que los suelos a los que hacemos referencia, presentan diferentes grados de desarrollo urbanístico y de urbanización y se encuentran aún lejos de adquirir la condición de urbanos completa, se ha optado por sustituir el término "urbanos" por el de "inmobiliarios".

La voracidad territorial ocurrida en la CV y en concreto en el turismo residencial, modelo predominante en el Mediterráneo, ha desvalorizado la caracterización natural, ambiental y paisajística de este dominio (Górgolas Martín, 2019; Górgolas & Vera-Rebollo, 2025). Los procesos de conurbación, la proliferación de modelos extensivos de gran ocupación y especialmente en el litoral, la eliminación de las últimas "ventanas al mar o suelos abiertos al mar" (Díez Torrijos, 2018) que representan espacios de especial atención dentro de estas áreas prioritarias, demandan una revisión exhaustiva de la situación de los suelos y del papel que pueden llegar a tener en el territorio si llegasen a desarrollarse.

2.1.4. Un crecimiento descontrolado y desconectado de la forma del territorio y sus riesgos

La CV es un territorio con elevado riesgo natural debido a la combinación de una variada peligrosidad ambiental intrínseca y un grado intenso de ocupación, teniendo el penoso récord de ser la región española que más pérdidas económicas ha padecido por efectos de eventos naturales extraordinarios. Los peligros naturales más importantes que generan riesgo en este entorno son: sismicidad, inundaciones, sequías, tormentas localizadas y temporales marítimos, así como otros peligros "emergentes" como afecciones por olas de calor o subida de las mareas, cuyo seguimiento futuro se presenta como una tarea importante a realizar por parte de la investigación climática y la gestión territorial. En muchos casos, estos importantes riesgos no han sido valorados de manera adecuada en las propuestas de crecimiento que heredamos de las últimas décadas.

El riesgo de inundaciones ha sido y es, en la actualidad más reciente, una circunstancia especialmente preocupante en la zona mediterránea. Sin ir más lejos en octubre de 2024 se produce en más de 70 municipios de l'Horta Sud la catástrofe más impactante y luctuosa en número de fallecidos ocurrida en los últimos años en Europa, consecuencia de la DANA del 29 de octubre, afectando especialmente a grandes zonas urbanizadas.

En algunos estudios se afirma que el porcentaje de viviendas construidas en zona inundable en las 12 provincias bañadas por el Mediterráneo ha sido siempre superior al del resto de España. Si nos fijamos en la década de la burbuja, el 6,1% de inmuebles edificados en el levante español están ubicados en áreas en riesgo de inundación, frente al 4,5% a nivel nacional. En algunas comunidades como en la Región de Murcia, donde más terreno inundable hay en este cordón litoral, el 14% de inmuebles durante la burbuja se construyeron en zona inundable (Delgado, 2024; Rodríguez et al., 2023).

En la CV existen marcos normativos de referencia que incorporan en la planificación territorial herramientas de ordenación, como los mapas de síntesis de riesgos (Olcina Cantos & Oliva Cañizares, 2023) y la red de infraestructura verde (IV) (Vera-Rebollo et al., 2019). Respecto a los primeros, los mapas de síntesis de riesgos, constituyen los documentos de acreditación legal de riesgo natural en los territorios. Por su parte, la planificación de la IV, se entiende como una herramienta básica e inicial de todo proceso de planificación territorial que debe ser detallada en las distintas escalas de intervención del planeamiento y que queda configurada por los espacios que deben ser preservados de la ocupación, bien sea por sus valores naturales o por su función frente a los riesgos en el territorio cada vez más presentes. Por tanto, el aumento de la frecuencia de episodios de riesgo extremos, el mayor nivel de conocimiento sobre los mismos y la exigencia de la sociedad por estar protegidos frente a estos fenómenos demandan una revisión exhaustiva, entre otros de los SuzR que se encuentran en áreas de especial vulnerabilidad, de forma que se valore su aptitud y de qué manera su posible consolidación puede suponer una barrera o un obstáculo para el desarrollo de la IV y por tanto del incremento de los riesgos.

Figura C02_F07: Cagacemento.

2.1.5. La visión utilitarista de la naturaleza

El crecimiento exponencial de la producción, la urbanización y la antropización de los suelos encuentran durante la década prodigiosa, la ocasión perfecta para generar el desequilibrio que ha contribuido a la actual crisis ecológica manifestada a través de episodios de sequías, inundaciones, efecto isla de calor, contaminación atmosférica y concentración de enfermedades (Foley et al., 2005; Juvillà Ballester, 2019).

En este sentido, y con el propósito de enfrentar dichos desequilibrios, se proponen iniciativas como la EU Green Infrastructure strategy que proporciona una amplia gama de servicios ecosistémicos (incluida la mitigación del cambio climático y la adaptación al mismo), que vinculan la naturaleza con las personas, a través de la implementación de la Red Natura 2000 (Comisión Europea, 2019). La IV se define, en términos generales, como una red estratégicamente planificada de zonas naturales y seminaturales de alta calidad con otros elementos medioambientales, diseñada y gestionada para proporcionar un amplio abanico de servicios ecosistémicos y proteger la biodiversidad tanto de los asentamientos rurales como urbanos (Calaza Martínez & Latasa Zaballos, 2021; Comisión Europea, 2013).

Las comunidades autónomas han incorporado progresivamente las cuestiones

ambientales en los procesos de planificación territorial, con referencias expresas al desarrollo sostenible y han desarrollado numerosas iniciativas en materia de paisaje, de distinto calado, que han ido adquiriendo mayor importancia; sin embargo, poco se ha incorporado formalmente para la regulación de la IV. Actualmente, de toda la legislación desarrollada en el ámbito estatal, únicamente dos leyes autonómicas mencionan expresamente la IV en su articulado y establecen las bases para su ordenación: la primera, el texto refundido de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; y la segunda, la nueva Ley 1/2021 de Ordenación del Territorio de Galicia (Xunta de Galicia, 2021).

La propia Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, dedica el *Título III. La infraestructura verde del territorio*, a proporcionar directrices de referencia para la IV con respecto a: los espacios que la componen, el patrimonio natural, los espacios forestales, la actividad agrícola y ganadera, el paisaje, el patrimonio cultural, el uso público, los recursos hídricos y los riesgos territoriales naturales e inducidos. (Muñoz Criado & Domench Gregori, 2012).

En relación con los objetivos generales de la ETCV (Muñoz Criado & Domench Gregori, 2012), entre las propuestas estratégicas del Objetivo 1 "Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades", se enuncia la propuesta 01.9 que introduce los programas de paisaje para las conurbaciones y áreas de borde urbano, al considerarlos como puntos críticos para la articulación del medio urbano con el entorno rural y que requieren una atención especial con la finalidad de conseguir una gestión adecuada de la IV.

Así mismo la IV y los servicios ecosistémicos asociados producen, entre otros aspectos positivos, beneficios sobre la mitigación de las condiciones ambientales de riesgo, evitan la fragmentación espacial y visual, mejoran el bienestar en un mayor número de personas, y restauran de manera efectiva el carácter e identidad de los paisajes propios. A las cuestiones ambientales hay que añadir las relacionadas con el impacto económico que la proximidad de espacios de valor ambiental relevante tiene en la valoración del suelo o de los inmuebles, bien de tipo residencial, comercial o industrial.

Ahora bien, la visión utilitarista de la naturaleza (Rupprecht et al., 2020) ha empezado a cambiar lentamente tras la burbuja inmobiliaria. Algunos ejemplos los encontramos en el movimiento de las Transition Towns (ciudades en transición) que tiene como objetivo ayudar a las ciudades y comunidades a

imaginar futuros autosuficientes; movimientos a favor del decrecimiento, con activismo dirigido a recuperar espacios urbanos y cultivar alimentos localmente (Lloveras et al., 2017); así como ejemplos de 'guerrilla gardening', con una escala mucho más puntual, que tratan de recuperar espacios de biodiversidad en las ciudades (Berni, 2015; R. R. Temes-Cordovez & Bueno-Carvajal, 2023).

Todos ellos ponen de relieve la necesidad de recuperar el suelo urbano fértil y el vínculo entre lo urbano y su entorno. En esta línea se plantea una relación interesante de explorar: Urban degrowth and spontaneous re-naturalization (Espín, 2022) en el que se conectan los procesos de "des urbanización" o las situaciones de urbanización paralizada como oportunidades para la renaturalización.

2.1.6. Transiciones en la forma del crecimiento urbano a partir de los SuzR

En esta investigación nos interesa fijarnos y detenernos en el período de transición que existe entre los suelos urbanizables y los suelos urbanos. Como afirma Pérez-Lores (2024) "la formulación de los tipos de suelo en modo expansivo viene de lejos en términos legislativos. [...]. Pues bien, ya desde esta ley[4] y hasta la ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones inclusive, las diferentes legislaciones han ido estableciendo diferentes clases de suelo, entre las que resultan invariables el Urbano, el de Reserva Urbana o Urbanizable y el Rústico o No Urbanizable, estableciéndolas directamente entre las determinaciones de la norma o remitiéndolas a su desarrollo por las Comunidades Autónomas, una vez transferidas las competencias".

No será hasta la Ley de Suelo actualmente vigente (Texto Refundido de la Ley del Suelo y Renovación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) en la que por vez primera no se habla de clases de suelo sino de situaciones básicas del suelo, entendiendo la adjetivación de "básicas" como equivalente a "real". Así el artículo 21 dice literalmente:

> Artículo 21. Situaciones básicas del suelo. 1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

4. La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1956.

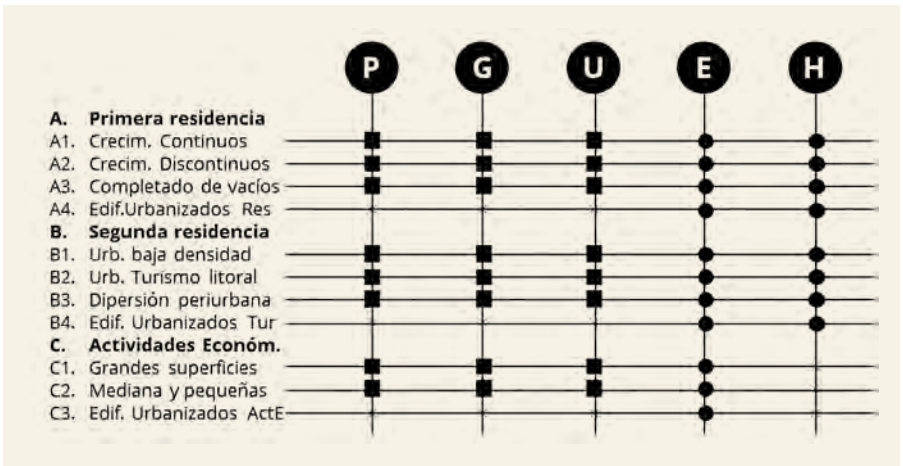


Tabla C02_T02: Fases del proceso de construcción de la ciudad (PCC) en las transformaciones urbanas según su carácter. Fuente: Proyecto Investigador Fernando Miguel García Martín. Capítulo 6, figura 08

Tabla C02_T04: Estado del Planeamiento (suelos urbanos y urbanizables). Fuente: DOC I. Memoria Informativa. Apartado 5. Futuro previsto del PATIVEL

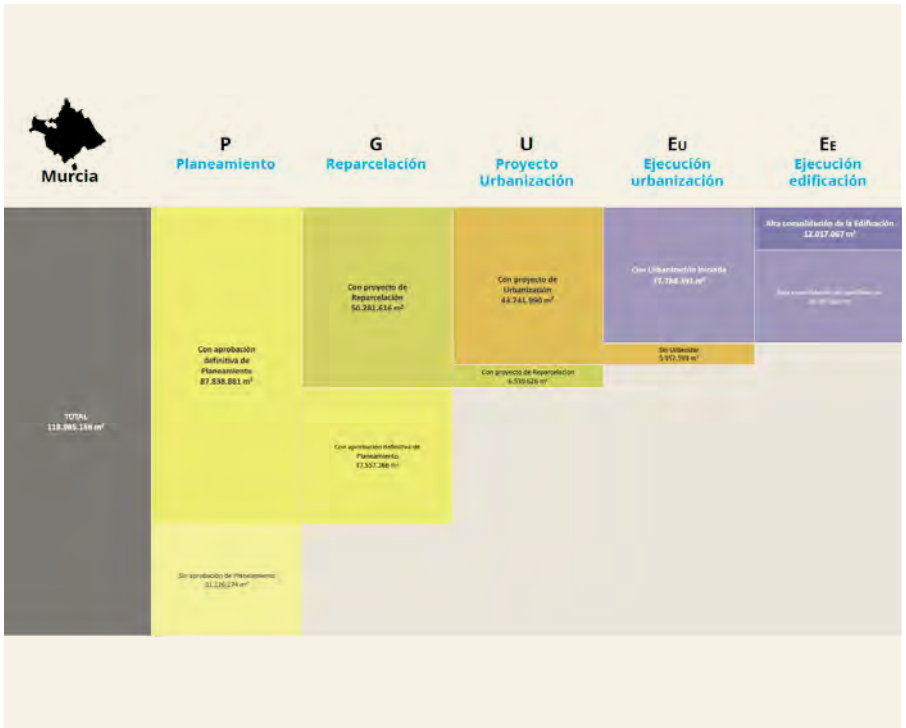


Tabla C02_T03: Análisis del grado de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística en el municipio de Murcia según la fase del PCC alcanzada. Fuente: Proyecto Investigador Fernando Miguel García Martín. Capítulo 6, figura 09.

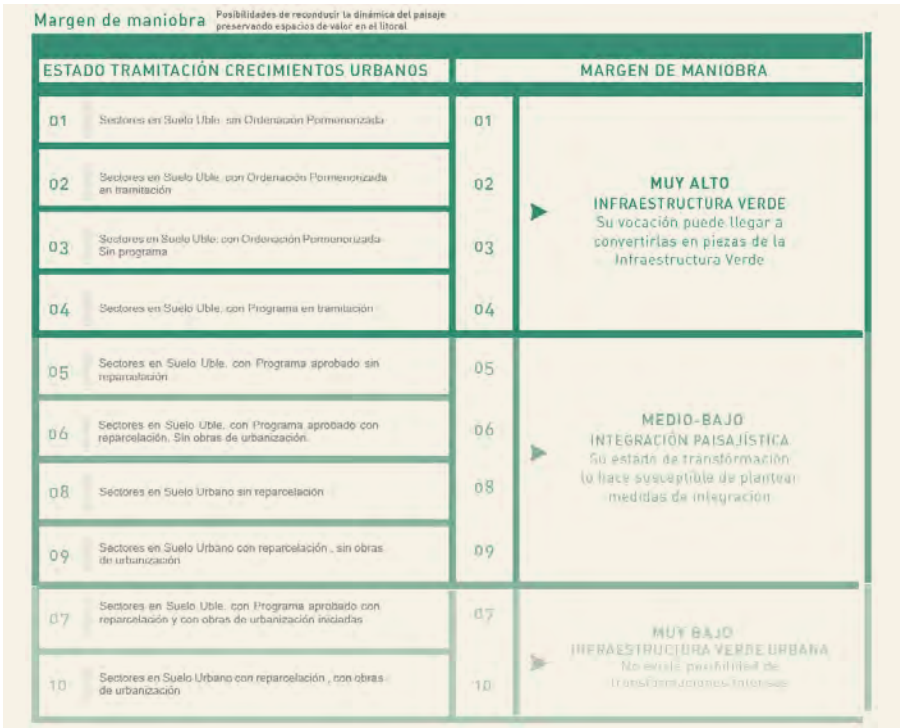


Tabla C02_T05: Margen de Maniobra. Fuente: DOC I. Memoria Informativa. Apartado 6. Diagnosis del PATIVEL

Es muy importante este matiz pues por vez primera se trata de establecer el estado en el que se encuentra el suelo y no la previsión de como estará. La clase de suelo "urbanizable" está condicionado por su propio tiempo verbal. Siguiendo a Pérez-Lores (2024), "...el suelo empieza a tomar protagonismo per se, se establece un criterio de situación objetiva, independiente de la discrecionalidad, sobre si ya ha adquirido un determinado estatus por haber sido transformado o mantiene su carácter de rural. El punto de partida parece querer ser diferente."

Esta situación es, bajo mi punto de vista, mucho más satisfactoria que la de la triada clásica de las clases de suelo y sobre todo menos arriesgada frente a una anticipación que no deja de ser una foto fija de una realidad que está por venir. Como consecuencia de ello, "los procesos de desarrollo del planeamiento, es decir, las programaciones y urbanizaciones de los sectores de suelo urbanizable previstos en un momento dado se dilatan, como práctica general, en el tiempo de manera casi obscena, sin que el resultado del desarrollo de la planificación pueda ser comparable, en la mayoría de las ocasiones, con la situación socio-económica real que transcurrido el tiempo pueda darse en el territorio" (Pérez-Lores, 2024).

2.1.7. Cambios, procesos, casos y situaciones del suelo

En este punto, tenemos que referirnos a reflexiones y consideraciones académicas que podríamos considerar seminales en el urbanismo español, como es la exitosa fórmula de "las formas del crecimiento urbano", para entender de manera sintética los modos en los que la ciudad se construye aludiendo a la secuencia clásica de: "parcelación, urbanización y edificación" (Solà-Morales i Rubió, 1997). Este esquema, para el objeto de investigación de nuestra tesis, puede ser completada si añadimos nuevas etapas relativas a la fase de gestión y transformación de los suelos. Varios autores se han detenido precisamente en este espacio de transición proponiendo esquemas centrados en los usos residenciales.

García Martín (2022, 2023) propone un esquema más detallado que incluye: planificación [P], gestión urbanística [G], ejecución de la urbanización [U], edificación [E] y la formación de hogares [H] (tablas C02_T02 y C02_T03).

Por su parte Díez Torrijos y Górgola Martín, en el PAT de la Vega Baja (Consellería de Medio Ambiente, 2021) y anteriormente Díez Torrijos (2018) en el PAT de la infraestructura Verde Litoral (PATIVEL), realizan una secuencia detallada atendiendo al proceso de transición entre estas clasificaciones (tablas C02_T04 y C02_T05).

Situación básica del suelo Real Decreto Legislativo 7/2015 (Ley de Suelo)	**Cambios**	**Procesos**	**Casos**	**Etapas**	**Clasificación del suelo** Decreto Legislativo 1/2021 TRLOTUP
SUELO RURAL					SUELO NO URBANIZABLE
SUELO URBANIZADO	**SIN TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL**	PLANEAMIENTO	1	Con Planeamiento aprobado	**SUELO URBANIZABLE**
		GESTIÓN	2	Con ordenación pormenorizada	
			3	Con Programa de Actuación Integrada (PAI)	
			4	Con Proyecto de reparcelación	
			5	Con Proyecto de urbanización	
	CON TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	URBANIZACIÓN	6	Con urbanización iniciada-media (Según servicios)	
			7	Con urbanización finalizada	
		EDIFICACIÓN	8	Con edificación con <25%. Consolidación baja	
			9	Con edificación con 25%-75%. Consolidación media	
			10	Con edificación >75%. Consolidación alta	
					SUELO URBANO

Tabla C02_T06: Secuencia de transición del SuzR. Fuente: Elaboración propia

Esta secuencia de transición debe ser analizada en función de:

- El **orden** de sus actuaciones
- La **paralización o ausencia** de alguna de sus fases
- El **tiempo** de transición entre cada una de ellas.

Como apunta García Martín (2023), las formas urbanas producidas en las últimas décadas atendiendo *al orden y la ausencia de alguna de sus fases han sido diversas*. Entre ellas se incluye, probablemente por primera vez en la historia, amplios escenarios de crecimientos edificados sin habitar ('ciudad fantasma'), desarrollos urbanizados sin edificar ('desiertos urbanizados'), y amplios ámbitos de suelos urbanizables ordenados sin urbanizar ('ciudad latente').

Por su parte, si atendemos al tiempo empleado en la transición entre fases, podemos llegar a dos situaciones. Por un lado, cuando dicha transformación no se lleva a cabo o se hace de forma muy lenta respecto a los argumentos económicos y sociales que dieron forma al modelo territorial del que derivan, se alcanza la obsolescencia o la caducidad del planeamiento. Por otro lado, si atendemos a la productividad de los suelos[5] manteniendo la hipótesis de un ritmo muy lento de transformación, surge la necesidad de valorar las posibilidades de usos y actividades intermedias hasta la culminación del proceso. Nos referimos en este caso a fórmulas y estrategias de intervención que dotan de "utilidad" temporal a los suelos, dando paso a lo que se ha acordado llamar como "urbanismo de mientras tanto" (meanwhile urbanism) (Bishop & Williams, 2012; Ferreri, 2015; Marko & Lisa, 2022; R. Temes-Cordovez & De León-Rodríguez, 2022) y que aprovechan mejor los recursos del territorio.

Para nuestra investigación adoptaremos la tabla C02_T06 en la que quedan relacionadas los cambios territoriales, los procesos necesarios para la trasformación del suelo y en función de ellos los casos que podemos identificar y las situaciones. Todo ello quedará adecuadamente contextualizado en capítulos más adelante.

Resumen de casos:

1. **Suelo con planeamiento**, sin ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
2. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada**, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
3. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI**, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
4. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación**, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
5. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización**, sin urbanización, sin edificación
6. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media**, sin edificación
7. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada**, sin edificación
8. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación <25%**
9. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación 25%-75%**
10. **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación >75%**

5. Entendida dicha productividad dentro del paradigma del "urbanismo productivo" (García Nebot, 2023; Parejo Alfonso & Lafuente Luengo, 2021)

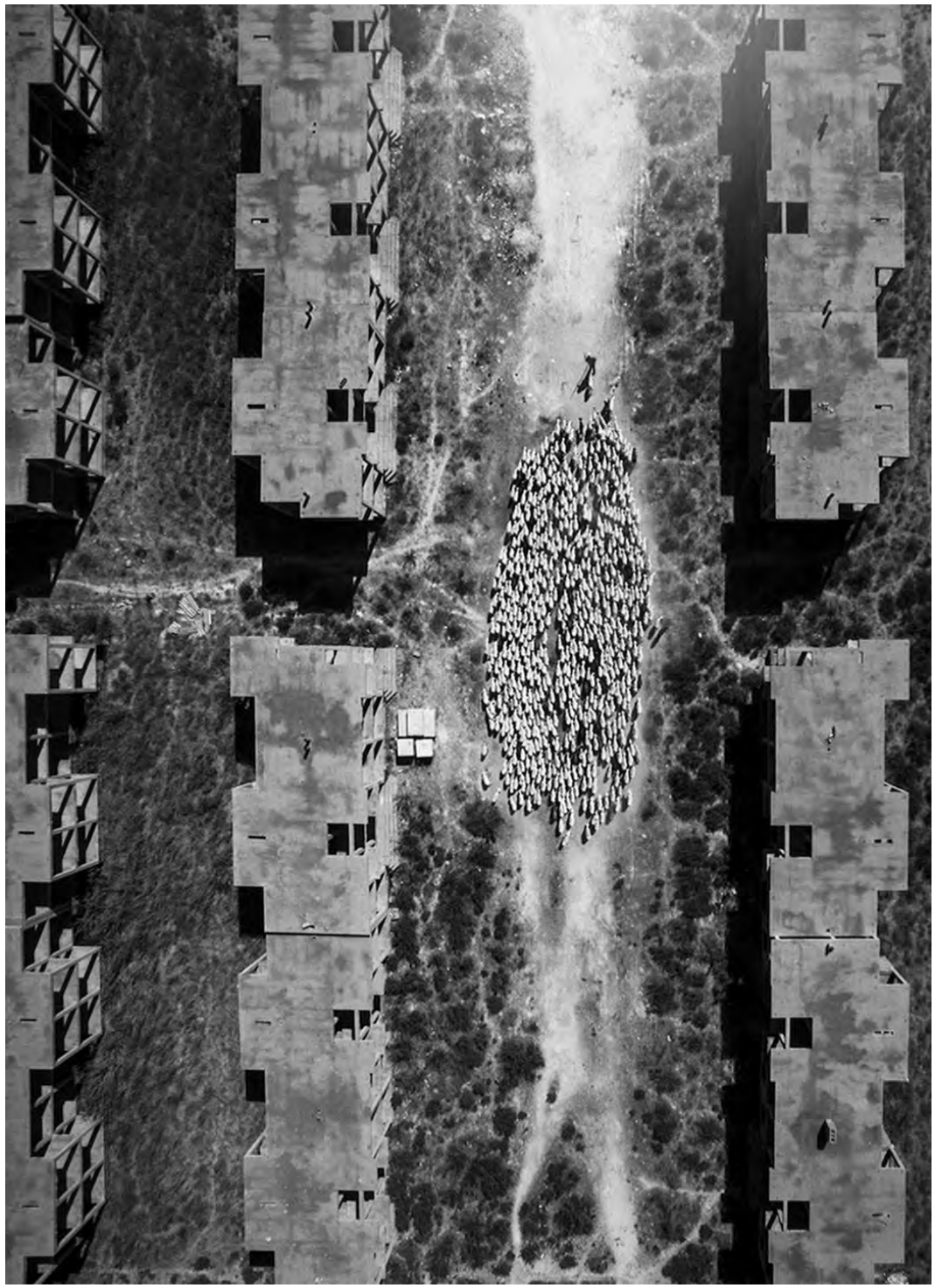


Figura C02_F08: Pastoreo entre vestigios. Jerez de la Frontera (Cádiz).

2.1.8. La versión urbanística de la postverdad

Como ya hemos comentado anteriormente, el estallido de la burbuja dejó a gran parte del territorio español literalmente "en obras" (Zornoza Gallego, 2014). Algunos estudios recientes dan constancia de cómo se ha ido "digiriendo" esta inmensa cantidad de suelos urbanizables, con especial énfasis en el litoral Mediterráneo (Argente Hernández et al., 2023; Farinós i Dasí et al., 2019b). Estos informes afirman que principalmente el suelo urbanizable desde entonces se ha ido reduciendo debido a: su transformación en suelo urbano; por la desclasificación de suelos urbanizables producidas por las características medioambientales o paisajísticas de estos y por el freno en su nueva clasificación.

Pero esta situación de natural redimensionamiento se tropieza con un nuevo tsunami, esta vez de la desinformación, que ha adquirido dimensiones sistémicas desde 2016 (Herrero Beaumont, 2023). La postverdad, esa técnica de comunicación, donde el generador del contenido solo muestra una parte de la verdad y la magnífica de tal manera que parece la única verdad (Moya Losada, 2023), también tiene su versión urbanística. En este caso se construye en torno al problema de la vivienda. En los últimos meses el debate sobre la carestía de la vivienda y el aumento de los alquileres ha sido un tema debatido tanto por parte de la administración como por la de los ciudadanos. Sin duda supone un problema agudo, especialmente para los jóvenes y las poblaciones más vulnerables. Una derivada de este discurso llega a la conclusión de que "es necesario clasificar más suelo urbanizable porque no hay viviendas".

En esta afirmación, se sustrae del discurso, que el problema es que no hay viviendas en determinadas zonas (especialmente áreas metropolitanas con demanda creciente de población) mientras que, en otros tantos lugares del territorio, en muchos casos lugares muy poco aptos, hay suelo urbanizable de sobra y no hay una demanda tensionada. Estos suelos, en parte, han acabado cristalizando en una serie de paisajes con diferentes denominaciones (R. Temes-Cordovez et al., 2024), son sectores urbanos a medio acabar, calles sin casas, esqueletos de edificios y fincas vacías. Paisajes vacíos con calles, aceras y farolas. Un urbanismo vacío, hueco.

2024								
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2024 POR FIGURA, ÓRGANO RESOLUTORIO Y PROVINCIA								
Figura	Òrgano resolutorio	Alicante	Castellón	Valencia	Subtotal	TOTAL	Porcentaje	Total Porcentaje
PGMOD	AYUNTAMIENTO	13	20	26	59	88/175	33,71%	50,28%
	CTU	7	6	16	29		16,57%	
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2024 POR FIGURA Y USO PRINCIPAL								
	1-Residencial	2- Industrial	3-Terciario	4- Dotacional	5-Protección catálogo	6-Varios	Total	Porcentaje
PGMOD	37	12	11	25	1	2	88	50,28%
2023								
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2023 POR FIGURA, ÓRGANO RESOLUTORIO Y PROVINCIA								
Figura	Òrgano resolutorio	Alicante	Castellón	Valencia	Subtotal	TOTAL	Porcentaje	Total Porcentaje
PGMOD	AYUNTAMIENTO	17	13	16	46	62/164	28,05%	37,80%
	CTU	5	5	6	16		9,76%	
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2023 POR FIGURA Y USO PRINCIPAL								
	1-Residencial	2- Industrial	3-Terciario	4- Dotacional	5-Protección catálogo	6-Varios	Total	Porcentaje
PGMOD	28	11	1	18	-	6	62	37,80%
2022								
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2022 POR FIGURA, ÓRGANO RESOLUTORIO Y PROVINCIA								
Figura	Òrgano resolutorio	Alicante	Castellón	Valencia	Subtotal	TOTAL	Porcentaje	Total Porcentaje
PGMOD	AYUNTAMIENTO	176	17	46	79	101/176	44,89%	57,39%
	CONSTER	-	-	1	1		0,57%	
	CTU	3	3	15	21		11,93%	
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2022 POR FIGURA Y USO PRINCIPAL								
	1-Residencial	2- Industrial	3-Terciario	4- Dotacional	5-Suelo no urbanizable	6-Diversos	Total	Porcentaje
PGMOD	46	19	3	27	3	3	101	57,39%
2021								
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2021 POR FIGURA, ÓRGANO RESOLUTORIO Y PROVINCIA								
Figura	Òrgano resolutorio	Alicante	Castellón	Valencia	Subtotal	TOTAL	Porcentaje	Total Porcentaje
PGMOD	AYUNTAMIENTO	13	13	24	50	74/138	36,23%	53,62%
	CTU	7	3	14	24		17,39%	
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO REGISTRADOS EN 2021 POR FIGURA, USOS Y TIPO DE SUELO								
	1-Residencial	2- Industrial	3-Terciario	4- Dotacional	5-Suelo no urbanizable	6-Varios	Total	Porcentaje
PGMOD	38	7	2	18	5	4	101	53,62%

Tabla C02_T07: Estadística de Planeamiento urbanístico de la CV. Fuente: Elaboración propia a partir de tablas en https://mediambient.gva.es/es/web/urbanismo/estadistiques-de-planejament-urbanistic

2.1.9. La alta caducidad y la obsolescencia del planeamiento en relación con su modelo territorial

No solo hablamos de un urbanismo vacío, sino también de un urbanismo lento y desfasado. La tramitación del planeamiento, los plazos derivados de la complejidad de estos, las afecciones sectoriales implicadas que obligan a una tarea conciliadora importante, y los cambios de normativas que inciden en el trámite medioambiental, ha provocado en las últimas décadas una verdadera atonía del planeamiento. En la CV donde prácticamente la totalidad de los 542 municipios tiene planeamiento, el 51% de los mismos disponen de planes anteriores a 1995 (¡¡hace 30 años¡¡), y del resto solo un 10% tiene planeamiento posterior al año 2005 (20 años).

Estos datos dan cuenta de la crisis en la que está sumido el planeamiento y al hecho de que no responde con agilidad a las necesidades reales de un territorio mucho más dinámico. Entre tanto, los cambios se han producido especialmente a través de figuras de modificación puntual del planeamiento. La normativa urbanística valenciana de 1994 (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU) permitía, que no obligaba, adaptar a ella —"homologar"— los planes generales anteriores a dicha ley (LRAU, disposición transitoria primera), pero se aprovecharon estas homologaciones para modificar los planes, reclasificando grandes superficies de suelo no urbanizable sin proceder antes a una revisión del plan. A esta técnica se le llamó "homologación modificativa" (Burriel de Orueta, 2009).

En el caso valenciano, desde el 2021 hasta el 2024, que son las fechas consultables actualmente[6], las modificaciones de Plan General han oscilado entre el 37,81% y el 57,39 %, proceso mediante el cual se termina de desconfigurar la visión global y sistémica que se le presume a un documento que pretende definir el modelo territorial de un municipio. La casi totalidad del planeamiento urbanístico vigente ha sido, por tanto, elaborado en unas condiciones demográficas, económicas, sociales, de valoración ambiental y territorial muy diferentes de las actuales. Por ello, para poder desarrollar un nuevo modelo urbanístico es imprescindible la renovación a fondo de los planes municipales vigentes.

Comentario:

- CONSTER: Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
- CTU: Comisión Territorial de Urbanismo
- PGMOD: Modificaciones de Planes Generales.

6. Tablas completas consultables en la página https://mediambient.gva.es/es/web/urbanismo/estadistiques-de-planejament-urbanistic

Figura C02_F09: Fases en el diagnóstico de conflictos entre Infraestructura Verde y Crecimientos previstos. Fuente: DOC I. Memoria Informativa. Apartado 6. Diagnosis del PATIVEL

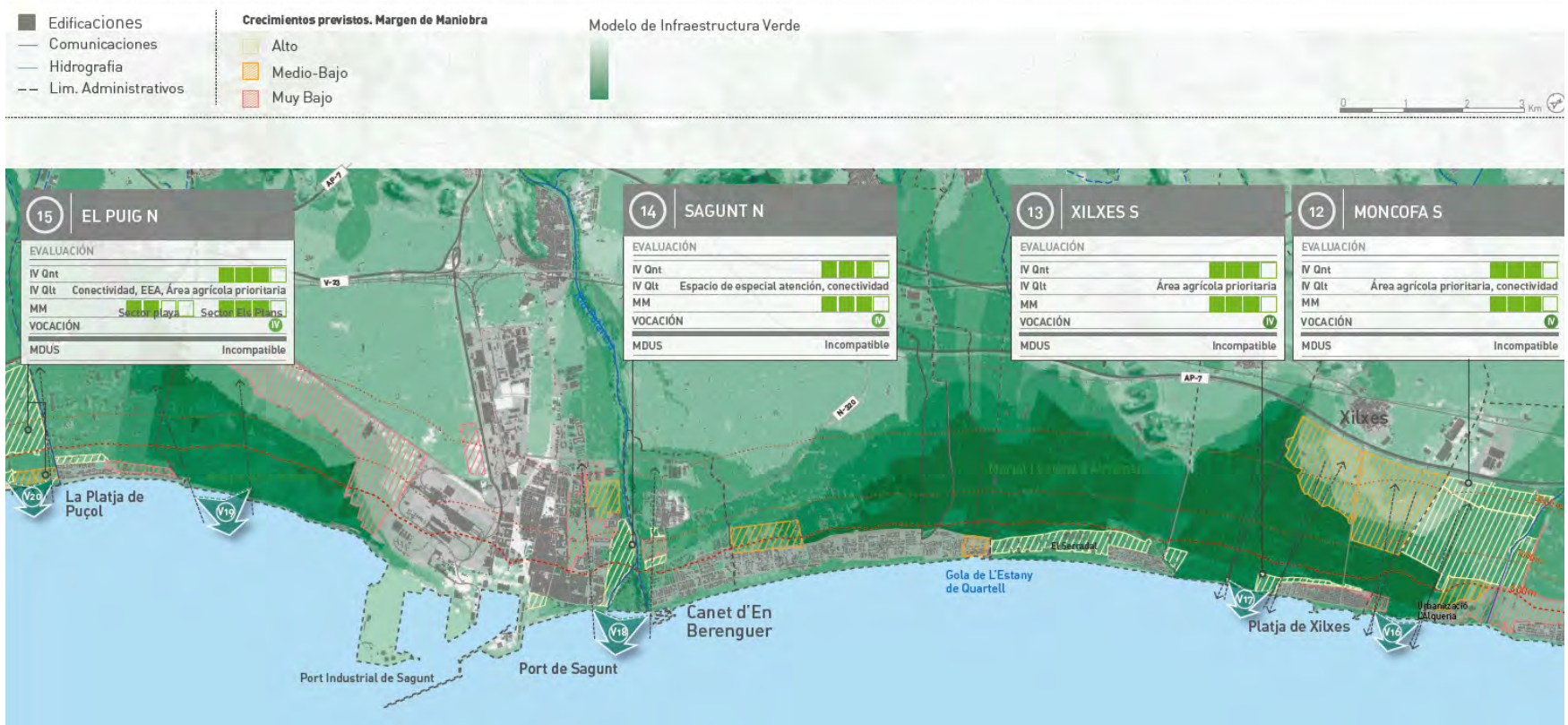


Figura C02_F10: Mapa cruce conflictos Infraestructura Verde y Crecimientos previstos. Fuente: DOC I. Memoria Informativa. Apartado 6. Diagnosis del PATIVEL

2.2. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

2.2.1. Hipótesis principal de la investigación

De acuerdo con la problemática presentada, la hipótesis de partida de esta tesis sostiene que la variedad de dinámicas y tipos de transformaciones urbanas generadas durante la burbuja junto con las diferentes situaciones de gestión inacabadas que tenemos hoy, suponen unos "activos inmobiliarios cautivos" para los que es necesario aplicar un urbanismo superador de los modelos anteriores, guiado por nuevas prioridades y formas de gestión. Estos "activos inmobiliarios cautivos" son una oportunidad para avanzar en la transición hacia una sociedad ecológicamente sostenible que pueda contrarrestar la actual crisis ecológica.

Esta hipótesis afirma varios principios en la línea de lograr dicha transición:

- **Contención del desarrollo urbano.** Esto se traduce, en primer lugar, en que, en la ciudad existente, el suelo urbano, pasa a ser el ámbito prioritario de intervención urbanística mediante el aprovechamiento de los suelos no consolidados y las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, para las que se establecen instrumentos novedosos. Sólo se acepta la clasificación de nuevos suelos cuando sea imprescindible y basándose en necesidades justificadas por parámetros objetivos.

No se trata, por tanto, de una paralización total en el crecimiento urbano, sino de reorientar y priorizar los tejidos vacantes, los que requieren una renovación urgente o los que se encuentran más próximos a las zonas de mayor demanda. Este enfoque implica un cambio de paradigma, pasando de un urbanismo basado en la expansión descontrolada, o "esponjamiento", hacia un modelo de urbanismo de compactación. Este último busca optimizar el uso del suelo ya urbanizado, promoviendo la densificación y el aprovechamiento de los espacios subutilizados, en línea con los principios del urbanismo productivo o el Urbanismo Estacionario (Gaja i Díaz, 2013b ; García Nebot, 2023).

- **Prevalencia de la Infraestructura Verde (IV)**. Debe identificarse y caracterizarse con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio. El suelo urbanizable no ocupado representa una reserva estratégica clave para el desarrollo de la IV territorial. Su potencial radica en su condición de espacio transicional: no consolidado urbanísticamente pero ya integrado dentro de la lógica planificadora, lo que lo convierte en un soporte privilegiado para ensayar nuevas fórmulas de planificación ecosocial. La integración de este suelo en estrategias de IV permite no solo

anticipar usos futuros sino también reequilibrar los sistemas ecológicos fragmentados por la urbanización.

Tal como señalan Newman et al. (2017), el suelo vacante o no ocupado puede desempeñar un papel esencial en la estructuración de corredores ecológicos, al "conectar áreas núcleo de hábitat, zonas húmedas, corredores ribereños y espacios verdes de pequeña escala". Estos espacios permiten, además, una restauración funcional que favorece la conectividad ecosistémica sin implicar grandes conflictos con desarrollos ya consolidados. Este modelo plantea una lógica de ocupación inversa, en la que la infraestructura verde no es un residuo del planeamiento, sino su armazón estructurante.

‣ **Preeminencia de los criterios de prudencia, sostenibilidad territorial y medioambiental en los procesos de desarrollo urbanístico.** Esto implica que las eventuales reclasificaciones de suelo no urbanizable a urbanizable se deberán adoptar de manera justificada, apoyadas en explícitas demandas sociales, y previa valoración de la aptitud territorial de los suelos. Es fundamental garantizar un crecimiento equilibrado y respetuoso con el entorno, lo que implica que las decisiones de transformación del suelo deben ser abordadas con un enfoque integral y riguroso, respaldadas por demandas explícitas y verificables y no en base a intereses particulares o especulativos.

Se hace además imprescindible realizar una valoración exhaustiva de la aptitud territorial de los suelos, considerando factores como la capacidad de carga del ecosistema, la disponibilidad de recursos naturales, la protección de la biodiversidad y la mitigación de riesgos ambientales. Este enfoque asegura que el desarrollo urbanístico no compromete la calidad de vida de la población, tanto de las generaciones presentes como de las futuras, ni degrade los recursos naturales esenciales.

‣ **Redimensionar: Afrontar los procesos de desurbanización y/o desclasificación en estos escenarios, no como un proceso de empobrecimiento o de recesión forzada de la economía,** sino como una fórmula de acoplar la desmesura de etapas anteriores a la situación actual, velando por el principio de la reducción de los riesgos y el aumento de la resiliencia territorial (Figura C02_F10).

Lejos de representar una ruptura radical o una ideología marginal, el

Trampolin Hills Golf Resort
En su afán por conseguir el mayor bienestar para sus clientes, ha construido viviendas para obtener un pequeño paraíso para usted y su familia
2009–2009

Municipio de Campos del Río 2.226 habitantes, Trampolin Hills
10.292 habitantes previstos
Campos del Río, Murcia

Figura C02_F11: Urbanización Trampolín Hills Golf Resort.

Comentario:

Latouche (2009) utiliza una metáfora para explicar el decrecimiento: igual que cuando un río se desborda todos deseamos que decrezca y cese la crecida, que las aguas vuelvan a su cauce, lo mismo ocurre con la insostenibilidad de la situación actual. Decrecer no es, entonces, algo negativo, sino algo necesario.

Figura C02_F12: La Perellonà: inundación invernal de los campos de arroz en el PN de la Albufera.

decrecimiento -y sus expresiones sinónimas como postcrecimiento, urbanismo regenerativo, desurbanización, desconstrucción o renaturalización- emerge como una alternativa racional y necesaria frente a los límites biofísicos del planeta y los impactos del actual modelo económico. En palabras de Latouche, el decrecimiento es "una necesidad" (2003) y no un capricho ideológico, pues pretende superar la lógica del crecimiento ilimitado "a escala sostenible" ([Georgescu-Roegen, 1971]). Autores como Romero-Martínez & Romero-Padilla (2024) sostienen que "existe una incompatibilidad manifiesta entre el crecimiento físico y económico y los fines ecosociales de un nuevo paradigma para el planeta", y subrayan que la transición ecosocial justa no solo implica "deshacer" sino también "rehacer" el territorio para liberar al urbanismo de su función extractiva. Espín (2022) plantea que el decrecimiento urbano no es una negación del progreso, sino una revalorización de la naturaleza en contextos antropizados, destacando que "el discurso del decrecimiento se materializa físicamente en el contexto urbano" como una forma de "recuperación natural" frente a la urbanización planetaria. Desde una perspectiva geográfica, Ponce Herrero (2022) señala que aceptar el decrecimiento como una nueva dinámica urbana puede ser "más sostenible y viable" que mantener "los crecientes desajustes entre expectativas urbanísticas y tendencias reales". Para Amat Montesinos (2015b), esta lógica implica "cuestionar la viabilidad del crecimiento a toda costa" y repensar la gestión territorial desde estrategias alternativas que ya germinan en contextos de crisis.

2.2.2. Objetivos generales y específicos

Con este marco operativo, se enuncian los Objetivos Generales (OG) y Específicos (OE) que se acometen en línea con la hipótesis planteada:

- **OG.1 Identificar, medir y situar los suelos urbanizables residenciales (SuzR) en los municipios de la CV**
  - OE1.1 Revisión de la base del Inventario de SuzR de la Generalitat. Corrección de errores.
  - OE1.2 Recopilación y gestión de datos sobre las fases de planificación, gestión y ejecución de la urbanización.
- **OG.2 Inventariar la situación de gestión en la que se encuentran los SuzR, así como el grado de obsolescencia respecto al modelo territorial.**

- OE2.1 Identificar los casos y situaciones en función de los atributos disponibles sobre las bolsas de SuzR basándonos en la base revisada en OG1.

- OE2.2 Analizar el grado de obsolescencia del planeamiento que les da soporte para su desarrollo.

- OE2.3 Valorar los costes de mantenimiento de los SuzR.

- **OG.3 Valorar la aptitud para el desarrollo de los SuzR. Definición del "margen de maniobra".**

  - OE3.1 Identificar la aptitud para el desarrollo de los SuzR.

  - OE3.2 Valorar el grado de incompatibilidad con el desarrollo.

  - OE3.3 Medir la superficie de suelo incompatible con el desarrollo.

  - OE3.4 Analizar la aptitud territorial de desarrollo (matriz).

  - OE3.5 Definir el "margen de maniobra" para cada suelo.

- **OG.4 Estrategias para el SuzR.**

  - OE4.1 Urbanismos temporales para el SuzR: "urbanismo de mientras tanto".

  - OE4.2 Transiciones del SuzR: apropiación; infraestructura verde; reestructuración crítica; urbanismo del decrecimiento.

2.2.3. Punto de partida: trabajos previos en relación con el tema, método y ámbito de trabajo

Los trabajos previos desarrollados para la elaboración de esta tesis que han sido publicados quedan divididos en 2 categorías:

Trabajos instrumentales dirigidos por el prf. Temes dentro de la línea de investigación del Proyecto "Paisajes Imperfectos":

- Socorro García, A. (2019). Valoración del suelo urbanizado en la Comunidad Valenciana. Aproximación metodológica.(Socorro García, 2019)

‣ Salemi Lara, EA. (2021). Paisajes imperfectos entre Cullera y Jávea. Escenarios del despilfarro en la era de la post-burbuja. Universitat Politècnica de València. https://riunet.upv.es/handle/10251/162286. (Salemi Lara, 2021)

‣ Part López, J. (2023). La ciutat expectant. Retalls del malbaratament urbanístic a la Comunitat Valenciana. Universitat Politècnica de València. https://riunet.upv.es/handle/10251/199418. (Part López, 2023)

‣ Olea Weiser, P. (2024). Tipologías de Suelo urbanizable Residencial en la CV. Análisis de su distribución.(Olea Weiser, 2024)

Trabajos de desarrollo y diseminación de resultados de coautoría por parte de la autora de la presente tesis:

‣ De León Rodríguez, R., & Temes-Cordovez, R. (Pendiente de publicación). Urbanismo vacío. Metodología para la identificación y desclasificación de activos urbanos cautivos en la Comunitat Valenciana

‣ De León Rodríguez, R., & Temes-Cordovez, R. (Pendiente de publicación). Between waiting and project: a comparative assessment of eight meanwhile urbanism

‣ De León Rodríguez, R., & Temes-Cordovez, R. (2024a). Tipologías de Desurbanización para una Ciudad Vacía. In C. Rosas Jiménez & D. Navas Carrillo (Eds.), *5AUOT | RETOS Y OPORTUNIDADES EN UN CONTEXTO DE CRISIS CLIMÁTICA.*

‣ De León Rodríguez, R., & Temes-Cordovez, R. (2024b). Urbanismo Reparador: Estrategias de decrecimiento para la ciudad vacía de la postburbuja. In J. Pérez Igualada & A. Portalés Mañanós (Eds.), *ISUF-H 2024 VIII Congreso Internacional. Formas urbanas diversas para espacios en recomposición.* Servicio de Publicaciones UPV. https://doi.org/https://doi.org/10.4995/ISUFh2024.2024.19115

‣ De León Rodríguez, R., Tuset Davó, J. J., & Temes-Cordovez, R. (2020a). Paisajes imperfectos: Suelos urbanizables no ocupados en el litoral valenciano. In R. Pié, C. Rosa, J. M. Vilanova, J. Sabaté, & E. Porfido (Eds.), TOURISCAPE2 - Transversal Tourism and Landscape International Scientific Conference (pp. 613–614). Iniciativa digital politècnica. Publicacions Acadèmiques de la UPC.

▸ De León Rodríguez, R., Tuset Davó, J. J., & Temes-Cordovez, R. (2020b). Una aproximación a los paisajes inacabados en el litoral valenciano. In R. Pié, C. Rosa, J. M. Vilanova, & E. Porfido (Eds.), Turismo y Paisaje 2. Sobre arquitectura, ciudades, territorios y paisajes del turismo: Vol. Parte 2 (1a Edición, pp. 217–234). Tirant Humanidades. https://editorial.tirant.com/es/libro/turismo-y-paisaje-2-ferrandis-martinez-adrian-9788418329722#

▸ Temes-Cordovez, R., de León Rodríguez, R., Sanz Navarro, M., & Part López, J. (2024). Farolas, aceras y calles: La ciudad vacía del litoral valenciano. In M. J. Marqués-Ballesteros, K. España, & C. Rosa-Jiménez (Eds.), *Mediterranean Landscape in Transition. Nuevos enfoques para hacer frente a los nuevos retos sociales y medioambientales* (Tirant Lo Blanch, pp. 79–95). https://editorial.tirant.com/es/mispromociones/

▸ Temes-Cordovez, R., & De León-Rodríguez, R. (2022, November 25). Suelos urbanizables no ocupados en la Comunitat Valenciana [Resumen de ponencia]. Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

▸ Temes-Cordovez, R., de León Rodríguez, R., Simancas-Cruz, M., Socorro García, A., García-Amaya, A., & Peñarrubia-Zaragoza, M. P. (2020). Aportación Española al 34.o Congreso de la UGI. Estambul 2020 Comité Español de la Unión Geográfica Internacional. Metodología Para La Identificación de Los Grados de Consolidación de Los Suelos Urbanizados En La Franja Litoral de La Comunitat Valenciana. Hipótesis Para Un Urbanismo Del Decrecimiento, 307–317.

2.3. APORTACIÓN, IMPACTO Y GRADO DE INNOVACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Objetivos del proyecto	Agenda urbana Española. Objetivos específicos	17 ODS: Metas
OG.1	**1.1.** Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial	**2.4.** Prácticas agrícolas sostenibles y Resilientes 11.a Vínculos zonas urbanas, periurbanas y rurales
OG.3	**1.2.** Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje	**6.6.** Proteger y restablecer los ecosistemas relacionados con el agua 11.4. Patrimonio cultural y natural 15.1. Conservar y uso sostenible de los ecosistemas
OG.3	**1.3.** Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural	**1.4.** Acceso servicios básicos y recursos financieros 4.a Instalaciones educativas inclusivas y seguras
OG.2	**2.1.** Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos	**11.7.** Acceso a zonas verdes y espacios urbanos seguros
OG.3; OG.4	**2.3.** Garantizar la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos	
OG.3; OG.4	**2.5.** Impulsar la regeneración urbana	
OG.1;OG.2; OG.3;OG.4	**3.1.** Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención	**13.2.** Políticas Estratégicas y planes nacionales 11.b Reducción de riesgos de desastres en ciudades
OG.3;OG.4	**3.3.** Mejorar la resiliencia frente al cambio climático	**1.5** Resiliencia a desastres económicos, sociales y ambientales **11.5** Desastres y reducción de vulnerabilidad 13.1 Resiliencia y adaptación
OG.3	**5.1.** Favorecer la ciudad de proximidad	**9.1** Infraestructura sostenible **11.2** Transporte público

Tabla C02_T08: Relación de objetivos generales con marcos y agendas urbanas. Fuente: Elaboración propia

2.3.1. Aportación de la propuesta

Podemos considerar que la CV cuenta con un nivel muy avanzado de desarrollo, digitalización, innovación y gestión de datos que permite su monitorización. Adicionalmente también cuenta con un respaldo normativo amplio y desarrollado que da marco a las actuaciones a realizar. Sin embargo, buena parte de esta información organizada en visores y repositorios institucionales, no dejan ver con claridad algunos problemas que requieren de análisis específicos y métodos desarrollados al efecto para poder valorar mejor la situación en cada caso.

Como aportaciones generales en esta investigación destacaremos:

- Método de análisis y valoración sistemática y homogénea de los SuzR que permite no solo conocer el orden de magnitud real sino las distintas situaciones y casos que se pueden dar.

- Determinación del grado de aptitud y de probabilidad posicional de desarrollo de los suelos.

Como aportaciones particulares que se alinean con la Agenda Urbana Española y los ODS, se adjunta la tabla C02_T08.

2.3.2. Potencial impacto de la investigación

El impacto esperado está asociado a diversos aspectos en tres niveles: científico-técnico, económico y social como se explica a continuación.

- **Impacto científico-técnico:** La identificación de las tipologías de SuzR en función de su estado de gestión y desarrollo a partir de un método y su contraste con los riesgos y las aptitudes actuales, nos permiten valorar y por tanto enfrentar de cara al futuro el modelo de territorio que queremos, abriendo la posibilidad de no asumir acríticamente propuestas de desarrollo contradictorias y perjudiciales para el conjunto de la sociedad. Los criterios y recomendaciones para la intervención resultantes podrán utilizarse en políticas y planes urbanos y territoriales de interés en el ámbito de las administraciones públicas y ayudarán a definir y orientar un nuevo marco, (urbanismo productivo), que ya se reclama desde la administración, desde la acción técnica y la academia.

- **Impacto económico:** Un mayor y mejor conocimiento de la localización

y las características de los SuzR, así como de la aptitud y vulnerabilidad de estos, contribuye a una mejor diagnosis y planificación del territorio. Disponer de esta información supone poder realizar una toma de decisiones más informada en torno a la necesidad de vigencia o en su caso desclasificación de dichos suelos. La auditoría de la situación y tipología de los SuzR y de los gastos derivados de los mismos tanto por su mantenimiento como por su situación distante, en muchos casos, de los núcleos cabecera, permite planificar estrategias de transformación que reduzcan costes y hagan un uso más eficiente del suelo, bien escaso y sensible.

- **Impacto social:** Es fundamental comunicar y hacer partícipe a la población de la situación de sus territorios. Cada vez la sociedad es más sensible a entender y valorar el papel de la ordenación territorial basado en principios de racionalidad, sostenibilidad, resiliencia y valoración de riesgos de sus territorios. La situación tras la DANA ha posicionado a la CV en el punto de mira frente al desarrollo urbanístico y la compatibilidad con los riesgos conforme a la aptitud territorial. Es necesario impulsar trabajos que sean capaces de aportar información sobre la situación de los suelos, en este caso los SuzR y su compatibilidad con las condiciones propias del territorio.

2.3.3. Grado de innovación de la propuesta

Una de las innovaciones que propone esta investigación es la aplicación de una metodología de análisis basada en la gestión integral de toda la CV para analizar el papel que los numerosos SuzR pueden llegar a tener en dicho ámbito. Se trata con ello de aportar estrategias y medidas para conciliar, adaptar, reordenar o descartar propuestas en base a principios objetivos basados en el contraste con los riesgos y las aptitudes territoriales. Dicha metodología usa un enfoque cuantitativo - realizando un inventario lo más completo posible sobre la situación, magnitud, potencial y estado de gestión de los SuzR - y cualitativo - basado en el cruce con las condiciones territoriales-.

En segundo lugar, innovamos metodológicamente al triangular y actualizar tres marcos —Burriel, indicadores de Górgolas e IMOS— para construir un indicador complejo de "explosividad" y tipificar municipios "(super)explosivos" con umbrales verificables (percentil 75), identificando 90 casos explosivos y 20 superexplosivos. Esta síntesis ofrece un dispositivo de decisión contemporáneo y auditable.

Por otro lado, se ofrece un método de toma de decisiones con una Evaluación

Multicriterio apoyada en álgebra de mapas que cruza Probabilidad Posicional de Desarrollo (PPD) e Incompatibilidad Territorial (ITD), y produce una matriz de nueve tipos de bolsas con salidas específicas (desclasificar, adaptar, integrar, reordenar).

Otra de las innovaciones se basa en plantear la necesaria revisión del planeamiento, estableciendo una acción dinámica frente a un documento de carácter principalmente estático. Se es consciente que para ello es necesario establecer un marco normativo que acoja dicha perspectiva, si bien la investigación explora dichas posibilidades innovando en materia de planificación.

Por último, combinamos estrategias de decrecimiento y "urbanismo de mientras tanto" para gestionar los tiempos largos de transición, proponiendo usos temporales y adaptativos como puente entre el diagnóstico y la reformulación definitiva de los suelos.

2.4. METODOLOGÍA Y FUENTES

Una vez establecidos los OG en el apartado anterior, es imprescindible para el desarrollo de este trabajo, el disponer de una fuente de información con suficiente precisión y calidad como para poder valorar a lo largo de un territorio extenso como el de la CV la situación del SuzR. En búsqueda de dicha información, centrados en la CV, se ha evaluado la posibilidad de extrapolar metodologías de análisis y fuentes utilizadas a otros ámbitos geográficos o temáticos. En cada caso, se ha analizado y señalado si dicha extrapolación es viable, considerando las particularidades y limitaciones de cada contexto. Esto no solo ha permitido optimizar los resultados para la CV, sino que también ha abierto la puerta a la aplicación del estudio en otras regiones o escenarios, siempre que las condiciones lo permitan.

A continuación, se detallan los principales organismos e instituciones que han proporcionado las fuentes de información (cartográficas y alfanuméricas) utilizadas a lo largo de la investigación. Iniciaremos la relación citando las fuentes más genéricas y de base, para finalizar este apartado centrándonos en aquellas específicas que tratan de identificar y medir los SuzR. Unas y otras fuentes han sido fundamentales para garantizar la calidad y fiabilidad de los datos empleados, así como para contribuir en gran medida al rigor y validez de los resultados obtenidos.

2.4.1. Fuentes

Como se ha mencionado previamente, el punto de partida de nuestra investigación radica en poder disponer de información tanto cartográfica como alfanumérica adecuada y de calidad. Para lograr este objetivo, a lo largo del estudio se han explorado y aplicado diversas metodologías, así como se han consultado múltiples fuentes de datos. El propósito ha sido identificar la combinación óptima entre herramientas, metodologías y fuentes que permitieran obtener los mejores resultados en el contexto específico de la CV.

De manera particular se hará hincapié en las fuentes valoradas para la medición específica de los SuzR dada la importancia que tienen en esta investigación.

Instituto Cartográfico Nacional

El Instituto Geográfico Nacional (IGN) se encarga de observar, medir y recoger información del espacio y de la tierra poniéndola a disposición de los ciudadanos a través de mapas oficiales, imágenes, ficheros de datos, aplicaciones geográficas, servicios, visualizadores, etc.

Figura C02_F13: Portal del IGN.

Los parámetros principales proporcionados por este organismo para nuestro estudio han incluido:

- **Delimitaciones administrativas**, que facilitan el estudio, análisis y combinación de datos según su división geográfica. Así las principales delimitaciones usadas han sido: Sección Censal (SC), Municipio (M), Comarca (C) y Área Urbana (AU).

- **Base fotográfica**, compuesta por las Ortofotos del PNOA, las cuales se generan a partir de fotografías aéreas de alta resolución que cubren todo el territorio español. Estas imágenes una vez corregidas permiten realizar mediciones precisas sobre ellas.

- **Clases de suelo, el grado de ocupación y uso aparente**, información extraída del Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (SIOSE).

De forma particular el **SIOSE** fue una de las fuentes que valoramos inicialmente como alternativa para la medición del SuzR en la CV[7]. El SIOSE se centra en la **ocupación del suelo**, distinguiendo entre usos urbanos, industriales, agrícolas, forestales, naturales y otros. Utiliza una metodología basada en polígonos, donde cada unidad territorial se describe mediante atributos que detallan su cobertura y uso. Esto permite analizar la evolución del suelo a lo largo del tiempo, identificar cambios y evaluar impactos ambientales.

7. Más adelante veremos como la determinación de la fuente para la medición de los suelos urbanizables (SuzR) en la CV ha constituido un trabajo previo específico en el que valoramos diferentes alternativas.

Figura C02_F14: Fotograma del vídeo de presentación del IGN.

A lo largo de los últimos 20 años, se han desarrollado varias versiones del SIOSE, cada una con mejoras en la precisión, resolución y metodología. Las versiones principales han sido:

Figura C02_F15: Versiones del SIOSE.

Desde sus comienzos, el SIOSE se ha desarrollado a una escala de referencia de 1:25.000. En 2014 se enfocó en la integración de datos, organizando la información sobre cubiertas y usos del suelo de manera alineada con los conjuntos de información geográfica de referencia esenciales para el Estado y las Comunidades Autónomas, surgiendo con ello el SIOSE de Alta Resolución (SIOSE_AR).

El **SIOSE_AR** utiliza imágenes de mayor resolución espacial y técnicas avanzadas de procesamiento, lo que permite identificar elementos más pequeños y precisos en el territorio, lo que lo convierte en una herramienta muy útil para estudios que requieren un alto nivel de detalle, como la planificación urbana o la conservación de ecosistemas.

El **SIOSE 2017** es la versión más reciente y con la que se trabajó al inicio de la investigación. Incluye mejoras en la resolución espacial, la precisión temática y la integración de datos. Además, se ha trabajado en la armonización con otros sistemas europeos, como CORINE Land Cover, para facilitar la comparabilidad de los datos a nivel internacional.

Ambas bases de datos, SIOSE y SIORE_AR, son sistemas fundamentales para gestionar el uso del suelo en España y proporcionan datos esenciales para la implementación de políticas europeas como la Directiva INSPIRE (Infraestructura de Información Espacial en Europa) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

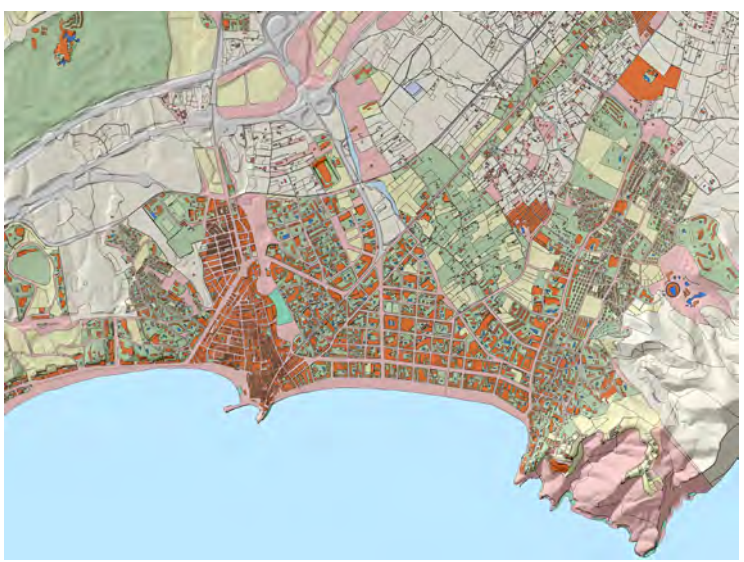


Figura C02_F16: Imagen del SIOSE_AR.

Figura C02_F17: Base de datos del SIOSE y del SIOSE_AR.

Instituto Nacional de Estadística

El Instituto Nacional de Estadística (INE) depende del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y entre sus principales actividades se encuentran la realización de censos de población, encuestas sobre condiciones de vida, empleo, turismo, comercio, industria y precios, entre otros.

Los parámetros principales proporcionados por este organismo para nuestro estudio han incluido:

- Número de habitantes y perfil de estos a través del último **Censo de Población y Viviendas del año 2023**, lo que facilita el estudio de la población con un nivel de detalle a escala de Sección Censal (SC).

SEC Castastro y Catastro Inspire

El Catastro en España es una institución fundamental para la administración y gestión del territorio, y para el conocimiento detallado y homogéneo de su estructura tanto parcelaria como edificada.

El Catastro INSPIRE es una iniciativa que surge en el marco de la Directiva INSPIRE y que tiene como objetivo crear una infraestructura de información espacial armonizada en toda la Unión Europea. Con esta directiva, adoptada en 2007, lo que se busca es facilitar el acceso y la interoperabilidad de los datos espaciales entre los diferentes países y organismos públicos.

Figura C02_F18: Imagen de la página de Consulta de los Censos de Población y Viviendas a partir del año 1981.

Figura C02_F19: Imagen visor de Cartografía Catastral.

El Catastro INSPIRE proporciona acceso a los datos catastrales en formatos estandarizados y compatibles con los requisitos de la directiva, incluyendo información sobre parcelas, edificios, y otras características del territorio.

Los principales objetivos del Catastro INSPIRE son:

1. Armonización de los Datos Catastrales

2. Acceso Público a la Información

3. Interoperabilidad con otros Sistemas: Al adoptar los estándares INSPIRE.

Los parámetros principales proporcionados por este organismo para nuestro estudio han incluido:

- **Superficie de las parcelas**, con número de viviendas y la geometría de las parcelas con un nivel de detalle a escala de Parcela (P).

- **Superficie y posición en planta del edificio**, con la geometría de los edificios y la tipología de viviendas con un nivel de detalle a escala de Parcela (P).

Instituto Cartográfico Valenciano (ICV)

El Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) es un organismo público local dependiente de la Generalitat Valenciana. Su principal objetivo es proporcionar datos espaciales precisos y actualizados que sirvan de base para la planificación territorial, la gestión ambiental, la toma de decisiones políticas y el desarrollo de proyectos tanto públicos como privados.

Los parámetros principales proporcionados por este organismo para nuestro estudio han incluido:

- **Cartografías sectoriales y temática de riesgo y limitaciones de uso por región**, que nos permitirán analizar los riesgos y por tanto las incompatibilidades de los suelos, con un nivel de detalle a escala de Municipio (M).

- **Cartografías de Infraestructura verde**, que nos permitirá distinguir los elementos identificados como parte de la IV para analizar el grado de compatibilidad con los SuzR.

Figura C02_F20: Servicios INSPIRE de Cartografía Catastral. Dirección General del Catastro.

‣ **Colección ortofotografías aéreas**, material básico para la identificación de los suelos y los tejidos urbanos.

‣ **Modelos digitales del terreno (MDT)**, material de base para la identificación de la orografía.

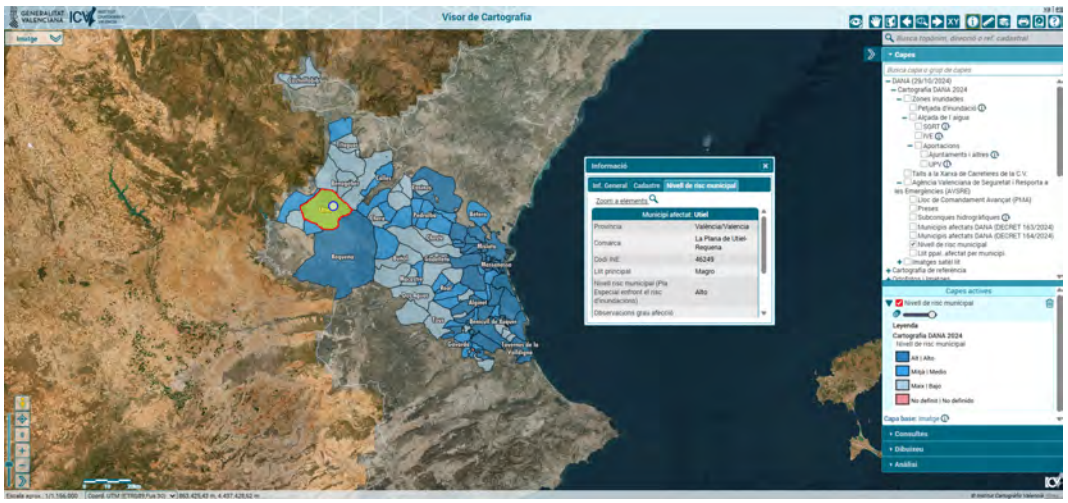


Figura C02_F22: Imagen del Visor ICV.

Figura C02_F21: Imagen del portal de información ICV.

Sistema de Información Urbana (SIU)

El **Sistema de Información Urbana (SIU)** ha constituido otra de las fuentes claves que se ha valorado para la identificación de los SuzR en la CV. Se trata de una herramienta desarrollada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) de España en colaboración con las comunidades autónomas. Su principal objetivo es facilitar el acceso a datos urbanísticos de manera transparente y eficiente. Su principal inconveniente es que no dispone de toda la información de España, actualmente solo dispone de información urbanística de 5745 municipios de un total de 8132. A su favor hay que decir que recoge la información de los municipios en los que habita el 98,48% de la población y el 100% de las áreas urbanas.

La versión más reciente corresponde al 'Sistema de Información Urbana (SIU) 2024'. A través de su visor cartográfico se puede acceder al contenido gráfico y alfanumérico del SIU. Entre sus funciones principales, el SIU permite:

1. **Recopilar y centralizar información:** Agrupa datos sobre planeamiento urbanístico, suelos, infraestructuras y otros aspectos relacionados

con el desarrollo urbano, provenientes de diversas fuentes y administraciones.

2. Facilitar el acceso a la información: Ofrece una plataforma accesible donde se pueden consultar informes, mapas, estadísticas y otros recursos relacionados con el urbanismo.

3. Apoyar la toma de decisiones: Proporciona herramientas analíticas que ayudan a las administraciones en la planificación y gestión urbana.

4. Promover la transparencia: Garantiza que la información urbanística esté disponible para todos los interesados.

5. Integración de datos: Permite la interoperabilidad entre diferentes sistemas de información, facilitando la coordinación entre administraciones y mejorando la eficiencia en la gestión urbana.

Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la Comunidad Valenciana

Se trata de la fuente principal que finalmente hemos usado para el análisis del SuzR en la CV. El **Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable (SU y SUZ)** de la CV es un instrumento de planificación y gestión territorial de ámbito local que recopila y organiza información sobre los suelos clasificados como urbanos y urbanizables en la CV. Depende de la **Conselleria** de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana. Sus objetivos principales son:

1. Registro de suelos: Clasifica y cataloga los suelos urbanos y urbanizables, identificando sus características y usos.

2. Transparencia y acceso a la información: Proporciona datos abiertos y actualizados para consulta pública.

3. Planificación territorial: Sirve como base para la elaboración de planes urbanísticos y la evaluación de la capacidad de desarrollo de los municipios.

4. Control y seguimiento: Permite monitorizar el cumplimiento de las normativas urbanísticas y la evolución del suelo urbanizable.

Este inventario identifica más de 8.000 bolsas de suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con la planificación municipal actual, y que aún requieren ser gestionadas

Figura C02_F23: Imagen del Visor del SIU.

urbanísticamente. Proporciona datos detallados sobre sus características más importantes, como el uso principal y el estado actual de su gestión urbanística. El inventario se actualiza periódicamente para reflejar los cambios en la clasificación del suelo. Se presentó por primera vez el 13 de marzo de 2023

La información con la que se ha trabajado en esta investigación procede de la versión de julio de 2023, una vez fue depurada la información, pues presentaba algunas erratas.

Figura C02_F25: Imagen del Visor del ICV con la capa del inventario activada.

Figura C02_F24: Inventario de suelo urbano y urbanizable (SU-SUZ) en la Comunitat Valenciana.

2.4.2. Organización de las fuentes

Para una mejor organización de todo este material cartográfico, se ha clasificado toda la información en base a 4 dimensiones, lo que nos ha permitido estudiarla y analizarla en base a criterios comunes. Estas cuatro dimensiones son: dimensión física, de planeamiento, de riesgos y limitaciones y una última dimensión social.

En relación con la **dimensión física** la información se organiza en torno a:

- Divisiones geográficas básicas en el estudio: Área Urbana; Comarca; Municipio; Sección Censal; Parcela.

- Cartografía base: ocupación del suelo por usos, infraestructuras de transporte y MDT (derivados).

- Bases fotográficas: Ortofotos del PNOA u ortofotos del ICV.

- Geometrías de parcelas y edificios para la obtención de superficies.

Toda esta información la hemos obtenido del Instituto Geográfico Nacional (IGN) (https://www.ign.es/web/ign/portal), del Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) (https://icv.gva.es/es/), de la Sede Electrónica del Catastro (SEC) (https://www.sedecatastro.gob.es/) y del Catastro INSPIRE (https://www.catastro.hacienda.gob.es/webinspire/index.html)

Respecto a la **dimensión de planeamiento** la metodología utilizada para la medición e identificación de la situación del SuzR en la CV, hay que indicar que a lo largo de la investigación se exploraron diferentes métodos sistemáticos (Temes-Cordovez et al., 2020) que posteriormente han sido contrastados con otros con el propósito de garantizar su escalabilidad y generalización (Temes-Cordovez et al., 2024). En el apartado siguiente de "Metodología" se explicará cómo evolucionó la metodología de medición, partiendo de un procedimiento inicial basado en teledetección automatizada usando la base de datos del SIOSE_AR (https://www.siose.es/web/guest/base-de-datos); el Catastro INSPIRE, las bases de planeamiento de la CV, el Sistema de Información Urbanística (SIU) (https://www.mivau.gob.es/urbanismo-y-suelo/sistema-de-informacion-urbana) para llegar finalmente al uso del Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la CV (https://dadesobertes.gva.es/dataset/inventario-de-suelo-urbano-y-urbanizable-su-suz-en-la-comunitat-valenciana).

Para la **dimensión de riesgos y limitaciones de uso**, la cartografía se ha obtenido de fuentes locales, como el ICV y la Infraestructura de Datos Espaciales Valenciana (IDEV) (https://idev.gva.es/es/), ya que se trata de estudios pormenorizados y específicos cuyo desarrollo compete a la CV, aunque se ha completado con otras coberturas a nivel nacional como por ejemplo, la dada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) (https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi.html).

Por último, la **dimensión social** es aquella que nos permite conocer la distribución de la población, las viviendas y los usos existentes en el territorio. Las fuentes principales para completar este paquete de información han sido: el Instituto Nacional de Estadística (INE) (https://www.ine.es/), de donde se ha podido obtener información a escala de Sección Censal sobre la población y su perfil, proveniente del Padrón continuo y/o del Censo 2023.

Para finalizar este apartado, todo el material cartográfico usado y descrito en los párrafos anteriores, se ha sintetizado en la Tabla C02_T09, donde queda

Fuente	Escala	Dimensiones y variables				Aspectos (parámetros o conceptos) que se obtienen a través de las variables
		Dimensión física	Dimensión de planeamiento	Dimensión de riesgos y limitaciones	Dimensión social	
Instituto Geográfico Nacional (IGN)	[AU]; [C]; [M]; [SC]	División geográfica: Área Urbana; Comarca; Municipio; Sección Censal				Delimitación Administrativa
	[AU]; [C]; [M]	Base Cartográfica a partir de modelos MTN25; MEN50; MTN200				Estructura básica de ocupación del territorio
	[AU]; [C]; [M]	Ortofotos PNOA				Base Cartográfica
SEC Catastro/Catastro INSPIRE	[P]	Geometría de parcelas			Número de viviendas	Superficie de parcelas
	[P]	Geometría de edificios			Tipología de vivienda	Superficie/posición planta edificio
Sistema de Información Urbana (SIU)	[AU]; [C]; [M]		Clase de Suelo. Grado de ocupación		Uso aparente	Diferentes tipologías (T1, T2, T3, T4) del SuzR
SIOSE_AR	[AU]; [C]; [M]		Clase de Suelo. Grado de ocupación		Uso aparente	Diferentes tipologías (T1, T2, T3, T4) del SuzR
Instituto Nacional de Estadística (INE)	[SC]				Población	Número de habitantes y perfil de los mismos
Instituto Cartográfico Valenciano (ICV)	[M]			Riesgos y limitaciones de uso		Cartografías sectoriales de riesgos y limitaciones
Inventario de la CV	[AF]; [AUI]; [C]; [M]; [SC]; [P]	Geometría de ámbitos	Clase de Suelo (SU y SUZ). Grado de ocupación		Usos	Estructura básica de ocupación del territorio Superficie ámbitos

Tabla C02_T09: Fuentes usadas, Escala, Dimensiones/Variable y Parámetros. Fuente: Elaboración propia.

recogida en columnas la siguiente información: organismo o base de datos de la fuente, escala de detalle que posee la información, las variables obtenidas de estas fuentes organizadas según las cuatro dimensiones comentadas con anterioridad y por último los parámetros que se han obtenido.

2.4.3. Determinación de la Metodología óptima

Para la determinación de la metodología más acorde y óptima para el desarrollo de la investigación, se llevaron a cabo diversas aproximaciones metodológicas, cada una de las cuales fue evaluada en función de su capacidad para proporcionar datos coherentes y fiables. Inicialmente, se exploraron metodologías basadas en análisis cuantitativos, que permitieron obtener una visión general de la distribución y magnitud de las bolsas de SuzR. Posteriormente, se complementaron estos enfoques con técnicas cualitativas, que aportaron una comprensión más profunda de los factores que influyeron en la formación y evolución de estas bolsas. La combinación de ambos enfoques permitió enriquecer el análisis y obtener una perspectiva mucho más integral del ámbito de estudio.

Tras un proceso de evaluación y contraste, se seleccionó la metodología que, según nuestro criterio y basándonos en los datos disponibles, ofreció los resultados más coherentes y alineados con la realidad de la CV.

La tabla C02_T10 recoge una síntesis de la evolución cronológica que ha tenido la metodología llevada a cabo en la investigación.

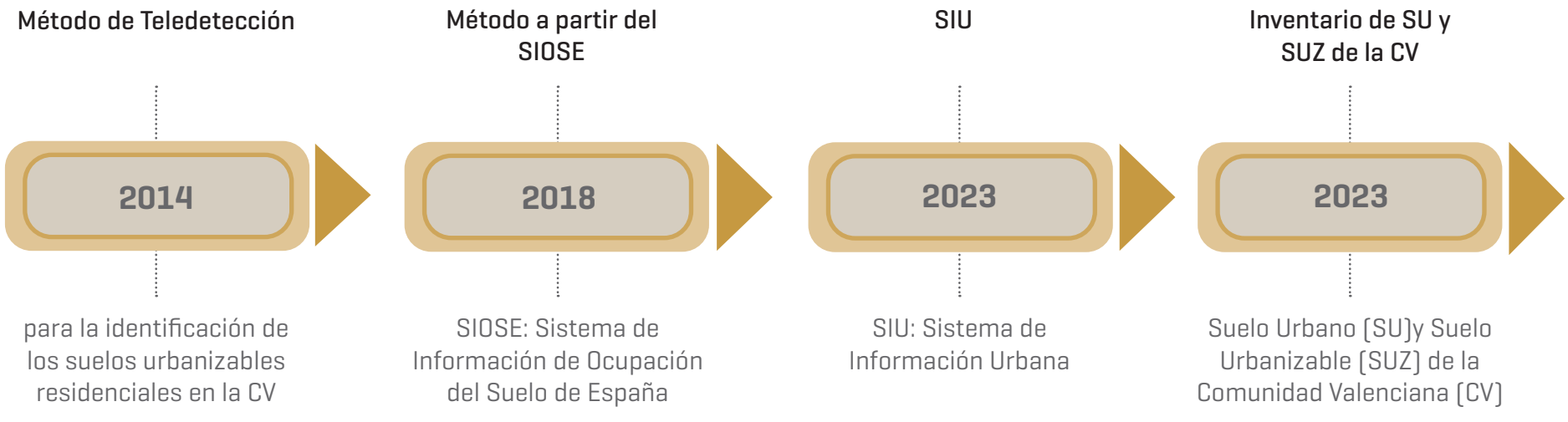


Tabla C02_T10: Métodos usados durante la investigación. Fuente: Elaboración propia.

INFORMACIÓN OBTENIDA DEL ICV
Unidades administrativas. Delimitación comarcal en la Comunitat Valenciana (Delimitación de comarcas de acuerdo con la delimitación territorial homologada de 1987).
Planeamiento urbanístico de la Comunitat Valenciana (Fecha de revisión: 26/03/2018). Las escalas van entre 1:5.000 y 1:25.000.
Mosaico de bandas Sentinel-2 de la Comunitat Valenciana de 2018/08/24 (Copernicus Sentinel data 2018. Mosaico Imagen Sentinel-2 de 10 metros de resolución).
Ortofoto RGBI y RGB de 2018 de la Comunitat Valenciana de 25 cm de resolución.
INFORMACIÓN OBTENIDA DEL IGN (CNIG)
Líneas Límite Municipales (recintos municipales y líneas límite (municipales, provinciales y autonómicos)).
Sistema de Información Sobre Ocupación del Suelo en España (SIOSE a 1:25.000 de los años 2005, 2011 y 2014).
Ortofoto PNOA Máxima Actualidad.
INFORMACIÓN OBTENIDA DEL CATASTRO INSPIRE
Conjunto de Datos de Edificios (BU) tanto de rústica como de urbana.

Tabla C02_T11: Información ICV, IGN y Catastro. Fuente: Elaboración propia

Teledetección para la identificación de los suelos urbanizables residenciales en la CV

La primera aproximación que se hizo al inicio de la tesis, para determinar las bolsas de suelo urbanizable residencial (SuzR) en la CV fue a partir de un método de análisis cuantitativo mediante teledetección con proceso de clasificación supervisada y uso de bases catastrales (Temes-Cordovez et al., 2020). Esto nos permitió tener una primera aproximación a la identificación del grado de ocupación y desarrollo real de los suelos urbanizables.

Las principales fuentes que se consultaron fueron:

- El Instituto Cartográfico Valenciano (ICV)
- El Instituto Geográfico Nacional (IGN)
- La Sede Electrónica del Catastro (SEC). Catastro INSPIRE

La información descargada de cada una de estas fuentes se recoge en la tabla C02_T011.

La metodología se estructuró en tres pasos: Análisis de imágenes satélite, incorporación de cartografía catastral y clasificación supervisada.

1. Análisis de imágenes satélite

Para llevar a cabo esta primera fase se utilizó el índice NDBI (Normalized Difference Built-up Index) o Índice de Diferencia Normalizada Edificada, que es un índice espectral utilizado en teledetección para identificar áreas urbanas o construidas en imágenes satelitales. Se calcula a partir de las bandas espectrales del infrarrojo cercano (NIR) y del infrarrojo de onda corta (SWIR), y es especialmente útil para distinguir superficies artificiales, como edificios y carreteras, de áreas naturales como vegetación, suelo desnudo o agua. Este índice mitiga los efectos de las diferencias de iluminación del terreno y los efectos atmosféricos para resaltar las áreas construidas.

El NDBI se calcula utilizando la siguiente fórmula:

$$NDBI = \frac{SWIR - NIR}{SWIR + NIR}$$

Donde:

- SWIR: Reflectancia en la banda del infrarrojo de onda corta (valores de píxel).
- NIR: Reflectancia en la banda del infrarrojo cercano (valores de píxel).

Las 13 bandas espectrales de Sentinel-2 van desde lo visible (VNIR) y el infrarrojo cercano (NIR) hasta el infrarrojo de onda corta (SWIR). Las resoluciones radiométricas de Sentinel-2 se pueden consultar en la página web https://sentiwiki.copernicus.eu/web/s2-mission.

La selección de las bandas de análisis es fundamental para obtener unos buenos resultados. Tras evaluar diversas combinaciones de bandas y consultar varios artículos, entre los que destaca el de Vigneshwaran & Kumar (2018), se determinó que las bandas 2 y 8 eran las que identificaban con mayor calidad, los tipos de suelo objeto de estudio.

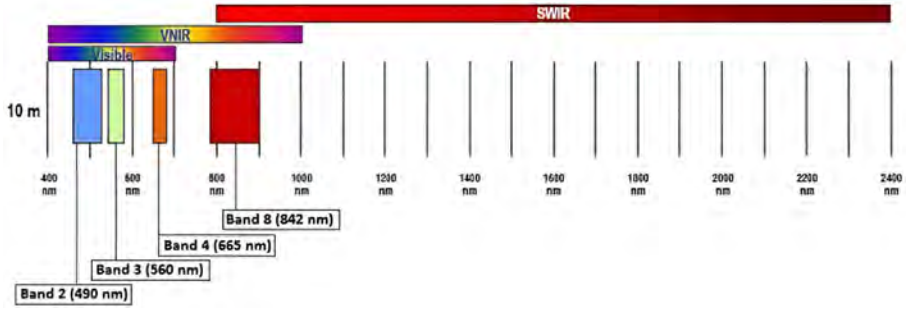


Figura C02_F26: Sentinel-2 10 m spatial resolution bands: B2 (490nm), B3 (560nm), B4 (665nm), B8 (842nm).

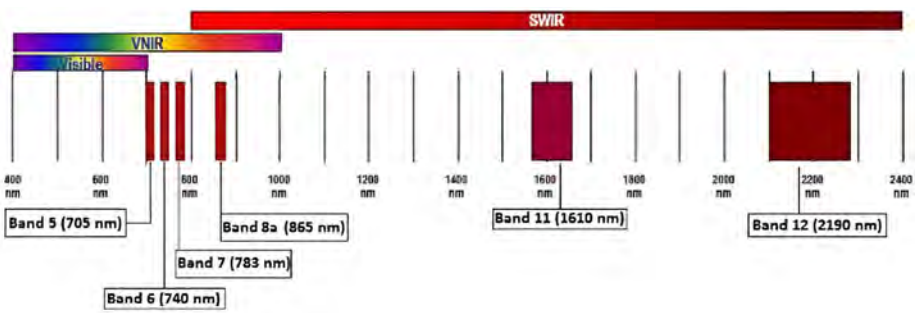


Figura C02_F27: Sentinel-2 20 m spatial resolution bands: B5 (705nm), B6 (740nm), B7 (783nm), B8a (865nm), B11 (1610nm), B12 (2190nm).

El rango de valores obtenidos con el índice NDBI varía entre -1 y 1, donde los valores con tendencia negativa suelen corresponder a áreas no construidas,

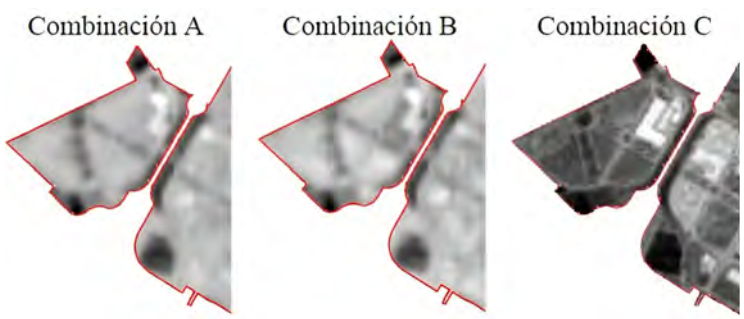


Figura C02_F28: Ejemplo de resultados en detalle de la Comarca L'Horta Oest obtenidos al combinar diferentes bandas en el índice NDBI. Combinación A: Bandas 12 y 8a; Combinación B: Bandas 11 y 8a y Combinación C: Bandas 2 y 8.

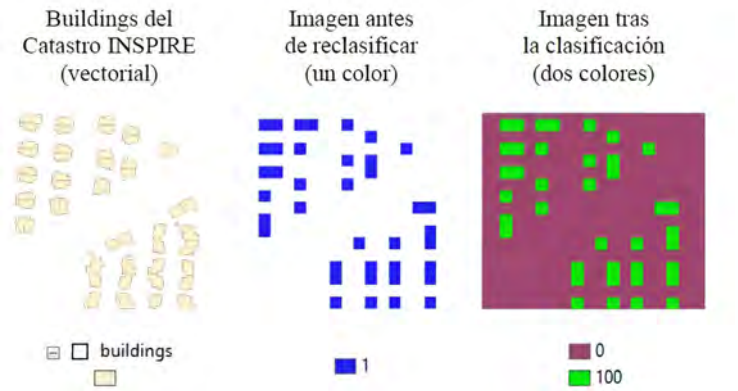


Figura C02_F29: Transformación del archivo de Edificaciones del Catastro en formato vectorial a formato ráster.

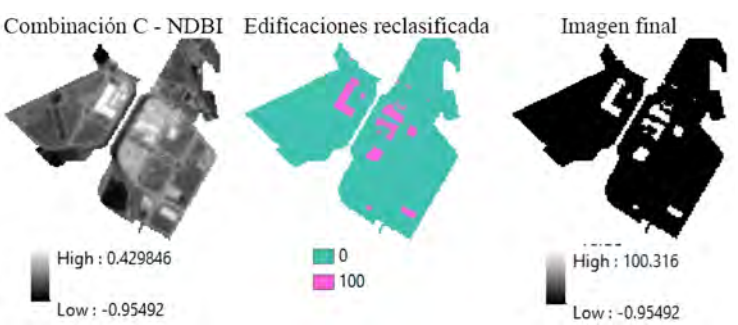


Figura C02_F30: Combinación NDBI con edificaciones del Catastro.

como vegetación o agua. Los valores intermedios comienzan a identificar zonas desnudas, cultivos en desarrollo o áreas en proceso de construcción, lo que se denomina áreas mixtas. Por último, los valores positivos más altos indican la presencia de coberturas de suelo urbanizadas, construidas o infraestructuras antrópicas (carreteras, autopistas o aeropuertos).

Por tanto, en este primer paso, la reclasificación supervisada de los valores de píxeles, nos permitió delimitar las áreas de análisis y distinguir entre zonas de vegetación, zonas desnudas y zonas edificadas.

2. Incorporación de cartografía catastral

En esta segunda fase, lo que se realizó fue la conversión de la capa de edificación del Catastro, a formato ráster para poderla combinar con la imagen obtenida en el primer paso. Para ello se tuvo que ajustar la resolución geométrica al tamaño de píxel del Mosaico Imagen Sentinel-2, que era de 10 metros. Esto hizo, por un lado, que desaparecieran todas aquellas superficies inferiores al área delimitada por ese píxel y por otro lado que, si había más de una entidad en una celda con el mismo valor, las áreas de esas entidades se combinaran, determinando el valor de la celda la entidad de mayor área.

La imagen de salida resultante fue de dos colores: un color para las edificaciones y otro para las zonas que no tenían edificación, como por ejemplo el terreno desnudo u otras superficies. Además, hubo que hacer una reclasificación de la imagen para que todo aquello que no fueran edificaciones lo interpretara como zonas sin datos (NoData) y así poder asignar un valor (100) a las edificaciones y otro valor (0) a las zonas sin datos y que pudieran representarse en dos colores diferenciados.

Obtenida la imagen de las edificaciones del Catastro se combinó con el índice NDBI para poder realizar una clasificación supervisada de este resultado.

3. Clasificación supervisada para la identificación de suelos

En esta fase final, se llevó a cabo una clasificación supervisada de los resultados obtenidos a partir del análisis combinado del índice NDBI y la información sobre edificaciones proporcionada por el Catastro INSPIRE. El objetivo principal era establecer una categorización detallada del terreno, permitiendo identificar y cuantificar el porcentaje de suelo disponible según su clasificación. Este proceso de clasificación permitió una mejor comprensión de la distribución y el uso del suelo en el área de estudio. La clasificación se realizó en las siguientes categorías:

- **Suelo con vegetación:** En esta categoría se incluyeron aquellas áreas que presentaban cobertura vegetal, como huertas, terrenos agrícolas, bosques, arbustos y cualquier otra superficie donde la vegetación fuera predominante.

- **Suelo sin vegetación:** Aquí se englobaron aquellos terrenos que carecían de vegetación o que, a pesar de estar destinados a usos agrícolas (como las huertas), se encontraban sin cultivar en el momento del análisis. Además, se incluyeron en esta categoría aquellos suelos que habían sido alterados o modificados por actividades humanas, como excavaciones, construcciones temporales o cualquier otra intervención que hubiera eliminado la cobertura vegetal original.

- **Suelos asfaltados:** Esta categoría incluía las superficies que presentaban una cobertura de asfalto o pavimento, como carreteras, calles, zonas de aparcamiento, aceras y cualquier otra área urbanizada que estuviera recubierta con materiales impermeables.

- **Suelo edificado:** En esta clasificación se incluyeron las zonas del terreno que presentaban edificaciones, ya fueran viviendas, edificios industriales, comerciales o cualquier otra estructura construida.

El proceso de identificación de las categorías se llevó a cabo mediante un entrenamiento o aprendizaje basado en similitudes, utilizando el software de trabajo sobre la ortofoto del año 2018. Para realizar la clasificación supervisada se tomaron muestras de 15.200 píxeles de cada categoría lo que supuso analizar 1.500.000 m^2 (10x10x15.200) por cada tipo de suelo.

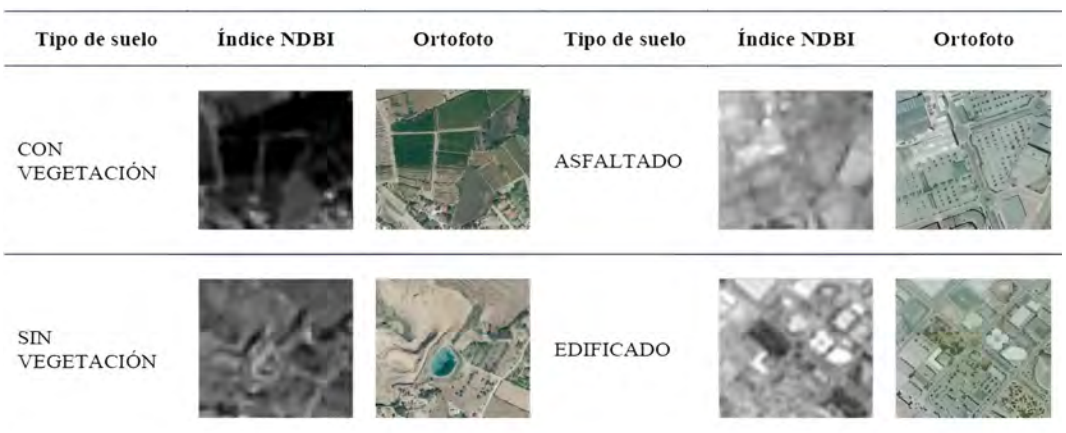


Figura C02_F31: Tipos de suelo para la clasificación supervisada.

Esta supervisión nos permitió obtener una imagen clasificada en 4 colores, uno por cada tipo de suelo, que posteriormente fue convertida a formato vectorial para poder obtener un archivo de polígonos donde poder realizar las mediciones.

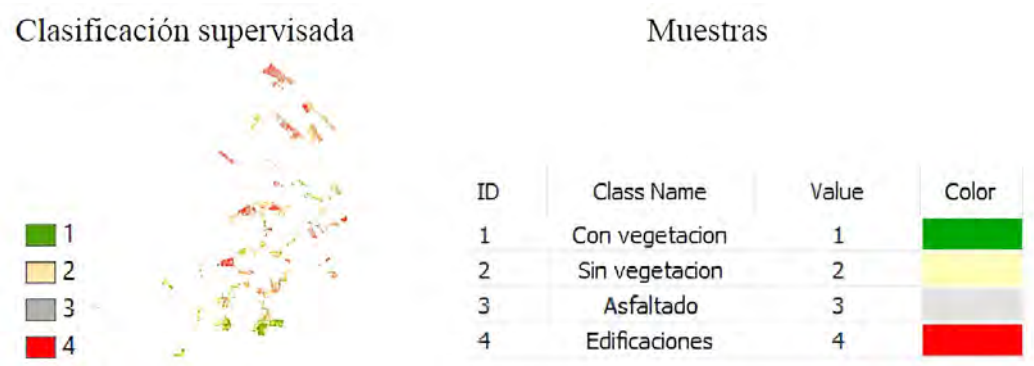


Figura C02_F32: Clasificación supervisada.

Si bien este método arrojó interesantes resultados, se manifestaron importantes limitaciones relacionadas con la necesaria coordinación de fechas entre la información del planeamiento recopilada por el Instituto Cartográfico Valenciano (ICV), la información de edificios obtenida por la base del Catastro INSPIRE y la ortofoto empleada. Debido a ello, a partir de aquí se valoraron 3 bases cartográficas y de datos ya confeccionadas, para discutir la mejor opción para la investigación:

- el "Sistema de Información de Ocupación del Suelo de España" (SIOSE)
- el "Sistema de Información Urbana" (SIU)
- el "Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la Comunidad Valenciana"

Esta primera aproximación dio como fruto la aportación denominada "Metodología para la identificación de los grados de consolidación de los suelos urbanizados en la franja litoral de la Comunitat Valenciana: hipótesis para un urbanismo del decrecimiento" (Temes-Cordovez et al., 2020), donde la metodología utilizada se explica con un mayor nivel de detalle.

Tras este análisis inicial se procedió a analizar las 3 bases de datos indicadas anteriormente con la idea de extraer de cada una de ellas la medición de Suelo urbanizable Residencial (SuzR), que constituyen el objeto de estudio de esta investigación.

Sistema de Información de Ocupación del Suelo de España (SIOSE)

El SIOSE como ya se indicó anteriormente, es una base de datos detallada sobre la ocupación del suelo España, que publicó su primer informe en el año 2005, en un contexto marcado por la burbuja inmobiliaria en España. Desde entonces, ha ido actualizando periódicamente sus datos sobre el uso y ocupación del suelo, lo que ha permitido realizar un seguimiento continuo y un análisis detallado de su evolución a lo largo del tiempo. En la fecha en la que se realizó esta parte de la investigación, las versiones disponibles correspondían a los años 2005, 2009, 2011 y 2014. A partir de 2014, el sistema dio un salto cualitativo con la introducción del "SIOSE Alta Resolución" (SIOSE AR), que incorporó nuevas fuentes geoespaciales y mejoró significativamente el detalle geométrico de la información, ofreciendo una mayor precisión en la definición de los usos del suelo. Sin embargo, aunque en la actualidad el SIOSE-AR ya se ha completado, en el momento de exploración de esta fuente en el 2018 no cubría todo el territorio nacional y se optó por utilizar las cuatro series homogéneas del SIOSE correspondientes al período 2005-2014.

La base de datos delimita geo-espacialmente diferentes coberturas o "bolsas de suelo", dotadas de un uso mayoritario (residencial, industrial, etc.). El modelo de datos orientado a objetos que caracteriza la estructura de dicha base no clasifica el terreno, sino que lo describe mediante coberturas o combinaciones de ellas en diferentes porcentajes (edificación, viario, arbolado...). Entre ellos, es posible distinguir el atributo "suelo no edificado" en forma de porcentaje que es útil para nuestro análisis porque nos permite conocer el suelo que aún no ha sido ocupado. Sin embargo, estos porcentajes carecen de una definición espacial dentro de cada bolsa, restando inevitablemente precisión a la fotointerpretación.

Figura C02_F33: Identificación de un polígono con el SIOSE en el municipio de Oliva.

SIOSE	
Ventajas	**Inconvenientes**
Cobertura completa y uniforme en todo el territorio nacional	Limitación de superficie mínima identificada
Permite un análisis diacrónico	Le falta definición espacial
Define el suelo no edificado y por tanto el no ocupado	No distingue entre clases de suelo
Descripción cualitativa detallada de las bolsas de suelo	Resultados más conservadores

Tabla C02_T12: Ventajas e inconvenientes del SIOSE. Fuente: Elaboración propia.

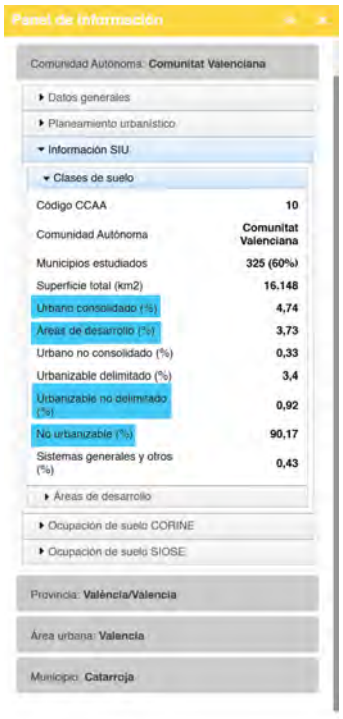


Figura C02_F35: Información de las Clases de Suelo del SIU.

SIU	
Ventajas	**Inconvenientes**
Proporciona un visor cartográfico complejo y detallado	No tiene cobertura nacional completa debido a su organización descentralizada. Recoge información urbanística de 5.683 municipios (69,9% de España)
Clasifica el suelo en categorías específicas (Urbano consolidado, No urbanizable y Áreas de Desarrollo)	En la Comunidad Valenciana, solo cubre el 59,4% de los municipios (322 de 542)
En las Áreas de desarrollo establece el % de Suelo no urbanizado (aún) y Suelo urbanizado o en proceso	La base de datos es incompleta, lo que limita su utilidad para estudios integrales
Información más fiable al venir de revisión de expedientes y no de fotodetección	Depende de la revisión de expedientes, lo que puede limitar su actualización

Tabla C02_T13: Ventajas e inconvenientes del SIU. Fuente: Elaboración propia.

Junto con la limitación de superficie mínima identificada (1 ha. en zonas urbanas), otra limitación adicional de partida del SIOSE es la imposibilidad de distinguir entre clases de suelo. Esto nos lleva necesariamente a unos resultados inicialmente más conservadores que en las otras dos bases de datos analizadas. Sin embargo, hay que destacar que una ventaja que ofrece el SIOSE frente a las otras bases, es la posibilidad de realizar un análisis diacrónico de 2005 a 2017 (ampliable) y disponer de una cobertura nacional.

Sistema de Información Urbana (SIU)

Por su parte, los datos del Sistema de Información Urbana (SIU), dan paso a un complejo visor cartográfico que recoge en la actualidad información urbanística de un total de 5745 municipios (70,65% del total de municipios españoles), no teniendo una cobertura nacional completa a causa de su organización descentralizada (Romero et al., 2010). En el caso concreto de la CV solo el 60% de los municipios están reflejados en dicha base, lo que representa 325 municipios de los 542 existentes en la CV.

Figura C02_F34: Identificación de un polígono con el SIOSE en el municipio de Oliva.

El SIU clasifica el suelo "En Suelo Urbano Consolidado, Suelo no Urbanizable, Áreas de Desarrollo y Urbanizable no delimitado", poniendo gran atención en las Áreas de Desarrollo que son en las que el planeamiento prevé futuras transformaciones urbanas. Por un lado, incorpora datos sobre su potencialidad edificatoria y por otro, los compara con la situación actual y el grado en el que se han materializado las transformaciones previstas en el planeamiento. Así, ofrece una definición mucho más precisa de la forma y naturaleza de las bolsas de suelo no consolidado (delimitación de la superficie construida, identificación de los viales, etc.) con mayores garantías al provenir de una revisión de expedientes.

Sin embargo, aun tratándose de una base de gran potencial, su naturaleza incompleta hizo que la descartáramos para este estudio.

Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la Comunidad Valenciana (CV)

La última base de datos que utilizamos fue el **"Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la CV"** (Conselleria de Política Territorial, 2023). Si bien la primera versión se presentó en marzo de 2023, la versión definitiva que se ha usado en la investigación fue la de julio de 2023. Este proyecto de carácter regional se presenta como la base más actualizada y completa hasta el momento, ya que, a diferencia del SIOSE y el SIU, al ser de ámbito autonómico, ofrece un acceso más amplio y detallado a la documentación e información cartográfica y jurídica de cada municipio de la CV. Según este inventario, existen más de **8.000 bolsas de suelo urbano y urbanizable** que requieren ser gestionadas de acuerdo con el planeamiento vigente.

Una de las características que más distingue a esta base de datos es su capacidad para definir no solo el grado de consolidación de la edificación, sino también el de la urbanización, indicando la existencia o no de acceso rodado, agua potable, iluminación pública o saneamiento entre otros aspectos. Además, los metadatos presentes en los polígonos del Inventario incluyen información detallada sobre la edificabilidad bruta de cada sector, el estado de la gestión urbanística, datos de aprobación del planeamiento, inicio de ejecución urbanística y otros aspectos relevantes. Asimismo, dispone de una sección de "Observaciones", donde se recopilan detalles administrativos, morfológicos o geográficos específicos de cada bolsa de suelo, como cancelaciones de proyectos de urbanización, fechas de reparcelación, sentencias judiciales por "planeamiento ineficaz", etc. Esta información cualitativa puede ser especialmente relevante a una escala más local, ya que permite comprender tanto el estado administrativo como la morfología real de cada bolsa de suelo.

Por contra y también debido a su carácter regional, presenta ciertas limitaciones. A diferencia del SIOSE y el SIU, que ofrecen información homogénea y armonizada a nivel estatal, esta base no es útil para la comparación cartográfica entre diferentes comunidades autónomas, lo que reduce las posibilidades de contraste que aportan métodos como la teledetección o las bases de datos estatales. No obstante, dado que nuestra investigación se ciñe a la CV, el Inventario se posicionó como una pieza fundamental en el estudio de esta. La Tabla C02_T015 resume para los municipios[8] de la CV en los que son aplicables las cuatro fuentes

INVENTARIO	
Ventajas	**Inconvenientes**
Es la base de datos más actualizada y completa para la Comunidad Valenciana	Al ser una base de datos regional, no es útil para comparaciones cartográficas entre diferentes comunidades autónomas.
Proporciona acceso a documentación cartográfica y jurídica detallada de cada municipio de la Comunidad Valenciana.	El Inventario SuzR es ideal para la Comunidad Valenciana, pero no hay posibilidad de extrapolación del método desarrollado a nivel nacional.
Incluye información sobre edificabilidad bruta, estado de gestión urbanística, aprobación del planeamiento y ejecución urbanística.	

Tabla C02_T14: Ventajas e inconvenientes del Inventario. Fuente: Elaboración propia.

8. Hay que recordar que el SIU solo cubre 325 municipios de los 542 que hay en total, por lo que, para hacer un estudio comparativo y homogéneo, del cual extraer conclusiones para decidir la mejor metodología a aplicar en el ámbito total de la CV, se tuvo que restringir el estudio, en esta fase inicial, exclusivamente a esos municipios.

(SIOSE, Inventario, SIU y Teledetección), las diferentes magnitudes obtenidas. Por un lado, la falta de actualización del SIOSE (2015) frente a la base SIU (2024), necesariamente produce distorsiones, aunque la principal diferencia se debe al uso de un criterio diferente de clasificación y delimitación del suelo entre ambas bases. Mientras que en el SIOSE se delimita el "suelo no edificado", pero sin distinguir entre suelos urbanizables no modificados de los suelos rurales, en el SIU se trabaja con el "suelo urbanizado o en proceso de urbanización". Adicionalmente, el SIU trabaja con una precisión mayor que el SIOSE en la identificación de suelos. Los datos obtenidos por teledetección, apoyados en el planeamiento y el catastro, nos arrojan cifras en general mayores que las anteriores debido a una identificación más genérica fruto del propio método. Finalmente, los datos obtenidos mediante el "Inventario SuzR", ofrecen la mejor fuente de análisis, si bien limita la aplicación del método desarrollado al territorio propio de la CV. En la Tabla C02_T015 los datos se muestran desde dos puntos de vista. La parte superior recoge las cifras de SuzR de acuerdo con la división provincial, mientras que la zona inferior muestra las cifras según el criterio de división territorial que establece la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, que estructura la CV en 3 franjas: La Cota 100 (litoral); La Franja Intermedia y El Sistema Rural.

Ámbito	SIOSE		INVENTARIO SuzR		SIU		TELEDETEC-CIÓN	
Área (ha y %)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
División administrativa								
Castelló	661,52	12%	1.351,92	8%	1.236,32	15%	1.585,70	8%
València	1.696,15	31%	4.575,63	26%	2.458,88	30%	6.500,81	33%
Alicant	3.182,98	57%	11.526,97	66%	4.602,21	55%	11.443,05	59%
		100%		100%		100%		100%
División territorial								
Cota 100	4.356,05	79%	14.233,04	82%	6.130,34	74%	16.524,06	85%
Franja inter-media	1.155,41	21%	3.169,79	18%	2.113,76	25%	2.902,64	15%
Sistema rural	29,19	1%	51,69	0%	53,31	1%	102,86	1%
	5.540,65	100%	17.454,52	100%	8.297,41	100%	19.529,56	100%

Tabla C02_T15: Suelo SuzR-SIOSE 2014; Inventario SuzR 2023; SIU 2024; Teledetección 2018. Fuente: Elaboración propia.

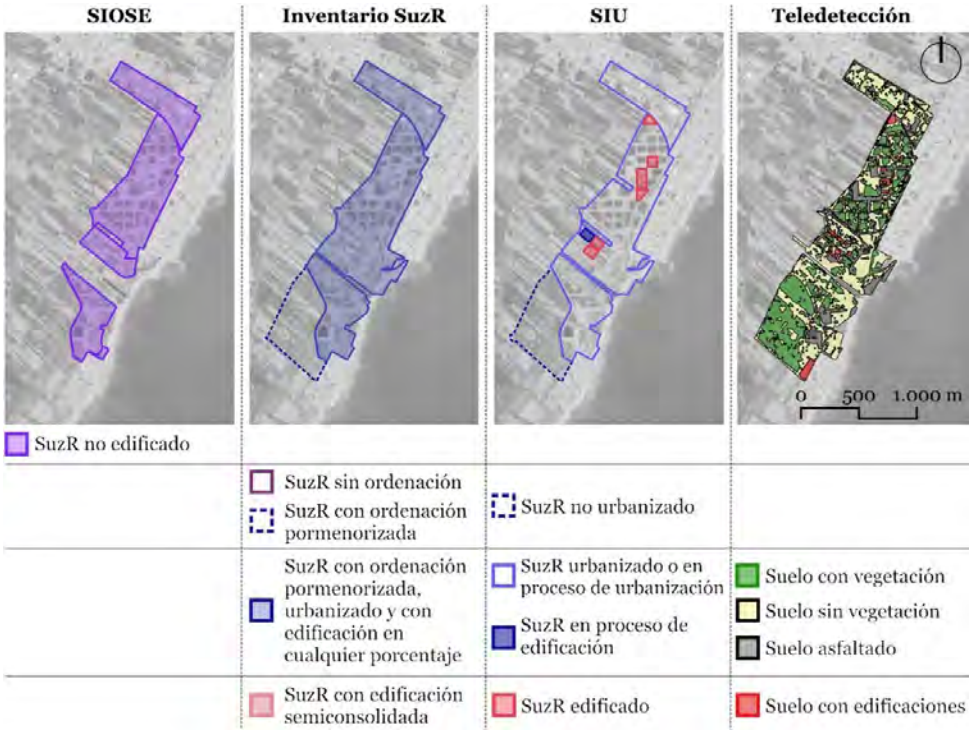


Figura C02_F36: Comparación de coberturas de SuzR en las 4 bases analizadas. Caso de Moncófar (Castellón).

Con los datos obtenidos de las 3 bases de datos, así como con el procedimiento de Teledetección se analizó y comparó los resultados con el triple objetivo de **1)** conocer el estado actual y evolución del SuzR en el ámbito de estudio que se usó como muestra; **2)** conocer hasta qué punto las características de cada base de datos empleadas habían influido en los resultados finales obtenidos y **3)** identificar cuál de las bases de datos/teledetección ofrecía los resultados más fiables para llegar a cabo la investigación en la totalidad de la CV. El análisis que se hizo de los resultados de cada una de ellas fue el siguiente:

- **SIOSE:** En la CV, según el SIOSE 2014, hay un total de 5.540 hectáreas de suelo urbanizable residencial no consolidado (SuzR). Si atendemos a la división administrativa, la mayor cantidad SuzR se concentra en Alicante con 3.182 ha (57%), seguida de Valencia con 1.696 ha (12%), siendo Castellón la que menor proporción presenta con 661,52 ha (12%). Si miramos la distribución por franjas territoriales, la Cota 100, agrupa la mayoría del suelo urbanizable no consolidado con un 79%, seguida de la Franja intermedia con un 21% y el Sistema rural con un 1%. Esta distribución desigual se debe principalmente a la fuerte presión turística e inmobiliaria en la costa valenciana durante los años del boom inmobiliario. Si hacemos un análisis diacrónico con las bases del SIOSE observamos que hay una marcada evolución alcista inicial como consecuencia del boom inmobiliario, con un ligero descenso en los primeros años posteriores al boom debido al parón repentino de la actividad urbanística y constructora en España y de acuerdo con los datos por franja territorial, esta presión fue más intensa en las zonas de costa.

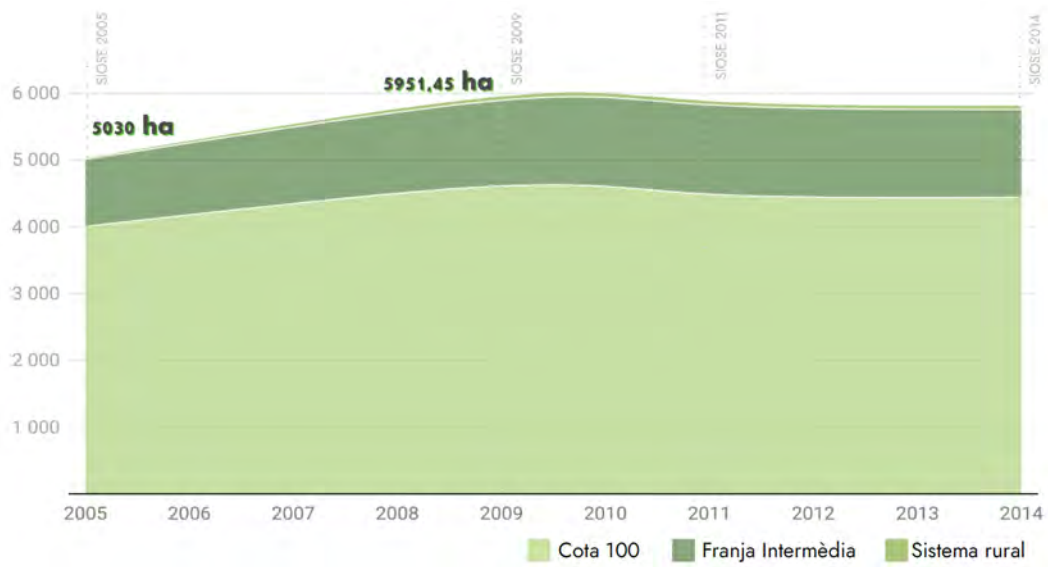


Tabla C02_T16: Evolución del SuzR en la base de datos del SIOSE. Fuente: TFG de Joan Part López. Dir. R. Temes-Cordovez, 2023.

‣ **SIU:** Si comparamos los datos obtenidos con el SIU respecto a los del SIOSE, vemos que ambas bases de datos muestran porcentajes de distribución de superficies muy similares, tanto a nivel provincial como por franjas territoriales. Sin embargo, el SIU registra un área total ocupada significativamente mayor, 8.297,4 ha lo que representa un 49,75% más que el SIOSE.

Esta diferencia entre ambas bases de datos se debe fundamentalmente a dos razones. Por un lado, la base de datos del SIOSE es del 2014 mientras que la del SIU es del 2022, lo que inevitablemente genera distorsiones en los datos. Por otro lado, pensamos que la principal discrepancia se debe a diferencias en los criterios de clasificación y delimitación del suelo, ya que mientras el SIOSE clasifica este tipo de suelo como "suelo no edificado", el SIU lo clasifica como "suelo urbanizado o en proceso de urbanización".

El SIU además presenta una mayor precisión formal que el SIOSE, ya que puede definir espacialmente el suelo edificado dentro de zonas no consolidadas o el suelo urbanizable residencial que aún no ha iniciado su proceso de desarrollo. Esta información es posible gracias a la metodología del SIU, que combina fotointerpretación con datos del planeamiento urbanístico oficial.

En resumen, la diferencia entre las fechas de los datos y sus diferencias metodológicas explican las discrepancias en cuanto a cifras totales de superficie, si bien la distribución porcentual de ambas bases es bastante similar.

‣ **INVENTARIO SuzR:** Los resultados obtenidos que utilizan el Inventario muestran magnitudes significativamente mayores en comparación con otras bases de datos como el SIOSE y el SIU. Concretamente, las cifras son aproximadamente 3 veces superiores a las del SIOSE y 2 veces superiores a las del SIU.

En el Inventario se ha calculado un total de 17.454,52 hectáreas de suelo urbanizable residencial no consolidado, con una distribución del 66% en Alicante, un 26% en Valencia y un 8% en Castellón, cifras que no se alejan en exceso de las obtenidas con el SIOSE, el SIU y la Teledetección.

En cuanto a la distribución por Franjas territoriales, los datos obtenidos tanto en Cota 100 como en Franja Intermedia, se asemejan más a los obtenido por Teledetección, que los obtenidos con el SIOSE y el SIU.

En cambio, en la franja interior o Sistema Rural podemos decir que hay coincidencia plena en las 3 bases y la Teledetección.La diferencia por tanto en los resultados numéricos totales de superficie se debe principalmente al trabajo minucioso y de revisión de expedientes realizado en el Inventario. A diferencia de métodos como la fotointerpretación, teledetección o aproximaciones parciales, este estudio se basa en un análisis detallado y actualizado del planeamiento urbanístico.

‣ **TELEDETECCIÓN:** En relación con el método de Teledetección, observamos que, si bien presentaba porcentajes de distribución tanto por división administrativa como por franja territorial similares al del Inventario, cuantitativamente arrojaba las cifras más elevadas en cuanto a la superficie de suelo (ha), entre todas las bases y métodos analizados. No obstante, lo que en principio parecía ser una desventaja u error, nos sirvió para reforzar la validez del Inventario, ya que la cifra final de suelo, aunque superior a la del Inventario, se encontraba en valores más próximos a este que a los del SIOSE y SIU, incluso sin considerar la disparidad temporal entre las fuentes: el Inventario corresponde a 2023, mientras que la Teledetección data de 2018. Esta divergencia en las cifras se atribuyó principalmente a las diferencias metodológicas inherentes a cada enfoque.

La Teledetección es una técnica que, apoyada en software especializado, permite la adquisición de información sobre un objeto o área sin necesidad de contacto físico directo mediante el uso de sensores remotos (satélites, drones, aviones, etc.). Estos dispositivos captan la radiación electromagnética (como luz, infrarrojo, ultravioleta, microondas, etc.), lo que facilita el análisis de grandes volúmenes de datos y la clasificación digital de imágenes. Esta metodología convierte a la Teledetección en una herramienta valiosa para el monitoreo ambiental, las predicciones meteorológicas, los estudios de cambio climático, la agricultura de precisión y la gestión de desastres naturales, entre otras aplicaciones. Sin embargo, al compararla con el Inventario, cuyos resultados se derivan de la revisión directa de expedientes reales, se evidencia que los resultados de la Teledetección no alcanzan el mismo nivel de precisión y detalle. Para ilustrar esta diferencia, en el caso específico de nuestro estudio, es como si la Teledetección nos proporcionara una imagen difusa, mientras que el Inventario ofrece una representación más nítida, con contornos definidos y precisos. Por lo tanto, para nuestra investigación, la Teledetección en caso de no disponer del Inventario o como “número gordo” sería viable, pero teniendo el Inventario, con datos más precisos, no es una opción válida.

Figura C02_F37: Fotograma de Valencia, para simular como sería la extracción de datos con Teledetección y con el Inventario.

Tras efectuar este análisis comparativo entre las diversas bases de datos disponibles, se determinó que el "Inventario SuzR" de la Consellería era el que ofrecía información más coherente y fiable en el ámbito de la CV. Por este motivo, se procedió a someter a dicha base de datos a un proceso de depuración y corrección de errores. Una vez finalizada esta etapa, se estableció un sistema de clasificación múltiple utilizando los datos correspondientes a la totalidad de los municipios de la CV. La descripción metodológica se realiza en el siguiente apartado.

2.4.4. La descripción básica de la fuente principal de información de la Investigación

Definido por tanto el Inventario como la fuente principal para el objeto de nuestra investigación, se procedió a realizar una extracción del número de bolsas de SuzR existente en la CV a fecha de 2023 y con la actualización que se hizo del Inventario en julio. Inicialmente contamos con 3166 bolsas de suelo, repartidas entre los 542 municipios de la CV, que representaban una superficie de 54.448,62 ha (Tabla C02_T017: Situaciones del Suelo Urbanizable Residencial del Inventario). De la totalidad de SuzR se puede apreciar que casi la mitad (47,63%) se concentra en la provincia de Alicante y de ellas el 34,98% se ubica en la Franja Litoral[9]. La distribución entre las otras dos provincias es mucho más equilibrada siendo la Franja Litoral, con una concentración de casos de algo más del 15%, la zona más densa.

A partir de aquí, se realizó un análisis a partir de los atributos que habíamos podido identificar, agrupamos las bolsas de suelo SuzR según los cambios en el territorio (con y sin transformaciones físicas) y según los procesos por los que habían pasado (planeamiento, gestión, urbanización y edificación). A continuación, y atendiendo a la existencia detallada de PAI's; Proyectos de Reparcelación; Proyectos de Urbanización; Grado de consolidación de la urbanización y Grado de consolidación de la edificación, fue posible identificar 5 *Situaciones* y 10 Casos diferentes, mostrando todas las casuísticas de transición del SuzR (Tabla C02_T018: Cambios, procesos y situaciones de las bolsas de SuzR. Casuística y Tabla C02_T019: Casos del suelo urbanizable residencial (SuzR) del inventario). En esta última tabla podemos observar la identificación de 2861 bolsas de SuzR con las que hemos trabajado para la identificación de los casos, teniendo 305 casos (9,63% de bolsas de suelo) que no se han podido clasificar, asumiendo en el análisis esta limitación.

9. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valencia, divide la CV en 3 franjas territoriales: Plana Litoral (cota 100); Franja Intermedia; Sistema Rural.

	SITUACIÓN 1			SITUACIÓN 2			SITUACIÓN 3			SITUACIÓN 4			SITUACIÓN 5			TOTAL		
	Nº	**Sup (ha)**	**Sup (%)**	**Nº**	**Sup (ha)**	**Sup (%)**	**Nº**	**Sup (ha)**	**Sup (%)**	**Nº**	**Sup (ha)**	**Sup (%)**	**Nº**	**Sup (ha)**	**Sup (%)**	**Nº**	**Sup (ha)**	**Sup (%)**
Alc	**211**	**4.666,47**	**29,84%**	**350**	**6.433,59**	**45,18%**	**45**	**1.157,48**	**52,40%**	**536**	**10.846,72**	**66,63%**	**121**	**2.830,56**	**46,65%**	**1.263**	**25.934,81**	**47,63%**
Lit.	142	3.012,88	19,27%	216	4.507,89	31,65%	25	606,04	27,43%	431	9.450,56	58,05%	77	1.466,67	24,17%	891	19.044,05	34,98%
F.L.	63	1.429,97	9,15%	120	1.855,57	13,03%	17	545,40	24,69%	102	1.381,79	8,49%	43	1.312,95	21,64%	345	6.525,67	11,99%
S.R.	6	223,62	1,43%	14	70,14	0,49%	3	6,04	0,27%	3	14,37	0,09%	1	50,94	0,84%	27	365,09	0,67%
Cas	**143**	**6.134,39**	**39,23%**	**179**	**3.338,00**	**23,45%**	**9**	**97,23**	**4,40%**	**121**	**1,499,12**	**9,21%**	**85**	**1.187,98**	**19,58%**	**537**	**12.256,72**	**22,51%**
Lit.	76	4.504,73	28,81%	85	1.842,82	12,96%	7	82,40	3,73%	86	963,61	5,92%	68	946,68	15,60%	322	8.340,24	15,32%
F.L.	44	1.559,66	9,97%	62	1.444,35	10,15%	2	14,83	0,67%	29	519,98	3,19%	15	230,11	3,79%	152	3.768,92	6,92%
S.R.	23	70,00	0,45%	32	50,84	0,34%	-	-	-	6	15,53	0,10%	2	11,19	0,18%	63	147,56	0,27%
Vlc	**282**	**4.835,33**	**30,92%**	**552**	**4.484,22**	**31,38%**	**60**	**954,36**	**43,20%**	**366**	**3.933,88**	**24,16%**	**106**	**2.049,30**	**33,77%**	**1.366**	**16.257,09**	**29.86%**
Lit.	130	1.975,84	12,64%	180	2.189,78	15,37%	26	256,40	11,61%	293	3.334,34	20,48%	53	851,28	14,03%	682	8.607,64	15,81%
F.L.	116	2.606,04	16,67%	339	2.137,75	14,92%	34	697,96	31,60%	67	571,28	3,51%	51	1.185,40	19,54%	607	7.198,43	13,22%
S.R.	36	253,45	1,62%	33	156,69	1,08%	-	-	-	6	28,27	0,17%	2	12,61	0,21%	77	451,01	0,83%
Total	**636**	**15.636,19**	**100%**	**1.081**	**14.255,81**	**100%**	**114**	**2.209,07**	**100%**	**1.023**	**16.279,72**	**100%**	**312**	**6.067,83**	**100%**	**3.166**	**54.448,62**	**100%**

Leyenda: Alc (Alicante); Cas (Castellón); Vlc (Valencia); Lit (Plana Litoral/Cota 100); F.I (Franja Intermedia); S.R (Sistema Rural); Tot (total); Nº(Número de bolsas); SupHa (Superficie en Hectáreas); Sup% (Superficie en porcentaje)

Tabla C02_T17: Situaciones del Suelo Urbanizable Residencial del Inventario. Fuente: Elaboración propia.

Suelo urbanizable residencial del inventario				
Cambios	**Procesos**	**Situaciones**	**Nº bolsas**	**Casos**
Sin transformación territorial	Planeamiento	**1.** Sin ordenación	636	1
	Gestión	**2.** Con ordenación pormenorizada	1.081	2,3,4,5 *
Con transformación territorial	Urbanización	**3.** Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje	114	6,7 *
	Edificación	**4.** Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje	1023	8,9 *
		5. Ámbitos con edificación semi-consolidada	312	10
		Total	**3166**	

Nota: * De las 3166 bolsas de SuzR hay 305 bolsa (9,63 % de las bolsas totales de SuzR) que no se han podido clasificar en ningún Caso, porque hay contradicciones en las condiciones recogidas en el Inventario.

Tabla C02_T18: Cambios, procesos y *situaciones* de las bolsas de SuzR. Casuística. Fuente: Elaboración propia.

Situación	Casos	PAI	Proyecto de reparcelación	Proyecto de urbanización	Consolidación urbanización	Edificación	Nº de bolsas	Bolsas vacías	Sup (ha) bolsas vac
1	**1**	NO	NO	NO	NO	NO	636	0	0
2	**2**	NO	NO	NO	NO	NO	833	1	163,6
	3	SI	NO	NO	NO	NO	31		
	4	SI	SI	NO	NO	NO	101		
	5	SI	SI	SI	NO	NO	115		
3	**6**	SI	SI	SI	Urbanización iniciada-media	NO	12	65	1378,57
	7	SI	SI	SI	Urbanización finalizada	NO	37		
4	**8**	SI	SI	SI	Urbanización finalizada	Edificación <25%	139	239	3743,84
	9	SI	SI	SI	Urbanización finalizada	Edificación 25%-75%	645		
5	**10**	NO	NO	NO	Urbanización finalizada	Edificación >75%	312	0	0
						Total	**2861**	**305**	**5286,01**

Nota: Para el estudio de los SuzR no consolidados nos centramos en los Casos 1+2+3+4+5+6+7 que son los que podrían tener una mayor probabilidad de reversión frente al resto de Casos. En estos Casos se detecta 66 bolsas que no han podido asignarse a ningún Caso concreto, aunque si están contabilizadas en las Situaciones. Dichas bolsas tienen una superficie de 1542,17 ha que representa un 2,83 % de la SuzR total estudiada. Se asume por tanto ese 2,83 % de error en la investigación, el cual se considera tolerable.

En cualquier caso, la superficie de las 305 bolsas no clasificables es de 5286 ha, lo que representa un 9,70% del SuzR total del Inventario, % algo más elevado que el que nos afecta, pero que en cualquier caso podría considerarse igualmente tolerable de acuedo a las cifras totales que se tienen.

Tabla C02_T19: *Situaciones* y *Casos* de las bolsas de SuzR. Casuística. Fuente: Elaboración propia.

2.5. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN

La investigación se centra en la CV un territorio caracterizado principalmente por su papel clave en el litoral mediterráneo y por su estructura organizativa de asentamientos formado por un elevado número de ciudades de tamaño medio, duplicando el número de entidades con respecto al contexto europeo y triplicándolo en el contexto nacional.

Administrativamente la CV, que tiene una extensión de 23.254,50 km^2 y se encuentra en octava posición en extensión en España, se organiza en 3 provincias, 542 municipios, 33 comarcas y 15 áreas funcionales de acuerdo con la distribución que se recoge en la siguiente tabla y los mapas que se acompañan.

Figura C02_F38: Comarcas de la CV. Fuente: Objetivo 1. Sistemas de ciudades ETCV.

	Provincias	Municipios	Comarcas	Áreas funcionales
Comunitat valenciana	Castellón	135	8	3*[10]
	València	266	16	6*
	Alicante	141	9	6

Tabla C02_T20: División administrativa de la CV. Fuente: Elaboración propia.

Provincia	Municipios	Población 2023	Extensión[11]	Densidad	Características principales
Castellón	135	603.952 hab.	6.631,88 km^2	91,07 hab/km^2	Menor densidad, paisajes naturales, pueblos medievales.
València	266	2.656.291 hab.	10.806,12 km^2	245,81 hab/km^2	Mayor población, alta densidad, núcleos urbanos importantes.
Alicante	141	1.950.357 hab.	5.816,50 km^2	335,31 hab/km^2	Mayor densidad, turismo costero, ciudades dinámicas.

Tabla C02_T21: Estadística continua de población. Fuente de los datos: PG en vigor abril 2024 en https://mediambient.gva.es/es/web/urbanismo/registro-autonomico-de-instrumentos-de-planeamiento-urbanistico

Dentro de la CV más allá de la división administrativa básica (provincias, comarcas y municipios), es necesario definir tres niveles de agrupaciones o

10. Hay que indicar que las Áreas funcionales, en muchos casos no abarcan comarcas completas e incluso en el caso del Área funcional de El Valle del Palancia hay municipios que pertenecen a la provincia de Castellón y otros a la provincia de Valencia. En este caso concreto, como la mayor parte del Área funcional cae en la provincia de Castellón, en la tabla se ha contabilizado en esta provincia y por eso aparece con el símbolo *.

11. Superficie obtenida en PG en vigor abril 2023 en https://mediambient.gva.es/es/web/urbanismo/registro-autonomico-de-instrumentos-de-planeamiento-urbanistico

entidades territoriales útiles en este trabajo para poder sintetizar la información y realizar resúmenes territoriales acerca de los datos analizados. Esta recopilación de términos se ha extraído de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

‣ **Áreas funcionales:** De acuerdo con la Directriz 69 de la ETCV: "Las áreas funcionales son ámbitos territoriales intermedios entre el espacio regional y el municipal, definidos en la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (Ley derogada y sustituida por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje[12]) como los adecuados para la gestión y planificación territorial supramunicipal, capaces de articular el territorio de manera efectiva y delimitadas de acuerdo con criterios que reflejan la funcionalidad del territorio, tales como los desplazamientos obligados y no obligados, los procesos de expansión urbana, la optimización de las áreas de prestación de servicios supramunicipales y los corredores de transporte público".

‣ **Áreas urbanas integradas:** De acuerdo con la Directriz 71 de la ETCV "Las áreas urbanas integradas son ámbitos territoriales formados por agrupaciones de municipios definidos por criterios morfológicos, de movilidad, de actividad económica y mercado de trabajo, entre otros, que pueden considerarse, con independencia de sus límites administrativos, como células urbanas de funcionamiento conjunto [...] constituyen el primer nivel de la planificación supramunicipal y son los espacios adecuados para la ordenación de, entre otros, los sistemas de transporte público, la infraestructura verde, los bulevares metropolitanos, los procesos de conurbación, los equipamientos supramunicipales, la vivienda con algún tipo de protección pública y las fórmulas de cooperación y gobierno intermunicipal".

‣ **Grandes ámbitos territoriales de la CV:** De acuerdo con la Directriz 68 de la ETCV "Los grandes ámbitos territoriales de la CV son zonas geográficas de la Comunitat que sintetizan el conjunto de elementos urbanos, ambientales y paisajísticos que configuran el territorio. Distinguimos tres ámbitos:

» La Plana Litoral, también denominado Cota 100, formado por los

Figura C02_F39: Áreas funcionales de la CV.

12. Los arts. 55.2, 194.1, 196.4 y la disposición transitoria 24, han sido modificados por la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la dana. Fuente: https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGV-r-2025-90084

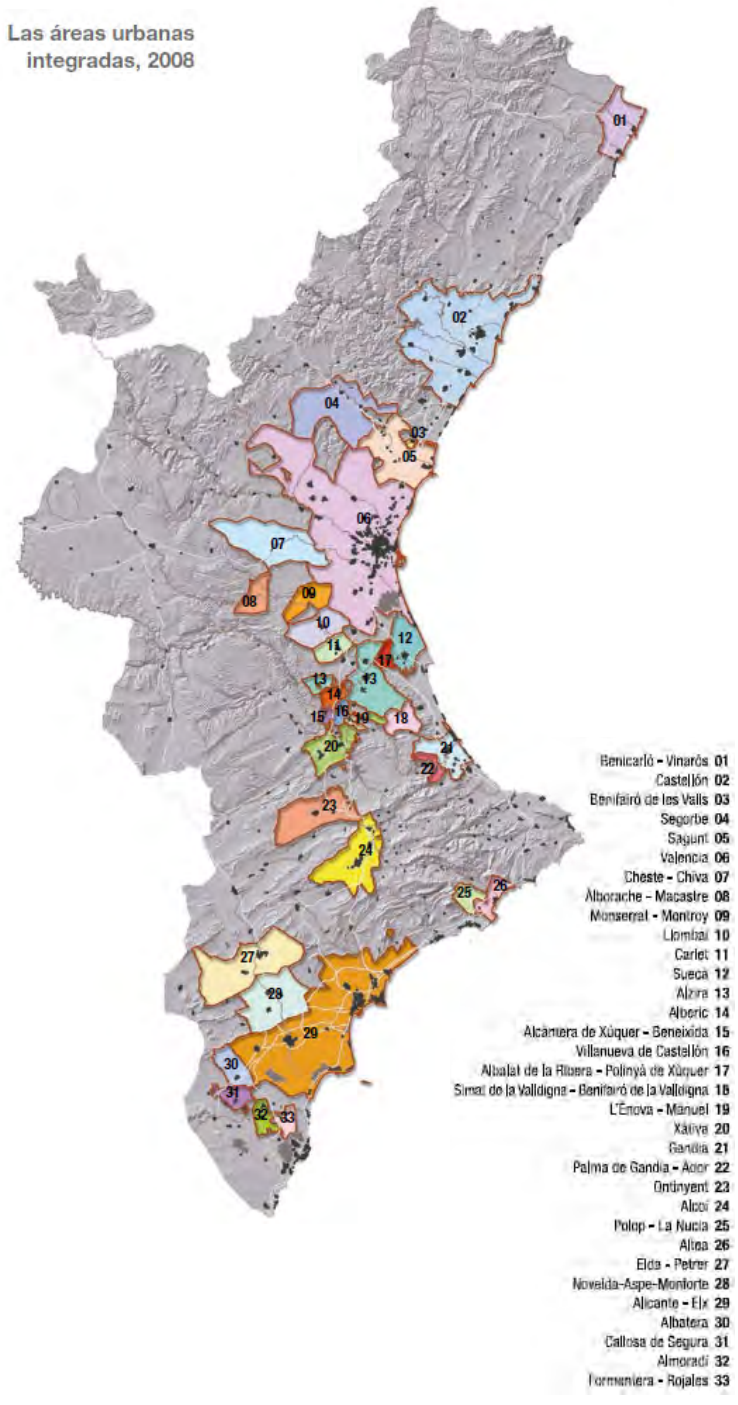


Figura C02_F40: Áreas urbanas integradas de la CV.

municipios que de manera aproximada se sitúan por debajo de esta altitud sobre el nivel del mar.

» El sistema rural, formado por municipios del interior con unos atributos especiales, precisamente definidos en la estrategia territorial.

» La Franja intermedia, formada por el resto de los municipios."

	Cota 100	Franja intermedia	Sistema rural	Total
Nº Municipios Total	212	187	143	542
Por Provincia				
- Castelló	23	38	74	135
- València	131	96	39	266
- Alicante	58	53	30	141
Superficie Total (Km²)	6.017,28	9.945,41	7.309,54	23.272,22
% Superficie	25,86%	42,74%	31,41%	100%
Por Provincia				
- Castelló	1.154,80	2.090,42	3.392,57	6.637,79
- València	2.425,05	5.115,10	3.273,99	10.814,14
- Alicante	2.437,43	2.739,42	642,98	5.820,29
Población Total 2023	4.266.516	877.878	66.206	5.210.600
% Población	81,88%	16,85%	1,27%	100%
Por Provincia				
- Castelló	507.641	70.474	25.837	603.952
- València	2.251.836	374.404	30.051	2.656.291
- Alicante	1.507.039	433.000	10.318	1.950.357
Densidad Total (Hab/Km²)	709,04	88,27	9,06	223,90
Características principales				
Espacios	Litorales y áreas metropolitanas	Altiplanos y ciudades medias	Montañosos y pueblos pequeños	
Agricultura	De regadío	De secano	Uso forestal	
Economía	Servicios	Industria	Agricultura/servicios	

Tabla C02_T22: Síntesis de datos. Fuente: Elaboración propia a través de los datos de Cifras oficiales de población 2023 del INE en https://pegv.gva.es/es/bdt?tema=IOEN30245

3. LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD VACÍA. DE LA BURBUJA A LA POSTBURBUJA INMOBILIARIA

> «No puedes limitarte a poner algo nuevo en un lugar. Tienes que absorber lo que ves a tu alrededor, lo que existe ya en el terreno, y después usar ese conocimiento, junto con el pensamiento contemporáneo para interpretar lo que ves» Tadao Ando.

La historia económica está jalonada de episodios de euforia especulativa que, con sorprendente regularidad, culminan en colapsos estrepitosos. Desde la tulipomanía en la Holanda del siglo XVII hasta la burbuja de los Mares del Sur en el XVIII, estos fenómenos comparten un patrón reconocible de exaltación colectiva y posterior desengaño. En la España de finales del siglo XX y comienzos del XXI, este capítulo se escribió en el ámbito inmobiliario con una intensidad inédita: una aceleración edificatoria desacompasada del incremento demográfico que transformó radicalmente buena parte de nuestro país, con especial intensidad en el litoral mediterráneo, y alimentó la ilusión de una prosperidad ilimitada.

La llamada "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2007), presenció cómo la fiebre del ladrillo se apoyaba sobre una base inestable de crédito fácil, normativas urbanísticas permisivas y un imaginario colectivo que miraba a la vivienda como un banco de inversiones. Durante esos años, España construyó viviendas a un ritmo vertiginoso, con incrementos de precios de casi un 200% y extensas franjas litorales cubiertas de nuevas urbanizaciones. El desenlace de este auge dio paso a la "ciudad vacía": paisajes de promociones semidesiertas y esqueletos de hormigón, símbolos de un modelo de desarrollo territorial insostenible. El estallido de la burbuja en 2008 no solo desplomó el sector inmobiliario, sino que desencadenó efectos económicos y sociales profundos —desde una recesión prolongada y desempleo masivo hasta la pérdida de confianza en el modelo de crecimiento— poniendo al descubierto las debilidades estructurales que la bonanza previa había ocultado.

Sin embargo, la inercia de aquel modelo urbanizador no se desvaneció con la recesión. Lejos de ser un paréntesis histórico, la burbuja inmobiliaria dejó una impronta duradera en las dinámicas territoriales y en la cultura política y económica del país. En este capítulo se indaga en los mecanismos financieros, normativos y culturales que alimentaron ese ciclo especulativo —desde la liberalización del suelo y la ingeniería financiera hasta la consolidación de una "cultura del pelotazo"— a la par que se explora cómo, tras el colapso, han persistido lógicas urbanísticas que prolongan el patrón de crecimiento insostenible. Desde una mirada crítica y multidisciplinar, se ofrece un marco interpretativo para entender por qué la "ciudad vacía" no es solo un legado del pasado reciente, sino un desafío vigente: el espejo de unas lecciones no aprendidas y de la urgente necesidad de reinventar el urbanismo tras la era de la burbuja.

Figura C03_F01: Full market cycle.

Figura C03_F02: Símil gráfico de las fases de una burbuja inmobiliaria.

3.1. INFLANDO BURBUJAS (O PRECIOS). ANTECEDENTES COMUNES DE LOS PROCESOS ESPECULATIVOS

> «Toda burbuja comienza con una sutil efervescencia económica, la cual, trascurrido un tiempo y tras alcanzar la máxima agitación, desaparece por completo»

Esta metáfora, que asocia gráficamente el concepto de burbuja con la efervescencia, resulta particularmente ilustrativa para describir las distintas etapas que caracterizan este fenómeno, ya se manifieste en el ámbito económico, financiero o inmobiliario. El proceso suele iniciarse con un estado de euforia colectiva que acompaña la expansión del ciclo —cuando el mercado comienza a inflarse con expectativas desmedidas— generando una multiplicidad de señales especulativas a su alrededor. Este momento coincide frecuentemente con el punto más alto del ciclo inmobiliario. Sin embargo, esta fase de exaltación es transitoria: una vez alcanzado su clímax, tanto el objeto de especulación como el interés del mercado tienden a desvanecerse súbitamente, dejando tras de sí un escenario de desinterés que finaliza desvaneciéndose.

Si atendemos a la definición que da la Real Academia Española (RAE) en su cuarta acepción, encontramos que una burbuja desde el punto de vista económico se define como el "proceso de fuerte subida de un activo, que genera expectativas de subidas futuras no exentas de riesgo".

Una segunda definición es la que se da en foros económicos: "una burbuja se produce cuando de forma repentina, en un período de tiempo sostenido, hay una fuerte demanda de un activo o producto, produciéndose consecuentemente un incremento de precios muy rápido, al superar la demanda a la oferta existente en el mercado. Alcanzados unos valores injustificables, la burbuja estalla y el valor del producto cae mucho más rápido que lo que tardó en subir".

El economista estadounidense Joseph Eugene Stiglitz de forma muy pragmática la define como *"si la razón por la cual el precio es alto hoy, sólo porque el precio de venta será alto mañana, cuando los factores fundamentales no parecen justificar semejante precio, entonces la burbuja existe".*

Como vemos en esta primera aproximación, todas las definiciones convergen en un punto común: el incremento descontrolado de un activo. Este hecho está directamente relacionado con el efecto FOMO (Fear of missing out), el cual es difícil de controlar por las personas que invierten, más aún cuando los inversores son nóveles o no formadas en la materia, que compran no porque el producto esté dentro de unos valores racionales de calidad y precio, sino por el efecto de atracción especulativa de que todo el mundo lo quiere.

Todo este fenómeno, en el cual el precio de un activo sube sin parar, no por sus fundamentos económicos, sino por expectativas especulativas de ganancia futura al venderlo nuevamente, se encuentra adecuadamente caracterizado en lo que se ha venido a denominar en un lenguaje periodístico o divulgativo como "La teoría del más tonto" y que describe el comportamiento de los participantes en un mercado. Este comportamiento va en paralelo a la evolución de la burbuja financiera que se recoge en la siguiente figura C03_F02.

Al inicio, el interés por el activo es normal, con un crecimiento constante y coincidiendo con la zona de sigilo, donde solo unas pocas personas tienen conocimiento sobre las inversiones que se están llevando a cabo sobre ese bien. A medida que este conocimiento se empieza a extender, son los inversionistas institucionales los que entran en acción, iniciándose así una apreciación del activo que empieza a llamar la atención mediática. Es en este punto donde los primeros "incautos" empiezan a invertir, no por conocimiento del mercado sino porque esperan vender a un precio más alto, a otros aún "menos informados" que ellos. A medida que éstos últimos van encontrando a otros que paguen por unos productos cuyo valor no se corresponde con el valor intrínseco, la burbuja se va inflando y haciendo mayor, el entusiasmo inicial empieza convertirse en avaricia, los inversionistas más conocedores del mercado, comienzan a vender aprovechando la subida enloquecida de los precios y la alta demanda que sigue creciendo, de modo que la burbuja colapsa cuando el último en entrar, se transforma en "el agente con menor capacidad de anticipación", porque no ha podido encontrar a otro (más tonto) que pague un precio aún mayor de lo que él pagó.

Esta evolución o ciclo de vida de la burbuja parece seguir un mismo patrón, y ha sido ampliamente estudiado por muchos autores, entre ellos, los economistas estadounidenses Hyman P. Minsksy y Charles P. Kindleberger, que estudiaron el fenómeno y establecieron en los años setenta, que en las burbujas de mercado se identifican cinco fases[1]:

1. Desplazamiento inicial (Comienzo)[2]: Al inicio del ciclo, se produce un estímulo en el mercado, que genera confianza y comienza el gasto: el activo en cuestión "se pone de moda". Este fenómeno puede ser debido tanto a avances tecnológicos o innovaciones, como a cambios en las tasas de interés.

Figura C03_F03: Evolución de la burbuja inmobiliaria.

1. 5 etapas de una burbuja de mercado: modelo de Hyman Minsky. Consultado en https://skilling.com/eu/es/blog/trading-terms/five-stages-of-a-market-bubble/
2. Según los autores consultados, la denominación de las fases es distinta, se pone entre paréntesis otras formas de referirse a la misma fase.

2. Auge (Boom/Despegue): Aunque al principio los precios aumentan de una forma gradual y constante, el producto empieza a llamar la atención de los inversores, lo que hace que los precios empiecen a subir alejándose de su valor fundamental. A medida que aumenta la demanda, se elevan también los precios llegando a la delgada línea roja entre inversión y especulación: Compra ahora para vender en el futuro a un precio mayor.

3. Euforia (Exuberancia): Esta fase se produce cuando la burbuja llega a su máximo esplendor y los niveles de precios alcanzados, que han escalado de forma exponencial, son insostenibles. Existe una dualidad entre los que compran sabiendo que el activo está sobrevalorado, pero esperan que siga subiendo y los que piensan que es el momento de vender.

4. Toma de ganancias o beneficios (Etapa crítica): Algunos inversores comienzan a deshacerse del producto para obtener grandes beneficios, comienzan a escasear los compradores y los precios empiezan a aminorar su subida mientras aumenta el deseo por vender.

5. Pánico: La euforia que antes hacía comprar, se empieza a transformar en estampida por vender, el pánico se extiende y los precios se desploman en picado hasta que se restablece después de un tiempo, la calma.

Minsky estableció además la relación existente entre las burbujas del mercado y los ciclos económicos, y fijó lo que en Wall Street se ha venido a denominar el "Minsky Moment" (colapso repentino de los mercados y las economías que están enganchadas a la deuda), al afirmar que, "todos los sistemas financieros son inherentemente susceptibles a episodios de especulación que, si duran lo suficiente, terminan en crisis" (Minsky, 2020).

Y es que, si miramos a lo largo de la historia, las burbujas son algo de lo que aún no se ha aprendido lo suficiente ya que, a pesar de que sucesivamente se van repitiendo en el tiempo, no hay una teoría aceptada que explique exactamente la causa, ya que entre otras cosas, resulta difícil indicar cuánto de grande ha de ser la desviación del precio, para que se dé una burbuja. Eugene F. Fama, ganador del Premio Nobel de Ciencias Económicas 2013, llega a afirmar que las burbujas no se pueden medir en tiempo real, pues no hay un criterio firme establecido, y que son imposibles de identificar hasta después que se producen. En palabras de Blinder (2013):

Figura C03_F04: Representación de las fases de la burbuja según el modelo Minsky.

> *"Esto también es parte de la cronología, triste pero real, de la mayoría de las burbujas: es extremadamente difícil reconocerlas lo suficientemente pronto como para que sirva de algo; para cuando se reconoce ampliamente, ya es demasiado tarde".*

Sin embargo, a pesar de no ser capaces de explicar la causa exacta que inicia la burbuja, ni de poder medirla en tiempo real, lo cierto es que en general todas parecen, una vez iniciadas, seguir la misma directriz. Así que, si hablamos de burbujas financieras, tenemos que referirnos por supuesto a la primera gran burbuja especulativa de la historia: la burbuja de los tulipanes o del Semper Augustus. A modo sucinto, haremos reseña también de dos más antes de llegar a la que nos preocupa: la burbuja inmobiliaria de inicios del XXI o la crisis de las hipotecas subprime.

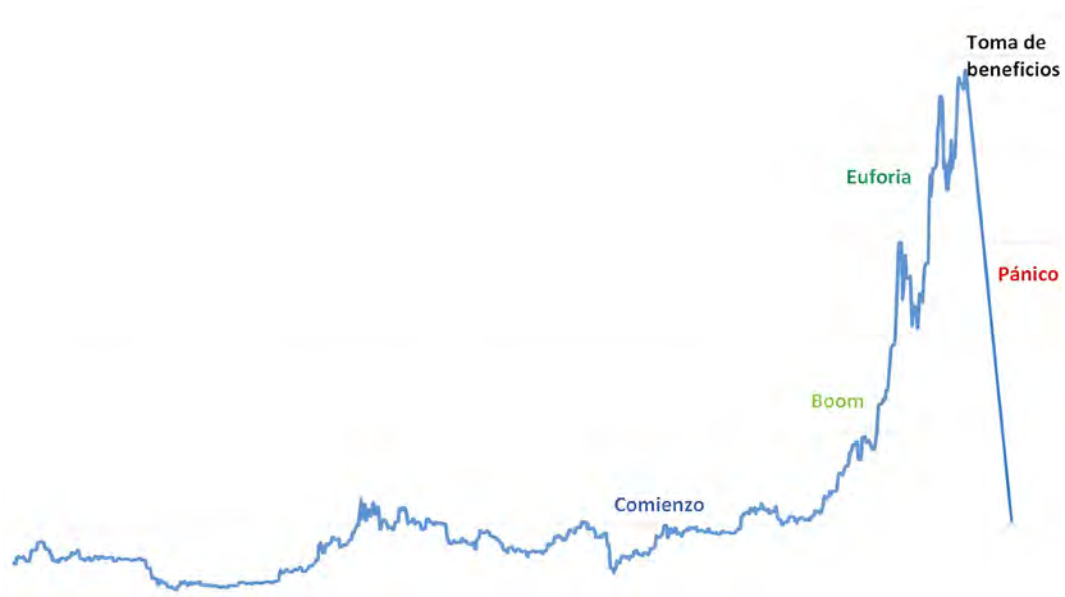


Figura C03_F05: Fases de las burbujas en los mercados financieros.

3.1.1. El Semper Augustus y los 6000 florines, ¿Quién da más?

Podríamos decir que la primera burbuja de la historia fue la conocida como la crisis de los tulipanes o la tulipomanía. Bajo este nombre se conoce el período de euforia especulativa que se vivió los años previos a 1637 en los Países Bajos y donde el activo de inversión fueron los bulbos de tulipanes.

Figura C03_F06: Evolución del precio de los tulipanes.

Figura C03_F07: Semper Augustus (Acuarela anónima del s. XVII).

Estas flores importadas hacia el 1544 desde Turquía, que en aquel momento pertenecía al Imperio Otomano, pronto se convirtieron en un objeto exótico, codiciado y símbolo de riqueza. El tulipán era "el más preciado símbolo de estatus, el emblema definitivo de cuánto valías" (Pavord, 2000). Las condiciones del suelo arenoso, ganado al mar, resultaron perfectas y permitieron introducir el cultivo de los bulbos que rápidamente se extendió a todo el país. Pronto aparecieron variedades nuevas cultivadas en los Países Bajos, convirtiéndose en objeto de deseo de los aristócratas, comerciantes e incluso artesanos de Ámsterdam que por aquel entonces era el centro de comercio con las Indias Orientales y dominaba el comercio mundial, los cuales las compraban para adornar y exhibir en sus casas. Su extravagancia natural, junto a un virus (potyvirus o virus mosaico) en ese momento desconocido, hizo que los tulipanes cultivados en los Países Bajos, variaran su aspecto, brotando con líneas aleatorias de colores y haciendo a los tulipanes enfermos afectados por el virus, más raros y atractivos. Esto provocó un aumento en su exotismo y paralelamente en su precio, que se multiplicó por 20 entre noviembre del año 1636 y febrero de 1637, momento que alcanzó niveles desorbitados. Las variedades más extravagantes recibieron incluso nombres, que las hacían aún más atractivas, como "Almirante", "General", "Alejandro Magno", "Escipión", "Viceroy" o "Semper Augustus".

La especulación llegó a unos límites que, entre 1620 y 1630 se podía comprar una mansión en el Canal de Ámsterdam por el precio de un bulbo. Según registros históricos, en el pico de la burbuja especulativa (alrededor de febrero de 1637), se llegó a pagar por un solo bulbo de Semper Augustus la astronómica suma de 5.000 a 6.000 florines neerlandeses e incluso, según el historiador Mike Dash[3], un solo bulbo de la variedad llamada Semper Augustus alcanzó la friolera cifra de 10.000 florines, cifra nada despreciable si tenemos en cuenta que por aquella época el salario medio anual de un trabajador era de 150 florines.

La sobredemanda de los bulbos, que llegaron incluso a venderse antes de haber sido recolectados, hizo que se vendieran los derechos sobre el futuro tulipán a través de contratos (lo que hoy en día se llama "contratos de futuros"). Esto llegó a su fin en febrero de 1637, cuando o bien por un brote de peste bubónica o por falta de compradores debido al excesivo precio, 200 florines por bulbo, los vendedores comenzaron a bajar el precio, el pánico comenzó a extenderse y el precio de los tulipanes cayó estrepitosamente.

Tal y como vemos en la siguiente imagen, Jan Brueghel el Joven, representa a

3. https://www.bbc.com/mundo/noticias-44162659

los ricos comerciantes convertidos en monos que, ataviados como prósperos burgueses, no escatiman en gastar cada florín que poseen en tulipanes que no tardarán en marchitar. La pintura parece representar una oda a la estupidez humana, ya que nunca un activo tuvo una vida más efímera que éstos, pues si bien hay activos que se deprecian, se mantienen "en vida", pero los bulbos desde su origen, tenían fecha de caducidad.

Figura C03_F08: "Una alegoría de la tulipomanía", de Jan Brueghel el Joven.

Otro ejemplo paradigmático de burbuja financiera y que comparte elementos comunes con la anterior es el de la Compañía del Mar del Sur que se describe de manera breve a continuación.

3.1.2. La Burbuja de los Mares del Sur (South Sea Company), 1720

Un siglo después de la burbuja acaecida en los Países Bajos, la historia volvería a repetirse, pero esta vez en Reino Unido. En esta ocasión y ya en el siglo XVIII, el activo con el que se especuló fueron las acciones de la compañía de comercio internacional South Sea Company, la cual tenía el monopolio de comercio con las colonias españolas de los Mares del Sur (Centro-América y Sudamérica). En la fase de Euforia, en la primera mitad del año 1720, el precio de las acciones llegó a aumentar un 700% de su precio. El desplome de estas se produce cuando los directivos de la compañía empezaron a darse cuenta de que las expectativas de la compañía no eran las esperadas y empezaron a vender precipitadamente,

Figura C03_F09: La locura de los holandeses por el comercio de tulipanes fue satirizado por algunos artistas de la época.

provocando con ello la caída del precio de las participaciones. Uno de los perjudicados en este caso fue Isaac Newton que llegó a perder 20.000 libras. Su experiencia la resumió con la siguiente frase: "Puedo predecir el movimiento de los cuerpos celestes, pero no la locura de los hombres".

Figura C03_F10: Bosquejo galeón. Fuente: Diseñada por Freepik.
Figura C03_F11: Cotización de la Compañía de los mares del sur.

Otro ejemplo, algo más reciente en la historia, aunque ya nos separa casi un siglo, es el que se produjo en EEUU en el año 1929. Fue la primera gran crisis del siglo XIX, la más larga y profunda, que afectó a casi todos los países del mundo y dio paso a lo que se llamó la Gran Depresión.

3.1.3. El crack de 1929 o Gran Depresión

En septiembre de 1929 se detiene la tendencia alcista de la bolsa de Wall Street después de varios años de crecimiento interrumpido. El jueves 24 de octubre se desencadena la mayor caída de la bolsa, al salir al mercado 13 millones de acciones que no encuentran comprador. Esta caída se termina de gestar el siguiente lunes y martes conocidos como Lunes Negro y Martes Negro respectivamente. El desajuste que se produjo entre la oferta y la demanda hizo que el valor de las acciones se desplomara, entrando la gente en pánico al no poder vender sus activos para recuperar el capital invertido. Esta caída venía antecedida por casi una década de especulación en la que miles de personas habían invertido en la compra de acciones. Su impacto y alcance fue a nivel global, afectando desde pequeños accionistas a grandes bancos y empresas,

fundamentalmente la industria pesada y la construcción.

La mejor descripción de lo sucedido nos la dio Groucho Marx, en Groucho y yo:

> "Muy pronto, un negocio mucho más atractivo que el teatral atrajo mi atención y la de mi país. Era un asuntillo llamado mercado de valores (...). Constituyó una sorpresa muy agradable descubrir que era un negociante muy astuto. (...) Todo lo que compraba aumentaba de valor. (...) Si uno compraba ochenta mil dólares de acciones, sólo tenía que pagar en efectivo veinte mil, el resto se le dejaba a deber al agente (...). El mercado seguía subiendo y subiendo (...). Lo más sorprendente del mercado en 1929 era que nadie vendía una sola acción. La gente compraba sin cesar (...). El fontanero, el carnicero, el hombre del hielo, todos anhelando hacerse ricos arrojaban sus mezquinos salarios –y en muchos casos los ahorros de toda la vida– en Wall Street (...). Un buen día el mercado empezó a vacilar. Algunos de los clientes más nerviosos fueron presa del pánico y empezaron a vender (...); al principio las ventas se hacían ordenadamente, pero pronto el pánico echó a un lado el buen juicio y todos empezaron a lanzar al ruedo sus valores (...) y los agentes empezaron a vender acciones a cualquier precio (...). Luego, un día, Wall Street tiró la toalla y se derrumbó. Eso de la toalla es una frase adecuada porque para entonces todo el país estaba llorando."

BLACK TUESDAY

NEW YORK, TUESDAY, OCTOBER 29, 1929

THE STOCK MARKET CRASH OF 1929

BY BARBARA SILBERDICK FEINBERG

NEW YORK, OCTOBER 29 — Another hurricane of liquidation hit the stock market today, as financial uncertainty fed on rumor and turned to panic. Frightened investors ordered their brokers to sell at any price, and the stock market crashed. Those on the floor of the Wall Street exchange waded to power and tried to add up their losses.

It is believed those losses total billions of dollars. Thousands of accounts were wiped out as a record number of shares were traded. Some stocks were almost given away. Millions of shares traded hands.

Brokers on the floor of the Exchange have never seen a day like this. The shock on Wall Street spread to other exchanges and markets. It was a country-wide collapse of security values in which issues were the most disastrous and far reaching in the history of the Stock Exchange. There was near panic on the Chicago commodities exchange. Rumors spread from one end of the United

Crowds Gathered On Wall Street As The Market Went Into Historical Decline

Figura C03_F12: Black Tuesday.

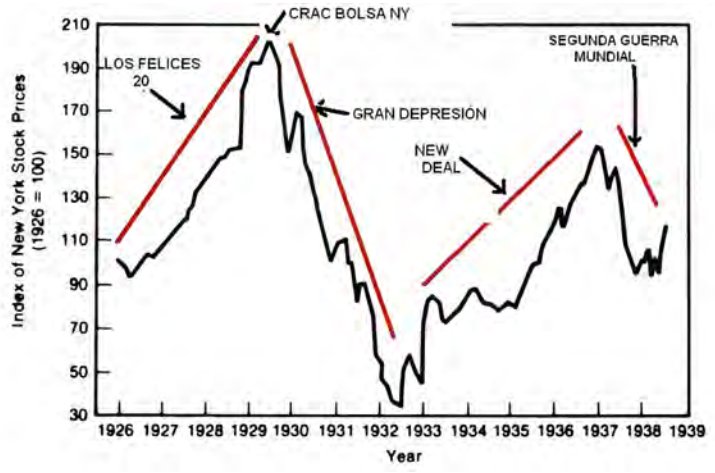


Figura C03_F13: El crack del 29.

Llegamos por último a la burbuja en la que se basa la investigación que se desarrolla en esta tesis, y que tiene nuevamente su inicio en EEUU pero sus consecuencias, entre otros sitios, son especialmente graves en el Mediterráneo español. En este apartado explicaremos de forma resumida lo que sucedió, para dar pie posteriormente a una explicación más detallada del caso español.

3.1.4. La burbuja de las hipotecas tóxicas o subprime de 2008

Esta crisis se origina en Estados Unidos cuando los bancos comienzan a conceder créditos hipotecarios con altos intereses a personas sin capacidad económica para asumirlos. Estas hipotecas de riesgo ("*subprime*") fueron agrupadas en productos financieros complejos y vendidas en los mercados internacionales. El impago masivo de los préstamos provocó el estallido de la burbuja, lo que desencadenó una caída abrupta de los precios de la vivienda, la pérdida de millones de propiedades, el colapso bursátil y la desestabilización del sistema bancario —epitomizada por la quiebra de Lehman Brothers—. Este efecto dominó

Figura C03_F14: Subprime mortgades.

Figura C03_F15: Se vende España.

se propagó rápidamente a nivel global.

En España, la crisis financiera internacional confluyó con factores locales que amplificaron su impacto: la expansión desmedida del crédito bancario, unos tipos de interés excepcionalmente bajos, la adopción del euro y un marcado crecimiento demográfico impulsado por la inmigración. Esta última pasó de 637.085 personas en 1998 a 4.144.166 en 2006, situando a España como el tercer país con mayor tasa migratoria del mundo (Temes-Cordovez et al., 2024). Estos elementos se esgrimieron para justificar el auge tanto de la demanda de vivienda como de su construcción. Sin embargo, el ritmo de edificación alcanzó niveles insostenibles, desvinculados de la demanda real (Jiménez Romera & Fernández Ramírez, 2014), lo que culminó en el estallido de la burbuja inmobiliaria española en 2008.

Durante este periodo, las zonas con mayor incremento constructivo fueron el litoral mediterráneo (especialmente Valencia y Murcia) y las provincias limítrofes con Madrid. En estas regiones se concentró la mayor expansión de viviendas secundarias y acumularon el mayor stock inmobiliario (Burriel de Orueta, 2008). Cabe señalar que, de haberse orientado la construcción principalmente a viviendas principales, no se habría hablado de una burbuja, sino de una respuesta al déficit habitacional existente (en 2004, España contaba con 350 viviendas por cada 1.000 habitantes frente a las 400 de media en la UE). No obstante, el crecimiento fue en gran parte resultado de una urbanización especulativa que transformó irreversiblemente el paisaje, generando un excedente de viviendas difícilmente reutilizables (Concheiro Guisán, 2014) y reservas de suelo sin perspectivas de desarrollo.

3.2. LA FORMACIÓN DE LA BURBUJA. LA DÉCADA PRODIGIOSA DEL URBANISMO ESPAÑOL (1997-2007)

Bienvenidos al «festín de la vivienda» (Vinuesa Angulo, 2013a).

El periodo que se extiende entre 1997 y 2007, conocido como la década prodigiosa del urbanismo español, se constituye como una de las etapas de expansión urbanística más desmesuradas del entorno europeo reciente. El término, acuñado por Burriel de Orueta (2008), define con agudeza un ciclo histórico que combinó un marco normativo favorable, una narrativa de crecimiento sin límites y un modelo de urbanización que no solo alteró profundamente el territorio, sino que comprometió las bases de su ordenación futura. Los procesos de urbanización de la zona litoral del Mediterráneo europeo, especialmente en la CV fueron intensos (Vera Rebollo, 1988; García-Bellido García De Diego, 2005; Fernández Durán, 2009; Martí Ciriquián & Nolasco-Cirugeda, 2011; Membrado Tena, 2011; Ponce Herrero & Martí Ciriquián, 2011) auspiciados por un contexto social, económico y político que favoreció el crecimiento desmedido.

En el periodo álgido de la burbuja inmobiliaria, se consumía alrededor de 1.000 km^2 de suelo anualmente en el continente europeo (European Environment Agency, 2010; Joint EEA-FOEN report, 2016), lo que suponía 100.000 hectáreas o lo que es lo mismo, unos 100.000 campos de fútbol. Durante esta época tuvo lugar en España un fenómeno especulativo, cuya protagonista principal fue la vivienda, que no solo experimentó un incremento sustancial del precio del m^2, aumentando un 190% (se pasó de los 1.000 euros/m^2 en 1997 a los casi 2.900 euros/m^2 en 2007 en vivienda nueva), sino también un aumento exponencial en la cantidad de viviendas construidas por año (De Santiago Rodríguez & González García, 2021).

Figura C03_F16: El festín de la vivienda.

3.2.1. Dinámica edificatoria y crecimiento sin precedentes (1997–2007)

En las siguientes imágenes, del Informe de Coyuntura Económica del año 2024 de la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción (CEPCO), podemos ver de una forma más gráfica esta "fiebre del ladrillo" (Gaja i Díaz, 2008) o "bulimia inmobiliaria" (De Santiago Rodríguez & González García, 2021) como lo han denominado algunos autores, a través de las cifras por un lado de las Viviendas Iniciadas y por otro de las Viviendas Finalizadas por año. En el caso del primer gráfico, vemos la clara tendencia alcista, al irse inflando los precios, hasta el año 2006 en Viviendas Iniciadas (de 2001 hasta el 2006 aumentó más de un 70%), a continuación, el desplome en el 2007 hasta cifras similares a las de cuatro años antes y por último la caída brutal que se produce entre el 2007 y el 2008, momento en el que se pasa de 651.427 viviendas iniciadas a 264.795 viviendas. A partir de ese punto se produce una

reducción gradual hasta alcanzar valores mínimos entre los años 2013-2014, en el que comienzan a recuperarse tímidamente las cifras, aunque sin superar las cifras del año 2009, justo después del pinchazo de la burbuja.

Si nos fijamos en la gráfica de Viviendas Finalizadas, vemos que la curva dibuja una trayectoria similar, casi idéntica a la de Viviendas Iniciadas, pero en este caso desplazada en el tiempo, circunstancia normal teniendo en cuenta los plazos medios de ejecución de las viviendas.

Al sintetizar en la siguiente tabla la información de ambos gráficos, se observa que en el caso de las Viviendas Iniciadas —tomando como referencia 2006, año de valores máximos—, la caída acumulada alcanzó su punto más crítico en 2013 con una reducción superior al 96%. Paralelamente, la caída interanual más abrupta se registró entre 2007 y 2008, con un descenso próximo al 60%, coincidiendo con la crisis de las hipotecas subprime en EE.UU. y el estallido de la burbuja inmobiliaria en España.

Año	Viviendas iniciadas	% Reducción respecto 2006	% Reducción/ Aumento Respecto año anterior	Viviendas terminadas	% Reducción respecto 2007	% Reducción/ Aumento Respecto año anterior
2006	865.561	-	-	585.583	-	-
2007	651.427	24,74%	24,74%	641.419	-	-
2008	264.795	69,41%	59,35%	615.072	4,11%	4,11%
2009	110.849	87,19%	58,14%	387.075	39,65%	37,07%
2010	91.662	89,41%	17,31%	257.443	59,86%	33,49%
2011	78.286	90,96%	14,59%	167.914	73,82%	34,78%
2012	44.190	94,89%	43,55%	114.991	82,07%	31,52%
2013	34.288	96,04%	22,41%	64.817	89,89%	43,63%
2014	34.873	95,97%	-1,71%	46.795	92,70%	27,80%
2015	49.695	94,26%	-42,50%	45.152	92,96%	3,51%
2016	64.038	92,60%	-28,86%	40.119	93,75%	11,15%
2017	80.786	90,67%	-26,15%	54.610	91,49%	-36,12%

Tabla C03_T01: Viviendas iniciadas/terminadas por año en España y diversos porcentajes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Informe Cepco (2024).

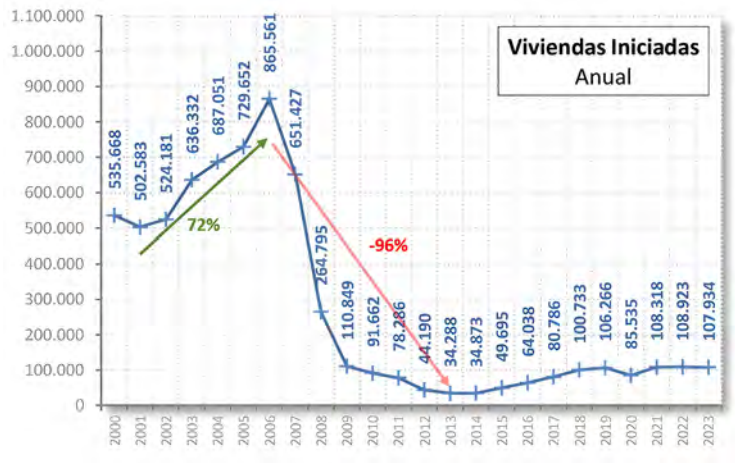


Figura C03_F18: Viviendas iniciadas por año en España.

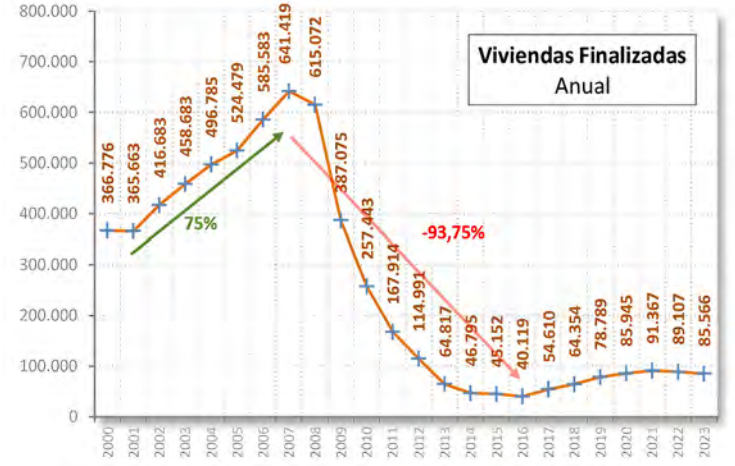


Figura C03_F18: Viviendas finalizadas por año en España.

Comentario:

Las cifras recogidas en la tabla con valor negativo indican una recuperación en el mercado, tanto en viviendas iniciadas como en viviendas terminadas.

Haciendo en este caso un análisis similar, pero para el caso de las Viviendas Finalizadas, vemos el desplazamiento de las caídas más bruscas hacia años posteriores, justificado como hemos indicado anteriormente, por el ritmo o tiempos de finalización de las obras. En este caso, las cifras se calculan respecto al año 2007 y vemos que el primer descenso brusco se produce en el año 2009. El porcentaje máximo se alcanza en el año 2016 (8 años después de la detonación de la burbuja), con un porcentaje cercano al 94%, mientras que la reducción máxima respecto al año anterior se produce en el año 2013, coincidiendo con el año de máxima reducción de viviendas iniciadas.

Estas cifras recogen el panorama de la situación en la totalidad del país. Pero si nos fijamos en la imagen siguiente, que también pertenece al Informe de CEPCO de 2024, podemos apreciar el stock acumulado de vivienda nueva por provincias en el 2009, año en que se produce un descenso importante no solo de viviendas iniciadas sino también terminadas. Observamos que las cifras más relevantes se producen principalmente en el arco Mediterráneo y los dos archipiélagos (zonas que concentran mayoritariamente la oferta turística de nuestro país) así como Madrid y sus alrededores por la influencia capitalina.

Si examinamos las cifras con respecto al ámbito internacional, encontramos que en el año 2006 la producción inmobiliaria en España superaba las 20 viviendas por cada 1.000 habitantes, al tiempo que Francia u Holanda se situaban por debajo de 8, y para Alemania era tan sólo de 5; únicamente Irlanda, superaba la cifra española (Gaja i Díaz, 2008). El *tsunami* originado por la crisis económica de EEUU en 2008 traspasó fronteras y océanos, alcanzando entre otras a la Eurozona, y provocó la recesión de esta en el año 2009.

Analizando con mayor detalle nuestro ámbito de estudio, la CV, el Observatorio de la Sostenibilidad en España en el 2006, indicaba que se habían ocupado unas 36.000 hectáreas y se habían construido alrededor de 550.000 viviendas (Gaja i Díaz, 2008). Si tenemos en cuenta que en el Padrón de la CV en el año 2006 había 4.806.908 habitantes, según datos del Portal Estadístic de la Generalitat Valenciana, esto se traduce en unas 114 viviendas por cada 1.000 habitantes. Entre 1996 y 2006 se llegó a urbanizar más suelo que en todo el periodo democrático anterior, generando una huella ecológica de 6,4 hectáreas per cápita —el triple de la biocapacidad mundial— (Gaja i Díaz, 2016). Este crecimiento, además, no respondió a necesidades habitacionales reales, sino a expectativas de rentabilidad financiera.

Durante esta década, gran parte de la población parecía tener no solo

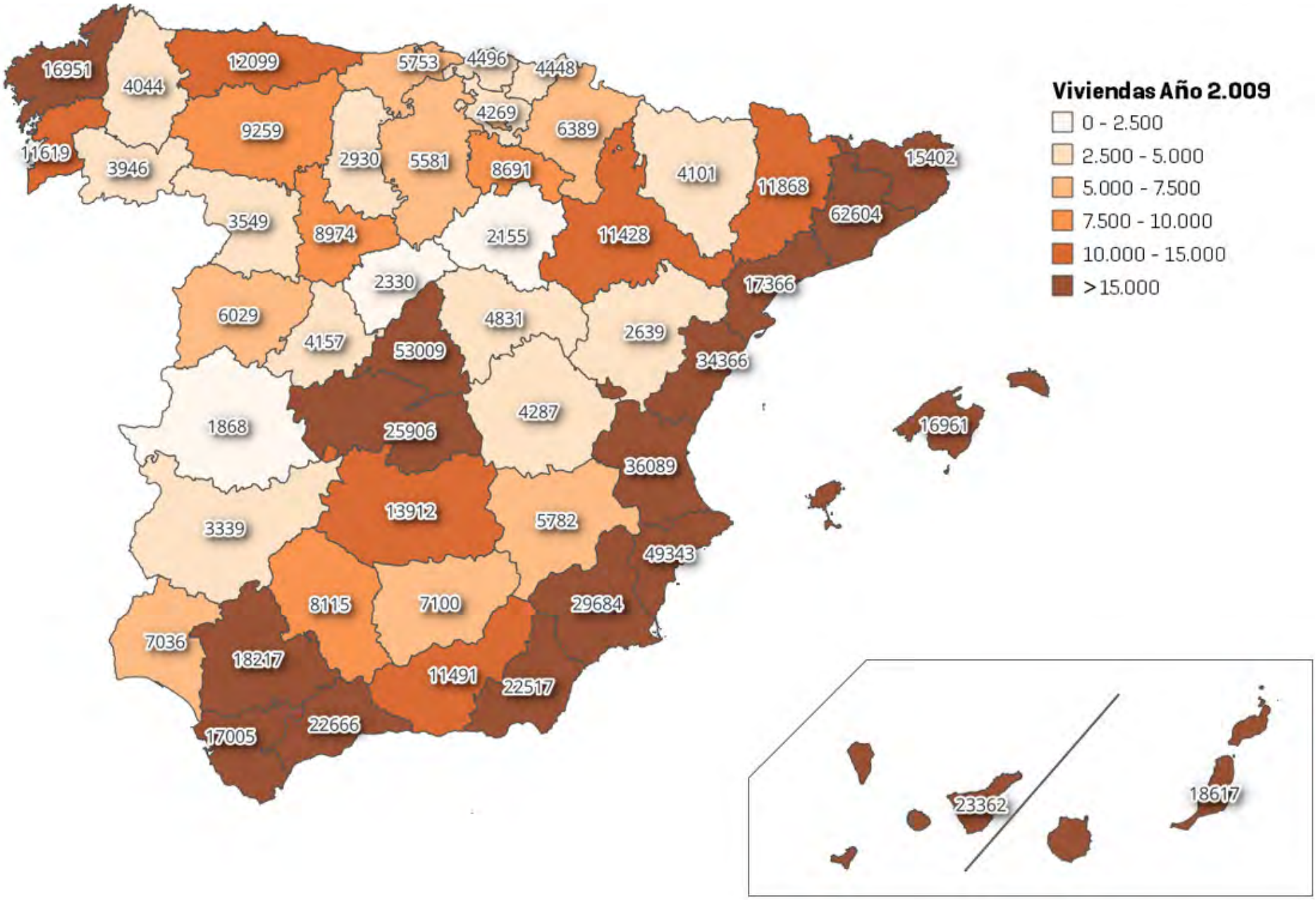


Figura C03_F19: Stock Acumulado de Vivienda Nueva (Distribución por Provincias).

TERMINOLOGÍA	VIVIENDAS INICIADAS
Tsunami urbanizador	(Fernández Durán, 2006; Gaja Díaz, 2003; Gaja i Díaz, 2008; García-Bellido García De Diego, 2005)
La década prodigiosa	(Burriel de Orueta, 2008)
Quimera inmobiliaria / Crónica de un desenlace anunciado	(García Montalvo, 2008)
Brick rush o Fiebre del ladrillo	(Gaja i Díaz, 2008)
Aquelarre inmobiliario	(Naredo, 2009)
Burbuja especulativa	(Romero González, 2010)
Urbanismo expansivo	(Górgolas Martín, 2019a; Rullán Salamanca O et al., 2011)
Neodesarrollismo/ Resaca inmobiliaria	(De Santiago Rodríguez, 2012)
Tsunami inmobiliario	(Gaja i Díaz, 2013a; Valenzuela Rubio, 2013)
El despilfarro inmobiliario Residencial	(Vinuesa Angulo, 2013b)
Paisajes devastados	(Observatorio Metropolitano de Madrid, 2013)
El festín de la vivienda	(Vinuesa Angulo, 2013b)
Empresarialismo urbano	(Salinas Arreortua, 2014)
La burbuja constructora / Urbanismo concesivo	(Gaja i Diaz, 2015)
¿Hipertrofia inmobiliaria?	(Gutiérrez & Delclòs, 2015)
Urbanismo salvaje	(Valenzuela Rubio, 2016)
Hipertrofia del Planeamiento Urbanístico	(Calderón Calderón & García Cuesta, 2017)
Borrachera de la construcción	(Gaja I Díaz, 2017)
Bulimia inmobiliaria/ Turbourbanización/ Urbanismo de la burbuja	(De Santiago Rodríguez & González García, 2021)

Tabla C03_T02: Diversas denominaciones al fenómeno de la burbuja inmobiliaria. Fuente: Completada a partir de Temes-Cordovez et al. (2024).

conocimientos de economía sino también de construcción y una amplia mayoría, que incluía no solo empresas sino también familias, se lanzaron a realizar inversiones en el campo inmobiliario, con el único afán de obtener un lucro con la venta posterior de dicho inmueble. El efecto FOMO había empezado a rodar y la inversión en vivienda era considerada una herramienta fácil y rápida de creación de capital (Górgolas Martín, 2019a).

La historiografía urbana reciente ha sido clara en esto. Según Méndez (2019), no se puede entender el urbanismo español sin considerar su creciente "financiarización", es decir, la subordinación del urbanismo a la lógica del capital financiero. Así lo enuncia: "la conversión del espacio urbanizado en una mercancía sometida a criterios de mercado [...] ha generado una acusada concentración de la actividad en los lugares con mayor rentabilidad, excluyendo al resto". Esta financiarización implica también una hegemonía de actores financieros transnacionales, como *fondos buitre*, que operan con criterios de beneficio a corto plazo, sin arraigo territorial, y con una lógica extractiva. La figura del promotor local, característico del desarrollismo clásico, es sustituida por inversores institucionales que "transforman directamente la ciudad en activo financiero" (Méndez, 2019).

3.2.2. Financiarización y marco normativo del boom inmobiliario

Este proceso de financiarización, que Lapavitsas (2009) ya había caracterizado como "capitalismo financiarizado", encontró en España un terreno fértil por tres motivos estructurales: la liberalización del crédito hipotecario, la subordinación del planeamiento a la lógica del mercado y el consenso social en torno a la vivienda como valor-refugio. Así, "la ciudad pasó a ser el gran negocio de promotores, constructores, inmobiliarias y especuladores" (Górgolas Martín, 2017b) con el respaldo institucional de las administraciones públicas, que vieron en la construcción masiva un motor de crecimiento económico.

Numerosos investigadores en los últimos años han prestado atención al despilfarro económico e inmobiliario (Calderón Calderón & García Cuesta, 2017; Romero González et al., 2018; Vinuesa Angulo & Porras Alfaro, 2017), al crecimiento expansivo y exagerado ((Gaja i Díaz, 2008; Gaja i Diaz, 2015; Górgolas Martín, 2019b, 2020; Rullán Salamanca, 2011; Rullán Salamanca O et al., 2011)) y a los efectos que estos comportamientos desmedidos han tenido en el territorio (Górgolas Martín, 2019a; Rullán Salamanca O et al., 2011). Prueba de ello son las múltiples denominaciones que se le ha dado a "la carrera enloquecida del sector inmobiliario español" (Valenzuela Rubio, 2013) quedando algunas de ellas recogidas en la tabla C03_T02.

Para nadie es por tanto ya desconocido el sobrecrecimiento explosivo y expansivo que afectó en mayor o menor medida a todo el territorio español, aunque con relevante incidencia en el litoral mediterráneo. Este hecho, donde el crecimiento por y para el crecimiento, era la práctica habitual, viendo proliferar enormes superficies de "stock edificatorio y suelo vacante" (Observatorio de la Sostenibilidad en España et al., 2010) parece tener siempre como punto de arranque para su análisis el momento en el que la burbuja estalló o al menos comenzó a desinflarse. Desde mediados del siglo XX, la historia del urbanismo en España ha estado atravesada por la reiteración de un patrón de crecimiento especulativo centrado en el binomio construcción + suelo. Este fenómeno, lejos de tratarse de una anomalía, constituye una regularidad estructural de la economía española. Como establece Temes-Cordovez et al. (2020):

> "Este fenómeno de sobreexplotación y sobreocupación, no surgió de forma precipitada, sino que ha sido fruto de una larga secuencia de 60 años que hoy puede ser analizada. Algunas aproximaciones hablan de tres ciclos económicos expansivos, asociados a tres burbujas inmobiliarias (Miralles i García, 2014). Estos ciclos quedan detallados en seis fases según la propuesta de Blázquez-Salom et al. (2019): El milagro turístico español como ejemplo de un proceso de crecimiento acelerado (hasta 1975); la descentralización de las políticas y el primer impulso a las medidas proteccionistas (1975-1989); la reestructuración de los destinos: planificación de iniciativas sin la capacidad/voluntad de realizar trasformaciones estructurales (1990-1997); el tsunami urbanizador y el debate de los modelos turísticos (1998-2007); la crisis como catalizador de los enfoques neoliberales (2008-2014); instrumentos para contener el crecimiento y nuevos mecanismos de intervención para hacer frente a la saturación turística (del 2014 a la actualidad)".

En este sentido, Górgolas Martín (2017a), identifica tres grandes ciclos de expansión inmobiliaria —el tardofranquista (1963-1973), el neodemocrático (1985-1992) y el del cambio de milenio (1997-2007)— todos seguidos de profundas crisis económicas y sociales. "Cincuenta años de burbujas inmobiliarias en España" —como titula el urbanista— configuran un proceso que "se ha mostrado como el más prolongado, virulento y territorialmente depredador" (Górgolas Martín, 2017b) y cuya lógica sigue operando bajo nuevas formas en la actualidad. Lejos de ser un fenómeno puntual, el modelo urbanizador español se articula como una "amistad peligrosa" entre el planeamiento y el mercado.

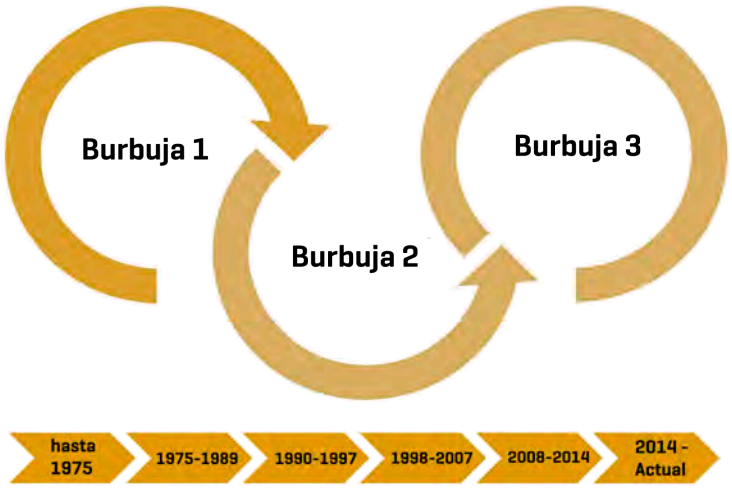


Figura C03_F20: Relación entre las 3 burbujas inmobiliarias y las fases, según Miralles y Blazquez.

Naredo-Pérez (2025), en un reciente artículo publicado en el monográfico: Un repaso a 50 años de urbanismo en España: 1975-2025, habla abiertamente del "urbanismo con burbujas" refiriéndose a las 3 burbujas vividas por el investigador como analista:

La primera burbuja inmobiliaria, según dicho autor, se inició a mediados de los sesenta para culminar, a principios de los setenta, con un máximo histórico que llegó a superar las 500.000 viviendas anuales construidas.

La segunda burbuja inmobiliaria es la que se inició a mediados de los ochenta motivada por el repunte de la coyuntura económica y la entrada de España en la UE, que movilizó importantes inversiones extranjeras orientadas hacia la compra de empresas e inmuebles a precios mucho más asequibles de los que regían al norte de los Pirineos.

La tercera burbuja fue la que se inició en 1997 impulsada por la mayor entrada de inversiones extranjeras y, sobre todo, por la liquidez barata y abundante que se generó tras la adopción del euro, con fuerte caída de los tipos de interés y alargamiento de los plazos de devolución de los créditos hipotecarios, en un momento en el que el endeudamiento de los hogares españoles respecto a sus ingresos era todavía bastante bajo.

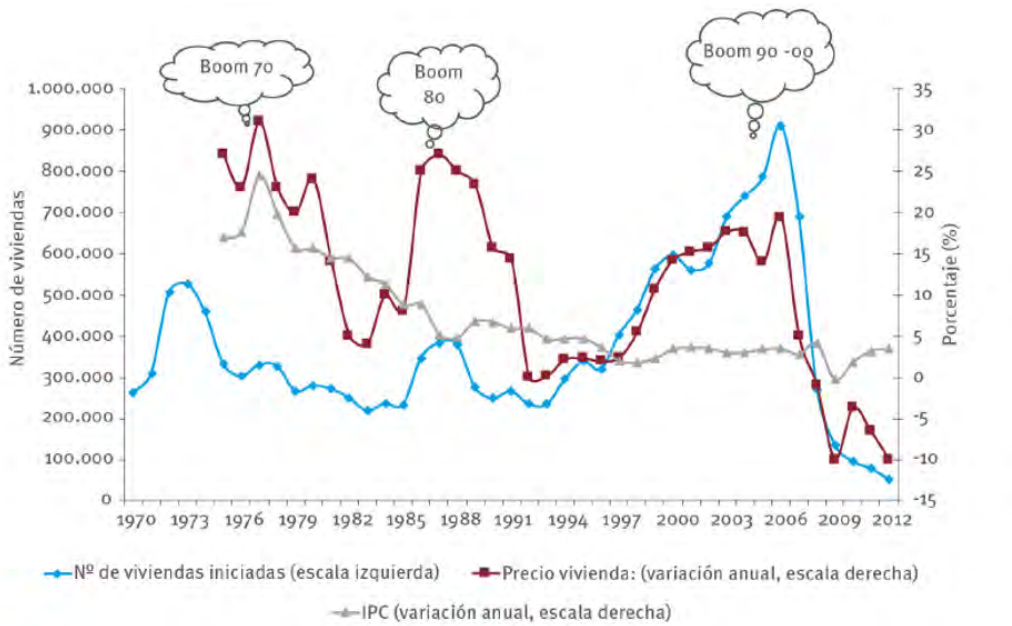
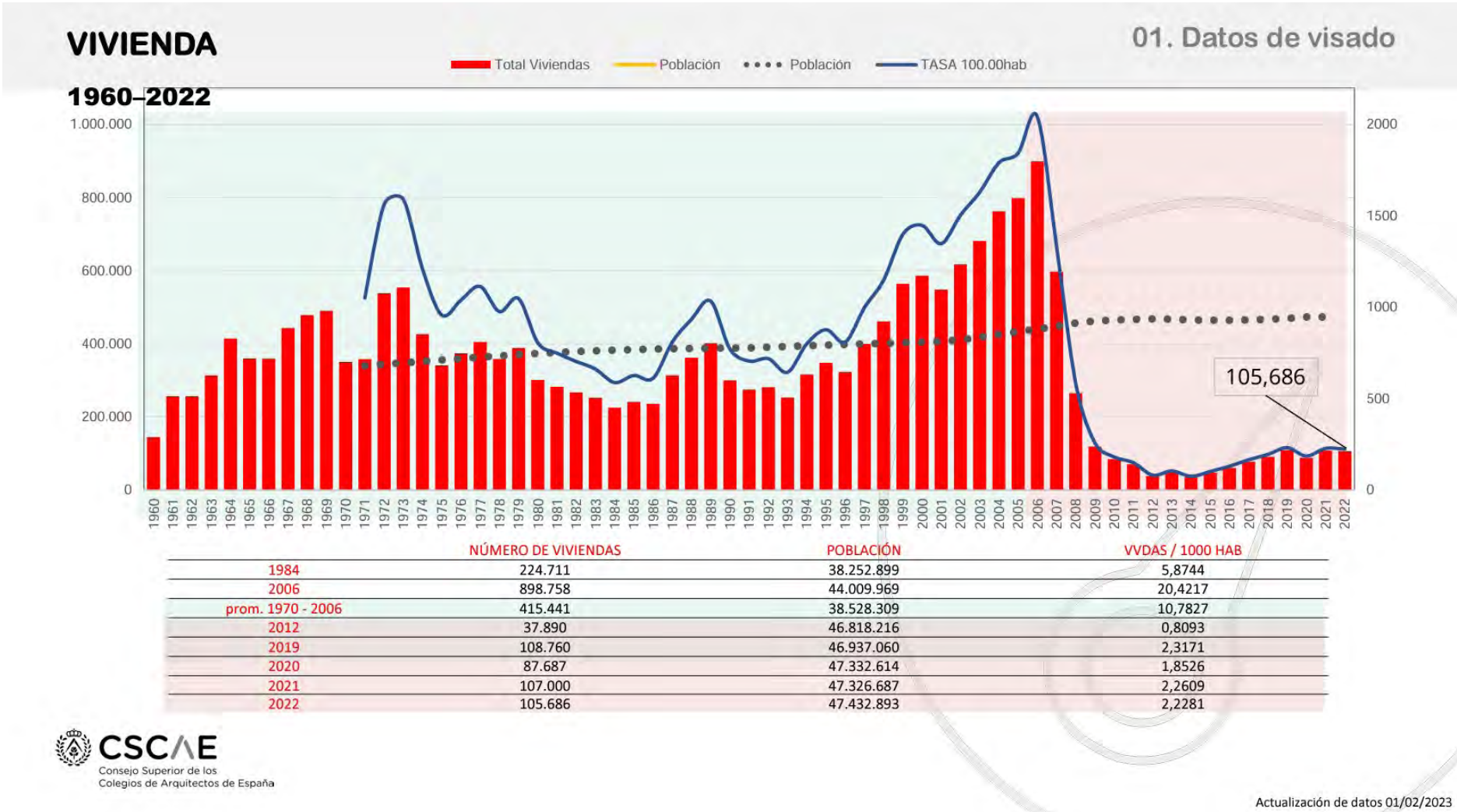


Figura C03_F21: Precios y cantidades en las 3 últimas burbujas inmobiliarias. Fuente: Naredo (2025) a partir de Naredo, Carpintero y Marcos, 2007



	NÚMERO DE VIVIENDAS	POBLACIÓN	VVDAS / 1000 HAB
1984	224.711	38.252.899	5,8744
2006	898.758	44.009.969	20,4217
prom. 1970 - 2006	415.441	38.528.309	10,7827
2012	37.890	46.818.216	0,8093
2019	108.760	46.937.060	2,3171
2020	87.687	47.332.614	1,8526
2021	107.000	47.326.687	2,2609
2022	105.686	47.432.893	2,2281

Figura C03_F22: Viviendas visadas por año en España.

Por su parte Gaja i Díaz, (2013a) establece que la etapa de preparación de las condiciones que hicieron posible el ciclo de hiperproducción inmobiliaria entre 1996 y 2007, se divide en cuatro: La primera fase o de autarquía (1939-1957) con escasa actividad constructiva; la segunda o desarrollista (1957-1973) de plena expansión, de consolidación y maduración del modelo; la tercera o de transición (1973-1996) en la que el modelo, aunque con altibajos debido al contexto en el que se desarrolla, continúa fortaleciéndose; la cuarta y última, la del tsunami (1996-2007), de apogeo, traca final, culminación y clímax del modelo. El Urbanismo Durmiente (planes y programas que el planeamiento municipal había sobredimensionado) había despertado y las circunstancias se aunaron para despertar esas operaciones latentes, que saltaron del papel a la realidad en apenas una década (Gaja i Díaz, 2008).

De estas fases descritas por Gaja, las tres últimas podemos verlas gráficamente en la imagen C03_F22, obtenida de las estadísticas del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España[4], que nos muestra los datos de visado desde el año 1960 hasta el 2022. En ella se ve claramente el despegue de la "demanda bulímica, ansiosa por comprar patrimonio" tal y como remarca Gaja i Díaz (2013a) a partir del año 1996, superando las 400.000 viviendas anuales durante cada uno de los años de la década que va desde el 1997 al 2007, con un máximo de 898.758 viviendas visadas en el año 2006.

En la misma línea y con bastante anterioridad, ya había corrientes, habitualmente llamadas "corrientes ecologistas" o autores como Latouche (2008) que con precedencia y previo al punto de caída libre al que llegó el mercado, vaticinaban a modo de gurús lo que iba a suceder.

> "Tras algunos decenios de frenético despilfarro, hemos entrado en la zona de tempestades, en el sentido literal y figurado... La aceleración de las catástrofes naturales — sequias, inundaciones, ciclones— ya está en marcha. El trastorno climático irá acompañado de guerras del petróleo, a las que seguirán las guerras por el agua, así como posibles pandemias, sin mencionar las previsibles catástrofes biogenéticas".

La literatura crítica ha insistido también en el papel de la ideología neoliberal y el "cambio cultural" que supuso el tránsito hacia una sociedad de propietarios. Como señalan Naredo & Montiel Márquez (2011), "la transformación de la

4. Véase Datos de visado -2022 (Informe): https://www.cscae.com/index.php/servicios58/estadistica. Se consulta este informe y no el último, del año 2023, porque en el Informe del 2023 no se recoge la gráfica en cuestión.

sociedad española en una sociedad de propietarios en lugar de proletarios marcó el pistoletazo de salida de un sector oligárquico inmobiliario-financiero que ha mantenido su hegemonía hasta nuestros días". En este contexto, la propiedad inmobiliaria no solo es deseable, sino socialmente obligatoria, lo cual genera una cultura especulativa que naturaliza el endeudamiento y banaliza el riesgo sistémico.

Además, los procesos de planeamiento urbano no solo no funcionaron como freno, sino que fueron instrumentalizados para facilitar el modelo especulativo. El llamado "urbanismo de las tres Ces" —convenios, clientelismo y corrupción— consolidó una forma de gobernanza local que en muchos casos se limitó a negociar condiciones de urbanización con grandes operadores privados. Así lo denuncian numerosos autores, entre ellos Górgolas Martín (2017b) quien subraya que "el Plan ha sido sistemáticamente rechazado o deslegitimado cuando no se adaptaba a las expectativas del mercado".

En el caso concreto de la CV, casi como ejemplo de libro, el "suelo urbanizable" previsto en los planes de ordenación del territorio municipales vigentes en 2012 casi duplicaba la superficie urbana actual (Burriel de Orueta, 2016); es decir, hubiera permitido tanta expansión urbana en solo 15 años como en toda la historia "desde la época romana hasta nuestros días" (Fernández Fernández, 2011). Pero además a esta cantidad debe sumársele una estimada entre 30.000 y 40.000 hectáreas de suelo urbanizado, equivalente a nueve o diez veces el suelo urbano de Valencia. De esta cifra una parte significativa permanece aún hoy vacía en lo que se ha dado por denominar "ciudad vacía" (Gaja, 2010), concepto en el que ahondaremos más adelante. La CV sin dudas, fue uno de los territorios que más contribuyó al boom inmobiliario que finalizó con la crisis del 2008. No hay más que observar que solo en la CV se llegaron a construir 713.214 viviendas —lo que supuso añadir un 36% a los casi dos millones existentes en 1996— (Burriel de Orueta, 2009).

Este descomunal número de viviendas fue consecuencia directa de una generosa clasificación de suelo urbanizable residencial (De Santiago Rodríguez & González García, 2021), que respaldada por unas condiciones financieras sin igual y de liberalización urbanística orquestada por los agentes gubernamentales del momento, trataban de justificar que, debido a la escasez de suelo, el precio de la vivienda se había disparado hasta niveles impensables. En el ámbito nacional la Ley 6/1998 del 13 de abril de abril sobre régimen del suelo y valoraciones[5] y dos años después, el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio de Medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transporte, abrieron las puertas para seguir

manteniendo el nivel de crecimiento económico que existía ya en España. A este hueco en la normativa, se sumaba a nivel local en la CV la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), cuya aprobación 4 años anterior a la Ley nacional había introducido la figura del Agente Urbanizador, lo que permitía que un único promotor realizara la urbanización de grandes extensiones de suelo, quedando una vez urbanizados pendientes de una edificación posterior que en muchos de los casos nunca llegó a materializarse. Gaja i Díaz (2013a) explica muy bien este fenómeno:

> "En 1994 se aprobó la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) que invertía la relación entre propietarios fundiarios y promotores, en beneficio de estos últimos. [...] para impulsar la producción de suelo urbanizado, se rompe un principio secular: el del Ius Aedificandi, la atribución en exclusiva al propietario del suelo de la potestad de edificar. Con la LRAU se implanta la posibilidad de que un tercero, el Urbanizador, pueda acometer las obras de urbanización sin disponer de propiedad alguna, con el único requisito de su nombramiento por parte de la autoridad pública, y tras la presentación y aprobación de un proyecto, denominado Programa de Actuación Integrada (PAI), tramitado por un proceso casi sumarísimo que deja desprotegidos a los propietarios del suelo. [...] La LRAU modificaba las reglas del juego urbanístico en favor del capital inmobiliario que era considerado, y explícitamente calificado, como de agente modernizador. Se trataba de un proceso de desamortización de la propiedad del suelo urbano (y urbanizable) desde las manos "muertas" de los propietarios a los promotores. Téngase en cuenta que el promotor, oficialmente comisionado como Urbanizador, dispone de atribuciones más propias de la Administración Pública y que van desde la facultad de poder fijar unilateralmente precios y repercusiones, hasta la de poder cobrar ejecutivamente su labor, bien sea en metálico o en especie. Aunque todo esto se instrumentaba con el objetivo de "desbloquear" el suelo urbanizable y reducir su precio, los datos disponibles indican que esta reducción no se ha producido; en modo alguno, y que por el contrario se ha favorecido la concentración de la propiedad del suelo, en un

5. El Real Decreto Ley 4/2000 modificaba el artículo 9.2 de la ley 6/1998 donde se definían los suelos a clasificar como No Urbanizables, eliminando la subcategoría de los denominados de Régimen Común: los considerados inadecuados para el desarrollo urbano sin disponer por ello de valores especiales para su protección (no sujeto a Protecciones Especiales). protección. Con el Decreto sólo quedaban excluidos de la urbanización los suelos protegidos por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales; el resto podía ser recalificado mediante expediente de recalificación a Suelo Urbanizable. Este Decreto no fue aplicado en la Comunidad Valenciana ya que al existir una ley urbanística propia y anterior lo dejó sin efecto.

entorno anteriormente caracterizado por el minifundismo."

Por si esto no fuera suficiente, tal y como comenta Concheiro Guisán (2014) en su trabajo "Interrupted Spain", en este contexto de liberalización del suelo, los ayuntamientos tuvieron total libertad para reclasificar suelos y aprobar crecimientos desmesurados en ausencia de directrices de planeamiento a escala supramunicipal o regional.

Las administraciones locales municipales, asociaron el crecimiento urbanístico a un instrumento de capitalización a corto plazo, comenzando a elaborar planes urbanísticos como si la demanda inmobiliaria no tuviera límites y fuera indiferente a la oferta de los demás municipios. Cuanto mayor fuera su oferta de suelo más posibilidades tendrían de aprovechar esa oportunidad excepcional de enriquecimiento, ya que, si no lo hacían ellos, lo haría el municipio vecino (Burriel de Orueta, 2009). El resultado fue un stock de suelos y viviendas, así como un exceso de infraestructuras y equipamientos públicos que no iba acompasado con la realidad de la demanda.

Esta hiperproducción edificatoria, que coincide con la primera fase cíclica de toda actividad inmobiliaria, llegó en 2008 a su final, cuando tras una caída libre al vacío, se produjo la detonación de la burbuja, y esa espiral expansiva de crecimiento ilimitado que habíamos tenido a lo largo de una década se frena en seco e inicia un movimiento de signo contrario (Méndez, 2019), arroyando a su paso a todos los que se habían subido a la ola: bancos, empresas y particulares.

Por tanto, hablar de los antecedentes de la burbuja inmobiliaria no es simplemente una cuestión de cifras —aunque estas sean elocuentes— sino de comprender cómo se configura una estructura de poder, una cultura política y un modelo económico que hacen posible la repetición cíclica de estos fenómenos. Como sugiere Secchi (2015), cada vez que cambian las estructuras económicas y sociales, la ciudad vuelve a estar en el centro, y cada burbuja es, en última instancia, una reconfiguración del conflicto entre capital y territorio.

En el siguiente apartado veremos las consecuencias de este sinsentido sostenido durante diez años y como quedó *tatuado* el territorio tras la onda expansiva que generó la deflagración de la burbuja.

Figura C03_F23: La "Burbuja Inmobiliaria" y su ¿Pinchazo?

3.3. LA DEFLAGRACIÓN DE LA BURBUJA. EL FINAL DE LA FIESTA INMOBILIARIA (2008-2020)

«Un final glorioso, una auténtica muerte por éxito» (Gaja i Díaz, 2008).

El año 2007 marcó el inicio del colapso del modelo económico-territorial que se había edificado con pies de barro. Los ataques terroristas del 11 de septiembre de 2001 generaron un enorme clima de inestabilidad e inseguridad y con objeto de reactivar el consumo y la economía tras los mismos, EEUU optó por la desregulación de los mercados, así como la bajada tanto de impuestos como de los tipos de interés y la expansión del crédito. Sin embargo, estas operaciones, que fueron ideadas para reactivar los mercados, tuvieron un desenlace inesperado seis años después: una recesión económica nacional que se convirtió en global, la mayor crisis internacional después de la Segunda Guerra Mundial.

Figura C03_F24: The party's over.

El 9 de agosto de 2007, estalla en Estados Unidos la burbuja de las hipotecas de alto riesgo (hipotecas subprime), lo que se denominó "La crisis de las hipotecas basura", convirtiéndose en el epicentro o punto de partida de una crisis económica a nivel mundial, que tuvo como arranque, al menos en el caso español, la concatenación de una serie de factores cuyo objetivo común era crecer por crecer, sin importar ni la demanda ni el coste. La combinación, por un lado, de unos elementos implementados deliberadamente para conseguir el desarrollo del sector (modificaciones en las normativas urbanísticas o en el planeamiento, respaldo de los poderes públicos...), junto con otros externos (entrada en el euro, inversiones extranjeras...), produjo un efecto multiplicador que condujo a lo que se puede calificar como "muerte por sobredosis de éxito" (Gaja i Díaz, 2013a). El efecto en la economía española fue demoledor, sin precedentes, debido a la hipertrofia de su sector de la construcción y al sobreendeudamiento de promotores, familias y administraciones públicas. El estallido de la burbuja no solo supuso una crisis de demanda y de precios, sino una auténtica devastación del modelo de desarrollo territorial tal y como sintetizó The Economist (2008): "Spain's economy was a house of cards built on bricks and mortar".

El modelo español de planificación urbanística llevado a cabo durante la burbuja se basaba en una oferta ilimitada de vivienda y suelo, con un predominio abrumador de zonas residenciales de baja densidad, dispersas en el territorio, y con infraestructuras y equipamientos sobredimensionados (Naredo & Montiel Márquez, 2011). A esta mala praxis además se le unió la falta de coordinación entre municipios colindantes, así como el afán de querer ser el primero en llevarse el botín, sin darse cuenta de que sus acciones independientes iban a provocar un "herrado" fiel en el territorio.

> "Cada ayuntamiento hace sus planes sin considerar las propuestas de los municipios vecinos y sin ninguna directriz autonómica que fije unos límites o que establezca un marco supralocal para sus decisiones [..] difícilmente puede resultar un territorio ordenado y sostenible de la simple adición de decisiones locales descoordinadas" (Burriel de Orueta, 2009).

La consecuencia de esta bulimia inmobiliaria (De Santiago Rodríguez & González García, 2021) fue un enorme número de viviendas pendientes de vender, así como un "stock de suelo" o "suelo vacante". Burriel de Orueta (2016) lo define como aquel suelo clasificado en el planeamiento urbanístico como "suelo urbanizable" o como "suelo urbanizado" pero que no llegó a completar su proceso de desarrollo. De acuerdo con el mismo autor, este suelo se encuentra en dos estadios distintos, uno en que el suelo quedó planificado y por tanto con derecho a urbanizarse, pero que no llegó a desarrollarse, es decir, sigue siendo rural y otro en el que, si se empezó a desarrollar y se convirtió en "suelo urbanizado" al disponer de las infraestructuras necesarias, pero que, como consecuencia de la crisis, no llegó a edificarse o lo hizo en muy poca proporción.

Burriel de Orueta (2016) determinó que el stock de suelo residencial en 2012 era de 52.000 hectáreas. De esa cantidad, unas 8500 hectáreas eran las que se habían transformado en "suelo urbanizado" con ninguna o pocas viviendas residenciales construidas.

Los datos aportados en este punto son fieles a las fuentes de información que había en esos momentos, sin embargo, a lo largo de esta investigación y haciendo uso de una información más exhaustiva, arrojaremos nuevas cifras sobre la situación de dicho suelo en la actualidad[6].

3.3.1. Las consecuencias territoriales

Pero, ¿cuáles han sido las consecuencias reales sobre el territorio de este fenómeno que ya, a modo de "crónica de una muerte anunciada", se venía presagiando?

El panorama o cartografía urbana que nos dejó este *tsunami urbanizador* (Fernández Durán, 2009) a lo largo de toda la costa mediterránea, repleta de colosales e ingentes cantidades de territorios inacabados y ociosos, de miles de hectáreas de suelo urbanizado con unos costes de mantenimiento impensables

6. A lo largo de esta investigación dicha información será desarrollada.

TERMINOLOGÍA	AUTORÍA
Resaca inmobiliaria	(De Santiago Rodríguez, 2012)
Ruinas modernas	(Nel·lo et al., 2012)
Paisajes devastados	(Observatorio Metropolitano de Madrid, 2013)
Ciudad vacante o abandonada, ciudad vacía, ciudad fallida	(Gaja i Díaz, 2007)
Paisajes imperfectos	(De León Rodríguez et al., 2020)
Ciudades fantasmas	(Cañizares Ruiz & Rodríguez Domémech, 2020)
Ciudad dispersa/ ciudad vacía/ ciudades sin vida	(Gielen & Palencia-Jiménez, 2022)
Paisajes durmientes/ ciudades expectantes/ ciudades nonatas	(Górgolas Martín, 2019a)
Paisajes en coma	(González García, 2022)
Cadáveres inmobiliarios / no lugares urbanos	(Rey Mazón, 2018)

Tabla C03_T03: Diversas nominaciones al fenómeno resultante sobre el Territorio. Fuente: Completada a partir de Temes-Cordovez et al. (2024)

y que no van a poder ser asumidos por las Administraciones Públicas, no ha podido calificarse de mejor manera que como "cadáveres inmobiliarios" (Rey Mazón, 2018), "ciudades fantasmas" (Cañizares Ruiz & Rodríguez Domémech, 2020) o "paisajes imperfectos" (De León Rodríguez et al., 2020)" entre otros.

Entre 2007 y 2013 el número de viviendas iniciadas en España se desplomó más de un 90%, pasando de 665.000 a poco más de 40.000 anuales[7]. La parálisis de los proyectos inmobiliarios se convirtió en el paisaje dominante de muchos municipios, especialmente en aquellas regiones donde el urbanismo había sido más agresivo. La CV, donde el modelo urbanizador había alcanzado su máxima expresión a través de la LRAU y el urbanizador privado, pasó de ser el emblema del "milagro del ladrillo" a representar el emblema del paisaje roto.

En el ámbito económico, la quiebra de miles de promotores arrastró al sistema bancario español a una situación de emergencia. El rescate financiero de 2012 y la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) supusieron la nacionalización indirecta del fracaso inmobiliario. Esta entidad heredó más de 200.000 activos procedentes de operaciones fallidas, muchos de los cuales correspondían a suelos y promociones en municipios sin demanda real o viabilidad territorial. Como señala Méndez (2019), "los territorios del rescate coinciden con los paisajes del despilfarro".

En términos sociales, el impacto fue muy duro. Se incrementaron drásticamente los desahucios, el desempleo en el sector de la construcción superó el 40% y el modelo de la "sociedad de propietarios", sostenido artificialmente por el crédito fácil y el discurso político, entró en una crisis profunda. Cientos de miles de familias quedaron atrapadas en hipotecas por viviendas cuyo valor real se desplomó. La promesa de estabilidad y movilidad social ligada a la vivienda se quebró en toda su dimensión.

Pero es a nivel territorial donde el legado de la burbuja se hace más elocuente. Las infraestructuras inacabadas, las urbanizaciones vacías, los esqueletos de edificios y los planes no ejecutados configuran un nuevo tipo de geografía: la de los residuos del urbanismo. Estas cicatrices visibles aún hoy en día dieron lugar a lo que Burriel de Orueta (2016) denominó "Urbanismo vacío" o Gaja I Díaz (2017) "ciudad vacante o abandonada", y que según el primero, se plasmó sobre el territorio en tres tipos de espacios urbanos según el mayor o menor desarrollo llevado a cabo:

7. Según datos del Banco de España y el Colegio de Registradores de la Propiedad.

Figura C03_F25: Urbanización Fortuna Hill Nature and Residential Golf Resort (Fortuna, Murcia) 2011.

Figura C03_F26: Proyecto Golden Sun Beach & Golf Resort (Pulpí, Almería) 2010.

Figura C03_F27: Proyecto Residencial Puerta de Horche (Horche, Guadalajara) 2010.

1. Las "ciudades fantasma" definidas como aquellas zonas urbanizadas pero vacías de habitantes. Se corresponden con áreas del territorio en el que el proceso de desarrollo, en el mejor de los casos, si llegó a completarse, aunque en general las viviendas no se llegaron a vender o bien viven muy pocas personas. En el peor de los casos, el proceso de desarrollo quedó a medio camino, bien porque no se completaron las infraestructuras urbanas, bien porque lo que se llegó a materializar fue solo la estructura ósea de los edificios. En cualquiera de los casos esto conlleva, para los pocos residentes, una falta de servicios públicos básicos (colegios, bibliotecas, centros de salud...), la escasez de servicios privados (supermercados, farmacias, librerías...), una ausencia o escasa conectividad mediante transporte público con los principales núcleos urbanos, así como unos elevados costes de mantenimiento para las arcas municipales. Estas áreas son la consecuencia de una planificación errónea, ya que por su ubicación posiblemente nunca debieron llegar a materializarse pues no eran necesarias. En la foto C03_F25 podemos ver desde la fase en la que las viviendas están terminadas (zona derecha) hasta la fase en la que solo está presente el esqueleto de la edificación (zona izquierda).

2. Los "desiertos urbanizados" definidos como las zonas urbanizadas pero vacías de viviendas, se corresponden con aquellas zonas del territorio en el que el proceso de desarrollo urbano tampoco llegó a completarse y se quedó en un estadio previo al de las ciudades fantasmas. Son las ciudades vacías tal y como las definió Gaja i Díaz (2010): "es difícil aceptar que podamos llamar ciudad a un espacio totalmente urbanizado, pero perfectamente vacío. Porque la ciudad no es sólo un artefacto físico, un entorno edificado (la urbs), sino también los ciudadanos que la habitan (civis) y las actividades y relaciones que establecen entre ellos (polis)". En este caso, se dotó a la zona de las infraestructuras urbanas, de manera parcial (calles y aceras) o de manera total (calles, aceras, farolas, servicios: agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones e incluso jardinería y mobiliario), pero no se materializó ni una sola vivienda. Según Burriel de Orueta (2016) estas zonas se ven ampliamente representadas en los lugares donde la burbuja fue especialmente intensa, principalmente zonas turísticas de costa y las principales áreas metropolitanas en expansión, en las cuales la elección de su ubicación solo obedeció "a los intereses económicos y políticos de cada municipio y no a un plan territorial lógico en su conjunto debido a la falta de planificación territorial supralocal". Las consecuencias económicas en este caso afectan a los ayuntamientos que deben pagar el mantenimiento de estos sin lugares sin percibir impuestos

Figura C03_F28: Proyecto Residencial Albamarina (Alba de Tormes, Salamanca) 2010.

Figura C03_F29: Olivares centenarios afectados por un Proyecto de Urbanización y Polígono industrial (Prado del Rey, Cádiz).

pues no están habitados, pero también, a los propietarios de los suelos que deben pagar un Impuesto de Bien Inmueble (IBI) superior al que pagarían por el suelo rural.

3. El "suelo cautivo" definido como aquel suelo urbano planificado[8] pero vacío de desarrollo urbanístico e incluso de actividad agrícola abandonada. En este caso hace referencia a todo aquel suelo que fue clasificado como urbanizable pero que al contrario del caso anterior no sufrió ningún tipo de transformación física. La clasificación quedó, a efectos de desarrollo, simplemente en papel, aunque económicamente si tuvo repercusiones, pues el cambio de clasificación supuso un aumento significativo en el IBI. En base a la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, la Ley 13/2015[9] permitió que los propietarios de suelos urbanizables que hasta ese momento tributaban por ellas en el Impuesto de Bienes Inmuebles "IBI" como si se tratase de suelo urbano a pesar de no contar con urbanización alguna, ya no tuvieran que hacerlo. En el apartado V del preámbulo de la Ley 13/2015 se indica que se trata de recoger en el texto legal "*el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica*".

Son por tanto terrenos tal y como establece Burriel, que han quedado "cautivos" entre un pasado agrario difícilmente recuperable por los años de abandono que han sufrido los campos y un futuro de desarrollo poco probable por la poca demanda que tienen. Las consecuencias sufridas por el estallido de la burbuja inmobiliaria del año 2008 ponen en evidencia la urgencia y premura en la necesidad de un cambio en el modelo urbanístico que hemos tenido en España. Burriel de Orueta (2016) ha estimado en torno a los 7,5 millones de potenciales viviendas residenciales como resultado de los planes municipales de ordenación existentes en España[10]. Si tenemos en cuenta que según el Informe de Coyuntura Económica del CEPCO, de abril de 2024, el número de viviendas iniciadas en el año 2023 fue de 107.934, una octava parte de lo que se inició en el año 2006, y suponemos un ritmo de crecimiento tímido pero constante en la producción de estas, tenemos reserva de vivienda planificada para unas cuantas décadas. A

8. Este suelo urbano planificado se refiere a lo que se denomina suelo urbanizable.
9. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
10. Estas cifras son actualizadas en esta tesis en capítulos posteriores.

pesar de este stock inmovilizado (de suelo y de viviendas desocupadas), no parece lo más adecuado seguir manteniendo vigentes, aunque sea solo en papel, estos planes desmedidos y a la vista de los resultados, totalmente desubicados, que no solo han provocado un consumo innecesario de suelos, sino que posiblemente nunca tendrán el carácter urbano y social del núcleo urbano tradicional. Lo más racional parecería, aprovechando el "tiempo muerto" impuesto por las circunstancias, repensar el modelo de crecimiento de nuestras ciudades, un modelo que se encuentra agotado y que no nos ayudará a resolver los problemas con los que nos estamos enfrentando.

El mantenimiento de estos planes vigentes, además de las cifras que llevan asociadas, plantean una serie de problemas que difícilmente podrían resolverse, y lo único que harían es poner parches sobre un territorio "descosido" por la explosión de la burbuja inmobiliaria. La mayoría de los planes no fueron planteados para ser desarrollados secuencialmente y/o de forma parcial, con lo que posiblemente, su ejecución por partes quedaría condicionado más por la conveniencia del promotor (mejor localización u otros intereses económicamente más rentables) que por la de la propia Administración local. Asimismo son planes que en su mayoría promulgan un crecimiento disperso, difuso y de baja densidad, con un modelo de construcción de "estilo universal", aislados del núcleo urbano principal y dependientes totalmente del transporte privado, con unos costes, no solo medioambientales sino también económicos que ocasionan importantes agujeros a unas arcas municipales ya maltrechas, no solo por los relativos al mantenimiento y a los servicios que hay que prestar a las zonas de desarrollo, sino también al de los sistemas generales a ellos asociados, los cuales resultarían excesivos y económicamente inviables si tuvieran que ser construidos en su totalidad por los desarrollos sesgados. Entiéndase englobados en esta categoría no solo los sistemas generales de comunicación, sino también todos aquellos equipamientos de ámbito municipal (residencias, piscinas, auditorios, pabellones deportivos...) que fueron previstos durante el boom y que o bien quedaron a medio construir o bien están pasando a titularidad pública, pues la gestión privada renuncia a su explotación por el déficit de población existente en estas zonas, que harían rentable la concesión.

> "La burbuja del suelo que acompañó a la burbuja inmobiliaria de la construcción [...] es una peculiaridad del boom y de la crisis española, ligada a la singularidad del sistema urbanístico español en el contex-

> to europeo. En este sistema, especular (conseguir la recalificación de suelo rústico para urbanizar) es un negocio mayor, más rápido y con menos riesgo e inversión que promover y construir viviendas. Esta particularidad del sistema urbanístico español, durante la burbuja políticamente potenciada, creó un aumento desmesurado de la oferta de suelo urbanizable, que fue el eje de la burbuja española" (Burriel de Orueta, 2016).

Burriel resume muy bien en este párrafo las peculiaridades del patrón de construcción y sus repercusiones en España, anteriormente ya lo habían indicado Naredo & Montiel Márquez (2011): "España es líder europeo en pueblos abandonados y en destrucción de su propio patrimonio inmobiliario. Pues el modelo ha promovido a la vez la construcción y la destrucción del patrimonio [...] el modelo de desarrollo español había sido más destructivo del propio patrimonio inmobiliario de lo que, en proporción, lo fue la Segunda Guerra Mundial en Alemania [..] la *singularidad del modelo* inmobiliario español acarreó la *singularidad de sus consecuencias*".

Como dice Romero González (2010) "falta cultura y voluntad política para adentrarnos en el camino de la buena gobernanza democrática y del buen gobierno del territorio", pero también es importante por otro lado que el otro agente implicado, la sociedad, sea "consciente de que el territorio es un bien necesario, con valor —no precio— por sí mismo, limitado y no siempre recuperable, que debe ser utilizado con criterios de austeridad y racionalidad" (Vinuesa Angulo & Martín Cortés, 2013) .

Se hace por tanto necesario replantear profundamente un nuevo modelo inmobiliario y urbanístico y no solo realizar "actuaciones puntuales de retoque para reducir algunos excesos "excesivos", un modelo que realmente sí evidencie y plasme de manera precisa y clara un "cambio de actitud en la filosofía de desarrollo urbano de los gobiernos locales y regionales" (Vinuesa Angulo & Martín Cortés, 2013).

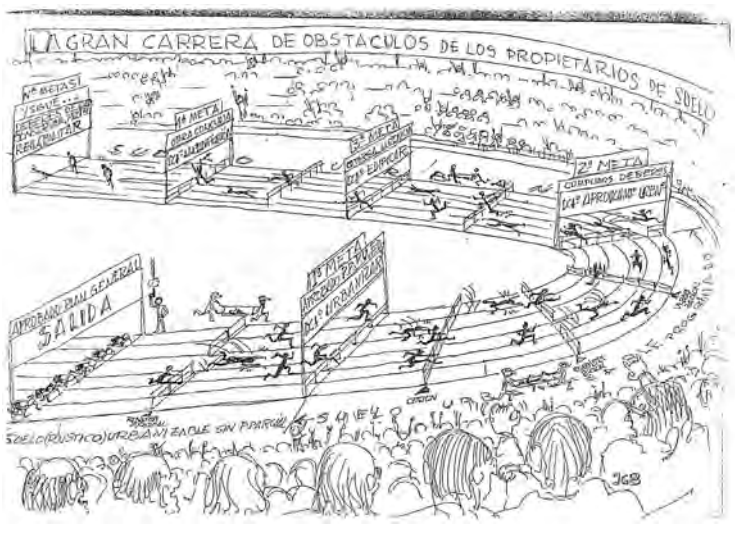


Figura C03_F30: La gran carrera de obstáculos. Fuente: Javier García-Bellido De Diego. Fuente: https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7354745673917644480/

3.4. LA SITUACIÓN DEL TERRITORIO POSTBURBUJA (2020-ACTUALIDAD)

> «Un crecimiento infinito es incompatible con un planeta finito» (Latouche, 2008).

Tras más de una década desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, el paisaje urbanístico español ha mutado en un escenario marcado por contradicciones. La herencia de un urbanismo expansivo dejó un legado de suelos vacíos, infraestructuras inacabadas y una desconfianza estructural hacia el ladrillo. Sin embargo, y de forma paradójica, a partir de 2020 el país ha entrado en una nueva crisis habitacional: ya no por exceso, sino por escasez. Como sintetiza López León (2024), "la construcción de casas ha sido tan escasa desde la crisis de 2008 que ni siquiera es capaz de cubrir la formación de nuevos hogares". El paso de la "ciudad vacía" a la "ciudad inaccesible" es uno de los síntomas más visibles del fracaso de las políticas urbanas tras la burbuja.

3.4.1. Del exceso a la escasez: contradicciones del mercado de la vivienda

Figura C03_F31: Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA). Objetivo.

Desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, el desajuste es demoledor. España ha pasado de construir más de 600.000 viviendas anuales durante el pico de la burbuja a estabilizarse en torno a las 90.000. Sin embargo, solo en 2023 se formaron más de 265.000 nuevos hogares, lo que genera un déficit acumulado que ronda el millón y medio de viviendas para el año 2030 (BBVA Research, en López León (2024)). Esta brecha se intensifica en los grandes núcleos urbanos, donde confluyen presión migratoria, falta de suelo finalista, turistificación y gentrificación.

Este nuevo escenario ha obligado a un giro discursivo. Si antes el problema era el exceso de construcción, ahora lo es la falta de vivienda asequible. En este marco, los gobiernos han empezado a intervenir activamente, aunque con modelos diferenciados. A nivel estatal, la Ley de Vivienda de 2023 ha sido el instrumento más ambicioso desde la Transición. Su objetivo es ampliar el parque de alquiler asequible en más de 184.000 viviendas durante la legislatura, incluyendo las que puedan provenir de la SAREB (Ministerio de vivienda y Agenda urbana, 2024). En paralelo, se ha activado el control de precios en zonas tensionadas —con resultados dispares— y se han promovido cambios normativos que faciliten la conversión de suelo y la penalización de la vivienda vacía.

La intervención pública se plantea así en dos planos: la creación de oferta nueva y la reconversión del parque existente. Pero ambas estrategias chocan con los límites de la institucionalidad heredada. Según la catedrática Taltavull de la Paz

(2024), la política de vivienda "debe afrontar un fallo de mercado estructural, donde los precios de oferta superan ampliamente la capacidad de pago de la demanda". Para resolver esta brecha no basta con regular, sino que se requiere actuar sobre el suelo, la financiación y los usos. Taltavull de la Paz (2024) advierte también que "una política generalista no sirve", y que "la intervención debe dirigirse con precisión a los hogares que enfrentan mayor vulnerabilidad".

En este sentido, el debate político se ha polarizado. Mientras el PSOE defiende la regulación de precios, la inversión pública y la calificación permanente de la vivienda protegida, el PP apuesta por liberalizar suelo, reducir trabas burocráticas y ceder terrenos públicos a operadores privados mediante modelos de colaboración (Munárriz, 2024). Por su parte, Sumar propone restricciones más severas contra el uso especulativo, fiscalidad diferenciada y límites a los fondos de inversión, marcando una línea de conflicto con el PSOE por el ritmo y profundidad de las reformas. Este desacuerdo ha dificultado los avances hacia un verdadero pacto nacional por la vivienda.

En paralelo a este debate institucional, la morfología del territorio evidencia otra paradoja: mientras faltan viviendas en las ciudades, aún persiste un gran volumen de activos residenciales vacíos en el litoral y áreas suburbanas. Según el Sistema de Información Urbana (SIU) del Ministerio de Vivienda, existen más de 6,8 millones de viviendas en planeamientos pendientes de desarrollo, muchas de ellas atrapadas en normas urbanísticas anteriores a la crisis de 2008 (Varga, 2024). Se trata de un urbanismo "caducado", sin viabilidad funcional, pero que sigue bloqueando suelo y condicionando la planificación futura. La renaturalización, la desclasificación y la reconversión parcial se presentan como estrategias necesarias, pero poco implementadas.

La figura de la SAREB sigue siendo central. Creada en 2012 como instrumento para depurar el sector bancario, ha sido reconvertida en un operador semipúblico. En 2023 transfirió 10.500 viviendas a precios medios de 90.000 euros, pero muchas de ellas no están en las zonas con mayor presión residencial. Según José Masip, de Atlas Value Management, "la Sareb cuenta con un amplio parque, pero su ubicación y estado no son ideales para resolver el problema" (Simón, 2024). Esto revela un problema estructural: el desajuste entre oferta teórica y demanda real no es solo de cantidad, sino de localización, condición y acceso.

En lo que respecta al mercado de alquiler, la situación es crítica. La aparición de fondos de inversión internacionales y las socimis han transformado el panorama residencial. Estos actores han colonizado parte del parque urbano con fines

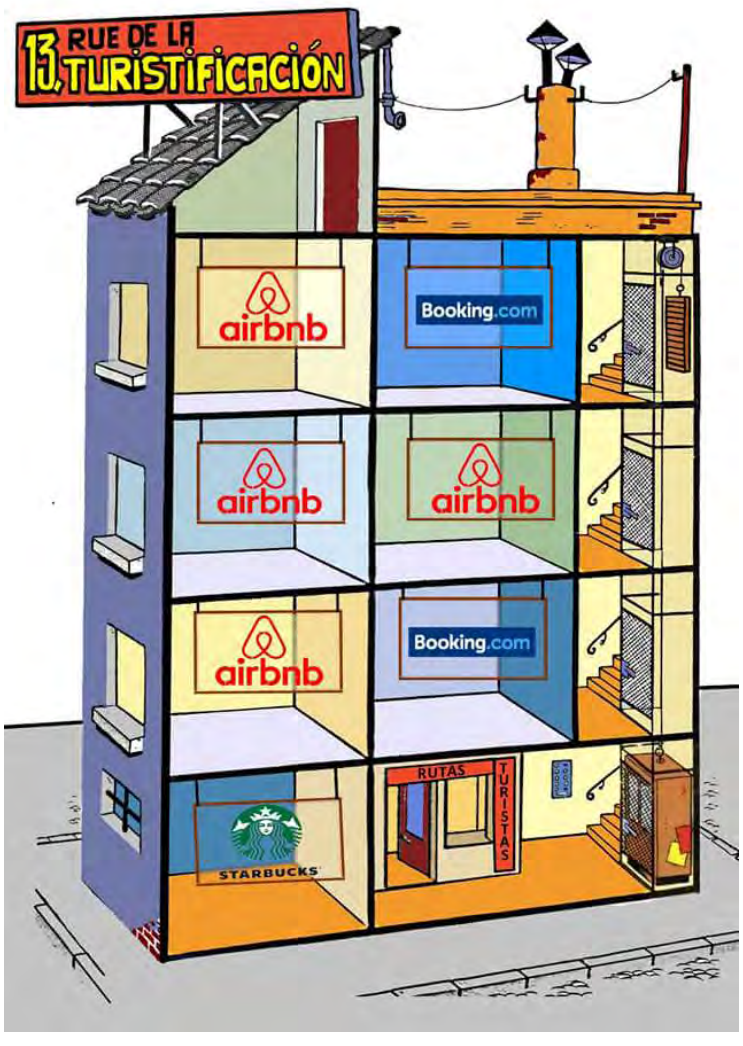


Figura C03_F32: Rue de la Turistificación.

lucrativos, desplazando a los inquilinos tradicionales. Como denuncian Rodríguez Alonso & Espinoza Pino (2018), "los inmuebles se han convertido en mercancías antes que en espacios que garanticen el derecho a habitar dignamente". Esta financiarización ha tensionado aún más el mercado, exacerbando la desigualdad y multiplicando la vulnerabilidad de ciertos grupos: jóvenes, inmigrantes, mujeres solas con hijos, entre otros.

La turistificación y los usos alternativos han agravado aún más esta presión. Según el INE, en agosto de 2024 se registraron 396.883 viviendas vacacionales en España, en su mayoría concentradas en grandes ciudades y destinos costeros (Dataestur, 2024). Esto ha reducido la oferta efectiva de alquiler residencial y disparado los precios. Ante esta situación, varios ayuntamientos han optado por imponer moratorias, suspensiones de licencias o restricciones normativas, como en el caso de Barcelona, Valencia o Palma de Mallorca.

En este escenario de alta complejidad, emergen propuestas que apuntan a una reestructuración profunda del modelo residencial. Entre ellas destacan las llamadas "figuras de tenencia intermedia" (propiedad compartida, temporal, cooperativas en cesión de uso), el tanteo y retracto como mecanismo de adquisición pública y la fiscalidad progresiva sobre viviendas vacías o dedicadas al alquiler turístico. Como afirma Clara Martínez-Toledano, "es urgente un aumento del parque de vivienda social y una fiscalidad que enfríe los precios para permitir la intervención pública" (Pellicer, 2024).

Figura C03_F33: Evolución del número de Viviendas de uso turístico (VUT) en España. Gráfico Dataestur con datos INE.

3.4.2. Más allá de la urgencia: hacia una nueva gramática urbanística

A largo plazo, el territorio postburbuja exige más que medidas de emergencia: requiere una nueva gramática urbanística. En respuesta, emergen propuestas como el **urbanismo estacionario** (Gaja i Díaz, 2013b) y el **urbanismo productivo** (García Nebot, 2023; Parejo Alfonso & Lafuente Luengo, 2021), que buscan redefinir la función del espacio urbano desde una lógica de sostenibilidad y justicia territorial.

El **urbanismo estacionario** se apoya en los principios del **estado estacionario** de Daly (1991), planteando que no puede haber desarrollo sostenible sin un límite claro al crecimiento físico del sistema urbano. En esta línea, Gaja i Díaz, (2013b) argumenta que "la ciudad sostenible no es la que más crece, sino la que mejor se mantiene", defendiendo una regeneración urbana que minimice el consumo de suelo nuevo.

A esta visión se le suman reflexiones como la de Tumini (2016) y Aquilué Junyent & Ruiz Sánchez (2021), quienes integran los conceptos de resiliencia urbana para argumentar que el urbanismo estacionario permite estructuras territoriales adaptativas, capaces de absorber crisis sin perder funcionalidad. Destacan también que el estacionarismo urbano no se opone al cambio, sino al crecimiento desordenado que amenaza los equilibrios urbanos y ambientales, una problemática intensamente documentada en los estudios críticos sobre los efectos devastadores del urban sprawl y la especulación urbana durante la burbuja inmobiliaria en España (Bourdin et al., 2025; De Santiago Rodríguez & González García, 2021) .

Junto a este enfoque, el **urbanismo productivo**, tal como lo desarrolla García Nebot (2023), propone un modelo donde "el suelo se ordena no por expectativas de renta inmobiliaria, sino por su capacidad para generar valor social y económico real". Este modelo favorece la multifuncionalidad urbana, integrando agricultura urbana, manufactura ligera y espacios de innovación en los tejidos existentes. Esta propuesta es especialmente significativa en contextos donde la "sobriedad foncière" emerge como un nuevo paradigma, implicando la reducción del consumo de nuevos suelos y privilegiando la reutilización de espacios ya urbanizados, incluso aquellos que pueden considerarse friches urbaines o espacios abandonados con potencial productivo, tal como expone Gilbart (2025) en su estudio sobre Mons en Bélgica.

Ambos paradigmas convergen en una crítica estructural al modelo anterior.

Como señala Rullán Salamanca O et al. (2011), el urbanismo expansivo "fue el gran aliado de la especulación y del deterioro del paisaje", mientras que los modelos estacionarios y productivos exigen "una ciudad más justa, densa y autosuficiente". En definitiva, estas corrientes apuestan por un urbanismo que no se mide por la expansión, sino por la capacidad de consolidar estructuras urbanas eficientes, equitativas y sostenibles. La experiencia del estallido no puede olvidarse, pero tampoco puede ser un freno permanente a la acción. El reto es conjugar densificación, reuso, equidad y resiliencia, abandonando la lógica del crecimiento infinito. Como sugiere Leal (2024), "la crisis de la vivienda no es un fallo del sistema; es el modelo". Frente a ello, se impone una transformación estructural que devuelva a la ciudad su función social y al urbanismo su capacidad de garantizar el derecho a habitar.

En resumen, esta nueva "gramática urbanística" no es solo una opción, sino una necesidad que obliga a replantear integralmente cómo se concibe y gestiona el territorio, atendiendo a criterios de sostenibilidad ambiental, justicia social y eficiencia económica, en contraposición al urbanismo expansivo y especulativo que marcó la "década prodigiosa" y sus devastadoras secuelas.

Figura C03_F34: Fin de trayecto (urbanización "Farolo").

3.5. LA BURBUJA INMOBILIARIA EN LA CV

En los apartados anteriores (3.1-3.2-3.3-3.4) ya se ha hablado de las circunstancia o características comunes que existen en todas las burbujas inmobiliarias, así mismo se dieron algunas pinceladas sobre la situación sufrida por la burbuja de 2008 en España, en el arco mediterráneo y en concreto en la CV y de lo mucho que se clasificó como SuzR en la CV durante el período 1997-2007.

Parece sensato, dado que la investigación se centra en esta última, que dediquemos un apartado específico a entender la ocupación real sufrida del territorio durante el período de 1997-2007 y conocer cuántos de aquellos suelos realmente se han llegado a transformar en edificación, así como valorar qué peso relativo ha tenido este período en el crecimiento urbano de las diferentes delimitaciones geográficas con las que hemos venido trabajando.

Para poder entender lo sucedido en el Mediterráneo es crucial comprender el fenómeno a nivel nacional, el cual trataremos de volver a sintetizar de forma breve. Durante el período 1997-2007 se produjo un crecimiento económico artificial y desmesurado, impulsado casi exclusivamente por el sector de la construcción y la compraventa de viviendas. Algunas de las causas principales, que ya han sido esbozadas con anterioridad fueron:

- La implantación de unos tipos de interés excepcionalmente bajos tras la entrada del euro, lo que posibilitó que se concedieran un gran número de hipotecas.

- Los bancos y las cajas de cajas de ahorro, como Bancaja y Caja Mediterráneo, CAM en el caso valenciano, financiaron la burbuja al conceder numerosas hipotecas incluso a personas con riesgo.

- Se generó una alta demanda especulativa de viviendas con el único fin de invertir y revender a un precio mayor. No se consideró a la vivienda como un activo que podía fluctuar, sino que iba siempre al alza, instalándose la *cultura del ladrillo* en todos los niveles: político, económico y social.

- Las políticas gubernamentales, a escala central pero también autonómica y local, fomentaron un modelo urbanístico permisivo, al considerar al sector de la construcción como una fuente rápida de ingresos a través de las licencias y los impuestos, así como de creación de empleo. Con los cambios legislativos[11] todo suelo *podía y debía ser urbanizable*, salvo el que tuviera unos valores muy especiales que debían de ser demostrados expresamente, atribuyéndose además al suelo rústico su máximo valor,

11. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes.

como si ya estuviera urbanizado desde el momento mismo de su reclasificación como urbanizable (Burriel de Orueta et al., 2023), este hecho ayudó a que sin necesidad de ninguna transformación territorial, solo administrativa, la reclasificación de suelo se convirtiera en un negocio bastante lucrativo.

Todas y cada una de estas razones provocó una burbuja que envolvió a España al completo, pero la costa mediterránea y especialmente la CV pueden considerarse el epicentro absoluto de este fenómeno, pues además de las causas comunes, en la CV la burbuja se intensificó por varias razones:

1. El modelo Urbanístico Valenciano

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de 1994, conocida como la *Ley del Suelo Valenciana*, puede considerarse el detonante legal que permitió inflar aún más la burbuja en la CV. A través de la LRAU, surge la figura del *Agente Urbanizador*, un promotor privado que podía presentar un plan para urbanizar un terreno rural, incluso en contra de la voluntad de los propietarios originales. La figura original surgida, en principio, como una solución técnica para: 1. agilizar la gestión urbanística, evitando el estancamiento de los procesos urbanizadores al considerar que un único agente especializado era más eficiente que muchos pequeños propietarios sin conocimientos para gestionar un proceso tan complejo; 2. asegurar la provisión de suelo dotacional público sin coste para la administración evitando la alternativa tradicional (expropiación) que suponía un coste enorme para los ayuntamientos al tener que comprar el suelo a precio de urbano para luego urbanizarlo y obtener las dotaciones; y 3. redistribuir equitativamente las plusvalías generadas por la urbanización - función más importante y polémica del proceso - finalmente fue utilizada para desarrollar masivamente suelos no urbanizables, reclasificados modificando los planes en función de los intereses de promotores y propietarios del suelo (Burriel de Orueta et al., 2023).

Esto generó una fiebre especulativa sin precedentes en la CV, con grandes extensiones de costa y terreno agrícola que se reclasificaron para urbanizar, apareciendo numerosas urbanizaciones ilegales o en suelo no urbanizable. Estas situaciones fueron normalizadas por las administraciones locales y autonómicas o bien hicieron la vista gorda debido a que, muchas de ellas dependían financieramente de los ingresos generados por este *ladrillo fácil*[12]. Un modelo urbanístico especulativo y agresivo que favorecía el modelo disperso, de baja densidad y alejado de los núcleos urbanos tradicionales, sentó las bases para

12. Ejemplo de ello es la no ejecución por el Ayuntamiento de Torrevieja de más de mil derribos de obras ilegales (Burriel de Orueta, 2008).

una ocupación del territorio insostenible y de alto riesgo. Lamentablemente, la DANA de 2024 expuso de la manera más cruda y trágica el legado tóxico de la burbuja inmobiliaria valenciana en el paisaje y en la seguridad de las personas[13].

En el año 2004 con la aprobación de la *Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP)*, se pretendió dar un giro al modelo urbanístico implantando la obligatoriedad de aprobar instrumentos de ordenación territorial de ámbito supramunicipal, destacando entre ellos la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) y cuatro planes de acción territorial (PAT), pero su marcado carácter teórico, quedó reducido a una recopilación de buenas intenciones, que en la mayoría de los casos no tuvo aplicación o fue tardía. La ETCV[14] se aprobó finalmente en 2011 pero su carácter no era vinculante, solo orientativo. En cuanto a los cuatro PAT que debían aprobarse, El PAT del Litoral o Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) y el PAT de Protección de la Huerta (PATPH) se aprobaron en el año 2022, el PAT del Paisaje (PATP) se aprobó en 2023 y el PAT del Sistema Rural Valenciano, el último de los cuatro, aún está en proceso de elaboración y no tiene fecha de aprobación. Lo que demostró la poca aplicabilidad de esta o la poca voluntad política de hacerla cumplir.

Un año después de la LOTPP, se aprobó la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV)* que sustituyó a la LRAU e introdujo importantes modificaciones en la gestión urbanística: 1. Sustituyó el modelo tradicional de clasificación del suelo (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) por Suelo Urbano, Urbanizable Programado/No Programado y No Urbanizable; 2. Descentralizó y profesionalizó la gestión mediante la distinción entre el agente urbanizador y el empresario constructor[15], separando claramente ambos cometidos y la posibilidad por parte de los propietarios de formar Agrupaciones de Interés Urbanístico; 3. Cuantificó de manera objetiva el derecho a edificar a través del concepto de Aprovechamiento Urbanístico Tipo y la recuperación de Plusvalías, estableciendo un sistema de reparto más claro y justo; 4. Incorporó de forma transversal principios de sostenibilidad, integrando la evaluación ambiental estratégica, protegiendo de forma estricta el Suelo No Urbanizable e impulsando la rehabilitación y renovación urbana; e 5. Introdujo mecanismos para simplificar y agilizar procedimientos.

La LUV intentó sentar las bases de un modelo avanzado en gestión privada y reparto de cargas, pero fue muy controvertida y estuvo en el centro del debate sobre el "caso Gürtel" y la corrupción urbanística en la CV. Gran parte de su texto fue derogado o modificado por la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat,*

13. Este tema se tratará con mayor profundidad en el apartado 3.5.2
14. Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la CV
15. Artículo 119.1 (LUV): El Urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente ley, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y conforme a las condiciones establecidas en esta ley.
Artículo 120.4 (LUV): Tampoco podrá participar en la licitación de las obras de urbanización de un concreto programa de actuación integrada su propio urbanizador o una empresa vinculada al mismo en los términos establecidos en el artículo 234 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Ámbito de estudio		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Alicante	Viviendas iniciadas	12.016	13.699	9.431	13.967	18.509	13.783	18.133	25.257	35.791	38.574	34.261	45.734	37.287	47.736	44.059	39.254	27.012	14.261
	Índice base																		
	% de viv. protegidas	12,40	29,80	31,79	34,36	39,31	33,62	30,30	20,89	16,33	13,77	12,14	10,06	12,07	7,64	8,00	6,67	6,92	9,58
	Viviendas terminadas	31.936	14.446	13.113	10.837	9.625	15.366	16.245	13.469	20.218	28.889	36.207	35.306	34.329	41.232	45.867	45.787	35.025	30.729
	Stock de viviendas nuevas sin vender																		
Castellón	Viviendas iniciadas	5.951	6.165	6.017	4.123	5.549	4.266	5.377	6.013	9.616	9.797	10.024	10.033	14.514	16.616	16.605	22.588	21.181	7.378
	Índice base																		
	% de viv. protegidas	11,47	20,07	21,03	28,00	35,68	36,64	33,62	19,13	19,99	11,20	10,24	8,26	7,43	4,18	4,78	3,25	2,05	4,63
	Viviendas terminadas	10.182	7.995	6.678	6.669	5.426	4.651	4.353	4.549	5.559	6.473	9.532	9.911	9.766	11.907	17.880	15.815	18.650	21.215
	Stock de viviendas nuevas sin vender																		
Valencia	Viviendas iniciadas	9.977	14.110	13.687	16.194	23.502	12.692	17.181	16.405	22.844	24.030	20.851	14.167	23.762	28.609	31.905	37.187	31.444	15.102
	Índice base																		
	% de viv. protegidas	29,76	39,33	41,16	43,40	49,82	48,99	54,36	38,10	32,94	25,79	23,57	19,09	16,28	11,82	8,83	8,09	7,88	14,57
	Viviendas terminadas	13.939	8.940	13.028	14.896	13.574	17.443	13.426	14.968	16.670	18.091	21.921	24.541	21.026	23.522	32.340	29.495	33.000	33.880
	Stock de viviendas nuevas sin vender																		
CV	Viviendas iniciadas	27.944	33.974	29.135	34.284	47.560	30.741	40.691	47.675	68.251	72.401	65.136	69.934	75.563	92.961	92.569	99.029	79.637	36.741
	Índice base	100	122	104	123	170	110	146	171	244	259	233	250	270	333	331	354	285	131
	% de viv. protegidas	17,17	31,05	33,63	37,55	43,90	40,81	40,59	27,35	22,76	17,46	15,54	12,31	12,61	8,34	7,70	6,48	6,13	10,42
	Viviendas terminadas	56.057	31.381	32.819	32.402	28.625	37.460	34.024	32.986	42.447	53.453	67.660	69.758	65.121	76.661	96.087	91.097	86.675	85.824
	Stock de viviendas nuevas sin vender																		94.230

de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) cuyo texto refundido se aprobó con el *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje*. La LOTUP intentó corregir los aspectos más problemáticos de la ley anterior, siendo la normativa urbanística vigente en la actualidad. Esta ley asume el modelo el modelo propuesto por la *Ley estatal RDL 07/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*, y lo desarrolla ampliamente dentro de sus competencias. Las principales aportaciones sintetizadas por Burriel de Orueta et al. (2023) han sido:

- Contención del desarrollo urbano: el suelo urbano es el ámbito de intervención prioritario y la clasificación de nuevos suelos ha de justificarse mediante parámetros objetivos.

- Se establece la prevalencia de la Infraestructura Verde frente a los crecimientos

- Se implanta la obligación de incluir la integración paisajística en todos los planes y actuaciones.

- Se deben presentar Memorias de Viabilidad Económica e Informes de Sostenibilidad en todas las actuaciones urbanísticas.

Ámbito de estudio		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alicante	Viviendas iniciadas	2.805	3.548	1.986	1.696	2.736	3.936	4.377	5.905	7.264	6.334	6.517	4.418	3.458	5.710	7.537
	Índice base															
	% de viv. protegidas	10,65	22,53	29,34	19,44	3,13	2,61	1,65	2,80	1,44	2,39	2,41	2,93	1,50	3,59	0,49
	Viviendas terminadas	19.558	10.010	3.689	3.092	1.446	1.995	4.433	4.257	4.364	6.256	4.441	5.395	5.604	3.514	3.425
	Stock de viviendas nuevas sin vender			48.920	47.022	45.391	44.180	43.289	42.100	40.765	39.309	37.462	36.864	35.196	33.354	30.092
Castellón	Viviendas iniciadas	1.514	875	534	369	248	155	205	401	407	826	605	493	968	1.417	520
	Índice base															
	% de viv. protegidas	4,02	11,22	20,64	17,92	3,05	2,44	0,00	5,48	16,48	7,08	4,19	4,20	3,43	3,15	0,00
	Viviendas terminadas	14.899	4.884	1.598	825	276	337	337	201	297	374	255	913	750	395	779
	Stock de viviendas nuevas sin vender			27.004	27.253	27.868	27.275	26.603	26.265	25.634	24.958	24.625	24.803	23.955	23.486	23.180
Valencia	Viviendas iniciadas	6.980	4.084	2.578	1.151	946	1.648	662	850	1.558	3.174	4.766	4.405	4.805	4.102	4.117
	Índice base															
	% de viv. protegidas	21,69	31,73	35,74	37,82	19,99	9,44	1,76	5,23	11,16	7,48	8,68	5,51	11,17	9,09	9,84
	Viviendas terminadas	20.607	11.059	6.027	4.576	1.760	1.192	982	2.209	539	799	1.723	3.840	4.298	4.266	3.315
	Stock de viviendas nuevas sin vender			30.810	29.247	28.007	26.632	25.218	23.916	22.897	21.870	21.490	21.596	21.556	21.437	20.466
CV	Viviendas iniciadas	11.299	8.507	5.098	3.216	3.930	5.739	5.244	7.156	9.229	10.334	11.888	9.316	9.231	11.229	12.174
	Índice base	40	30	18	12	14	21	19	26	33	37	43	33	33	40	44
	% de viv. protegidas	13,60	24,68	31,56	28,28	9,28	4,70	1,58	3,46	3,59	3,85	4,71	4,12	6,10	5,92	3,99
	Viviendas terminadas	55.064	25.953	11.314	8.493	3.482	3.524	5.752	6.667	5.200	7.429	6.419	10.148	10.652	8.175	7.519
	Stock de viviendas nuevas sin vender	119.798	133.023	106.734	103.522	101.266	98.087	95.110	92.281	89.296	86.137	83.577	83.263	80.707	78.277	73.738

Tabla C03_T04: Viviendas iniciadas y terminadas en la CV entre 1991 y 2023. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- Se realiza la desagregación del Plan General, en Plan Estructural de aprobación autonómica y en Plan Pormenorizado, que desarrolla al anterior según necesidades, de aprobación municipal.

- Se instauran procedimientos para la minimización de impactos de las viviendas construidas en Suelo No Urbanizable (SNU), pero en las que han prescrito las infracciones.

2. La maquinaria de la construcción: 1997-2007

El modelo urbanístico auspiciado por el gobierno valenciano en aquel momento convirtió a la CV en la región con mayor número de viviendas iniciadas por habitante de toda Europa. A pesar de la enorme oferta de viviendas, el precio de estas continuaba creciendo en base a la creencia de los enormes beneficios que se obtendrían. Realizando un análisis de la producción de vivienda en la CV entre 1991 y 2023 inspirada en uno de los últimos trabajos de Burriel de Orueta (2023), podemos observar tanto en las cifras de la tabla C03_T04, que recoge las cifras de vivienda libre y protegida, iniciada y terminada, por provincia y total en la CV, como en su representación gráfica (C03_T05, C03_T06, C03_T07 y C03_T08), cómo se distinguen dos dinámicas claramente diferenciadas pero vinculadas entre ellas.

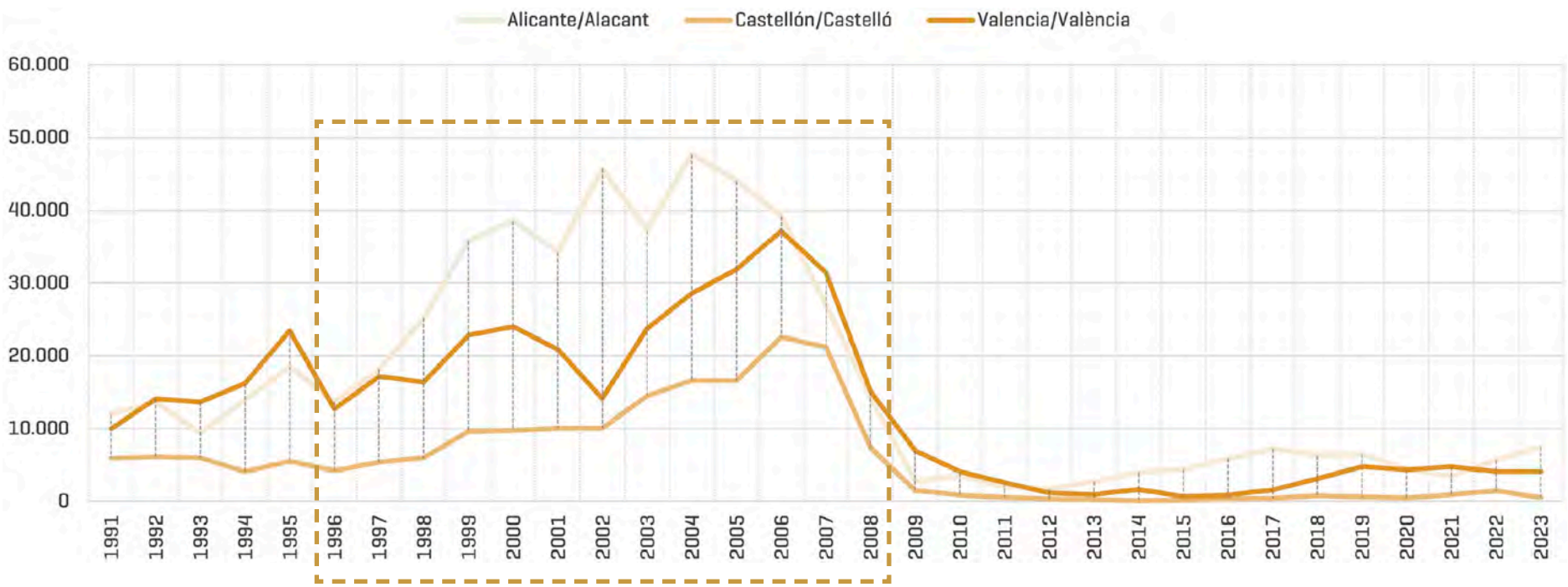


Tabla C03_T05: Evolución de la vivienda iniciada en la CV por provincia (1991-2023). Fuente: Elaboración propia

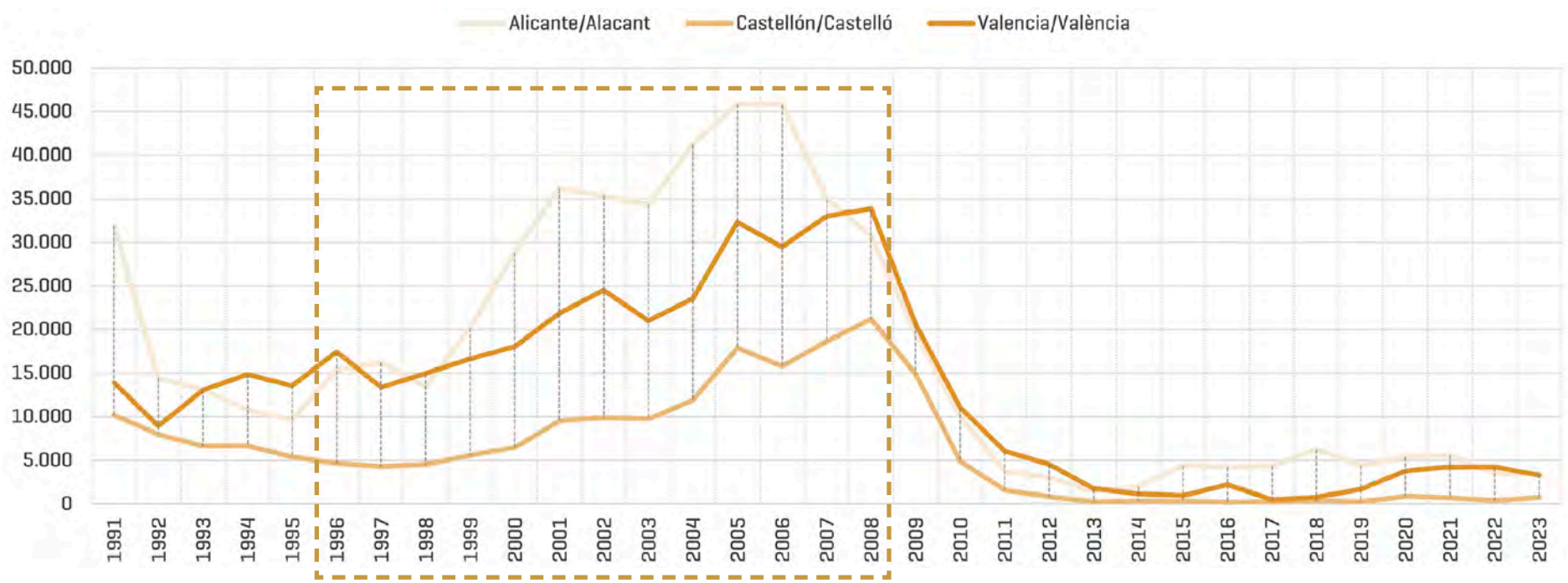


Tabla C03_T06: Evolución de la vivienda terminada en la CV por provincia (1991-2023). Fuente: Elaboración propia

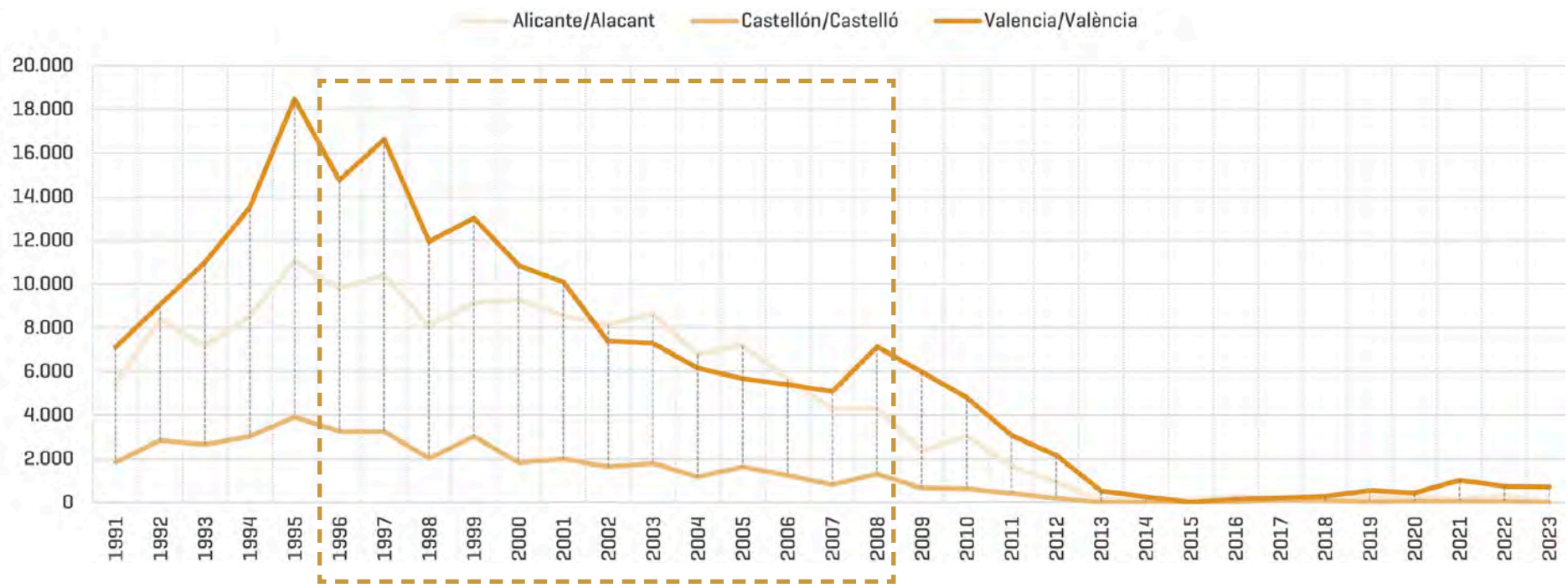


Tabla C03_T07: Evolución de la vivienda protegida en la CV por provincia (1991-2023). Fuente: Elaboración propia

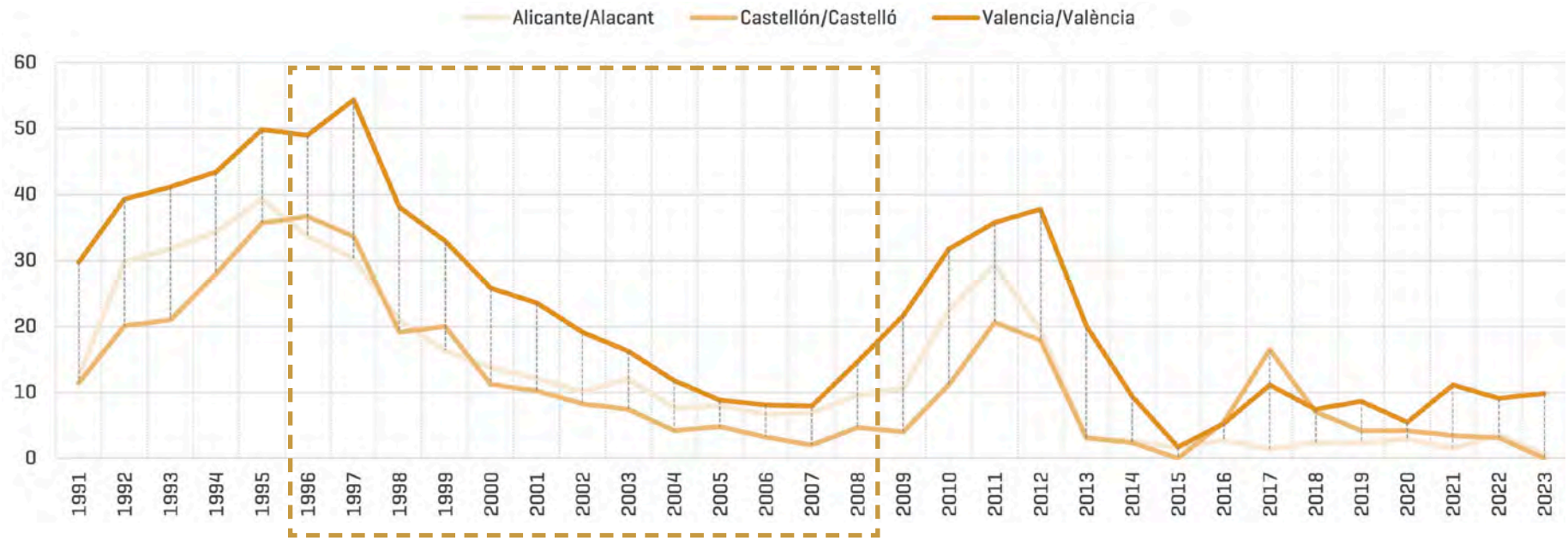


Tabla C03_T08: Evolución del porcentaje de vivienda protegida en la CV por provincia (1991-2023). Fuente: Elaboración propia

Observando las gráficas, que resultan más intuitivas, podemos distinguir en ellas dos partes. La primera de ellas se desarrolla desde 1991 hasta 1997 y la segunda parte desde 1997 hasta 2023. Adicionalmente en los gráficos se ha señalado con un recuadro los años correspondientes a la burbuja inmobiliaria.

En la primera parte, las alteraciones que observamos se deben por un lado a la crisis económica y recesión[16] que sufrió España entre 1992 y 1993 y por otro lado a la situación que se da en España en 1995 - justo cuando comenzaba a recuperarse de la recesión anterior - provocada por la crisis de la Seguridad Social que continuaría hasta 1997. Es en ese año cuando la economía española comienza una etapa de prosperidad económica ininterrumpida durante los diez años siguientes, coincidiendo con la década prodigiosa (C03_T05 y C04_T06).

En la segunda parte de la gráfica (1997-2023), se observa una evolución claramente estructurada en torno al nuevo ciclo inmobiliario objeto de estudio, caracterizado por una fase expansiva (1997–2006), un colapso abrupto (2007), una etapa de estancamiento (2008–2015) y un periodo reciente de recuperación moderada y desigual (2016–2023).

Centrándonos específicamente en el período de 1997-2007 - zona del recuadro punteado - vemos que en la CV se intensificó la promoción de viviendas iniciadas, que había ido creciendo progresivamente desde el año 1991 (27.944 viviendas) a más de 47.000 en 1995. Este incremento se acentuó entre 1997 y 2006, coincidiendo con el auge inmobiliario, alcanzando un máximo histórico en este último año con 99.000 viviendas iniciadas, lo que cuadruplicó los valores de inicios de la década de los 90 (Ver Tabla C03_T04 y C03_T05). En total[17] durante el período 1997–2007 se iniciaron 803.847 viviendas y se terminaron 715.969.

16. Dichas recesión fue originada por el contexto internacional de ese momento: el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en Japón en el año 1990 y la crisis del petróleo tras la Guerra del Golfo.
17. Las cifras difieren ligeramente de las presentadas por Burriel de Orueta et al. (2023) entre otras cosas porque en su artículo presenta los datos para el período de 1997-2006 y en la investigación hemos considerado el período 1997-2007.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Viv. iniciadas	40.691	47.675	68.251	72.401	65.136	69.934	75.563	92.961	92.569	99.029	79.637
Índice base 100	100	117	168	178	160	172	186	228	227	243	196
%Viv. protegidas	40,59	27,35	22,76	17,46	15,54	12,31	12,61	8,34	7,70	6,48	6,13
Viv. terminadas	34.024	32.986	42.447	53.453	67.660	69.758	65.121	76.661	96.087	91.097	86.675

Tabla C03_T09: Viviendas iniciadas y terminadas en la CV durante la década prodigiosa (1997 – 2007). Fuente: Elaboración propia. Extracto de la tabla C03_T04

En paralelo y durante este mismo periodo, se produjo un acelerado abandono de la construcción de viviendas protegidas pasando de un 40,59 % en el año 1997 a un 6,13 % en el 2007, ya que construir una vivienda de precio libre y venderla en el mercado abierto generaba beneficios muchos mayores que construir una VPO, cuyo precio de venta estaba topado y regulado por la administración. Además, en muchos casos se permitió a los promotores "compensar" su obligación de construir VPO con pagos en metálico a los ayuntamientos, que luego rara vez destinaban a construir vivienda pública.

El estallido de la burbuja en 2007 marcó el inicio de la caída en la actividad promotora. Las viviendas libres iniciadas cayeron también drásticamente de más de 99.000 en 2006 a menos de 10.000 anuales desde 2010, alcanzando un mínimo de apenas 3.216 en 2012. Este colapso, sin embargo, no tuvo un correlato inmediato en las viviendas terminadas, que se mantuvieron elevadas hasta 2008 debido a la inercia de las promociones iniciadas en años anteriores (Ver Tabla C03_T04 y C03_T06).

A partir de 2013, los niveles de actividad se estabilizaron en valores muy bajos, en un contexto aún marcado por un importante stock de vivienda nueva sin vender, que alcanzó su punto máximo en 2010 con 133.023 unidades y aunque este excedente ha disminuido —con 73.738 viviendas sin vender en 2023—, sigue representando una tensión estructural para el sistema urbano.[18]

Si analizamos los datos a nivel provincial, las tres provincias de la CV han replicado patrones generales similares, aunque con diferencias significativas en magnitud y temporalidad. Valencia es la provincia con mayor volumen histórico de producción, seguida por Alicante y en menor medida Castellón. Durante el pico de la burbuja, Alicante alcanzó más de 47.000 viviendas iniciadas en 2004, mientras que en Valencia se superaron las 37.000 en 2006. En Castellón, aunque los valores absolutos son menores, también se observa un comportamiento especulativo con un máximo de 22.588 viviendas iniciadas en 2006.

Respecto a la vivienda protegida Valencia destaca históricamente por su mayor proporción, llegando al 54,36 % del total de viviendas iniciadas en 1997, en comparación con las cifras entorno al 30 % en Alicante y Castellón. No obstante, en todas las provincias se evidencia un descenso a partir de ese año con un ligero repunte entre el 2008 y el 2011, con mínimos históricos en 2015 (1,65 % en Alicante, 1,76% en Valencia y 0 % en Castellón). Desde entonces, sólo Valencia ha logrado una recuperación relativa, manteniéndose cerca del 10 % en los últimos años.

18. Desde 2016 se constata una recuperación parcial en viviendas iniciadas, aunque sin alcanzar los niveles previos a la crisis. En 2023 se iniciaron 12.174 viviendas en toda la CV, el triple que, en 2013, pero apenas una octava parte de los valores de 2006. El peso de la vivienda protegida ha continuado siendo marginal, salvo en algunos repuntes aislados, como en 2011 (donde alcanzó un 31,56% de la CV), lo que sugiere una debilidad persistente de las políticas públicas de vivienda.
En cuanto al stock de vivienda sin vender ha estado históricamente concentrado en Alicante, que en 2023 alcanza valores cerca del 40 % del total de la CV, seguida de Castellón (31 %) y Valencia (28 %). Este desequilibrio territorial refleja también dinámicas diferenciadas de demanda, presión turística y especulación, que deberían ser consideradas en futuras estrategias de planificación y gestión del suelo.

Junto a este desorbitado aumento en la construcción de viviendas y abandono de la vivienda protegida, se dieron dos fenómenos adicionales que siguieron contribuyendo a "inflar la burbuja". Por un lado, la urbanización y construcción de miles de urbanizaciones esparcidas por el territorio mediante el modelo de baja densidad que no solo consumía suelo, sino que incrementaba los costes de los servicios y, por otro lado, la reclasificación de una considerable cantidad de suelo que abandonaba su actividad agrícola, quedando en stock a la espera de su desarrollo posterior. Entre los años 1997-2007 se aprobaron 1.428 planes[19] que clasificaron un total de 18.349,70 ha de SuzR[20] en toda la CV según los datos del Inventario de la CV. Las cifras quedan recogidas en la siguiente tabla, por Provincia y Franja Territorial.

Suelo Urbanizable Residencial aprobado entre 1997-2007 según datos del Inventario de la CV					
Provincia	**Uso**	**Residencial**			
	Franja territorial (FT)	**PL**	**FI**	**SR**	**Total**
Castellón	Planes	134	64	29	277
	Sup (ha)	1.483,51	357,43	46,81	**1.887,75**
Valencia	Planes	367	188	30	585
	Sup (ha)	3.614,65	1.856,57	155,64	**5.626,86**
Alicante	Planes	433	165	18	616
	Sup (ha)	8.340,12	2.422,65	72,32	**10.835,09**
TOTALES	**Planes x FT**	**934**	**417**	**77**	**1.428**
	Sup (ha) x FT	**13.438,28**	**4.636,65**	**274,77**	**18.349,70**

Tabla C03_T10: SuzR en ha, agrupado por Provincias, Franja Territorial y Uso aprobado entre 1997-2007 según datos del Inventario de la CV. Fuente: Elaboración propia

Esto supondría que la superficie de SuzR aprobado durante los años 1997-2007 en la CV equivaldría a haber clasificado 1,4 veces la superficie del municipio de Valencia ó 115 veces la superficie de Ciutat Vella, el Centro Histórico de Valencia.

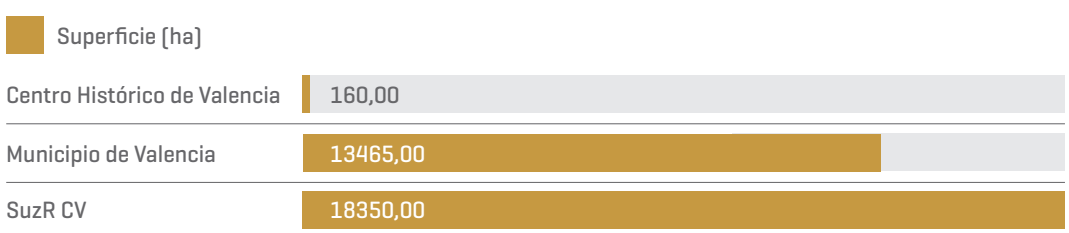


Tabla C03_T11: Comparativa entre el SuzR aprobado entre 1997-2007 según datos del Inventario de la CV y la superficie del Centro Histórico y el municipio de Valencia. Fuente: Elaboración propia

19. En este caso englobamos en la categoría de planes aquellos instrumentos de desarrollo que quedan recogidos en el Inventario de suelo urbano y urbanizable de la CV, entre ellos se incluyen planes parciales, Unidades de Ejecución, Sectores...
20. Estas cifras corresponden solo al uso Residencial. El Suz total clasificado durante ese período fue de 28.712,35 ha.

3. El atractivo turístico y el Suelo no urbanizable (SNU)

A las dos circunstancias anteriores se le añadió un factor más, que a pesar de parecer nimio fue un combustible adicional para la burbuja inmobiliaria en la CV.La costa valenciana, por sus características naturales y climáticas, especialmente en la provincia de Alicante con enclaves como Benidorm, Torrevieja o Denia se convirtieron en ámbitos de turismo residencial, especialmente de jubilados británicos, alemanes y nórdicos. El principal atractivo fue percepción de una altísima calidad de vida a un precio relativamente bajo. Para estos pensionistas con un poder adquisitivo mayor que el que había y hay en España, el sueño de una casa con piscina o un ático frente al mar era aparentemente asequible. El clima soleado, la gastronomía y la cercanía al mar completaban un paquete idílico que las inmobiliarias, durante la época de la burbuja, vendían no como una simple propiedad sino como un estilo de vida. Los promotores y los bancos a su vez, veían a estos clientes con mayores garantías que la demanda local, lo que alimentó la maquinaria de la construcción sin control y se alentó el uso de prácticas comerciales engañosas: ventas sobre plano con contratos complejos y cláusulas abusivas, presiones para que firmaran rápidamente sin proporcionarles información clara sobre aspectos legales críticos del terreno e incluso promesas de servicios (hospitales, transportes...) que no llegaron a materializarse. Esto generó una demanda artificial que se sumó a la demanda basada en la esperanza de las plusvalías futuras.

Cuando la burbuja inmobiliaria global estalló en 2008, estos inversores no solo vieron como sus propiedades se depreciaban, sino el problema más grave, fue descubrir que muchas viviendas, se habían construido en Suelo No Urbanizable sin la debida autorización. La mayoría de los compradores, desconocedores de la legislación urbanística valenciana, descubrieron que sus hogares eran ilegales, enfrentándose a multas importantes o incluso la imposibilidad de dar de alta servicios básicos como la luz o el agua.

Estos factores adicionales no hicieron más que aumentar las consecuencias en la CV cuando el modelo colapsó. El sector de la construcción y los servicios asociados, que eran el principal motor económico de la CV, se paralizó de la noche a la mañana. Esto generó una destrucción masiva de empleo que disparó la tasa de desempleo a uno de los niveles más altos de España, con cifras cercanas al 30% en el año 2013 y del 74 % en el caso de hombres menores de 20 años. La economía valenciana entró en una recesión mucho más profunda y prolongada que la de otras regiones españolas, provocando despidos masivos y una oleada de desahucios por impago de hipotecas que se convirtió en un drama social y un símbolo de la crisis.

Comunidad Valenciana: Tasa de desempleo (EPA) 2013

	Tasa de desempleo (EPA)	Tasa de desempleo hombres (EPA)	Tasa de desempleo mujeres (EPA)
Diciembre 2013	27,2%	26,2%	28,2%
Septiembre 2013	27,7%	27,3%	28,2%
Junio 2013	28,6%	27,3%	30,3%
Marzo 2013	28,7%	27,6%	30,2%

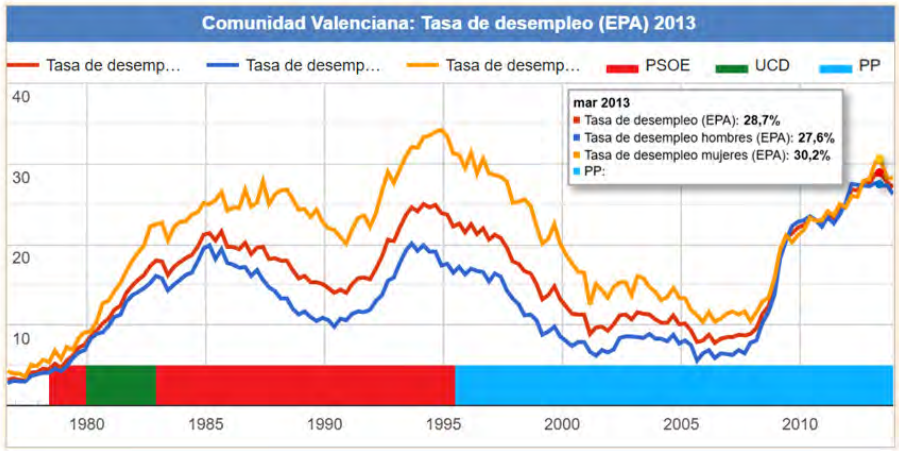


Figura C03_F35: Tasa de desempleo en la CV (EPA)

EPA - Paro Comunidad Valenciana IV Trim 2013

	Total	Hombres	Mujeres
Tasa de desempleo (EPA) [+]	27,2%	26,2%	28,2%
Paro menores de 25 años [+]	58,7%	61,6%	55,4%
Paro mayores de 24 años [+]	24,6%	23,4%	26,0%
Paro menores de 20 años [+]	72,6%	74,0%	71,0%
Paro entre 20 y 24 años [+]	55,1%	58,4%	51,4%
Paro entre 25 y 54 años [+]	25,3%	23,9%	27,0%
Paro mayores de 54 años [+]	20,1%	20,7%	19,3%

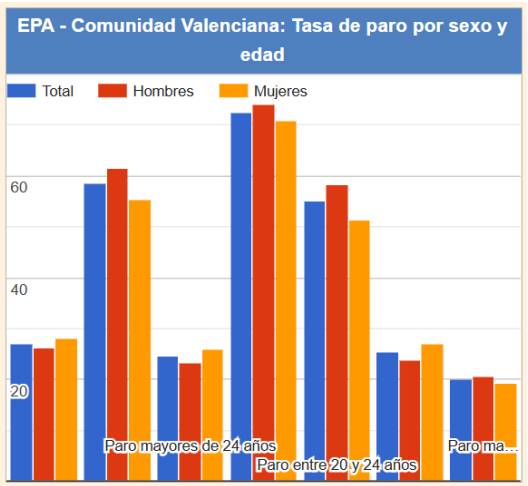


Figura C03_F36: Tasa de desempleo en la CV desglosada por sexo y edad (EPA).

En las cajas de ahorros valencianas (principalmente Bancaja y CAM) cuando el sector se paralizó, los precios cayeron y los impagos se multiplicaron, encontrándose entonces con una cartera de activos tóxicos (inmuebles embargados que no podían vender) que era insostenible de mantener. Todo ello las llevó a la quiebra, forzando su rescate y posterior absorción por otras entidades bancarias[21].

En el caso de las administraciones públicas, en especial la Generalitat, al desaparecer la fuente de financiación más importante, pero mantenerse los gastos de mantenimiento o inversiones desproporcionadas en macroproyectos infrautilizados, se les acumuló una deuda pública considerable que les limitó su capacidad de inversión en servicios esenciales como la sanidad. La corrupción generalizada en las distintas escalas generó una enorme desconfianza en las instituciones por parte de la población.

Si analizamos los datos que nos presenta el Inventario del suelo urbano y urbanizable de la CV en su versión de julio de 2023, podemos comprobar las cifras monumentales de stock de suelo urbanizable residencial (SuzR) que hoy en día sigue disponiendo la CV para futuros crecimientos, herencia de las reclasificaciones de suelo que se hicieron durante el período de 1997-2007.

Consultada la base, observamos que la cifra total de Suz es de 746.902.288,3 m^2 (74.690,23 ha) de suelo, valor que se reduce hasta los 544.486.156,5 m^2 (54.448,63 ha) si hablamos solo de Uso Residencial, y que finalmente queda en 298.920.006,8 m^2 (29.892 ha) si solo consideramos los suelos que no han tenido ningún tipo de transformación territorial, es decir, se encuentran en estado *virgen* y constituyen el stock de suelo urbanizable a la espera de un futuro desarrollo.

Este gráfico nos da una radiografía real de la oferta de suelo en toda la CV, pero al mismo tiempo nos plantea una serie de dudas: ¿Está este stock en zonas donde realmente es necesario? ¿Es necesario movilizarlo ya, o existen aún suficientes viviendas terminadas y aún disponibles de las desarrolladas durante el período 1997-2007? De las cifras de suelo que ya se han transformado o se encuentran en proceso de transformación (24.556,61 ha), 6.937,54 corresponden al municipio de Valencia y de estas 571,66 ha fueron clasificadas durante la fase de estudio (97-07) en l'Horta Sud, la zona más afectada por la Dana de octubre de 2024 ¿Ha podido tener esto una influencia en las consecuencias catastróficas que sufrió la zona tras la Dana?

Trataremos de esclarecer estos aspectos a lo largo de la investigación.

Superficie en hectáreas

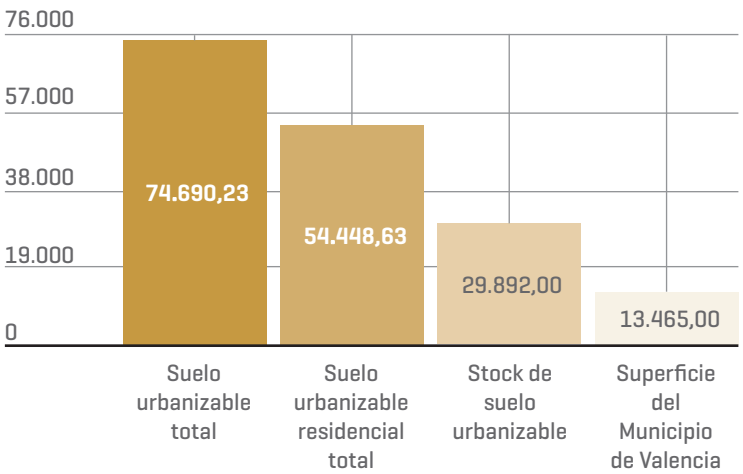


Tabla C03_T12: Comparativa de superficies en hectáreas Fuente: Elaboración propia

21. Bancaja se fusionó forzosamente en Bankia (que luego requirió un rescate de 24,000 millones de euros) y la CAM fue intervenida por el Banco de España y vendida por un euro al Sabadell.

3.5.1. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la CV

Para realizar un análisis exhaustivo hemos acudido a las fuentes catastrales para trabajar con una base completa de inmuebles de toda la CV. Dicha base, descargada en formato GML, se ha trabajado tanto de forma espacial como alfanumérica para poder describir y localizar la realidad de los crecimientos producidos. Como margen de seguridad en el cálculo se ha ampliado el período de análisis en 2 años adicionales contemplando la década prodigiosa como el período 1996-2008. Este incremento de años ayuda, en parte, para tener en cuenta el desfase entre los procesos de aprobación de licencias y construcción física de los edificios y el alta correspondiente en la base catastral. En las bases catastrales se ha tenido en cuenta el total de inmuebles viviendas e inmuebles residenciales. Aunque parece decir lo mismo, la diferencia entre inmuebles vivienda e inmuebles residencial es que, en el Catastro, existe un atributo que contabiliza las unidades vivienda y otro que contabiliza las unidades residenciales, que es un número normalmente mayor y alude a viviendas que pueden estar siendo usados para otras actividades (consultas de profesionales, por ejemplo). De esta manera hemos valorado:

- el número y % de inmuebles (de cualquier uso) (96-08)
- el número y % de inmuebles residenciales (96-08)
- el número y % de viviendas (96-08)

A su vez hemos analizado esta situación en función de las diferentes delimitaciones geográficas utilizadas en la tesis.

Si analizamos los datos en función de las provincias, vemos como tanto en Castellón como en Alicante, 1/3 de todos los inmuebles construidos lo han hecho dentro del período de estudio. En el caso de Valencia la proporción baja levemente para representar ¼ del parque edificado. Si específicamente centramos la atención en los inmuebles de uso residencial, la proporción es similar, bajando levemente el porcentaje en cada provincia.

Este mismo análisis lo podemos hacer por Franja Territorial para visualizar como en la Plana Litoral es donde se concentra tanto el mayor número de inmuebles residenciales (algo más de 1 millón 240 mil) como el mayor porcentaje construido durante la década prodigiosa (un 30,27%). En el otro extremo tenemos el Sistema Rural con un porcentaje que no llega al 10% de inmuebles residenciales desarrollados durante esta época.

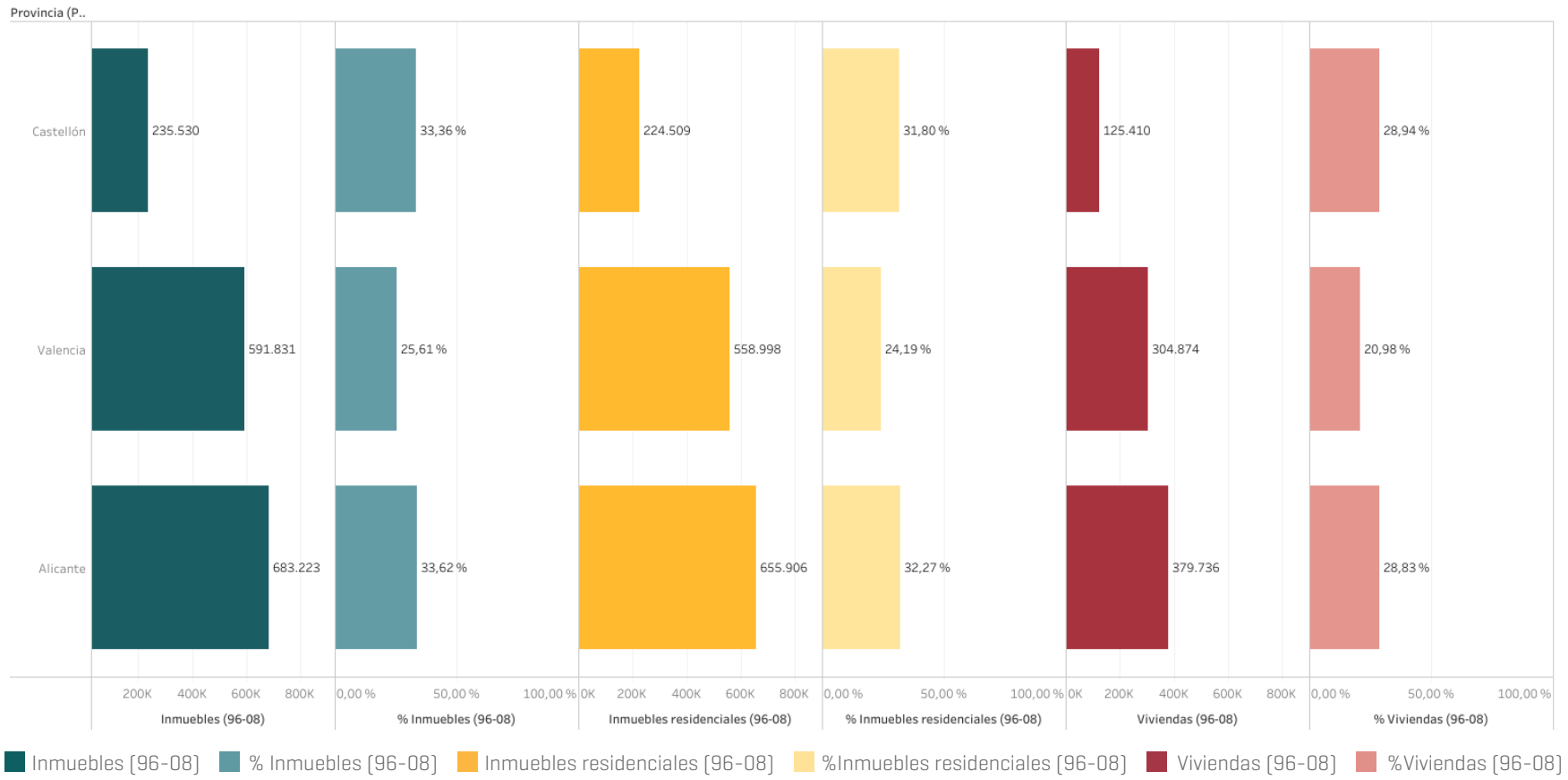


Tabla C03_T13: Número de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Provincias. Fuente: Elaboración propia

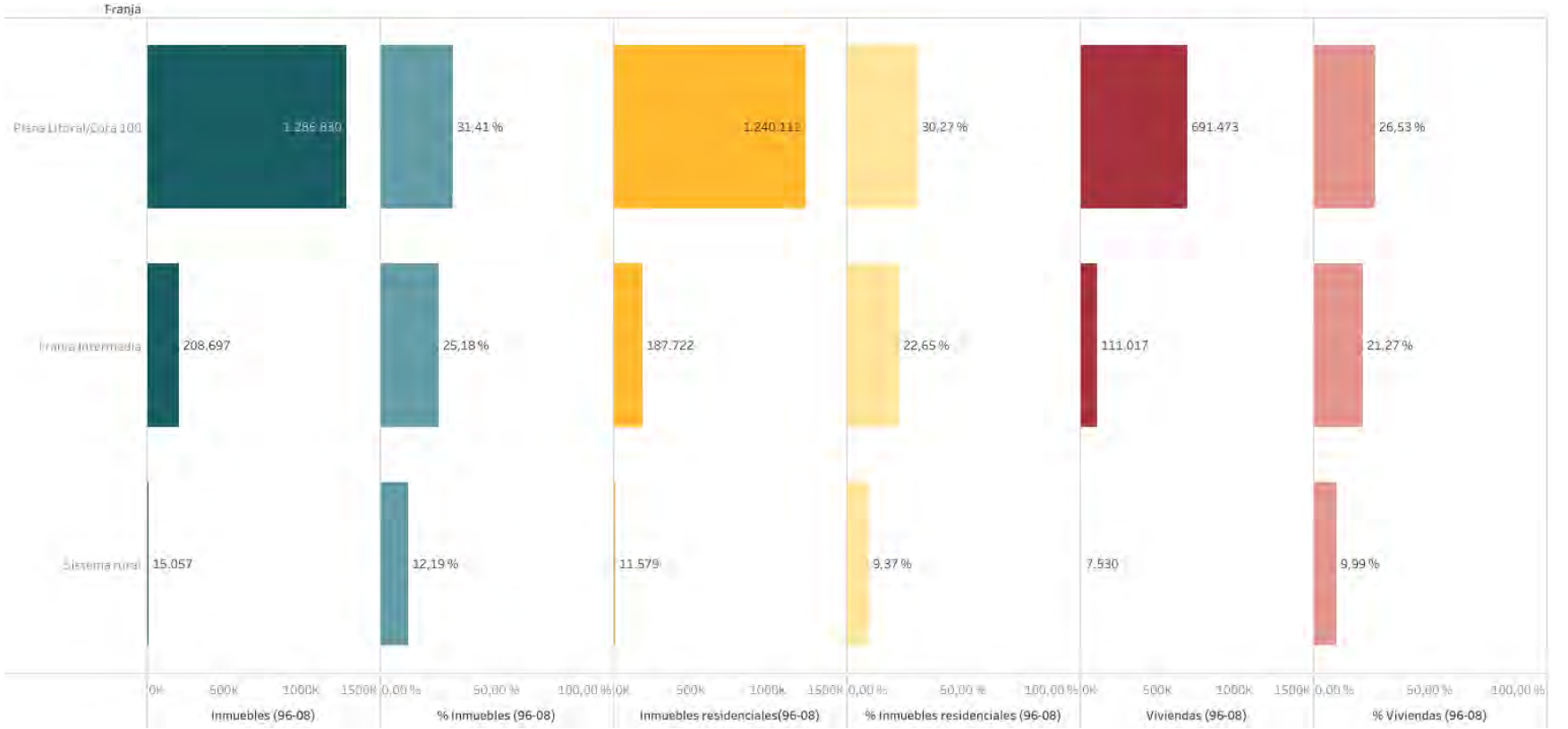


Tabla C03_T14: Número de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Franjas Territoriales. Fuente: Elaboración propia

Si estudiamos esta distribución entorno a las comarcas de la CV podemos ver como destaca de forma singular por encima de todas, la Vega Baja[22] al concentrar no solo el mayor número de inmuebles residenciales y viviendas, sino tener el porcentaje más alto de construcción total desarrollado durante la década prodigiosa (41,22%). A ella le sigue con un 36,62% el Baix Maestrat en la provincia de Castellón.

Para un análisis más detallado por Municipios, Áreas funcionales (AF) y por Áreas Urbanas Integrales (AUI) ver el Anexo C03_01_Tablas y gráficos.

22. Este aspecto ya es señalado en el PAT de la Vega Baja.

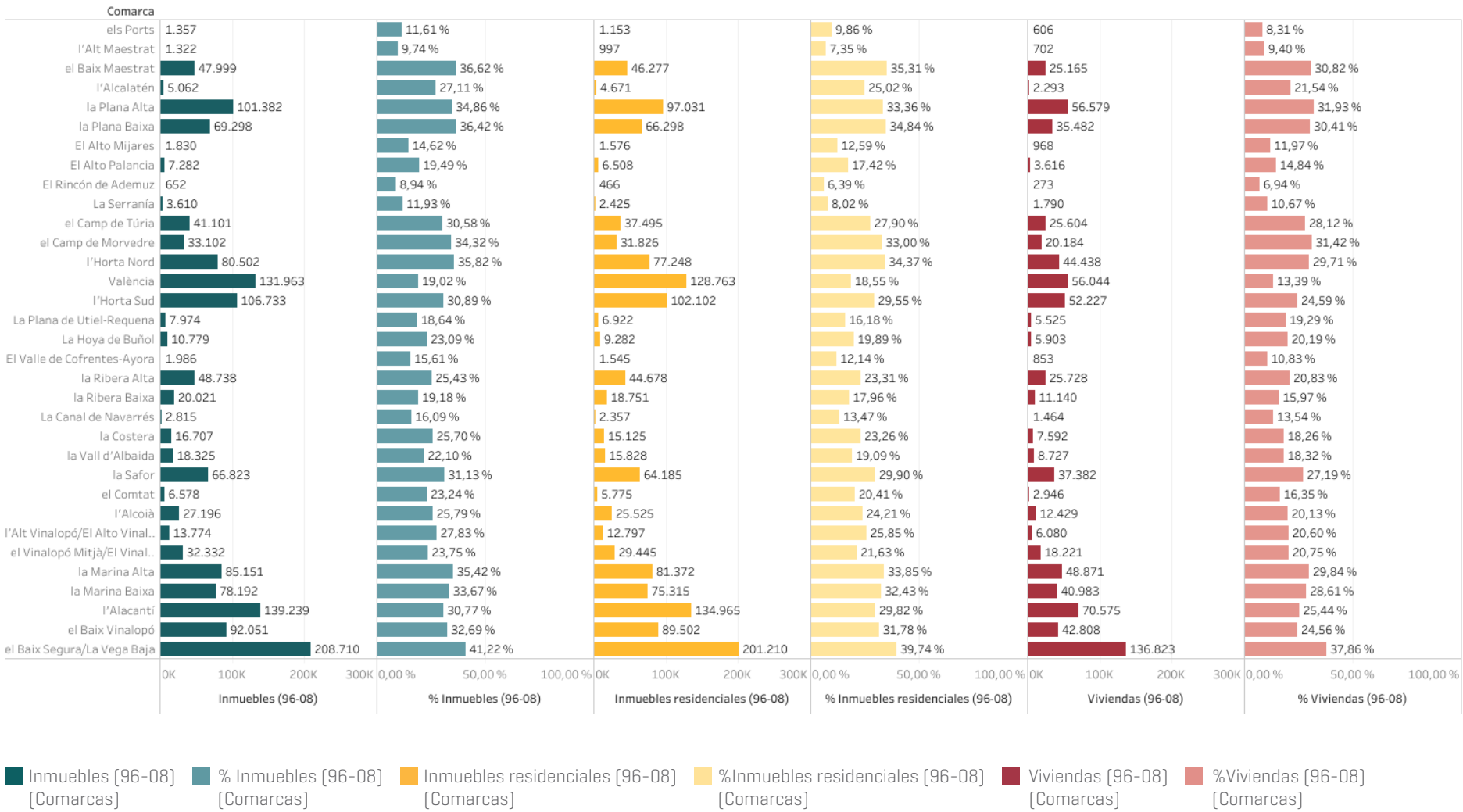


Tabla C03_T15: Número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Comarcas. Fuente: Elaboración propia

Finalmente, dentro de este análisis, con el propósito de visualizar espacialmente la distribución de dichos crecimientos, se han seleccionado 12 municipios, de entre todos los de la CV. Para cada caso se presenta de forma gráfica el número de Inmuebles construidos durante el período 96-08 y el número de Inmuebles Residenciales construidos en el mismo periodo.

De entre ellos contamos con 9 casos litorales, con porcentajes de construcción entre los años 96-08 que oscilan entre el 40% y el 90%, organizados tradicionalmente en torno a 2 núcleos (el interior o tradicional y el costero) y en el que los crecimientos se han concentrado especialmente en la zona litoral ejerciendo un efecto de "bloqueo" o cierre de "ventanas" (en terminología del PATIVEL), siendo menos significativo en los 3 núcleos interiores, donde los porcentajes oscilan entre el 49% y el 70%. En estos casos destacan el uso de morfologías de urbanizaciones de baja densidad situadas en los bordes urbanos de los pueblos.

Estas fichas pueden consultarse en el Anexo C03_02.

Recopilación datos casos de estudio.

Datos básicos				Período 96-08 (respecto al total)		
Municipio	Provincia	Franja Territorial	Comarca	% de inmuebles	% de inmuebles residenciales	% de Viviendas
Núcleos costeros						
Guardamar de la Safor	Valencia	P. Litoral	La Safor	90	90	89
Canet d'en Berenguer	Valencia	P. Litoral	El Camp de Morvedre	63	62	63
Oropesa del Mar	Castellón	P. Litoral	La Plana Alta	61	60	63
Moncofa	Castellón	P. Litoral	La Plana Baixa	58	58	58
Chilches	Castellón	P. Litoral	La Plana Baixa	56	55	48
Villajoyosa	Alicante	P. Litoral	La Marina Baixa	51	51	45
Daimús	Valencia	P. Litoral	La Safor	51	51	50
Almenara	Castellón	P. Litoral	La Plana Baixa	51	50	39
Massalfassar	Valencia	P. Litoral	L'Horta Nord	52	50	48
Núcleos de interior						
Formentera del Segura	Alicante	P. Litoral	El Baix Segura	73	70	70
Jacarilla	Alicante	P. Litoral	El Baix Segura	60	56	53
Almoradí	Alicante	P. Litoral	El Baix Segura	53	51	49

3.5.2. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la zona afectada por la Dana de 2024

La DANA que sufrió la provincia de Valencia el 29 de octubre de 2024 dejó un panorama absolutamente desolador y a poco más de un mes para cumplirse un año, muchos de los municipios afectados siguen luchando por volver a recuperar el pulso de la normalidad.

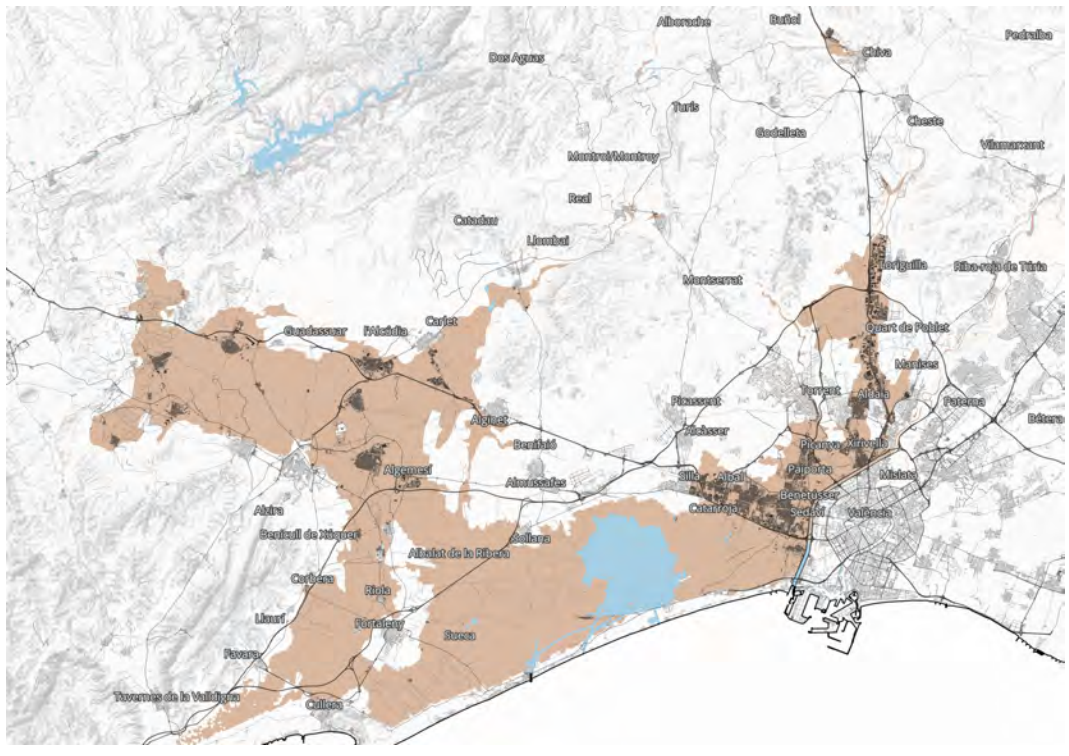


Figura C03_F37: Mapa del alcance de la DANA.

Como consecuencia de ello, algunos medios de comunicación apuntaron una posible relación entre dicho fenómeno meteorológico extremo y las decisiones urbanísticas del pasado. En un primer análisis realizado por DATADISTA (Delgado, 2024) en noviembre de 2024 sobre las viviendas en la zona siniestrada, revelaba que más de 75.000 viviendas[23], en 47 municipios valencianos, estaban situadas en zonas inundadas por la DANA, y si bien esto no implicaba que estuvieran todas

23. Esta cifra se amplió posteriormente en otra publicación de Datadista a 130.000 viviendas. https://www.datadista.com/playa-burbuja/el-mapa-con-las-130-000-viviendas-afectadas-por-las-inundaciones-en-valencia/

afectadas, lo que si era cierto es que 3 de cada 10 habían sido construidas en zonas inundables, según el PATRICOVA 2003, durante la burbuja inmobiliaria.

Lo más significativo de estos números era que se afirmaba que casi un tercio de estas edificaciones fueron construidas en este siglo, coincidiendo plenamente con los años de gestación y máxima expansión de la burbuja inmobiliaria. De ahí se deduce que una considerable proporción de las viviendas se levantaron en zonas inundables, a pesar de que estas áreas ya habían sido identificadas como tales en el PATRICOVA, aprobado inicialmente en 2003. Aunque dicho documento fue actualizado en 2015 para refinar los mapas de peligrosidad, añadir restricciones constructivas y alinearse con la directiva europea de gestión de inundaciones, la existencia de la normativa desde 2003 resalta que la construcción en zonas de riesgo fue una práctica conocida que la normativa del PAT no contemplaba a "efectos retroactivos", ni siquiera en los suelos clasificados, pero no ejecutados aún, como urbanizables. Desafortunadamente esta situación lejos de ser una particularidad propia del área metropolitana de Valencia se extiende por toda la CV.

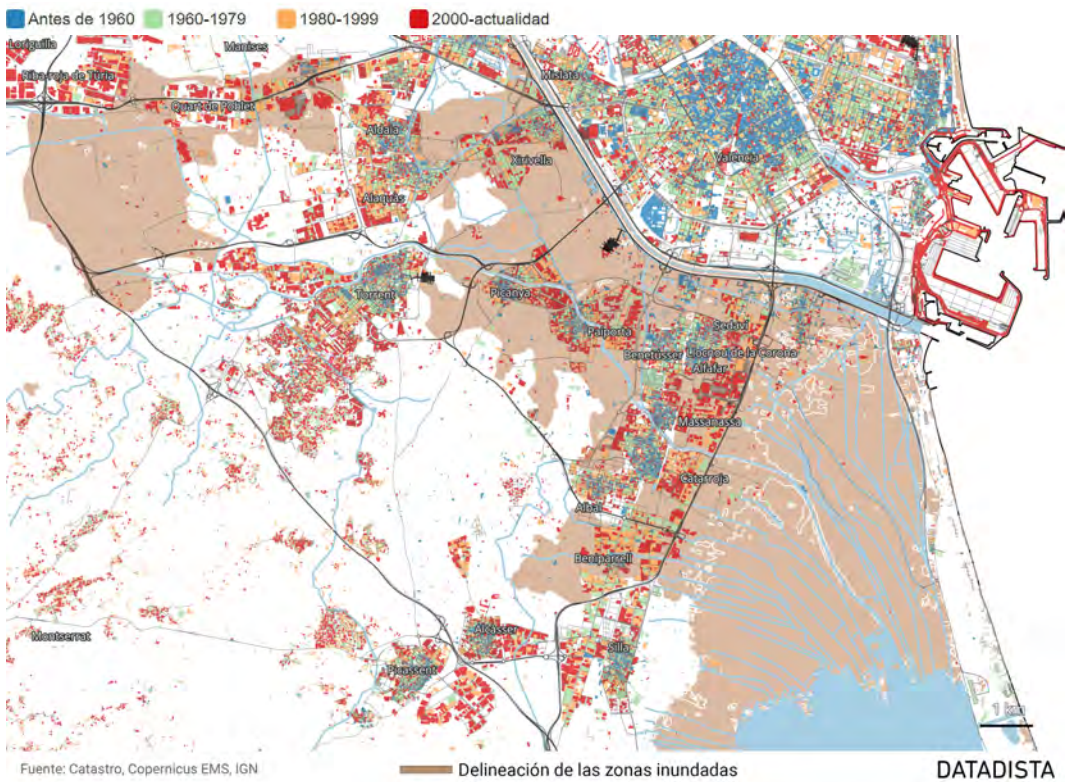


Figura C03_F38: Mapa año de construcción de viviendas por rango de años.

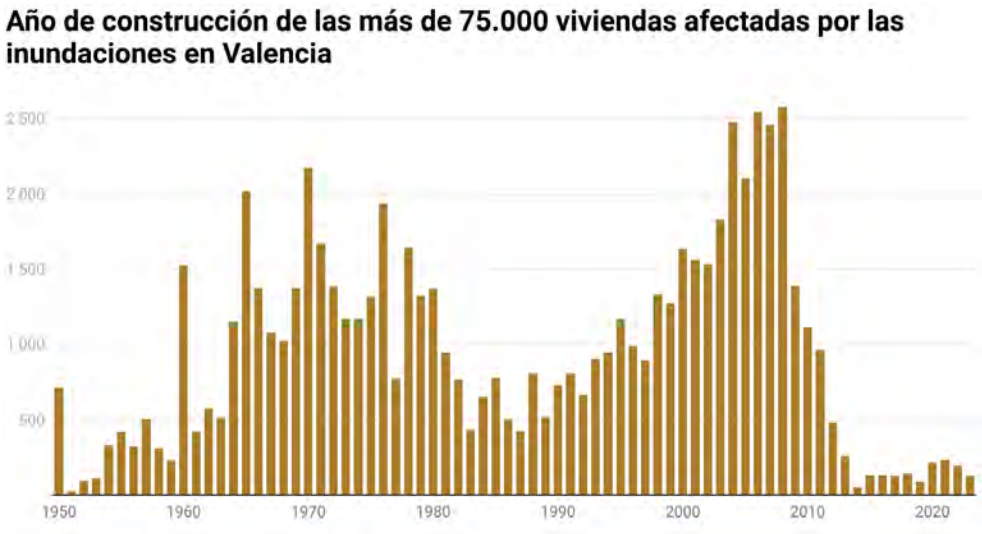


Figura C03_F39: Gráfico de construcción de las más de 75.000 viviendas afectadas por las inundaciones en Valencia.

La zona cero de la catástrofe se localizó en la Comarca de l'Horta Sud y la mayoría de sus municipios (aquí analizamos 13 de 20) fueron de los más afectados por la DANA. Tratamos de recoger en este apartado los datos relativos a las viviendas e inmuebles residenciales construidos durante el período de 96-08 en esos municipios.

Analizando la tabla C03_T15 expuesta en el apartado anterior, comprobamos que la Comarca de l'Horta Sud fue la cuarta comarca, tras la Vega Baja, Valencia y Alicante, donde se construyeron un mayor número tanto de inmuebles totales, como inmuebles residenciales y viviendas durante el período 96-08, alcanzando porcentajes respecto al total del 30% en los dos primeros casos y del 25% en el caso de las viviendas. Si tenemos en cuenta además que muchos de los inmuebles construidos en esta zona, tanto durante la época analizada como la anterior, lo hicieron sobre terrenos inundables según el PATRICOVA actual[24], no es de extrañar las cifras de edificaciones damnificadas por la DANA en esta comarca, que según los datos extraídos de la publicación de DATADISTA, en 10 de los 13 municipios analizados, fueron las que se presentan en la tabla C03_T16.

Nº DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL AFECTADOS EN LA DANA	
Catarroja	12.214
Xirivella	11.748
Paiporta	11.508
Alfafar	9.351
Aldaia	9.226
Benetússer	6.815
Picanya	4.843
Massanassa	4.409
Sedaví	4.300
Albal	4.087
TOTAL	**78.501**

Tabla C03_T16: Inmuebles de uso residencial en municipios de l'Horta Sud (Extracto). Fuente: Universitat de València, Copernicus EMS, IGN a través de Datadista. https://www.datadista.com/playa-burbuja/el-mapa-con-las-130-000-viviendas-afectadas-por-las-inundaciones-en-valencia/

24. Que las viviendas y en general cualquier inmueble hayan sido construidos con anterioridad a la aprobación del PATRICOVA no quiere decir que en la actualidad no sean susceptibles de sufrir una inundación. Indica que se construyeron bajo unas premisas menos exigentes, pero son tan vulnerables como las que se construyeron en la zona incluso tras la aprobación del PATRICOVA.

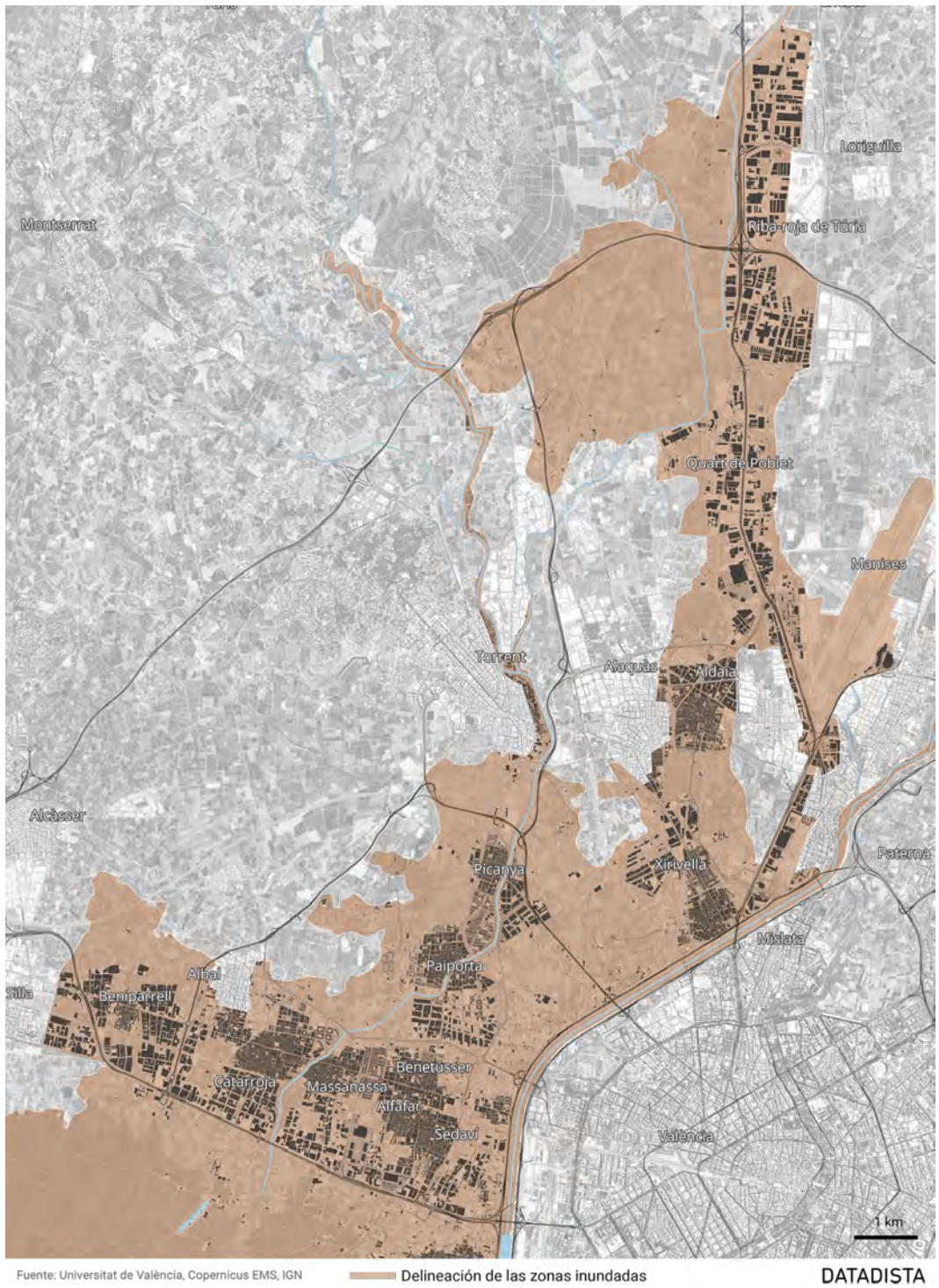


Figura C03_F40: Comarca de l'Horta Sud.

Comprobando las cifras por municipios en la gráfica C03_T18 y revisando las cifras de inmuebles residenciales construidos durante la burbuja inmobiliaria, vemos que 9 de los 13 municipios están cerca o por encima del 30% llegando incluso a rozar, por encima y por debajo, el 40% de construcción, caso de Catarroja y Paiporta, dos de los municipios más afectados.

Tomando como ejemplo los dos municipios anteriores tenemos las siguientes cifras:

	CATARROJA		PAIPORTA	
	Nº	%	Nº	%
Inmuebles totales	22.060	100%	18.052	18.052
Inmuebles 96 - 08	9.493	43,03%	7.184	39,80%
Inmuebles residenciales totales	22.059	100%	18.051	100%
Inmuebles residenciales 96 - 08	8.967	40,65%	7.031	38,95%
Viviendas totales	12.384	100%	11.746	100%
Viviendas 96 - 08	3.989	32,21%	4.423	35,95%

Tabla C03_T17: Número y porcentaje de de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas en Catarroja y Paiporta. Fuente: Elaboración propia

Tabla C03_T18: Número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas en 13 municipios de l'Horta Sud, organizados de mayor a menor por el porcentaje de inmuebles residenciales. Fuente: Elaboración propia

Comparadas las cifras de las tablas C03_16 y C03_T17 vemos que en Catarroja de los 22.059 inmuebles de uso residencial totales, 8.967 fueron construidos entre el 96-08 y han sido afectados 12.204 que representa un 55,32% respecto al total. En el caso de Paiporta de 18.051 inmuebles de uso residencial totales, 7.031 fueron construidos entre el 96-08 han sido y afectados 11.508 que representa un 63,75%. Ambos municipios tienen afectados más de la mitad de sus inmuebles de uso residencial.

Los datos de LLocnou de la Corona[25], pueden parecer insignificantes si los comparamos con los demás, pero debemos tener en cuenta que en el municipio son 94 personas, la mayoría personas mayores y apenas hay 61 viviendas en el municipio, de las cuales 7 se construyeron entre el 96-08.

Figura C03_F41: Llocnou de la Corona, Valencia, tras las inundaciones por la DANA.

Se adjunta en el anexo C03_03, igual que en el apartado anterior, una colección de fichas elaboradas específicamente para estos 13 municipios, donde podemos ver gráficamente su representación sobre el territorio junto con el área urbana especialmente afectado por la DANA de octubre de 2024.

Por último y como cierre de este capítulo, debemos considerar que todas estas cifras hacen referencia a inmuebles materiales, que tarde o temprano, se recuperaran. Pero las cifras de víctimas mortales, aunque medibles no son cuantificables en cuanto a la pérdida que suponen y nos deberían hacer reflexionar sobre el tipo de ciudades que queremos y debemos diseñar. Nunca una realidad fue tan tangible para demostrar que el modelo de urbanismo expansivo, desarrollista e inconsecuente con el medio que habitamos era tan erróneo y letal.

25. LLocnou de la Corona es un pequeño municipio (el más pequeño en España) entre Sedaví y Alfafar de apenas una hectárea que cuenta según su propia Alcaldesa con 94 vecinos, aunque según el censo del 01 de enero de 2025 recoge 122 personas. Fuente: https://www.eldebate.com/espana/comunidad-valenciana/20241106/llocnou-corona-pueblo-pequeno-espana-olvidado-dana_242204.html

"Patas abajo". Autor: Celia Monge Esteban. Villanueva de la Torre – Guadalajara

PARTE II.

DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

4. DESCRIPCIÓN DE UN PROCESO IMPERFECTO. SITUACIONES Y CASOS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA CV 145

4.1. Dimensión de la propuesta de crecimiento a partir de los suelos urbanizables 147

4.2. Las Situaciones y los Casos de los SuzR 157

5. POTENCIAL DE UN CRECIMIENTO EXPLOSIVO 237

5.1. Diagnóstico y medición según E. Burriel 239

5.2. Los indicadores de explosividad de P. Górgolas 255

5.3. La propuesta de contención de crecimiento del IMOS según ETCV 297

5.4. Un indicador complejo de la explosividad del SurZ en la CV 309

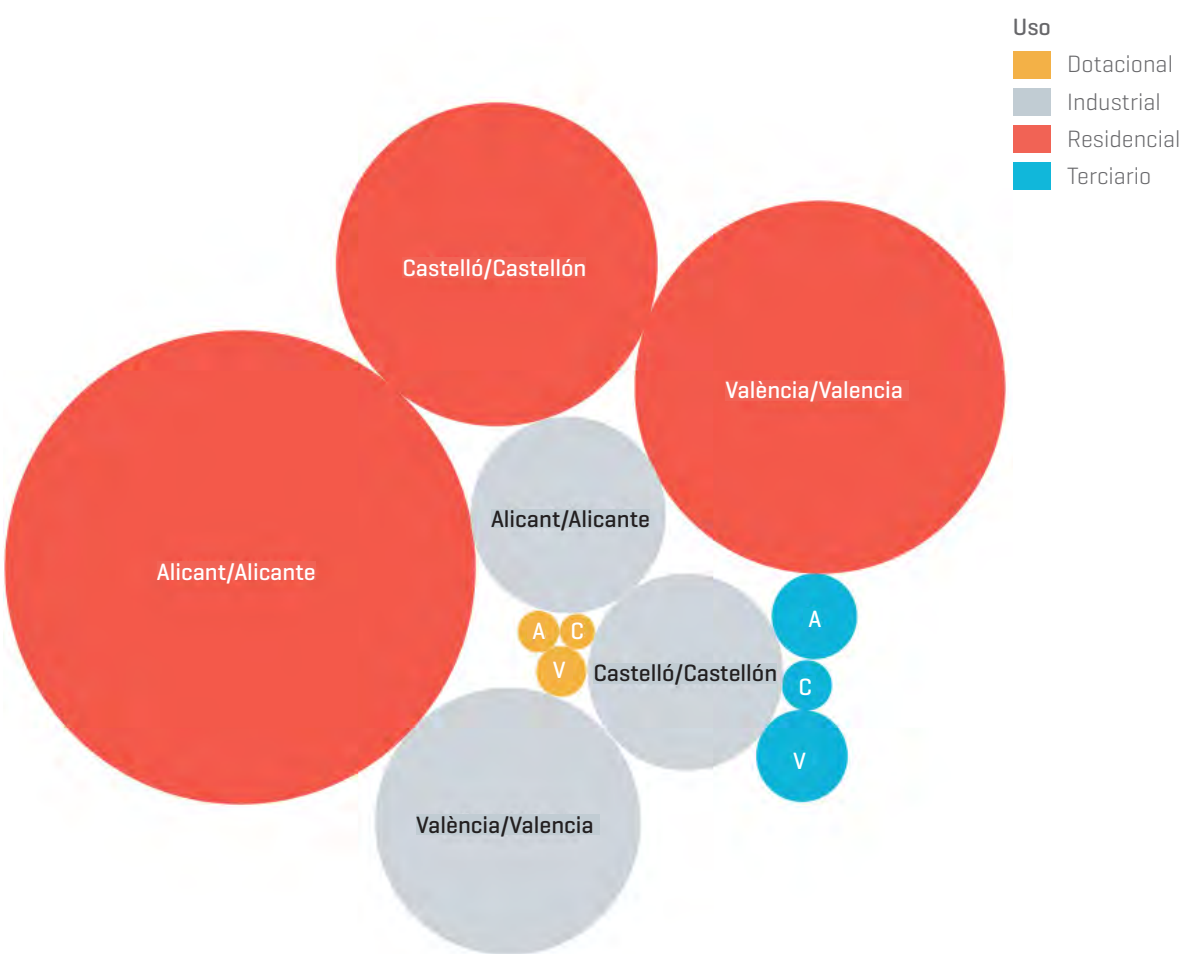


Tabla C04_T01: Suz por Provincias y Usos. Fuente: elaboración propia

4. DESCRIPCIÓN DE UN PROCESO IMPERFECTO. SITUACIONES Y CASOS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA CV

> «Lo que los lugares periféricos evocan no son solo las imágenes de vacío expectante, sino sobre todo la sensación de indiferencia en la posición de las cosas» (Sola-Morales Rubió, 1992).

Este capítulo se centra específicamente en desvelar las cifras de suelo urbanizable de uso residencial (SuzR) en la CV. Si bien se analiza todo el suelo urbanizable independientemente del uso, este enfoque se justifica por el peso predominante del SuzR en el modelo urbanístico valenciano y su rol emblemático en las dinámicas de expansión urbana de las últimas décadas. Según los datos del Inventario (versión de julio de 2023), la CV contaba con cerca de 747 millones de m² de suelo urbanizable (unas 75.000 ha). Esta cifra enorme, equivalente a varias veces la totalidad del término municipal de Valencia, es demostrativo de la apuesta que se hizo en las últimas décadas por la inversión inmobiliaria. Cabe destacar que la gran mayoría de este suelo (aproximadamente un 73%) corresponde a uso residencial, lo que confirma el protagonismo del sector de la vivienda en el patrón de crecimiento reciente.

Más del 42% de todo el Suz de la CV se concentra en la provincia de Alicante, seguida por Valencia (casi 35%) y Castellón (23%). La preponderancia de Alicante en estas cifras sugiere que allí las dinámicas constructivas fueron especialmente intensas durante el auge inmobiliario, en buena medida vinculadas al desarrollo turístico-residencial de la costa.

Si atendemos a la distribución por franjas territoriales, el predominio del litoral es aún más marcado: la Plana Litoral concentra alrededor del 65% de todo el Suz regional, frente al 33% de la Franja Intermedia y apenas un 2% en el Sistema Rural. Este patrón era previsible dado que la costa valenciana alberga los principales núcleos metropolitanos, la mayor parte de la población (82%) y la actividad turística más intensa, factores que propiciaron un fuerte apetito urbanizador en ese ámbito. La época del boom inmobiliario acentuó además este desequilibrio territorial: las mayores reclasificaciones de suelo ocurrieron en el litoral, donde el SuzR llegó a representar casi la mitad de todo el suelo urbanizable regional, mientras el interior rural prácticamente quedó al margen de esta "desertización urbanizadora".

La preponderancia del SuzR se refleja también en el número de sectores planificados y en su grado de ejecución. De las 4.393 "bolsas" de suelo urbanizable contabilizadas en la CV, 3.166 corresponden a SuzR. Sin embargo, más de la mitad de la superficie residencial inventariada (casi 55%) no ha experimentado transformación urbanística alguna, permaneciendo como suelo no urbanizado.

Este desfase entre el suelo clasificado y el realmente urbanizado evidencia las debilidades del modelo de crecimiento seguido.

Este diagnóstico crítico argumenta la necesidad de revisar el modelo urbanístico vigente en la CV, orientándolo hacia criterios más sostenibles y realistas de planificación

4.1. DIMENSIÓN DE LA PROPUESTA DE CRECIMIENTO A PARTIR DE LOS SUELOS URBANIZABLES

El 13/03/2023 la Generalitat Valenciana presentó el Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la CV. Con posterioridad se presentaron varias actualizaciones de dicha base de datos, una a finales de marzo de 2023 y otra en julio del mismo año. Para llevar a cabo esta investigación, tal y como se ha comentado anteriormente, se trabajó con la versión de julio de 2023, una vez fue depurada[1].

Ya comentamos en el apartado "2.4.1. Fuentes" la ventaja que suponía el uso de esta base para un análisis como el que desarrolla esta tesis. Algunas virtudes adicionales atienden a que el Inventario no solo delimita ámbitos vigentes según el planeamiento municipal: Unidades de Ejecución en suelo urbano (SU) y Sectores en suelo urbanizable (Suz), ofreciéndonos una cartografía por usos en estos dos ámbitos (SU y Suz), sino que adicionalmente nos aporta información urbanística, recopilando las determinaciones principales del planeamiento: clasificación, plan parcial, unidad de ejecución/sector, uso global... así como información del proceso de gestión o estado administrativo y de ejecución en el que se encuentran: estado de adjudicación, proyecto de reparcelación, de urbanización, consolidación de la edificación...

Sin embargo, su principal limitación es que la información es solo útil para investigaciones dentro de la CV, como es nuestro caso, y que, por tanto, si no contamos con bases similares en otras comunidades, difícilmente serían extrapolables las metodologías usadas y las conclusiones obtenidas.

Como punto de partida, y centrándonos exclusivamente en los Suz del Inventario, que son el objeto de esta investigación, presentamos una tabla resumen de los datos totales de Suz recogidos en el Inventario, permitiéndonos visualizar el orden de magnitud con el que trabajamos. En ella se muestra por filas la información recopilada por provincia y esta a su vez se ofrece desglosada según usos[2]. En paralelo y recogido en columnas se muestra la información dada el 13/03/2023 (día de la presentación del Inventario), la versión de marzo de 2023 y finalmente la versión de Julio de 2023, que es con la que hemos trabajado (celdas iluminadas). Así mismo observamos que tanto en la versión de marzo como en la de julio, se presentan dos superficies: la primera de ellas muestra la información recogida en los archivos en formato Excel, mientras que la segunda columna la hemos medido gráficamente en los archivos en formato Shape disponibles. En la investigación decidimos finalmente trabajar con dicha superficie gráfica extraída de los Shape, al ser una información homogénea e inicialmente sin errores de trascripción.

1. El proceso de depuración de la base fue necesario por los siguientes motivos: 1. Varios registros confundían la coma decimal con un punto dando magnitudes equivocadas; 2. Algunas bolsas estaban mal situadas con relación al municipio de pertenencia; 3. La superficie de los polígonos fue recalculada y comparada con la superficie gráfica medida mediante SIG comprobando diferencias importantes en algunas bolsas.

2. La información desglosada por Usos y Provincias solo se dispone en las versiones publicadas en marzo y julio. Los datos de la presentación oficial solo recogen los totales por Usos y no disgregados por Provincias.

TOTAL							
Provincia	**Uso**	**Sup. presentación intentario (13/03/23)**	**Sup. Inventaario marzo 2023**		**Sup. Inventario julio 2023**		
		Superficie (m^2)	Superficie (m^2)	Superficie graf. (m^2)	Superficie (m^2)	Superficie graf. (m^2)	%
Castellón	Residencial		123.081.777,26	122.443.339,82	123.081.777,26	122.567.189,21	71,05%
	Industrial		44.788.767,45	45.374.515,81	44.788.767,4	45.484.457,24	26,37%
	Terciario		2.977.609,63	2.990.779,35	2.977.609,63	2.993.193,48	1,74%
	Dotacional		1.462.913,92	1.471.638,31	1.462.913,92	1.472.936,00	0,85%
	Total		**172.311.068,26**	**172.280.273,28**	**172.311.068,26**	**172.517.775,93**	**100%**
Valencia	Residencial		157.464.011,18	162.744.696,98	149.461.024,1	162.570.855,93	62,70%
	Industrial		79.189.172,32	83.606.148,69	79.203.020,33	83.654.296,31	32,26%
	Terciario		9.441.464,8	9.906.832,65	9.441.464,8	9.917.316,18	3,82%
	Dotacional		2.814.358,17	3.054.173,81	2.904.283,79	3.148.902,20	1,21%
	Total		**248.909.006,51**	**259.311.852,12**	**241.009.793,13**	**259.291.370,62**	**100%**
Alicante	Residencial		245.866.758,91	262.676.228,57	243.310.453,66	259.348.111,40	82,31%
	Industrial		44.495.138,90	45.270.797,94	44.495.138,9	45.194.795,77	14,34%
	Terciario		8.131.015,81	8.626.136,62	8.131.015,8	8.628.591,18	2,74%
	Dotacional		2.040.854,73	2.039.961,51	2.040.854,73	1.921.643,42	0,61%
	Total		**300.533.768,35**	**318.613.124,64**	**297.977.463,10**	**315.093.141,77**	**100%**
Total	Residencial	545.658.029,00	526.412.547,35	547.864.265,38	515.853.255,09	544.486.156,54	72,90%
	Industrial	168.684.466,00	168.473.078,67	174.251.462,43	168.486.926,68	174.333.549,32	23,34%
	Terciario	21.138.563,00	20.550.090,28	21.523.748,61	20.550.090,28	21.539.100,84	2,88%
	Dotacional	6.388.564,00	6.318.126,82	6.565.773,63	6.408.052,44	6.543.481,62	0,88%
	Total	**741.869.622,00**	**721.753.843,12**	**750.205.250,04**	**711.298.324,49**	**746.902.288,32**	**100%**

Tabla C04_T02: Superficie total de Suz en m^2 recogida en las distintas versiones del Inventario, organizada por Provincias y Usos. Fuente: elaboración propia

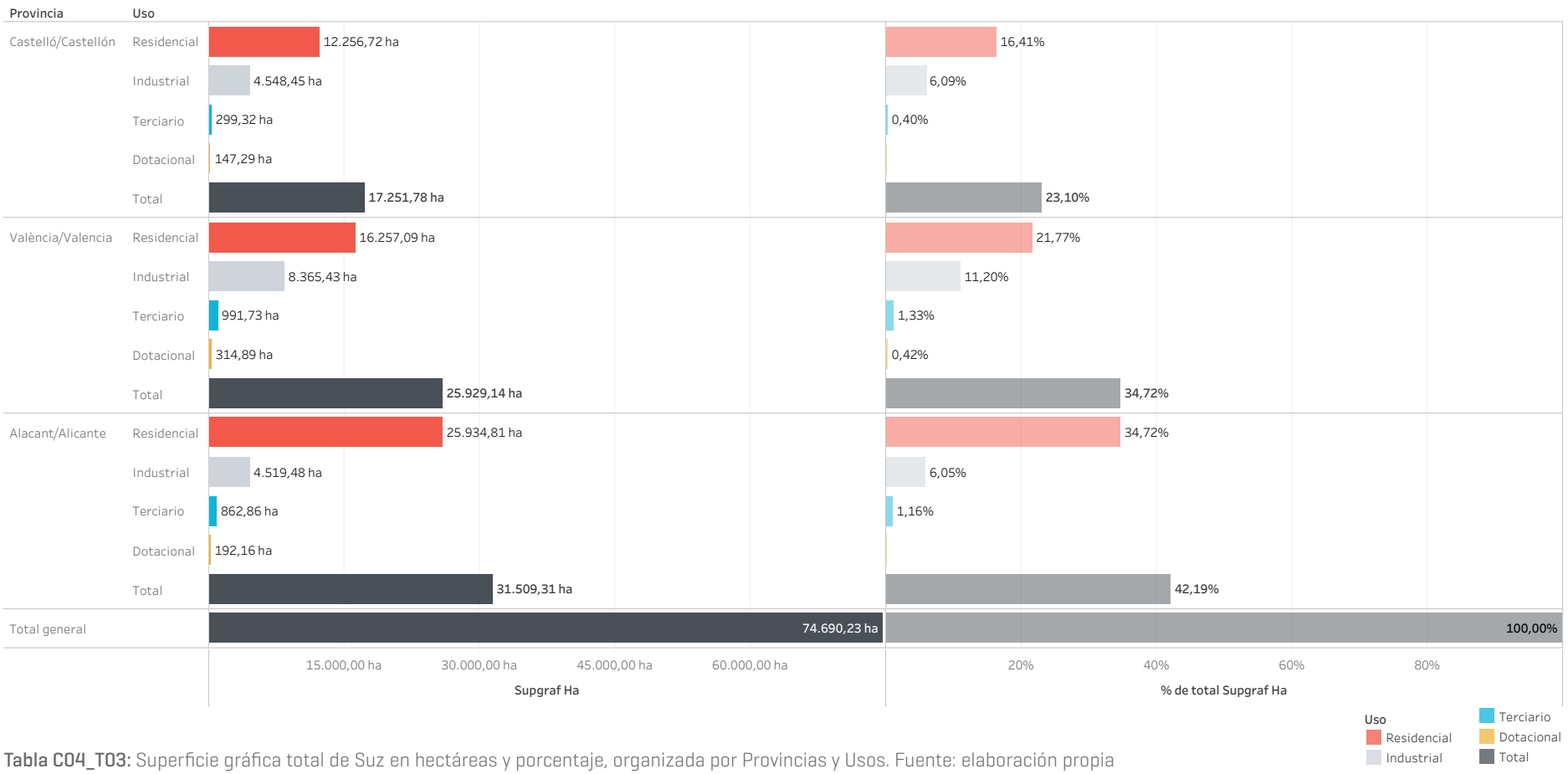


Tabla C04_T03: Superficie gráfica total de Suz en hectáreas y porcentaje, organizada por Provincias y Usos. Fuente: elaboración propia

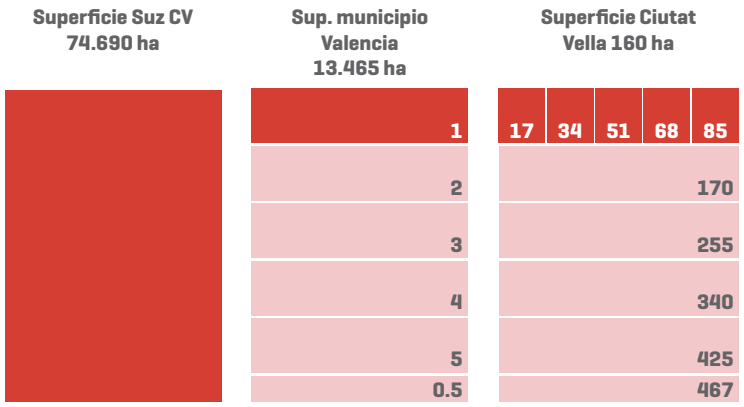


Tabla C04_T04: Relación entre superficie clasificada de Suz, superficie del municipio de Valencia y superficie de Ciutat Vella en hectáreas. Fuente: elaboración propia

Los datos recogidos en la tabla muestran que el modelo especulativo desarrollado durante la burbuja inmobiliaria nos ha dejado, a fecha de julio de 2023, cerca de 747 millones de m^2, unas 75.000 hectáreas de Suz en toda la CV. Planteando el mismo símil que en el capítulo 03, esto equivaldría a haber clasificado 5,5 veces la superficie del municipio de Valencia o 467 veces la superficie de Ciutat Vella, el centro histórico de Valencia, todo ello sin tener en cuenta el suelo urbano (SU) no consolidado que también recoge el Inventario, aunque dichas cifras no se presentan en la tabla.

Prestando atención a la información, observamos que esta ingente cantidad de Suz se concentra fundamentalmente en la provincia de Alicante, donde las cifras alcanzan el 42,19% del total, seguida de Valencia con un 34,72% y Castellón con un 23,10% tal y como se puede visualizar en la tabla C04_T03. Estas cifras visualizan el orden por provincia, donde las dinámicas constructivas fueron más activas. En el siguiente gráfico la información se divide por uso y Franja Territorial[3] relacionando los crecimientos con las características dinámicas de cada zona.

3. Franjas Territoriales: 1. Plana Litoral (PL); 2. Franja Intermedia (FI); 3. Sistema Rural (SR).

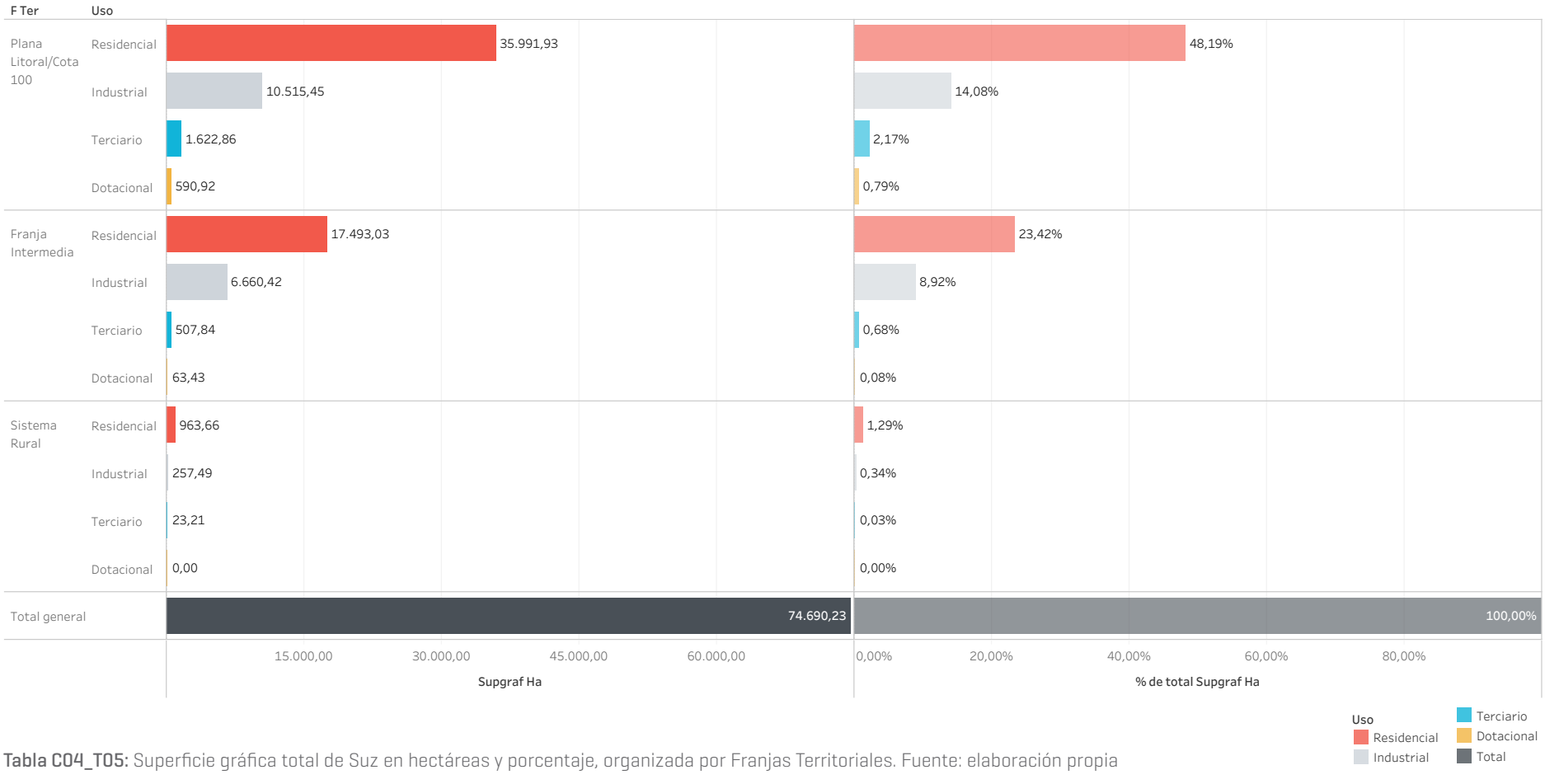


Tabla C04_T05: Superficie gráfica total de Suz en hectáreas y porcentaje, organizada por Franjas Territoriales. Fuente: elaboración propia

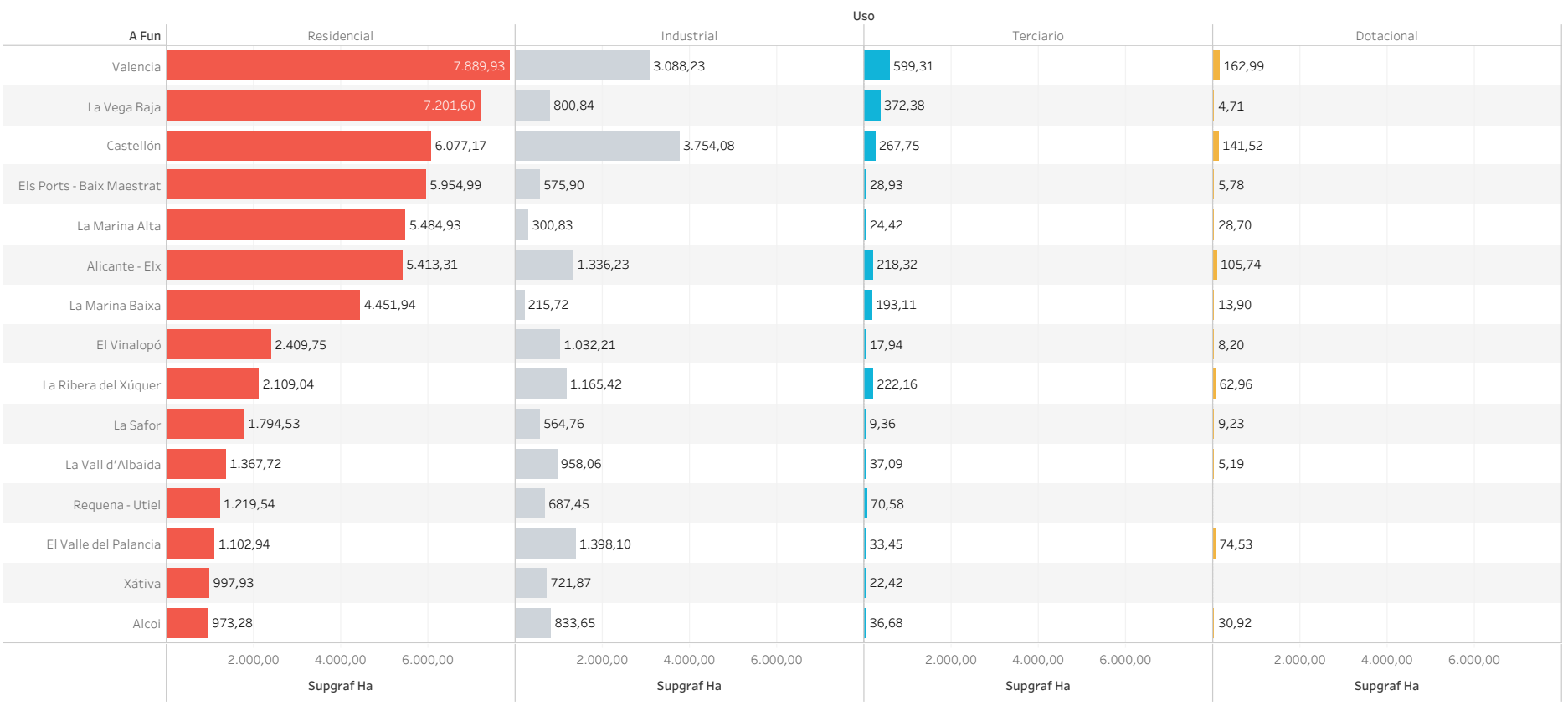


Tabla C04_T06: Superficie gráfica total de Suz por Uso en hectáreas, organizada por Áreas Funcionales. Fuente: elaboración propia

Como era previsible la Plana Litoral (PL) concentra los mayores crecimientos, hecho coherente con su triple singularidad: acoge los 3 espacios metropolitanos de la CV; es la que menos superficie ocupa, pero la que mayor población alberga (82%) y es el territorio que mayor porcentaje de turismo tiene. En ella se concentra un 65,23% del total de Suz, seguida con un 33,10% en la Franja Intermedia (FI) y de un escaso 1,66% en el Sistema Rural (SR).

Si la distribución total de estos mismos datos los analizamos por Áreas Funcionales (AF), resulta curioso observar que la primera posición la ocupa el AF de Valencia con 11.740,46 ha, seguida del AF de Castellón con 10.240,52 ha, quedando relegada el AF de Alicante-Elche a la cuarta posición, la cual se hubiera esperado en los primeros puestos a la vista de los resultados anteriores. Estas cifras se justifican por el elevado número de hectáreas que tanto el AF de Valencia como el AF de Castellón tienen tanto en uso Residencial como Industrial, de menor superficie este último en Alicante. La superficie de Suz industrial en Castellón casi triplica la de Alicante.

A modo de resumen se presentan las cifras generales de la CV en la tabla C04_T07.

CIFRAS GENERALES EN LA CV A FECHA DE JULIO 2023				
PROVINCIA				
Hectáreas de Suz Total	Alicante 31.509 ha	Valencia 25.929 ha	Castellón 17.252 ha	Total 74.690 ha
% Suz Total	42%	35%	23%	Total 100%
FRANJA TERRITORIAL				
Hectáreas de Suz Total	Plana Litoral 48.721	Franja Int 24.725	Sistema Rural 1.244	Total 74.690 ha
% Suz Total	65%	33%	2%	Total 100%
ÁREA FUNCIONAL				
AF con mayor Suz Total	Valencia 11.740 ha	Castellón 10.241 ha	La Vega Baja 8.380 ha	Alicante-Elche 7.074 ha
% Suz Total en AF Respecto Total	16%	14%	11%	9%

Tabla C04_T07: Recopilación de las principales cifras en la CV. Fuente: elaboración propia

En los siguientes apartados ahondaremos un poco más en los datos, desglosando los mismos por usos y centrándonos en el Suz Residencial (SuzR).

4.1.1. Los suelos urbanizables y sus usos

El Inventario delimita y califica tanto el SU cómo el Suz en cuatro categorías: Residencial, Industrial, Terciario y Dotacional. Este último suelo se corresponde con dotaciones adscritas a ámbitos NO determinados del SU o Suz.

Si bien en las gráficas del apartado anterior pueden consultarse las cifras correspondientes a cada una de las calificaciones tanto por Provincia, Franja Territorial o Área Funcional, el siguiente diagrama sintetiza visualmente muy bien los datos por Provincias y Usos, tanto en Hectáreas como en porcentaje.

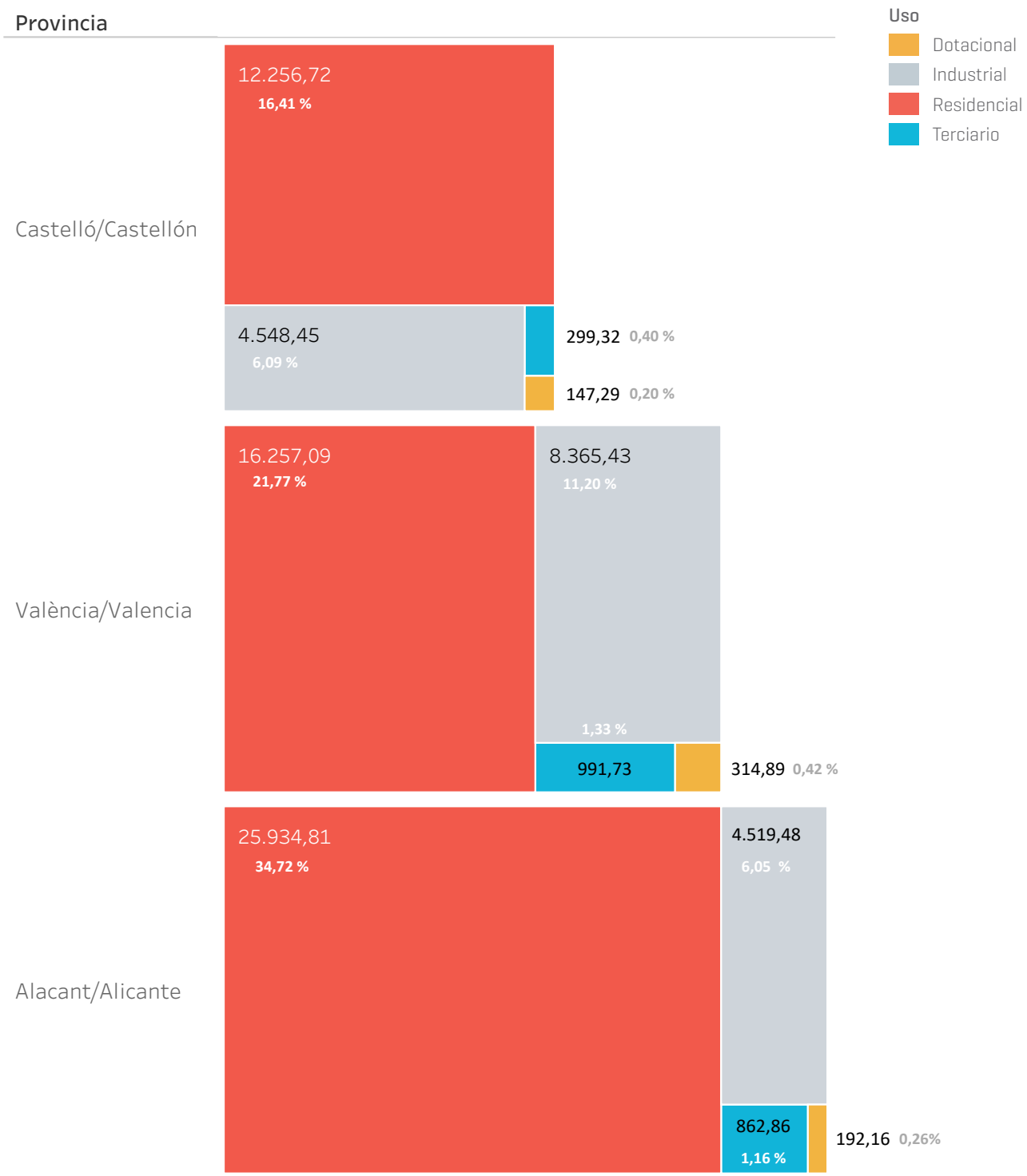


Tabla C04_T08: Suz en la CV por Usos en hectáreas y porcentaje, organizada por Provincias. Fuente: elaboración propia

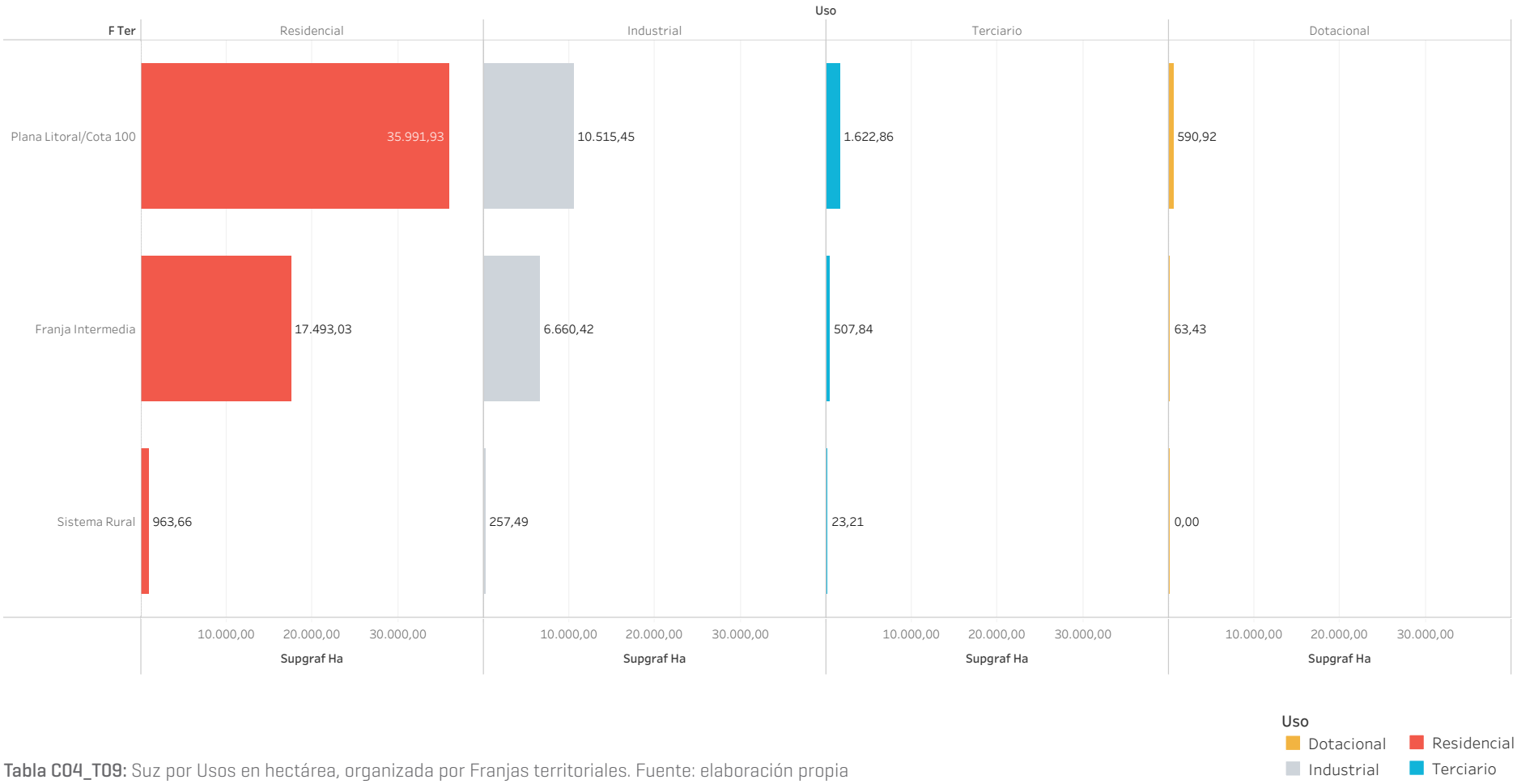


Tabla C04_T09: Suz por Usos en hectárea, organizada por Franjas territoriales. Fuente: elaboración propia

De esta manera podemos ver como el mayor porcentaje de Suz residencial se encuentra en la provincia de Alicante, con cifras bastante por encima de los máximos en Suz industrial, terciario o dotacional. La mayor cantidad de SU industrial sin embargo se encuentra en la provincia de Valencia, siendo las cifras de dicho uso bastante simulares en las otras dos provincias. En cuanto al terciario, los datos muestran una mayor concentración en Valencia, muy seguida por Alicante y con un escaso 0,40% en la provincia de Castellón.

Por último, las cifras de dotacional en general son bastantes escasas en las tres provincias, con porcentajes en todos los casos por debajo del 0,5% y que en conjunto no superan el 1%, lo que se traduce en 654,34 hectáreas de las 74.690,23 hectáreas de Suz total.

Por Franja Territorial, las cifras son bastantes clarificadoras en cuanto al posicionamiento espacial de donde se produjeron las mayores reclasificaciones de Suz total durante el período álgido de la burbuja, destacando muy por encima la PL (65,23%) y en concreto el SuzR que representa casi el 50% del Suz total. Le sigue en cifras, pero prácticamente reducida a la mitad (33,10 %), la FI y por último el SR, que se salvó de la "desertización urbanizadora" con un ínfimo porcentaje inferior al 2%.

A modo de resumen[4] tenemos:

SUZ POR USOS				
POR PROVINCIA				
HECTÁREAS DE Suz	**ALICANTE**	**VALENCIA**	**CASTELLÓN**	**TOTAL**
RESIDENCIAL	25.934,81	16.257,09	12.256,72	54.448,62
%	34,72 %	21,77 %	16,41 %	72,90%
INDUSTRIAL	4.519,48	8.365,43	4.548,45	17.433,36
%	6,05 %	11,20 %	6,09 %	23,34 %
TERCIARIO	862,86	991,73	299,32	2.153,91
%	1,16 %	1,33 %	0,40 %	2,89 %
DOTACIONAL	192,16	314,89	147,29	654,34
%	0,26 %	0,42 %	0,20 %	0,88 %
TOTAL	31.509,31	25.929,14	17.251,78	**74.690,23**
%	42,19 %	34,72 %	23,10 %	100 %
POR FRANJA TERRITORIAL				
HECTÁREAS DE Suz	PLANA LITORAL	FRANJA INTERMEDIA	SISTEMA RURAL	TOTAL
RESIDENCIAL	35.991,93	17.493,03	963,66	54.448,62
%	48,19 %	23,42 %	1,29 %	72,90%
INDUSTRIAL	10.515,45	6.660,42	257,49	17.433,36
%	14,08 %	8,92 %	0,34 %	23,34 %
TERCIARIO	1.622,86	507,84	23,21	2.153,91
%	2,17 %	0,68 %	0,03 %	2,89 %
DOTACIONAL	590,92	63,43	0,0	654,34
%	0,79 %	0,08 %	0,00 %	0,88 %
TOTAL	48.721,16	24.724,72	1.244,36	**74.690,23**
%	**65,23 %**	**33,10 %**	**1,67 %**	**100 %**

Tabla C04_T10: Recopilación del Suz total en hectáreas en la CV ordenado por Usos y Provincias/Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

4. En el capítulo 02, la tabla C02_T01 recoge el Suelo Urbanizable Total del Inventario, mostrando por Provincia y Franja Territorial el número de bolsas y la superficie que hay de suelo de cada Uso.

4.1.2. El caso específico de los suelos urbanizables residenciales (SuzR)

Partiendo de los datos totales de SuzR el siguiente paso fue ver cómo se distribuía esta superficie Residencial por Provincias y por Franja Territorial. En la tabla C04_T11 quedan recogidos los datos del número de bolsas y superficie de SuzR que hay en cada Provincia, mostrando el total y la correspondiente a cada una de las Franjas Territoriales.

Suelo Urbanizable Residencial del Inventario (SuzR)					
Provincia	**Uso**	**Residencial**			
	Franja Territorial (FT)	**PL**	**FI**	**SR**	**Total**
Castellón	Nº bolsas	322	152	63	537
	Sup (ha)	8.340,24	3.768,92	147,56	12.256,72
Valencia	Nº bolsas	682	607	77	1.366
	Sup (ha)	8.607,64	7.198,43	451,01	16.257,08
Alicante	Nº bolsas	891	345	27	1.263
	Sup (ha)	19.044,05	6.525,67	365,09	25.934,81
TOTALES	Nº bolsas x FT	1.895	1.104	167	3.166
	Sup (ha) x FT	35.991,93	17.493,03	963,66	54.448,62

Tabla C04_T11: SuzR en ha agrupado por Provincias, y Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

Algunas de las ideas fundamentales que podemos extraer si analizamos los datos son:

- De las 74.690,23 ha de Suz total, se destinaron 54.448,62 ha a uso Residencial, esto representa un 72,90 % del Suz total. Lo que pone de manifiesto el enorme peso que tuvo el sector de la construcción, en concreto de viviendas, en la burbuja especulativa del año 2008. Más adelante se demostrará que la inmensa mayoría de este suelo fue planificado con anterioridad a 2008.

- De las 4.393 bolsas[5] de Suz total, 3166 bolsas corresponden a SuzR.

- La mayor concentración de bolsas de SuzR se produce en la FL con 1.895 bolsas y de ellas 891 están en la Provincia de Alicante, que es la que mayor número de bolsas tiene en esta franja.

5. Ver tabla C02_T01 en capítulo 02

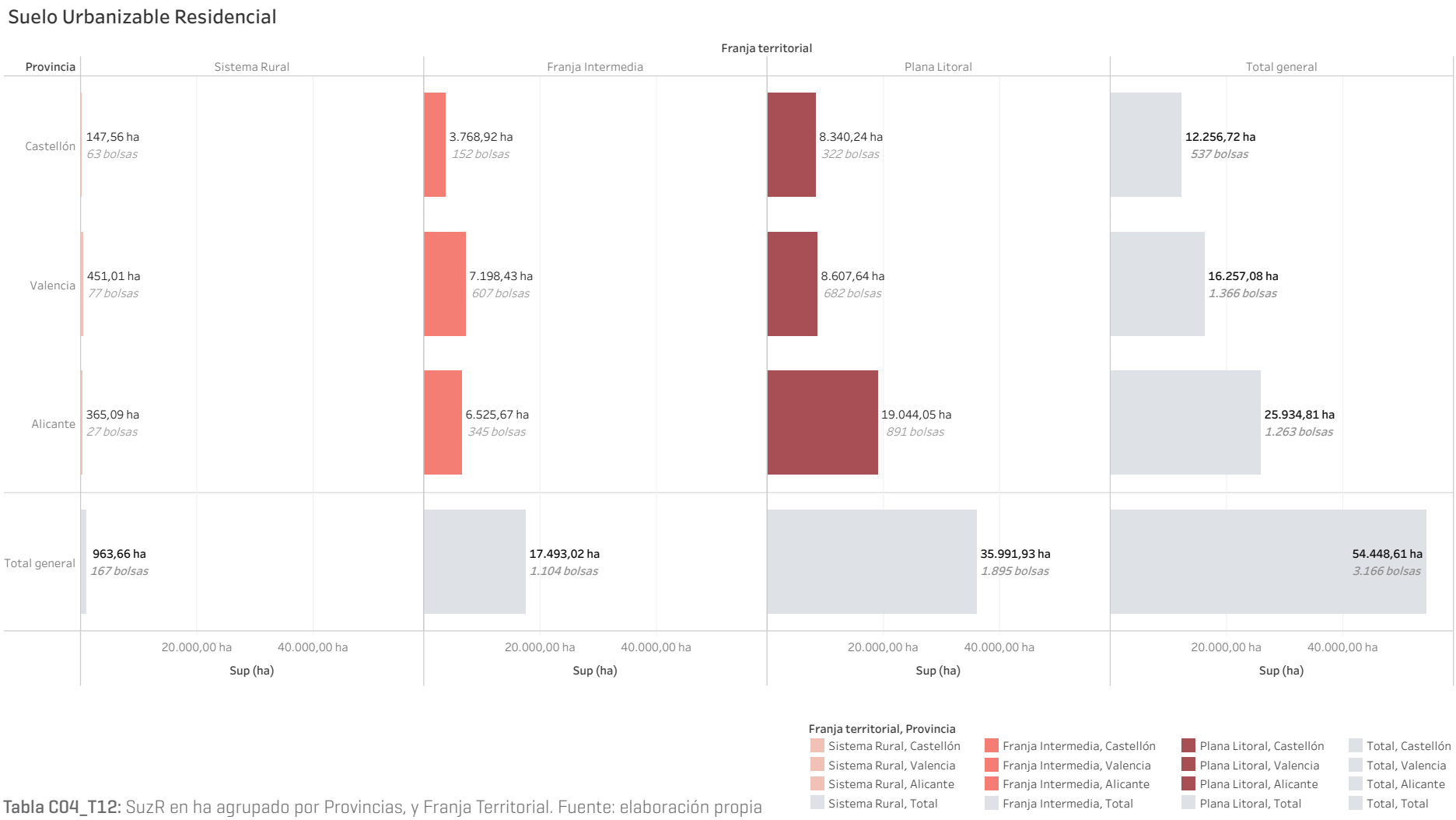


Tabla C04_T12: SuzR en ha agrupado por Provincias, y Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

- La FI es la siguiente en superficie de SuzR. Resulta curioso que en este caso Valencia es la que más superficie tiene seguida muy de cerca por Alicante, sin embargo, el número de bolsas en Valencia es 1,75 veces más que en Alicante, lo que nos indica que en Alicante las bolsas de suelo clasificadas fueron significativamente mayores.

- Valencia es la que tiene un mayor número de bolsas en total. A pesar de ello la superficie clasificada como SuzR en Alicante es mayor que en Valencia. Dato que nos vuelve a confirmar que en Alicante las bolsas son de mayor tamaño que en Valencia.

- Si analizamos la superficie total de SuzR por Provincia y el número de bolsas, vemos que Castellón a pesar de tener menos bolsas, en proporción sus bolsas son las mayores, seguida de Alicante y por último Valencia, que es la que más bolsas tiene.

En resumen, podemos indicar que la provincia donde hubo mayor clasificación de SuzR fue Alicante, siendo la PL en general la más afectada por el exceso urbanístico. En la FI la provincia con mayor superficie es Valencia y sin embargo es en Castellón donde se concentran las bolsas de mayor tamaño, a pesar de tener menos superficie y menos bolsas.

4.2. LAS SITUACIONES Y LOS CASOS DE LOS SUZR

Adentrándonos un poco más en los datos hacia el objeto de nuestra investigación, se hace necesario explicar las distintas clasificaciones con las que hemos trabajo y la relación entre ellas. Esta demanda no es original y algunos autores que han trabajado sobre el tema, aunque en otras localidades del mediterráneo español, ya la han explorado (Górgolas Martín, 2019). Nos referimos a la demanda por una "taxonomía de los suelos inactivos" o una "taxonomía del calidoscópico escenario urbanístico al que debemos enfrentarnos para reconducir los actuales modelos urbanísticos". En definitiva, hablamos de realizar un análisis detallado de la situación en la que se encuentra la "ciudad expectante" y la "ciudad no nata" (Górgolas Martín, 2019).

En primer lugar, nos encontramos con lo que el Inventario de la CV ha denominado *Situaciones*. Sin entrar en mucho detalle, pues se van a explicar en el apartado 4.2.1, debemos indicar que el Inventario recopila la información del estado en el que se encuentra cada ámbito, de SU y Suz, según su grado de gestión, estableciendo para ello cinco *Situaciones*. Estas *Situaciones* a su vez las podemos subdividir en dos en función de si ha habido o no transformación: las dos primeras *Situaciones* englobarían aquellos suelos que aún no han tenido transformación territorial y las tres *Situaciones* restantes, las que agrupan suelos con algún tipo de transformación territorial. A su vez el RDL 07/2015 Ley del Suelo[6], establece una distinción entre las situaciones básicas del suelo distinguiendo entre el Suelo Rural y Suelo Urbanizado.La relación entre ambas clasificaciones queda sintetizada en la tabla C04_T13, donde además se han añadido las cifras de SuzR.

***Situaciones* del suelo según el Inventario de la CV**

SITUACIÓN 1 (S1)	***SITUACIÓN 2 (S2)***	***SITUACIÓN 3 (S3)***	***SITUACIÓN 4 (S4)***	***SITUACIÓN 5 (S5)***
SIN TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL SUZR: 29.892,00 HA		CON TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL SUZR:24.556,62 HA		
54,90 %		45,10 %		
54.448,62 HA DE SUZR				
SUELO RURAL		SUELO URBANIZADO		

Situación básica del suelo según del RDL 07/2015 Ley del suelo

Tabla C04_T13: Vinculación entre las *Situaciones* del suelo según Inventario y las situaciones básicas según RDL 7/2015. Fuente: elaboración propia

6. Hemos de indicar que el RDL 07/2015 Ley del Suelo hace referencia a estos suelos como "situaciones básicas del suelo" pero no deben confundirse con las *Situaciones* del Inventario. Para evitar malentendidos en el texto, cuando se haga referencia a las *Situaciones* del Inventario, se escribirá en mayúscula y cursiva.

Sin embargo y teniendo en cuenta las distintas etapas de transformación por las que pasa un Suelo Urbanizable, desde su origen como Suelo No Urbanizable hasta su final como Suelo Urbano y que quedan recogidas en el DL 01/2021 TRLOTUP (Clasificaciones del suelo), ambas categorizaciones nos resultaban insuficientes para poder analizar con detalle los SuzR de la CV. Es por ello por lo que en esta investigación se ha propuesto una clasificación adicional de diez *Casos* que detallan más pormenorizadamente las cinco *Situaciones* del Inventario. Esto nos ha permitido analizar con mayor precisión los Suelos objeto de este estudio. La explicación de cada uno de los *Casos*, así como su relación con las cinco *Situaciones* del Inventario, las dos situaciones básicas del suelo según el RDL 07/2015 Ley del Suelo y la clasificación de suelos del DL 01/2021 TRLOTUP, se explica en el apartado 4.2.2.

A continuación, pasamos a describir cada una de estas categorizaciones con detalle.

4.2.1. Descripción de las *Situaciones* de los SuzR del Inventario de la CV

Las *Situaciones* del Inventario de la CV atienden al estado administrativo y de ejecución, tanto en los SU cómo en los Suz, y son las siguientes:

- ***Situación 1 (S1):*** Son suelos que tienen planeamiento aprobado, pero no ordenación. No ha habido aún transformación territorial por lo que se encuentran según el RDL 07/2015 en situación básica de Suelo Rural.

- ***Situación 2 (S2):*** Son suelos con planeamiento y además con ordenación pormenorizada. En esta *Situación* podemos encontrarnos con suelos que disponen de todas las fases de gestión (Ordenación pormenorizada, Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) o solo con parte de ellas. Son suelos donde aún no ha habido transformación territorial y se encuentran al igual que la S1 y según el RDL 07/2015 en situación básica de Suelo Rural.

- ***Situación 3 (S3):*** Engloba aquellos suelos que disponen de planeamiento, ordenación pormenorizada y además urbanización en cualquier porcentaje. Este último proceso puede encontrarse en varias fases, es decir, iniciando urbanización, con urbanización a medias o con urbanización finalizada. El grado de consecución de la urbanización se mide en función del número de servicios completados: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, pluviales y

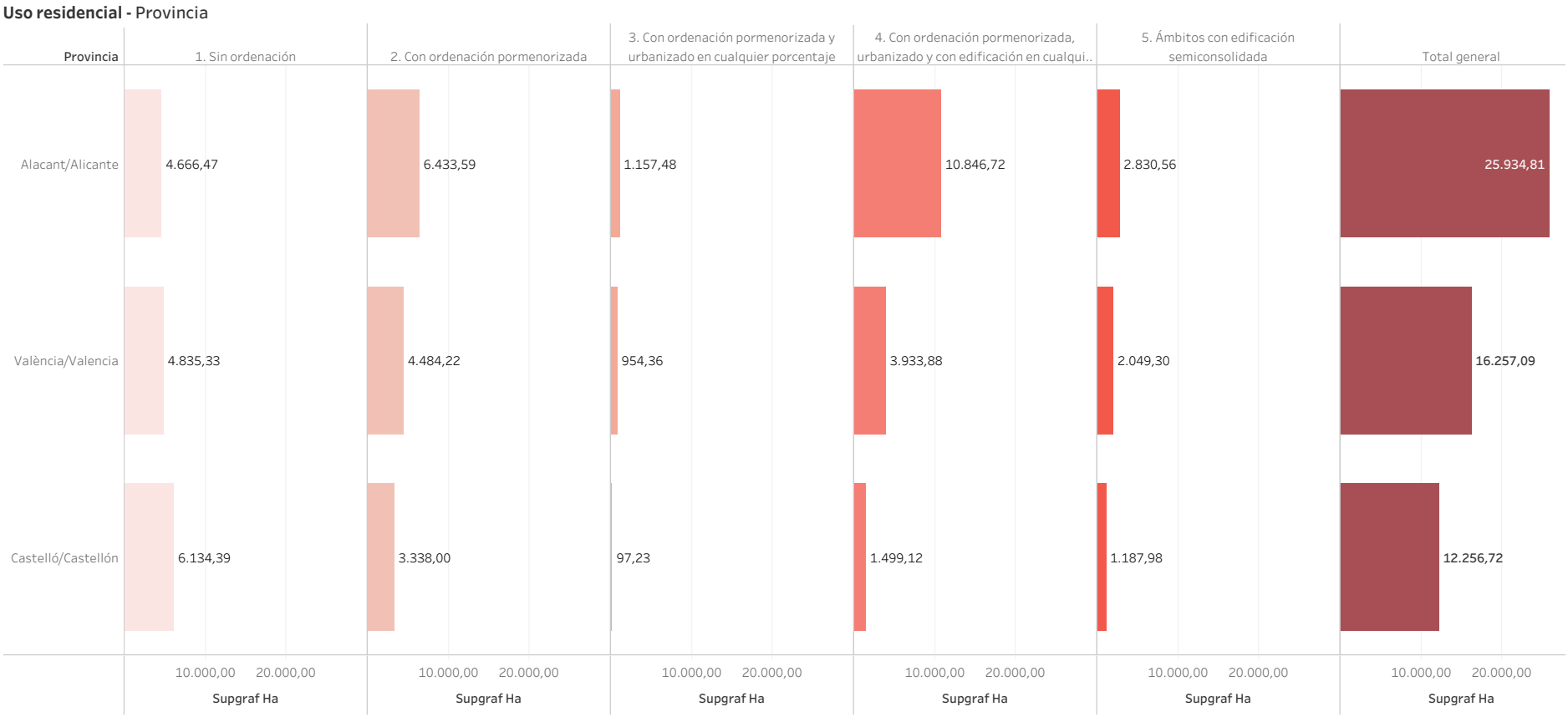


Tabla C04_T42: Suz uso residencial - Situaciones - Provincia. Fuente: elaboración propia

residuales colector general. Esta *Situación* implica que ya ha habido algún tipo de transformación territorial pero de acuerdo con el RDL 07/2015, solo los suelos que han finalizado las obras de urbanización y han sido recepcionados por la Administración se consideran en situación básica de Suelo Urbanizado. Aquellos otros cuya urbanización sólo está iniciada o a medias, se siguen considerando en situación básica de Suelo Rural.

▸ ***Situación 4 (S4):*** Recoge los suelos con ordenación pormenorizada y urbanización terminada, además han iniciado el proceso de edificación, aunque este no se encuentra finalizado. El porcentaje de edificación se mide en dos rangos, menores al 25% y entre el 25% y el 75%. En esta *Situación* ha habido ya una gran transformación territorial y el suelo está en situación básica de Suelo Urbanizado.

▸ ***Situación 5 (S5):*** Esta última *Situación* recoge los ámbitos con edificación semiconsolidada[7] y por tanto con un grado de edificación superior al 75%. El suelo se encuentra según el RDL 07/2015 en situación básica de Suelo Urbanizado y según el DL 01/2021 TRLOTUP clasificado como Suelo Urbano. El grado de transformación territorial puede considerarse completo.

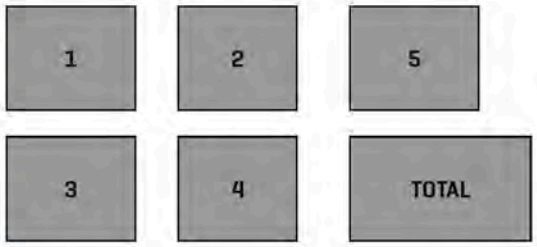
Se adjuntan a continuación las tablas con las superficies en m^2 recogidas en las distintas versiones del Inventario hasta julio de 2023, organizadas de acuerdo con las cinco *Situaciones* del Inventario. Dichas superficies además se encuentran ordenadas por Provincia y Uso.

7. Diseminados (existencia de construcciones en zonas de urbanización deficiente, sin ordenación).

Provincia	Uso	1. Sín ordenación					2. Con ordenación pormenorizada, sin gestión urbanística				
		Sup. presentación inventario(13/03/23)	Sup. Inventario marzo 2023		Sup. Inventario julio 2023		Sup. presentación inventario(13/03/23)	Sup. Inventario marzo 2023		Sup. Inventario julio 2023	
		Superficie (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)
Castellón	Residencial		64.862.008,96	63.656.636,45	62.893.085,96	61.343.893,3		30.720.893,76	30.968.441,81	32.689.816,76	33.380.024,07
	Industrial		10.076.022,43	10.099.681,82	11.623.907,43	11.849.314,73		16.243.774,50	16.956.638,02	14.695.889,50	15.303.970,58
	Terciario		1.919.120,67	1.940.725,335	1.919.120,67	1.942.343,01		373.106,27	372.654,47	373.106,27	372.918,46
	Dotacional		1.241.666,42	1.238.047,466	1.241.666,42	1.239.188,22		221.247,50	233.590,84	221.247,50	233.747,78
	Total		**78.098.818,48**	**76.935.091,07**	**77.677.780,48**	**76.374.739,26**		**47.559.022,03**	**48.531.325,15**	**47.980.060,03**	**49.290.660,89**
Valencia	Residencial		46.084.913,3	47.884.916,5	46.777.838,42	48.353.325,35		48.873.462,44	45.672.096,25	40.074.124,31	44.842.173,38
	Industrial		16.476.102,93	17.319.562,287	16.506.704,3	17.351.724,32		22.000.347,04	22.026.181,11	21.983.593,68	22.044.213,74
	Terciario		3.160.040,00	2.881.686,62	3.160.040,00	2.889.872,15		1.989.285,30	1.969.984,24	1.989.285,30	1.970.582,83
	Dotacional		1.704.040,08	1.847.304,15	1.783.525,7	1.930.279,07		133.586,00	121.542,27	144.026,00	132.237,58
	Total		**67.425.096,31**	**69.933.469,55**	**68.228.108,42**	**70.525.200,89**		**72.996.680,78**	**69.789.803,87**	**64.191.029,29**	**68.989.207,53**
Alicante	Residencial		45.417.421,67	47.467.357,538	44.334.648,02	46.664.665,78		60.361.084,41	66.104.896,09	59.220.747,56	64.335.924,95
	Industrial		9.030.182,74	8.336.818,852	9.230.613,74	8.448.479,54		9.612.431,50	10.465.261,34	9.412.000,50	10.270.753,01
	Terciario		923.758,83	892.393,529	779.606,83	768.277,04		3.274.943,03	3.479.449,86	3.419.095,03	3.604.861,39
	Dotacional		793057,99	568.698,759	771.097,99	499.790,38		48.821,74	49.633,34	70.781,74	
	Total		**56.164.421,23**	**57.265.268,68**	**55.115.966,58**	**56.381.212,74**		**73.297.280,68**	**80.099.240,63**	**72.122.624,83**	**78.330.481,90**
Total	Residencial	159.076.706,00	156.364.343,93	159.008.910,49	154.005.572,40	156.361.884,43	142.158.114,00	139.955.440,61	142.745.434,15	131.984.688,63	142.558.122,40
	Industrial	35.661.969,00	35.582.308,10	35.756.062,96	37.361.225,47	37.649.518,59	43.944.089,00	47.856.553,04	49.448.080,48	46.091.483,68	47.618.937,33
	Terciario	5.677.072,00	6.002.919,50	5.714.805,48	5.858.767,50	5.600.492,20	5.500.391,00	5.637.334,60	5.822.088,56	5.781.486,60	5.948.362,68
	Dotacional	3.656.466,00	3.738.764,49	3.654.050,37	3.796.290,11	3.669.257,67	404.976,00	403.655,24	404.766,45	436.055,24	484.927,91
	Total	**204.072.213,00**	**201.688.336,02**	**204.133.829,30**	**201.021.855,48**	**203.281.152,89**	**192.007.570,00**	**193.852.983,49**	**198.420.369,64**	**184.293.714,15**	**196.610.350,32**

Provincia	Uso	3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje					4. Con ordenación pormenorizada y urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje				
		Sup. presentación inventario(13/03/23)	Sup. Inventario marzo 2023		Sup. Inventario julio 2023		Sup. presentación inventario(13/03/23)	Sup. Inventario marzo 2023		Sup. Inventario julio 2023	
		Superficie (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)
Castellón	Residencial		966.654,31	971.633,12	966.654,31	972.323,31		14.828.665,83	14.976.978,70	14.828.665,83	14.991.186,91
	Industrial		353.229,00	438.325,29	353.229,00	438.600,80		16.460.338,52	16.200.650,81	16.460.338,52	16.211.702,63
	Terciario		120.948,00	154.097,95	120.948,00	154.289,19		411.215,69	370.195,68	411.215,69	370.423,88
	Dotacional		-	-	-	-		-	-	-	-
	Total		**1.440.831,31**	**1.564.056,36**	**1.440.831,31**	**1.565.213,30**		**31.700.220,04**	**31.547.825,19**	**31.700.220,04**	**31.573.313,42**
Valencia	Residencial		3.438.384,92	9.540.799,11	3.438.384,92	9.543.608,49		38.089.326,18	39.174.041,61	38.192.752,18	39.338.797,75
	Industrial		1.518.310,83	2.070.249,27	1.518.310,83	2.071.673,34		38.596.182,93	41.497.278,48	38.596.182,93	41.493.499,93
	Terciario		170.136,31	318.948,56	170.136,31	319.054,89		3.676.608,23	4.326.435,64	3.676.608,23	4.327.881,23
	Dotacional		-	-	-	-		967.162,09	1.075.766,4	967.162,09	1.076.819,60
	Total		**5.126.832,06**	**11.929.996,94**	**5.126.832,06**	**11.934.336,72**		**81.329.279,43**	**86.073.522,18**	**81.432.705,43**	**86.236.998,51**
Alicante	Residencial		11.568.694,19	11.569.217,57	11.568.694,19	11.574.751,75		99.407.490,37 1	107.264.967,41	101.059.193,37	108.467.194,46
	Industrial		1.088.599,31	1.574.937,51	1.088.599,31	1.575.285,64		19.814.338,13	19.965.682,27	19.814.338,13	19.970.984,35
	Terciario		1.604.516,00	1.573.669,25	1.604.516,00	1.573.987,74		2.286.707,07	2.639.409,60	2.286.707,07	2.640.244,60
	Dotacional		-	-	-	-		882.985,00	956.255,71	882.985,00	956.472,96
	Total		**14.261.809,50**	**14.717.824,33**	**14.261.809,50**	**14.724.025,13**		**122.391.520,57**	**130.826.314,99**	**124.043.223,57**	**132.034.896,37**
Total	Residencial	22.076.776,00	15.973.733,42	22.081.649,80	15.973.733,42	22.090.683,55	160.828.582,00	152.325.482,38	161.415.987,72	154.080.611,38	162.797.179,12
	Industrial	4.084.792,00	2.960.139,14	4.083.512,06	2.960.139,14	4.085.559,78	77.690.273,00	74.870.859,58	77.663.611,56	74.870.859,58	77.676.186,91
	Terciario	2.047.331,00	1.895.600,31	2.046.715,77	1.895.600,31	2.047.331,82	7.309.405,00	6.374.530,99	7.336.040,92	6.374.530,99	7.338.549,71
	Dotacional	-	-	-	-	-	1.952.889,00	1.850.147,09	2.032.022,16	1.850.147,09	2.033.292,56
	Total	**28.208.899,00**	**20.829.472,87**	**28.211.877,63**	**20.829.472,87**	**28.223.575,15**	**247.781.149,00**	**235.421.020,04**	**248.447.662,35**	**237.176.149,04**	**249.845.208,30**

Provincia	Uso	5. Ámbitos con edificación consolidada				
		Sup. presentación inventario(13/03/23)	Sup. Inventario marzo 2023		Sup. Inventario julio 2023	
		Superficie (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)
Castellón	Residencial		11.703.554,40	11.869.649,74	11.703.554,40	11.879.761,62
	Industrial		1.655.403,00	1.679.219,87	1.655.403,00	1.680.868,50
	Terciario		153.219,00	153.105,91	153.219,00	153.218,94
	Dotacional		-	-	-	-
	Total		**13.512.176,40**	**13.701.975,52**	**13.512.176,40**	**13.713.849,06**
Valencia	Residencial		20.977.924,34	20.472.843,51	20.977.924,34	20.492.950,96
	Industrial		598.228,59	692.877,54	598.228,59	693.184,98
	Terciario		445.395,00	409.777,59	445.395,00	409.925,08
	Dotacional		9.570,00	9.560,95	9.570,00	9.565,95
	Total		**22.031.117,93**	**21.585.059,58**	**22.031.117,93**	**21.605.626,97**
Alicante	Residencial		29.112.068,27	30.269.789,97	27.127.170,52	28.305.574,46
	Industrial		4.949.587,22	4.928.097,97	4.949.587,2	4.929.293,23
	Terciario		41.090,8	41.214,38	41.090,88	41.220,41
	Dotacional		315.990,00	465.373,70	315.990,00	346.437,5
	Total		**34.418.736,37**	**35.704.476,0**	**32.433.838,62**	**33.622.525,63**
Total	Residencial	61.517.851,00	61.793.547,01	62.612.283,22	59.808.649,26	60.678.287,04
	Industrial	7.303.343,00	7.203.218,81	7.300.195,38	7.203.218,81	7.303.346,71
	Terciario	604.364,00	639.704,88	604.097,87	639.704,8	604.364,43
	Dotacional	374.233,00	325.560,00	474.934,65	325.560,00	356.003,48
	Total	**69.799.791,00**	**69.962.030,70**	**70.991.511,12**	**67.977.132,95**	**68.942.001,66**



1. Sin ordenación.

2. Con ordenación pormenorizada, sin gestión urbanística.

3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

4. Con ordenación pormenorizada y urbanizado con edificación en cualquier porcentaje.

5. Ámbitos con edificación consolidada

TOTAL

Inventario 13/ 03/23
Inventario Marzo 2023
Inventario Julio 2023

TOTAL							
Provincia	Uso	Sup. presentación inventario(13/03/23)	Sup. Inventario marzo 2023		Sup. Inventario julio 2023		
		Superficie (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	Superficie (m2)	Superficie graf. (m2)	%
Castellón	Residencial		123.081.777,26	122.443.339,82	123.081.777,26	122.567.189,21	71,05%
	Industrial		44.788.767,45	45.374.515,81	44.788.767,4	45.484.457,24	26,37%
	Terciario		2.977.609,63	2.990.779,35	2.977.609,63	2.993.193,48	1,74%
	Dotacional		1.462.913,92	1.471.638,31	1.462.913,92	1.472.936,00	0,85%
	Total		**172.311.068,26**	**172.280.273,28**	**172.311.068,26**	**172.517.775,93**	**100,00%**
Valencia	Residencial		157.464.011,18	162.744.696,98	149.461.024,1	162.570.855,93	62,70%
	Industrial		79.189.172,32	83.606.148,69	79.203.020,33	83.654.296,31	32,26%
	Terciario		9.441.464,8	9.906.832,65	9.441.464,8	9.917.316,18	3,82%
	Dotacional		2.814.358,17	3.054.173,81	2.904.283,79	3.148.902,20	1,21%
	Total		**248.909.006,51**	**259.311.852,12**	**241.009.793,13**	**259.291.370,62**	**100,00%**
Alicante	Residencial		245.866.758,91	262.676.228,57	243.310.453,66	259.348.111,40	82,31%
	Industrial		44.495.138,90	45.270.797,94	44.495.138,9	45.194.795,77	14,34%
	Terciario		8.131.015,81	8.626.136,62	8.131.015,8	8.628.591,18	2,74%
	Dotacional		2.040.854,73	2.039.961,51	2.040.854,73	1.921.643,42	0,61%
	Total		**300.533.768,35**	**318.613.124,64**	**297.977.463,10**	**315.093.141,77**	100,00%
Total	Residencial	545.658.029,00	526.412.547,35	547.864.265,38	515.853.255,09	544.486.156,54	72,90%
	Industrial	168.684.466,00	168.473.078,67	174.251.462,43	168.486.926,68	174.333.549,32	23,34%
	Terciario	21.138.563,00	20.550.090,28	21.523.748,61	20.550.090,28	21.539.100,84	2,88%
	Dotacional	6.388.564,00	6.318.126,82	6.565.773,63	6.408.052,44	6.543.481,62	0,88%
	Total	**741.869.622,0**	**721.753.843,12**	**750.205.250,04**	**711.298.324,49**	**746.902.288,32**	100,00%

Tabla C04_T14: Proceso de transición del Suelo Urbanizable en m². Fuente: elaboración propia

Para poder analizar de entre todos los datos recogidos los que son de interés para nuestra investigación, seleccionamos de las tablas anteriores la superficie gráfica de julio de 2023 correspondiente a uso Residencial.

A continuación, estas superficies las agrupamos en dos grupos, el primero de ello aglutina los suelos sin transformación territorial, es decir, los que se encuentran en *S1* y *S2* del Inventario y el segundo grupo, los suelos con transformación territorial, que recoge las *S3, S4* y *S5*.

Esta subdivisión es importante, ya que teniendo en cuenta el grado de ejecución que implica cada *Situación*, se podrá estudiar con posterioridad la posible "reordenación pacífica o decrecimiento sensato" en palabras de Górgolas Martín (2019), que nos conduciría a posibles reversiones o desclasificación presentes en cada bolsa de suelo. Los datos de Suz y SuzR por *Situaciones* se recoge en la tabla C04_T15[8].

	S1	S2	S3	S4	S5	
	Sin transformación territorial	Con transformación territorial				Total
Ha Suz Total	20.328,12	19.661,04	2.822,36	24.984,52	6.894,52	74.690,23
	39.989,15		34.701,12			74.690,23
%	27,22 %	26,32 %	3,78 %	33,45%	9,23 %	100 %
	53,54 %		46,46 %			100 %
HA SuzR	15.636,19	14.255,81	2.209,07	16.279,72	6.607,83	54.448,62
	29.892,00		24.556,61			54.448,62
% s/total	20,93 %	19,09 %	2,96 %	21,80 %	8,12 %	72,90 %
	40,02 %		32,88 %			72,90 %
% s/residencial	28,72 %	26,18%	4,06 %	29,90 %	11,14 %	100 %
	54,90 %		45,10 %			100 %
SuzR en franjas territorial						
Plana litoral	33,12 %	32,98 %				66,10 %
Franja intermedia	20,26 %	11,86 %				32,13 %
Sistema rural	1,51 %	0,26%				1,77 %
% s/residencial	54,90 %	45,10 %				100 %

Para poder extraer conclusiones que nos sirvieran para nuestro trabajo, los datos de SuzR se representaron por Provincias y por Franjas Territoriales[9] en las dos gráficas que se presentan a continuación.

Tabla C04_T15: Suz total y SuzR según su Situación. Fuente: elaboración propia

8. En la tabla se recoge el SuzR pero también el Suz total de la CV para poder tener una referencia respecto al total. También se recogen los porcentajes por Franjas Territoriales.

9. En el Anexo C04_01_Tablas por Usos se pueden consultar las mismas gráficas para el resto de los Usos: Industrial, Terciario y Dotacional. En la investigación nos hemos centrado en los Suelos Urbanizables Residenciales.

Uso residencial - Provincia

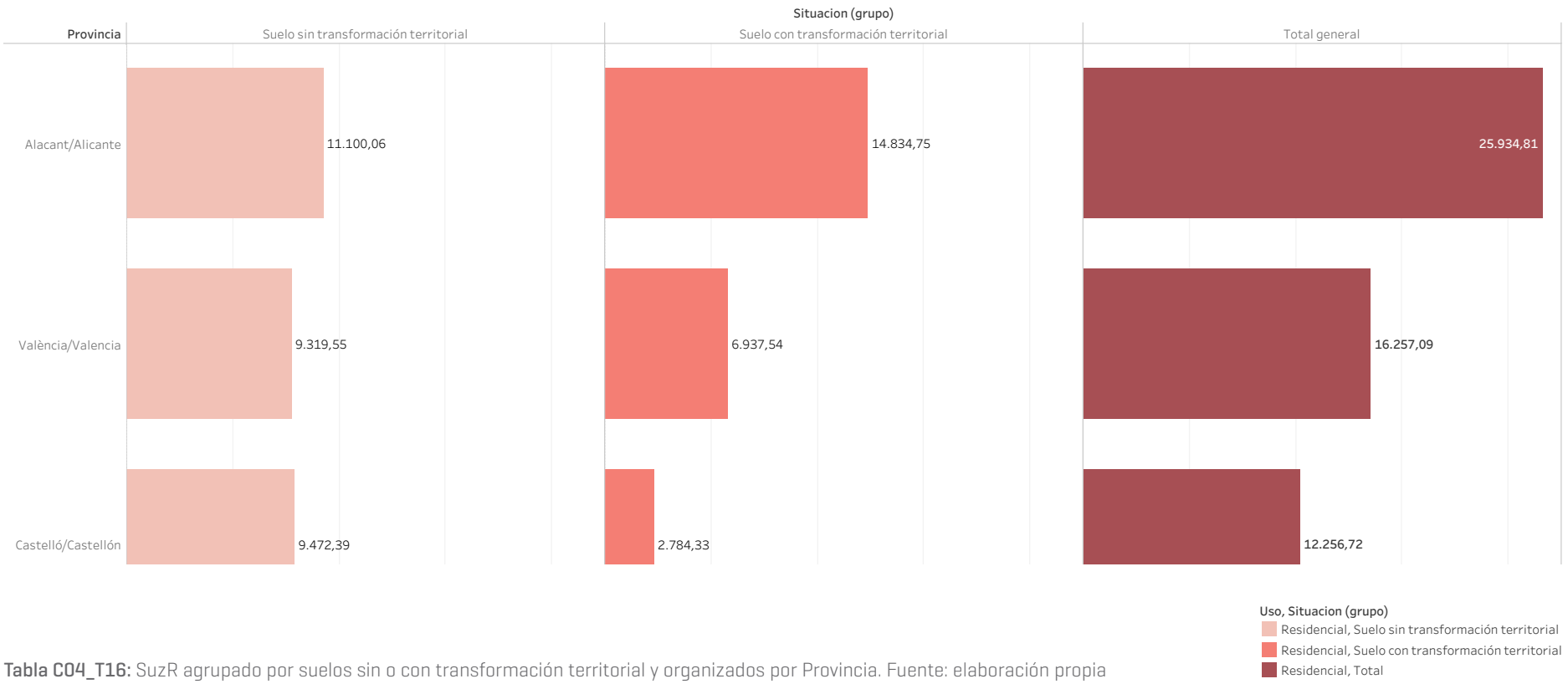


Tabla C04_T16: SuzR agrupado por suelos sin o con transformación territorial y organizados por Provincia. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Franjas territoriales

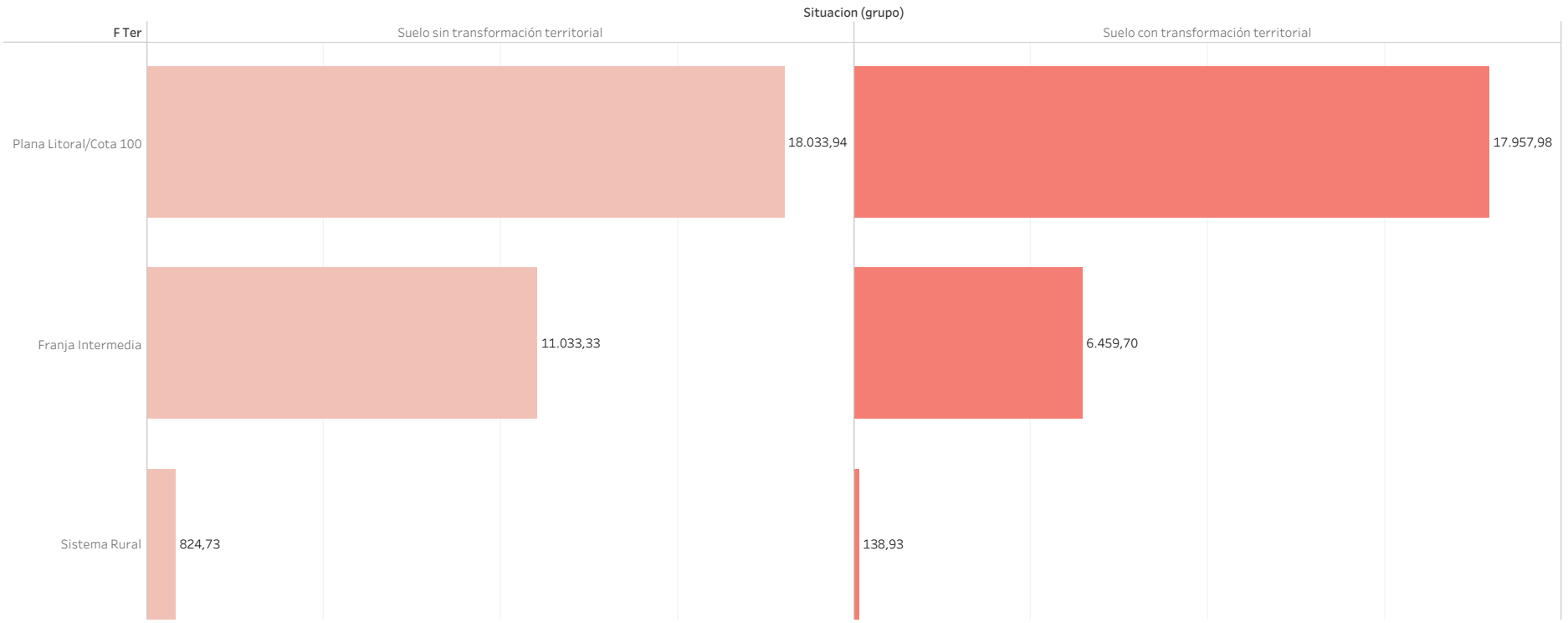


Tabla C04_T17: SuzR agrupado por Suelos sin o con Transformación Territorial y organizados por Franjas Territoriales. Fuente: elaboración propia

En base a todo lo anterior se pudieron obtener algunas ideas:

‣ De las 74.690,23 ha, un 53,54% (39.989,15 ha) se encuentran "Sin ninguna transformación territorial" (*S1* + *S2*). Esta superficie se estudiará con posterioridad para poder comprobar la posibilidad de reversión a su estado anterior.[10]

‣ Si comparamos *Situaciones* de forma individual y para el total de Suz, la *S4*, es la que cuenta con un porcentaje mayor, aunque se encuentra seguida muy de cerca por las *S1* y *S2*, y en conjunto superan a la *S4*. Además, la *S4* por sus circunstancias (ordenación pormenorizada, urbanización finalizada y edificación en cualquier porcentaje) parece ser menos reversible que la *S1* y *S2*, donde no ha habido ningún tipo de transformación territorial.

‣ Si nos centramos en los SuzR, las cifras son muy parecidas a las obtenidas para el total, con un 54,90 % sin Transformación. En cuanto a *Situaciones*, la *S4* sigue siendo la de mayor porcentaje, aunque dicho porcentaje se ha reducido respecto a la *S1* y *S2*, que en conjunto siguen representando mayor superficie con posibilidad de reversión.

‣ Si observamos las cifras por Provincias, vemos que tanto en Valencia como en Castellón las cifras de Suelos sin Transformación son superiores a las de Suelos con Transformación; 1,35 veces en el caso de Valencia y 3,40 veces en el caso de Castellón. Por lo tanto, un 57,33% del SuzR de Valencia podría ser reversible y un 77,28 % en el caso de Castellón. Por el contrario, en la provincia de Alicante, el Suelo con Transformación es superior al Suelo sin Transformación y ambas cifras son superiores a las otras dos provincias, lo que refleja que a priori y en lo que respecta al SuzR, la efervescencia durante la burbuja inmobiliaria en esta provincia fue mayor avanzándose más pasos en los procesos de gestión que en los otros casos.

‣ Analizando las cifras por Franjas Territoriales, vemos que, en la Plana Litoral, las superficies de suelos sin transformación y con transformación presentan cifras bastante similares, entorno al 33% cada uno, mientras que hay una mayor disparidad en las otras dos franjas, estando en ambos casos los suelos sin transformación por encima de los suelos con transformación. Esto podría traducirse en que en las franjas interior e intermedia las previsiones de crecimiento estuvieron muy por encima de las realmente gestionadas. El 66,1 % de SuzR en la Franja Litoral da muestras de la intensa presión urbanística a la que fue sometido dicho territorio.

10. Se adelanta aquí una de las hipótesis de trabajo de la investigación aventurando la posible reversión de las situaciones 1-2. Este tema se tratará de forma específica en el Capítulo 07.

Uso residencial - Áreas urbanas integradas

Aui	1. Sin ordenación	2. Con ordenación pormenorizada	3. Con ordenación pormenorizada y ur..	4. Con ordenación pormenorizada, urb..	5. Ámbitos con edificación semiconsoli..	Total general
Valencia	1.145,83	2.448,33	104,20	2.029,64	262,68	5.990,67
Alicante - Elx	546,30	1.526,25	128,48	1.845,63	588,76	4.635,43
Castellón	498,76	1.246,80	12,80	621,85	692,52	3.072,73
Altea	122,41	485,80	29,27	933,95	180,09	1.751,52
Novelda - Aspe - Monforte	306,30	373,09	102,19	359,24	167,37	1.308,19
Ontinyent	13,71	379,18	614,90	43,17	38,88	1.089,85
Polop - La Nucia	4,87	459,39	48,83	271,04	158,25	942,38
Formentera - Rojales	24,77	75,99		643,15	28,06	771,97
Gandia	194,69	47,21	107,04	276,14	57,46	682,54
Sagunt	127,48	117,88	4,36	391,77	36,61	678,10
Cheste - Chiva	296,15			40,07	330,39	666,61
Alcoi	155,28	55,84		50,26	284,57	545,95
Benicarló - Vinaròs	204,90	94,65		46,11	145,34	490,99
Elda - Petrer	36,54	165,28	31,28	137,44	83,10	453,65
Alzira	96,20	74,21	4,72	171,28	19,85	366,27
Callosa de Segura	33,40	172,53	0,92	136,32	6,02	349,20
Xàtiva	76,79	29,10	17,11	109,35	48,50	280,85
Montserrat - Montroy	125,11	136,79	3,87			265,77
Alberic	208,54			42,98		251,52
Almoradí	34,64	3,47		197,69		235,80
Sueca	30,25	75,97		18,14	65,07	189,43
Carlet	124,18	28,54				152,72
Llombai					131,71	131,71
Segorbe	53,95	18,85		23,85	2,13	98,78
Palma de Gandia - Ador	27,01	15,10		33,32	10,18	85,62
Benifairó de les Valls	10,47	31,25				41,72
Albatera	14,81				24,67	39,48
Alcàntera de Xúquer - Ben..	6,07	3,41		21,62		31,10
Alborache - Macastre		27,87		1,01		28,89
Villanueva de Castellón		15,67		11,91		27,58
Simat de la Valldigna - Be..	8,85	3,58		4,65		17,08
Albalat de la Ribera - Polin..	3,08	6,22			2,36	11,66
L'Ènova - Manuel		9,40				9,40

Situacion (grupo)

2.000,00 4.000,00 — Supgraf Ha

Tabla C04_T18: Superficie en hectáreas del Suz Residencial en las 33 AUI de la CV, desglosada por Situaciones y ordenadas de mayor a menor. Fuente: elaboración propia

▸ De las 54.448,62 ha de SuzR que hay en total, los suelos con mayor posibilidad de reversión (*S1* y *S2*) se reparten de la siguiente forma: el 33,12 % está en la PL, el 20,26% en la FI y el 1,51 % en la SR. Esto pone de relieve que ésta última fue la menos afectada por la burbuja inmobiliaria y que estableciendo medidas correctoras de acuerdo con un nuevo modelo de desarrollo urbano cabría la posibilidad de revertir hasta un 53,54 % del suelo clasificado como Suz.

A modo de ejemplo se presenta el listado de las Áreas Urbanas Integradas[11] (AUI) de la CV, ordenadas de mayor a menor superficie de SuzR y categorizadas de acuerdo con las cinco *Situaciones*[12] establecidas en el Inventario. Junto con este listado se añade la cartografía del AUI de Valencia[13] que es la que mayor superficie presenta, para visualizar la posición espacial de las *Situaciones*.

Jso, Situacion (grupo)
- Residencial, 1. Sin ordenación
- Residencial, 2. Con ordenación pormenorizada
- Residencial, 3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje
- Residencial, 4. Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje
- Residencial, 5. Ámbitos con edificación semiconsolidada
- Residencial, Total

11. La definición de las AUI se encuentra en el capítulo 02. Apartado 2.5. Ámbito de investigación.
12. El resto de las tablas de los distintos ámbitos y Situaciones se puede consultar en el Anexo C04_02_Tablas por *Situaciones*.
13. Las cartografías del resto de AUI con Situaciones de la CV se puede consultar en el 4.5 Anexo C04_03_Cartografías por *Situaciones*.

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

Ejemplo para el área urbana integrada de Valencia

0 5.000 m

1:200.000

4.2.2. Descripción de los Casos de los SuzR

Tal y como se ha comentado en los apartados previos, para un análisis más exhaustivo y riguroso de los SuzR de la CV, que son el objeto de estudio de esta investigación, se consideró conveniente hacer una clasificación más compleja que la planteada por las *Situaciones* del Inventario, de manera que se recogiera con mayor nivel de definición la evolución del Suelo no Urbanizable a Suelo Urbanizable hasta llegar a Suelo Urbano que recoge el DL 01/2021 (TRLOTUP). De esta manera se plantearon los diez *Casos* siguientes:

Caso 1 (***C1***): Recoge los suelos que tienen planeamiento, pero están sin ordenación, coinciden con los suelos en *S1*.

Caso 2 (***C2***): Estos suelos disponen de planeamiento y además se encuentran en una primera fase de gestión al contar con ordenación pormenorizada. Son una subcategoría de la *S2*.

Caso 3 (***C3***): Estos suelos disponen de planeamiento y además se encuentran en la segunda fase de gestión al contar con ordenación pormenorizada con Programa de Actuación Integrada (PAI). Son una subcategoría de la *S2*.

Caso 4 (***C5***): Estos suelos disponen de planeamiento y además se encuentran en la tercera fase de gestión al contar con ordenación pormenorizada + PAI + Proyecto de Reparcelación (PR). Son una subcategoría de la *S2*.

Caso 5 (***C5***): Estos suelos disponen de planeamiento y además se encuentran en la cuarta y última fase de gestión al contar con ordenación pormenorizada + PAI + PR + Proyecto de Urbanización (PU). Son una subcategoría de la *S2*.

Caso 6 (***C6***): Estos suelos disponen de planeamiento, han completado todas las fases de gestión (ordenación pormenorizada + PAI + PR + PU) y han iniciado las obras de urbanización, pero no las han finalizado. Son una subcategoría de la *S3*[14].

Caso 7 (***C7***): Estos suelos disponen de planeamiento, han completado todas las fases de gestión (ordenación pormenorizada + PAI + PR + PU) y a diferencia del *C6*, ya han finalizado las obras de urbanización. Son una subcategoría de la *S3*.

Caso 8 (***C8***): Estos suelos disponen de planeamiento y las fases de gestión (ordenación pormenorizada + PAI + PR + PU) y urbanización están completas. Se ha comenzado el proceso de Edificación (E) estando éste en un porcentaje

14. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, hasta que las obras de urbanización no estén completamente finalizadas y oficialmente recepcionadas por la Administración, el suelo mantiene la situación básica de Suelo Rural. En consecuencia, incluso el Caso 6 –aunque haya iniciado su transformación territorial– corresponde a un suelo aún rural, "en tránsito" hacia la condición de suelo urbanizado.

CUADRO COMPARATIVO

Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana Según la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio	**Etapas del Suelo Urbanizable**	**Casos** Propuestos en esta investigación
1. Sin ordenación	- Con Planeamiento aprobado	1 **Suelo con planeamiento**, sin ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
2. Con ordenación pormenorizada	- Con ordenación pormenorizada	2 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada**, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
	- Con Programa de Actuación Integrada (PAI)	3 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI**, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
	- Con Proyecto de reparcelación	4 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación**, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
	- Con Proyecto de urbanización	5 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización**, sin urbanización, sin edificación
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje	- Con urbanización iniciada-media (Según servicios)	6 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media**, sin edificación
	- Con urbanización finalizada	7 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada**, sin edificación
4. Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje	- Con edificación con <25%. Consolidación baja	8 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación <25%**
	- Con edificación con 25%-75%. Consolidación media	9 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación 25%-75%**
5. Ámbitos con edificación semiconsolidada	- Con edificación >75%. Consolidación alta	10 **Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación >75%**

Tabla C04_T19: Correspondencia entre Situaciones del Inventario y Casos propuestos. Fuente: elaboración propia

inferior al 25 %. Son una subcategoría de la *S4*.

Caso 9 (***C9***): Estos suelos disponen de planeamiento, y las fases de gestión (ordenación pormenorizada + PAI + PR + PU) y urbanización están completas. La E se encuentra entre un 25%-75%. Son una subcategoría de la *S4*.

Caso 10 (***C10***): Son ámbitos con edificación consolidada, los suelos disponen de planeamiento, y las fases de gestión (ordenación pormenorizada + PAI + PR + PU) y urbanización están completas. La E se encuentra por encima del 75%. Coinciden con los suelos en *S5*.

Para un mejor entendimiento se recoge esta información en la tabla

15. El resto de las tablas de los distintos ámbitos y *Casos* se puede consultar en el Anexo C04_04_Tablas por *Casos*.

Superficie urbanizable residencial por casos

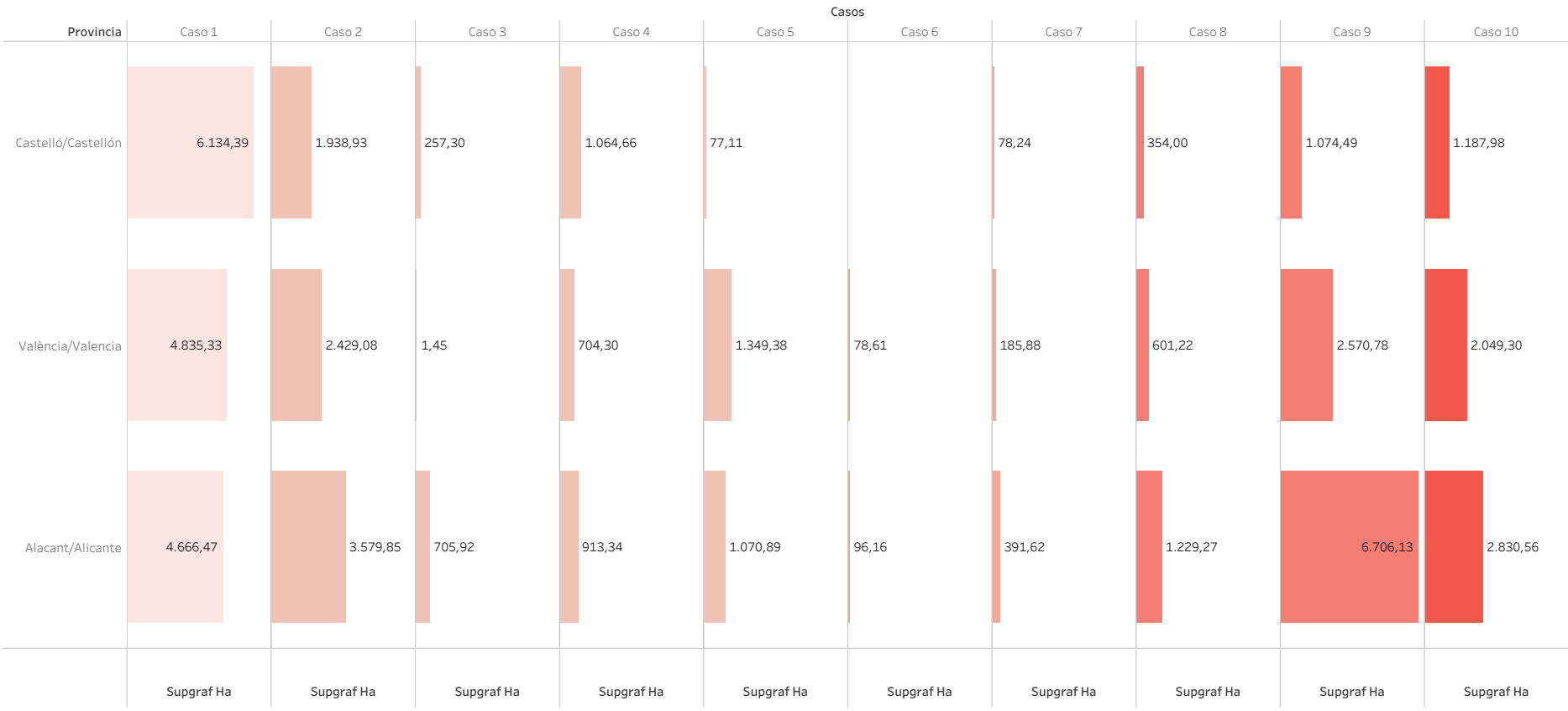


Tabla C04_T20: SuzR organizados por Provincias y según los diez Casos. Fuente: elaboración propia

C04_T19. Una representación gráfica del SuzR organizada por Provincias y según los casos es la que se recoge en la tabla[15] C04_T20.

Esta nueva taxonomía nos ha permitido, por un lado, asociar lo que el RDL 07/2015 (Ley del Suelo) recogió en dos tipos de Suelo o situaciones básicas: Rural y Urbanizado, con los cambios que presentan dichos suelos: Sin Transformación Territorial y Con Transformación Territorial y por otro lado desglosar en dos niveles más, cada uno de estos cambios, hasta llegar a la Clasificación de Suelos que establece el TRLOTUP. En el primer nivel, se han desglosado los *dos Cambios* en *cuatro Procesos*: Planeamiento y Gestión para los Suelos sin Transformación y Urbanización y Edificación para los Suelos con Transformación. Esto nos ha permitido conocer exactamente en qué momento administrativo se encuentra cada uno de los ámbitos o bolsas de estudio.

En el segundo nivel, estos *cuatro Procesos*, a su vez se subdividieron en los *diez Casos* expuestos anteriormente. Esta segmentación que a priori, podría considerarse excesivamente minuciosa, ha resultado ser esencial en nuestra investigación pues nos ha ayudado a depurar errores que no se habían detectado en el estudio de las *cinco Situaciones*[16], analizar finalmente las 2861 bolsas de SuzR con mayor nivel de detalle y conocer además de toda la información anterior, el momento de ejecución en que se encuentra cada una de ellas, aspecto fundamental a tener en cuenta para poder conocer la posibilidad de reversión o no que podría tener un suelo.

Todos estos vínculos entre las situaciones básicas del RDL 07/2015 (Ley del Suelo), las cinco *Situaciones* del Inventario, los diez Casos y la clasificación del suelo según el DL 01/2021 (TRLOTUP) se encuentran recogidos en la Tabla C04_T21. Las tablas que recogen las cifras de todas las *Situaciones* por Provincia, Franjas Territoriales, así como las distintas casuísticas surgidas con las S*ituaciones y Casos*, se encuentran en el Capítulo 02. Apartado 2.4 Fuentes. (Tabla C02_T17, Tabla C02_T18 y Tabla C02_T19).

Es importante entender desde el principio que a efectos de la metodología llevada a cabo en la investigación para el estudio de los SuzR[17], ésta se ha centrado en la *S1+S2* además de en la S3, lo que abarcaría los *Casos 1+2+3+4+5+6+7*, pues son aquellas *Situaciones* donde la reversión del suelo tendría más posibilidad de éxito. En el caso de las *S1* y *S2* porque no ha habido transformación territorial aún (la ciudad expectante en palabras de Górgolas Martín (2019), mientras que, en el caso de la *S3*, a pesar de que se ha iniciado el proceso de transformación territorial con la urbanización, esta se puede encontrar en distintos estadios y en algunos casos, que se analizarán con posterioridad, podría darse también la posibilidad de reversión.

Debe no obstante tenerse en cuenta que en la *Situación* 3 (urbanización iniciada) aunque sólo se ha iniciado la urbanización, sus propietarios han realizado las cesiones obligatorias y acometido las obras básicas (calles, alumbrado, agua, etc.), de modo que los derechos de aprovechamiento quedan patrimonializados. En consecuencia, la reversión de estos ámbitos a suelo no urbanizable resulta mucho más compleja y limitada. Cualquier estrategia de "urbanismo de marcha atrás" en S3 debe contemplar severas compensaciones a los titulares (por ejemplo, aumentando edificabilidad en otros sectores) o recurrir a instrumentos excepcionales (expropiaciones o renegociación de cargas urbanísticas) para no violar derechos adquiridos. En la práctica, la reversión en Situación 3 sólo sería factible en casos muy específicos y con cuidadoso análisis de las cargas económicas y jurídicas implicadas.

Nota:

Los suelos se encuentran en "situación básica rural" hasta que las obras de urbanización se encuentran concluidas y recepcionadas por la Administración. Es por ello que el Caso 6, pese haber iniciado su transformación territorial no lo ha finalizado, por lo que nos encontramos en situación rural "en tránsito" hacia situación de urbanizado.

16. En principio hay 3166 bolsas de SuzR recogidas en las *5 Situaciones* del Inventario, pero 305 presentan contradicciones en sus condiciones (9,63% respecto al total) y no se han podido asignar a uno de los *10 Casos* de estudio. De las 305 bolsas, hay 66 que no se han asignado a los *Casos 1+2+3+4+5+6+7*. Estas bolsas tienen una superficie de 1542,17 ha y representan un 2,83 % de la SuzR total con posibilidad de reversión. Se asume por tanto ese 2,83 % de error en la investigación, el cual se considera tolerable.

17. La Metodología se ve en detalle en el Capítulo 07. Metodología para la reconsideración de los SuzR en la CV.

Situación básica del suelo Real Decreto Legislativo 7/2015 (Ley de Suelo)	Cambios	Procesos	Casos	Etapas	Clasificación del suelo Decreto Legislativo 1/2021 TRLOTUP
					SUELO NO URBANIZABLE
SUELO RURAL	SIN TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	PLANEAMIENTO	1	Con Planeamiento aprobado	SUELO URBANIZABLE
		GESTIÓN	2	Con ordenación pormenorizada	
			3	Con Programa de Actuación Integrada (PAI)	
			4	Con Proyecto de reparcelación	
			5	Con Proyecto de urbanización	
SUELO URBANIZADO	CON TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	URBANIZACIÓN	6	Con urbanización iniciada-media (Según servicios)	
			7	Con urbanización finalizada	
		EDIFICACIÓN	8	Con edificación con <25%. Consolidación baja	
			9	Con edificación con 25%-75%. Consolidación media	
			10	Con edificación >75%. Consolidación alta	
					SUELO URBANO

Resumen de casos

1. Suelo con planeamiento, sin ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
2. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
3. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
4. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
5. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación
6. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media, sin edificación
7. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, sin edificación
8. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación >25%
9. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación 25%-75%
10. Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación >75%

Tabla C04_T21: Secuencia de transición del SuzR. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

Aui	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	1.145,83	897,91		373,78	1.176,63	12,45	64,03	295,74	1.397,78	262,68	5.626,84
Alicante - Elx	546,30	861,96	46,40	218,90	398,99		73,28	106,61	1.589,07	588,76	4.430,27
Castellón	498,76	617,17	253,08	328,38	48,17		3,08	125,36	487,84	692,52	3.054,36
Altea	122,41	485,80								180,09	788,30
Novelda - Aspe - Monforte	306,30	175,91	195,67		1,51			6,61	136,98	167,37	990,35
Ontinyent	13,71	371,33	1,24	0,52	6,08		10,58		1,78	38,88	444,13
Polop - La Nucia	4,87	340,55	118,84							158,25	622,51
Formentera - Rojales	24,77	56,67	5,62		13,70			203,61	439,54	28,06	771,97
Gandia	194,69	37,21		10,00			88,44	8,91	146,36	57,46	543,07
Sagunt	127,48	71,92		10,61	35,35		4,36	172,32	197,14	36,61	655,78
Cheste - Chiva	296,15							11,41	11,84	330,39	649,79
Alcoi	155,28	43,56		12,28				29,10	21,15	284,57	545,95
Benicarló - Vinaròs	204,90	64,22	4,22	21,30	4,91			10,17	10,10	145,34	465,16
Elda - Petrer	36,54	147,44	17,84			30,95		14,18	33,17	83,10	363,23
Alzira	96,20	70,33			3,88		4,72	24,52	116,93	19,85	336,43
Callosa de Segura	33,40	128,67	3,13	22,82	17,91		0,92	19,24	115,72	6,02	347,84
Xàtiva	76,79	13,28		3,45	12,37		0,64	9,10	49,85	48,50	213,99
Montserrat - Montroy	125,11	76,55			60,24	3,87					265,77
Alberic	208,54								42,98		251,52
Almoradí	34,64		2,33		1,14				197,69		235,80
Sueca	30,25	59,58		4,87	11,51			2,13	8,01	65,07	181,43
Carlet	124,18	28,54									152,72
Llombai										131,71	131,71
Segorbe	53,95	18,85						19,52	4,33	2,13	98,78
Palma de Gandia - Ador	27,01	6,79			8,31				26,65	10,18	78,95
Benifairó de les Valls	10,47	31,25									41,72
Albatera	14,81									24,67	39,48
Alcàntera de Xúquer - Ben..	6,07	3,41						9,31	12,31		31,10
Alborache - Macastre		21,13			6,74				1,01		28,89
Villanueva de Castellón		15,67							7,95		23,61
Simat de la Valldigna - Be..	8,85	3,58									12,43
Albalat de la Ribera - Polin..	3,08	6,22								2,36	11,66
L'Ènova - Manuel		9,40									9,40
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Casos
Caso 1 Caso 2 Caso 3 Caso 4 Caso 5 Caso 6 Caso 7 Caso 8 Caso 9 Caso 10 Total general

Tabla C04_T22: Superficie en hectáreas del Suz Residencial en las 33 AUI de la CV, desglosada por Casos y ordenadas de mayor a menor. Fuente: elaboración propia

Igual que se hizo en el caso de las Situaciones, presentamos el listado de las Áreas Urbanas Integradas[18] (AUI) de la CV, categorizadas de acuerdo con los diez *Casos*[19] que hemos propuesto en la investigación.

A modo de ejemplo se añade la cartografía del AUI de Alicante[20] para visualizar la posición espacial de los Casos.

18. La definición de las AUI se encuentra en el capítulo 02. Apartado 2.5. Ámbito de investigación.
19. El resto de las tablas de los distintos ámbitos y Casos se puede consultar en el Anexo C04_05_Tablas por *Casos*.
20. Las cartografías del resto de AUI con Casos de la CV se puede consultar en el Anexo C04_06_Cartografías por *Casos*.

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Alicante - Elx

0 5.000 m

1:200.000

Se resumen en las siguientes tablas las cifras tenidas en cuenta para el desarrollo de la Metodología, tanto en bolsas como en superficie analizada.

	SITUACIÓN 1+2+3 / CASOS 1+2+3+4+5+6+7						
	BOLSAS SIT. 1+2+3	BOLSAS EXCLUIDAS	BOLSAS CAS. 1+2+3+4+5+6+7	BOLSAS TOTALES SUZR	BOLSAS TOTALES SUZ	% S/ SUZR	% S/ SUZ TOTAL
Nº	1831	66	1765	3166	4393	57,83%	41,68%
SUP. (HA)	32101,07	1542,17	30558,9	54448,62	74690,23	58,96%	42,98%

Tabla C04_T23: Bolsas y superficie de SuzR con posibilidad de reversión. Fuente: elaboración propia

	S1			*S2*			*S3*			TOTAL		
	Nº	SUP (ha)	SUP (%)	Nº	SUP (ha)	SUP (%)	Nº	SUP (ha)	SUP (%)	Nº	SUP (ha)	SUP (%)
ALICANTE	211	4666,47	30%	350	6433,59	45,13%	45	1157,48	52,40%	606	12257,53	38,18%
LIT.	142	3012,88	19%	216	4507,89	31,62%	25	606,04	27,43%	383	8126,82	25,32%
F.I.	63	1429,97	9%	120	1855,57	13,02%	17	545,40	24,69%	200	3830,93	11,93%
S.R.	6	223,62	1%	14	70,14	0,49%	3	6,04	0,27%	23	299,79	0,93%
CASTELLÓN	143	6134,39	39%	179	3338,00	23,42%	9	97,23	4,40%	331	9569,62	29,81%
LIT.	76	4504,73	29%	85	1842,82	12,93%	7	82,40	3,73%	168	6429,95	20,03%
F.L.	44	1559,66	10%	62	1444,35	10,13%	2	14,83	0,67%	108	3018,83	9,40%
S.R.	23	70,00	0%	32	50,84	0,36%	-	-	-	55	120,84	0,38%
VALENCIA	282	4835,33	31%	552	4484,22	31,46%	60	954,36	43,20%	894	10273,91	32,00%
LIT.	130	1975,84	13%	180	2189,78	15,36%	26	256,40	11,61%	336	4422,02	13,78%
F.L.	116	2606,04	17%	339	2137,75	15,00%	34	697,96	31,60%	489	5441,75	16,95%
S.R.	36	253,45	2%	33	156,69	1,10%	-	-	-	69	410,14	1,28%
TOTAL	636	15636,19	100%	1081	14255,81	100%	114	2209,07	100%	1831	32101,07	100%

Tabla C04_T24: *Situaciones* S1+S2+S3 del SuzR del Inventario. Fuente: elaboración propia

Como cierre de este capítulo podemos extraer las siguientes ideas:

‣ A fecha del último Inventario que se analizó en esta investigación (julio de 2023) la cifra de Suz Total era de 74.690,23 ha, de las cuales 54.448,62 eran residenciales y de esas, 32.101,07 ha podrían tener alguna posibilidad de reversión (*S1+S2+S3*).

‣ De las 32.101,07 ha analizadas, aproximadamente el 49 % se encuentra en *S1, el 44 %* en *S2* y un escaso 7 % en *S3*. El número de bolsas en *S2* es mayor que en *S1*, 1.081 frente a 635, lo que significa que las bolsas de S1, que no tienen ordenación, son de mayor tamaño y por tanto actuar sobre ellas conlleva intervenir en menos ámbitos, pero en una mayor superficie.

‣ Si analizamos por Provincias, el mayor porcentaje de SuzR está en Alicante, seguida de Valencia y por último Castellón, aunque la proporción entre ellas no es tan dispar como era de esperar. Las tres provincias se mueven en porcentajes entorno al 30%, ligeramente superiores en Alicante y prácticamente similares en Valencia y Castellón.

‣ Desglosadas las cifras anteriores por *Situaciones*, Castellón presenta la cifra más alta en *S1*, seguida de Valencia y luego Alicante, aunque estas últimas con datos muy próximos. En *S2*, Alicante sobresale con diferencia respecto a Valencia y Castellón. En *S3* las cifras son bastante más bajas en las 3 provincias respecto a las otras dos *Situaciones*, volviendo a ser Alicante la que tiene mayor superficie, con menos bolsas que Valencia, pero de mayor tamaño.

‣ Llama la atención que a pesar de que las cifras en *S1* de Castellón son bastante parecidas a las de *S2* en Alicante, el número de bolsas en Castellón es 2,5 veces menor que las de Alicante, lo que nos vuelve a indicar que en Castellón se clasificaron menos ámbitos, pero con una superficie mayor.

‣ Por Franjas Territoriales, la más afectada por la presión urbanística fue la PL en general y la de Alicante y Castellón en particular, donde se concentró casi el 60% del SuzR, seguida de la FI y el SR que apenas alcanza un 2,6 %. En estas últimas dos Franjas las mayores superficies se dieron en Valencia.

‣ Analizando las Franjas Territoriales por *Situaciones*, ocurre algo similar que cuando se analizó las Provincias por *Situaciones*. Castellón en *S1* y Alicante en *S2* presentan superficies prácticamente idénticas, pero en

Castellón hay 76 bolsas y en Alicante 216. Lo que vuelve a poner el foco de atención en el tamaño de las Bolsas de Castellón.

‣ Cerramos este apartado con esta tabla que recoge de forma general las principales conclusiones. En general parece que la Provincia con mayor presión urbanística fue Alicante en especial la costa. Valencia toma el protagonismo en la FI y el SR y si bien Castellón solo se posiciona en primer lugar en *S1* y en la PL, sus cifras en superficie y en número de bolsas demuestran que sus ámbitos fueron mucho mayores que los clasificados en Alicante y Valencia, en general en todas las *Situaciones* y Franjas Territoriales. En cuanto a *Situaciones*, la *S1* tiene mayor superficie y menos bolsas que la *S2*, lo que incide nuevamente en el tamaño de estas.

Resumen		
Mayor superficie de SuzR ordenada por provincia	Alicante, Valencia, Castellón	Los porcentajes son bastante similares en las 3 provincias.
Provincia con mayor superficie de SuzR en ***S1***	Castellón	Menos bolsas que el resto, pero mayor superficie, lo que indica que las bolsas son más grandes que en las otras provincias
Provincia con mayor superficie de SuzR en ***S2***	Alicante	Alicante se posiciona primera en ***S2*** y ***S3***, especialmente en la costa y con bastante diferencia respecto a las otras en ***S2***
Provincia con mayor superficie de SuzR en ***S3***	Alicante	
Mayor superficie de SuzR ordenada por provincia en la plana litoral	Alicante, Castellón (pocas bolsas), Valencia	Castellón a pesar de tener menos bolsas se posiciona segunda
Mayor superficie de SuzR ordenada por provincia en la franja intermedia	Valencia, Alicante, Castellón	En FI y SR se posiciona Valencia con bolsas más pequeñas que las de Castellón y Alicante
Mayor superficie de SuzR ordenada por provincia en el sistema rural	Valencia, Alicante, Castellón (pocas bolsas)	
Mayor superficie de SuzR ordenada por situaciones en la plana litoral	***S1*** Castellón, ***S2*** Alicante, ***S3*** Alicante	En ***S1*** destaca Castellón por el tamaño de sus bolsas, en el resto de ***Situaciones*** se posiciona Alicante
Mayor superficie de SuzR ordenada por situaciones en la franja intermedia	***S1*** Valencia, ***S2*** Valencia, ***S3*** Valencia	Valencia destaca en las 3 ***Situaciones***
Mayor superficie de SuzR ordenada por situaciones en el sistema rural	***S1*** Valencia, ***S2*** Valencia, ***S3*** Alicante	Valencia destaca en 2 de las 3 ***Situaciones***

Tabla C04_T25: Síntesis. Fuente: elaboración propia

4.2.3. Casos de los SuzR. Fichas

Para mostrar con mayor claridad la naturaleza de cada *Caso* estudiado se ha confeccionado una colección de fichas ilustrativas (a veces más de un ejemplo por *Caso*), cada una con una imagen aérea del ámbito, una breve descripción urbanística, datos catastrales y esquemas básicos. En ellas se anotan también detalles sobre el grado de consolidación (por ejemplo, el porcentaje de urbanización o edificación alcanzado) y se realiza una pequeña síntesis del contexto histórico y normativo, así como un comentario sobre los conflictos ocasionados y sus consecuencias. Los *Casos* seleccionados, por su parte, tratan de ser los más paradigmáticos que hemos podido localizar basándonos en la documentación original de planeamiento ofrecido desde la Generalitat Valenciana.

Los ejemplos abarcan un amplio espectro, evidenciando la diversidad de modelos de desarrollo dados en la CV y sus resultados. Encontramos casos de planeamientos que han quedado *en papel* durante décadas, otros con urbanizaciones iniciadas pero inconclusas y sectores casi urbanizados y edificados que aun así no lograron consolidarse. Esta variedad demuestra la dispersión de modelos bajo un marco normativo que va desde la LRAU de 1994 al TRLOTUP del 2021.

Por su parte también afloran irregularidades en los procesos: durante la burbuja inmobiliaria se promovieron desarrollos en lugares inapropiados, mediante excepciones permisivas en algunos casos o en situación claramente de irregularidad. Varios *Casos* muestran largos estancamientos debidos a la dependencia de la iniciativa privada en contextos de baja demanda. Por su parte los ámbitos materializados plantean claros retos de sostenibilidad y gestión a largo plazo: los desarrollos extensivos de baja densidad acarrean altos costes de mantenimiento, baja eficiencia del suelo y dependencia del coche.

En suma, los ejemplos recopilados ilustran las tipologías de suelo urbanizable no finalizados y ponen “cara” a las bolsas de SuzR objeto de estudio de esta tesis.

Relación de la selección de ejemplos de estudio (Situaciones y Casos del SuzR)

Ficha	Nombre	Municipio	Provincia	Franja Territorial	Comarca	Superficie Municipio	Superficie SuzR	Situación según Inventario	Caso
1	SUZR - 12 Residencial El Rebollar	Requena	Valencia	Franja Intermedia	La Plana de Utiel - Requena	81.426,90 ha	137,25 ha	S1	1
2	SUNP en el Parque Natural de la Sierra de Irta	Peñíscola	Castellón	Plana litoral	El Baix Maestrat	7.910,36 ha	2.830,94 ha	S1	1
3	Sector 1 - 5 Forna	L´Atzúbia	Alicante	S. Rural	La Marina Alta	1.467,97 ha	135,89 ha	S1	1
4	SUZRT-1	Xilxes	Castellón	Plana litoral	La Plana Baixa	1.350,89 ha	163,95 ha	S2	2
5	SUR-R10 Sector Residencial 10	Benaguasil	Valencia	Plana litoral	El Camp de Túria	2.521,12 ha	115,01 ha	S2	2
6	La Carrasca	Sant Jordi	Castellón	Franja Intermedia	El Baix Maest	3.653,78 ha	237,51 ha	S2	3
7	PP - Pie de Monte	La Nucia	Alicante	Franja Intermedia	La Marina Baixa	2.137,82 ha	106,66 ha	S2	3
8	PP - La Serreta	La Nucia	Alicante	Franja Intermedia	La Marina Baixa	2.137,82 ha	279,76 ha	S2	3
9	SUP-12 / SUP-13	El Campelló	Alicante	Plana litoral	L´Alacantí	5.531,76	33,46 ha	S2	4
10	B-1a Mil Palmeras	Orihuela	Alicante	Plana litoral	El Baix Segura	36.556,02	25,22 ha	S2	4
11	Sector "El Puig. Golf-Mar"	El Puig Santa María	Valencia	Plana litoral	L'Horta Nord	2.681,51	251,19 ha	S2	5
12	PP Sant Gregori	Borriana	Castellón	Plana litoral	La Plana Baixa	4.689,83	236,84 ha	S2	5
13	SRA-28	Llíria	Valencia	Franja Intermedia	El Camp de Túria	22.788,68	197,87 ha	S2	5
14	SUZR 3 Sierras de Serra	Serra	Valencia	Franja Intermedia	El Camp de Túria	5.738,59	155,06 ha	S2	5

Ficha	Nombre	Municipio	Provincia	Franja Territorial	Comarca	Superficie Municipio	Superficie SuzR	Situación según Inventario	Caso
15	Sector SUP-3 Caudeli	Santa Pola	Alicante	Plana litoral	El Baix Vinalopó	5.831,14	552,08 ha	S3	6
16	Sector "La Alfarella"	Finestrat	Alicante	Franja Intermedia	Marina Baixa	4.226,53	104,99 ha	S3	6
17	Sector SUP-3 Caudeli	Xeresa	Valencia	Plana litoral	La Safor	1.694,14	14,73 ha	S3	6
18	Sector Gran Monóvar	Monòver	Alicante	Franja Intermedia	El Vinalopó Mitjà	15.228,82	30,95 ha	S3	6
19	Sector SAU-R2	Salinas	Alicante	Franja Intermedia	L'Alt Vinalopó	6.202,18	12,72 ha	S3	6
20	UE-1-2-3-4-5 NOVAPOLOP	Polop de la Marina	Alicante	Franja Intermedia	La Marina Baixa	2.257,54	115,93 ha	S3	6
21	Sector "El Belenguerón"	Siete Aguas	Valencia	Franja Intermedia	La Hoya de Buñol	11.044,89	52,81 ha	S3	7
22	Penya Roja	Pego	Alicante	Plana litoral	La Marina Alta	5.290,99	205,79 ha	S3	7
23	Monte Almenara 2	Almenara	Castellón	Plana litoral	La Plana Baixa	2.760,08	44,46 ha	S3	7
24	UZI-9-Font de LLop	Monforte del Cid	Alicante	Franja Intermedia	El Vinalopó Mitjà	7.954,12	215,45 ha	S3	7
25	Sector S.A.U.-3	Aigües	Alicante	Franja Intermedia	L'Alacantí	1.846,35	2,4 ha	S4	8
26	Sector "La Cotoveta	Mutxamel	Alicante	Franja Intermedia	L'Alacantí	4.773,52	42,82 ha	S4	9
27	Gata residencial Sector 6 VIII	Gata de Gorgos	Alicante	Franja Intermedia	La Marina Alta	2.035,01	48,36 ha	S4	9
28	Sector PAU-21 Colinas Golf	Orihuela	Alicante	Plana litoral	El Baix Segura	36.556,02	349,37 ha	S5	10

FICHA 1

1 CASO Suelo con planeamiento, sin ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
SUZR - 12 Residencial El Rebollar

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
1. Sin ordenación.

UE:	SUZR - 12	Fecha aprobación:	26/04/2013
Municipio:	Requena	Franja territorial:	Intermedia
Provincia:	Valencia	Área funcional:	Requena - Utiel
Comarca:	La Plana de Utiel - Requena	Superficie gráfica:	1.372.533,60 m²

Reflexión:

A pesar de su aprobación formal en 2013, han transcurrido más de 20 años desde el inicio de la redacción del PGOU sin que se haya producido el desarrollo del sector. No consta ninguna noticia pública ni avance significativo desde entonces. Este prolongado estancamiento revela las limitaciones de los instrumentos de planeamiento cuando dependen de iniciativas privadas en contextos de baja presión urbanizadora y elevada carga regulatoria. El caso de SUZR-12 ilustra con claridad los desajustes entre los tiempos del planeamiento estratégico y la ejecución real en territorios de gran escala como Requena, donde las actuaciones pueden quedar bloqueadas durante décadas a pesar de su teórico potencial estructurante.

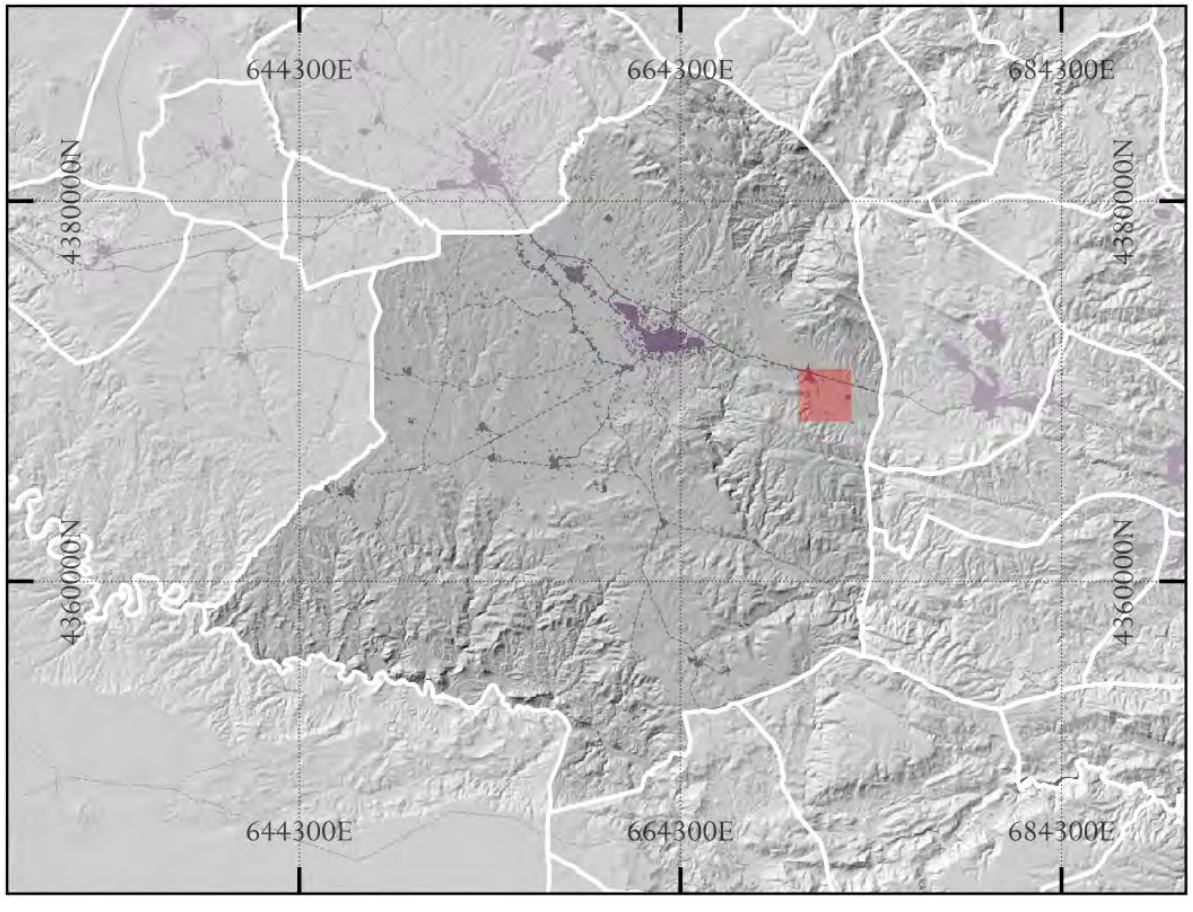


Figura C04_F01: Ubicación del caso. Requena. Fuente: elaboración propia

Figura C04_F02: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: elaboración propia

Resumen del Sector SUZR-12 "Residencial El Rebollar"

El sector SUZR-12, denominado "Residencial El Rebollar", se localiza en el término municipal de Requena y se clasifica como suelo urbanizable con uso global residencial. La actuación prevista es de densidad media-baja, exclusivamente para vivienda libre, sin incluir superficie para vivienda de protección pública. El sector incorpora también la posibilidad de implantar un campo de golf, consolidando su carácter como operación con proyección supramunicipal. Esta condición le viene conferida tanto por su extensión —1.315.101,77 m², lo que representa un 1,61% del término municipal— como por su estratégica localización junto a la autovía A-3.

Contexto histórico y normativo

El sector se encuadra en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Requena, cuya redacción comenzó en 2004 y que fue finalmente aprobado en abril de 2013. Dicho plan se adapta a la Ley Urbanística Valenciana (LUV) de 2005 y al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), integrando también las exigencias derivadas de la legislación ambiental y de paisaje. La iniciativa promotora del sector parte de un convenio suscrito con una entidad privada, según consta en la documentación del planeamiento.

Las Directrices definitorias del plan sitúan su desarrollo en un horizonte de medio plazo, articulado dentro de una estrategia de dinamización socioeconómica y medioambiental del municipio, en especial de sus pedanías. En este sentido, SUZR-12 se presenta como una operación de regeneración territorial con vocación turística, asociada a la mejora de infraestructuras básicas y a la dotación de espacios libres de calidad, en especial el parque PQL-4 (202.192,26 m²), que se computa parcialmente como red secundaria de zonas verdes.

Conflictos y consecuencias

La ficha de planeamiento incorpora numerosas condiciones técnicas y ambientales: exigencia de estudios específicos de tráfico, ruido, inundabilidad, hidrogeología y paisaje, así como la articulación de la red de saneamiento y abastecimiento en coordinación con el contiguo sector SUZI-4 "Industrial El Rebollar". Además, el sector se ve afectado por una línea de alta tensión y por la presencia de yacimientos arqueológicos (Casa Lanza y SUZR14 04), cuya protección requiere medidas correctoras específicas.

El campo de golf, previsto en el sector, deberá regarse con aguas regeneradas de la futura estación depuradora, cuya construcción debe realizarse juntamente con el desarrollo del sector. También se exige la acreditación previa de recursos hídricos suficientes para el abastecimiento humano, así como la independencia energética del ámbito mediante infraestructuras propias.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan General de Requena. Ayuntamiento de Requena

Figura C04_F03: Ficha de planeamiento y gestión - SUZR 12 "Residencial El Rebollar". Fuente: Ayuntamiento de Requena

FICHA 2

1 CASO Suelo con planeamiento, sin ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
SUNP

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
1. Sin ordenación.

PG:	SUNP en el Parque Natural de la Sierra de Irta	Fecha aprobación:	1977
Municipio:	Peñíscola	Franja territorial:	Plana litoral / Cota 100
Provincia:	Castellón	Área funcional:	Els Ports - Baix Maestrat
Comarca:	El Baix Maestrat	Superficie gráfica:	28.309.447,92 m²

Reflexión:

En 2010, se intentó actualizar el PGOU eliminando el suelo urbanizable en la Sierra de Irta, pero el nuevo plan propuso compensar con más construcción en zonas agrícolas, incluyendo campos de golf y un parque de atracciones. La oposición vecinal y el requerimiento de una Evaluación Ambiental Estratégica —no incluida— llevaron a su anulación. En 2023, se publicó una versión "actualizada" del PGOU de 1977, que solo incorporó mapas informativos sin modificar la zonificación conflictiva.

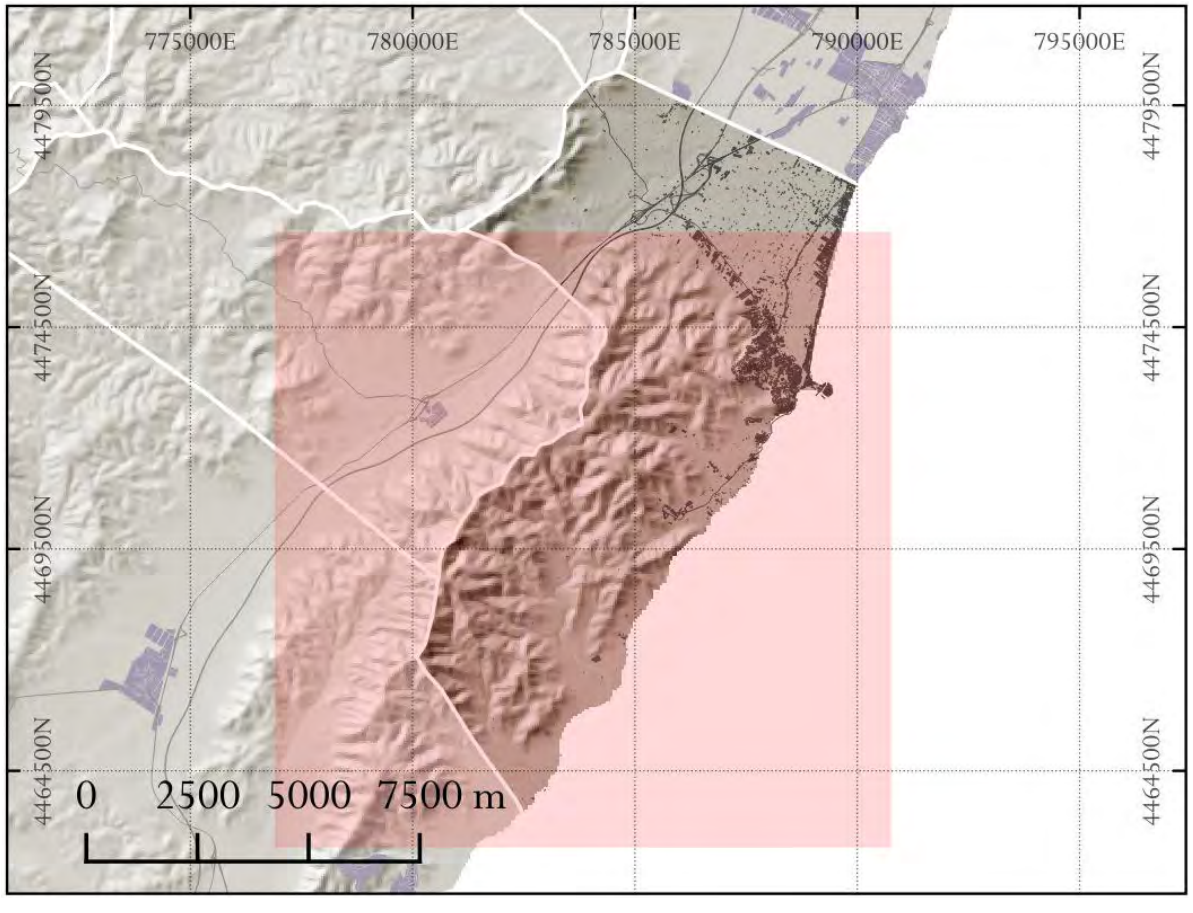


Figura C04_F04: Ubicación del caso. Peñíscola. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F05: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SUNP

Peníscola, municipio costero valenciano, ejemplifica la tensión entre el desarrollo urbanístico descontrolado y la protección ambiental, centrada especialmente en el Parque Natural de la Sierra de Irta. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1977, aún vigente, clasifica más de 3.000 hectáreas como suelo urbanizable, incluyendo áreas protegidas como la Sierra de Irta. Este suelo urbanizable no programado —zonas sin planes detallados de desarrollo— representa un conflicto grave, ya que permite teóricamente la expansión urbana en espacios de alto valor ecológico.

Contexto histórico y normativo

Peníscola, destino turístico masivo desde los años 60, basó su crecimiento en políticas desarrollistas que priorizaron la construcción de segundas residencias y complejos hoteleros. El PGOU de 1977, redactado bajo una lógica expansionista, no estableció límites de altura ni densidad edificatoria, lo que derivó en urbanizaciones dispersas y desconectadas.

A pesar de la declaración del Parque Natural de la Sierra de Irta en 2001 y su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) en 2007 —que prohíbe actividades que degraden el medio—, el PGOU mantiene clasificadas 2.800 ha (la mayor superficie de suelo urbanizable de al CV) del parque como suelo urbanizable no programado. Esta contradicción legal permite, en teoría, proyectos residenciales incompatibles con la conservación de la biodiversidad, la flora autóctona y la Reserva Natural Marina adyacente.

Conflictos y consecuencias

La Sierra de Irta, catalogada como Zona de Especial Conservación (ZEC) y parte de la Red Natura 2000, alberga ecosistemas únicos. Sin embargo, su clasificación como suelo urbanizable bajo el PGOU vigente amenaza con:

1. **Fragmentación del paisaje:** Urbanizaciones dispersas romperían la conectividad ecológica.
2. **Pérdida de biodiversidad:** Especies endémicas y aves protegidas verían su hábitat alterado.
3. **Impacto en recursos hídricos:** La presión urbanística afectaría acuíferos y zonas de marjal.

Además, La vigencia actual del PGOU de 1977 entra en claro conflicto con normativas supramunicipales como el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral (PATIVEL), que protege corredores biológicos.

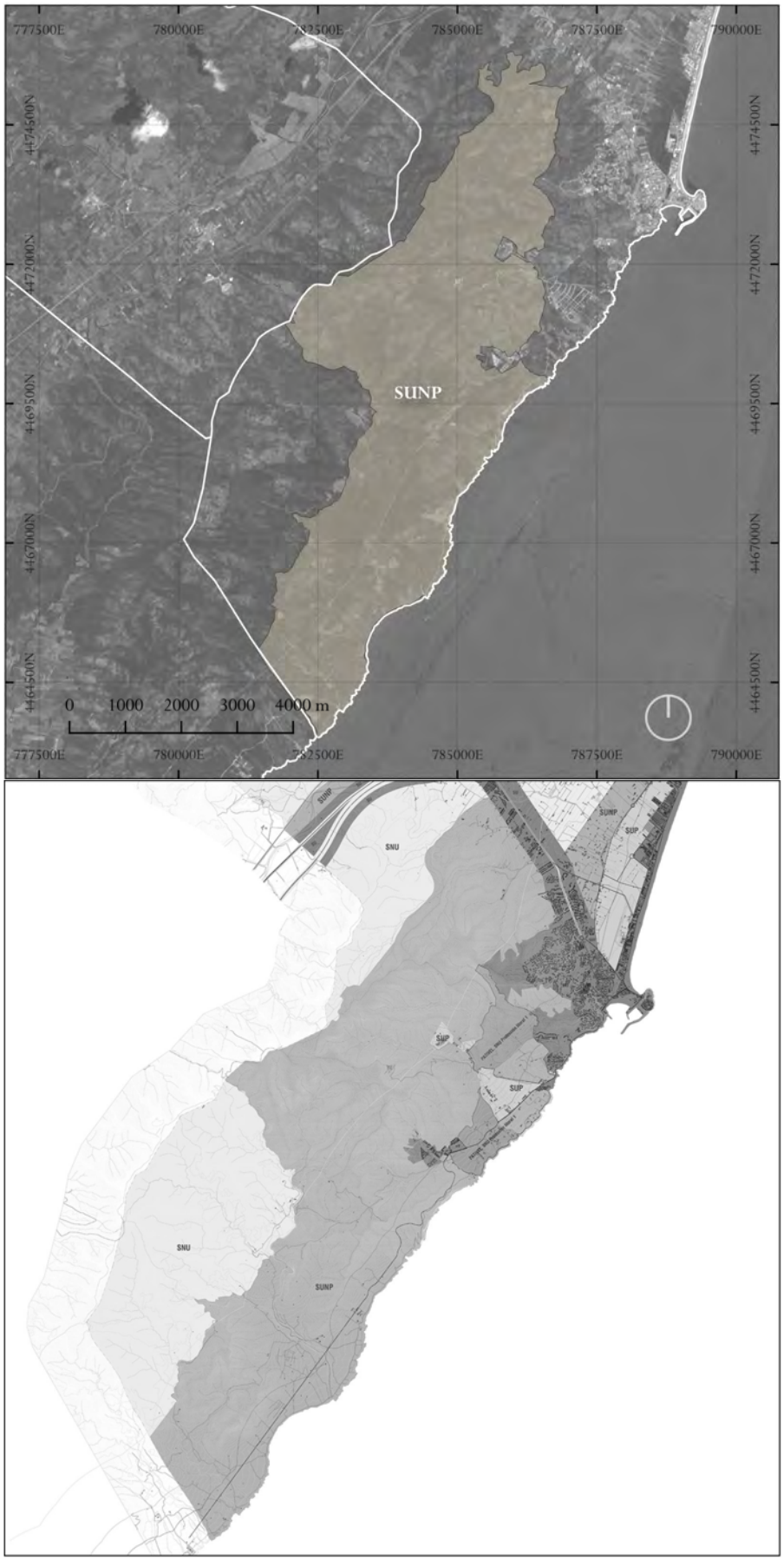


Figura C04_F06: Ficha de planeamiento y gestión SUNP. Fuente: Ayuntamiento de Peñíscola

Bibliografía

- Prensa local
- Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola. Ayuntamiento de Peñíscola

FICHA 3

1 CASO Suelo con planeamiento, sin ordenación pormenorizada, sin PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
Sector 1 - 5 FORNA

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
1. Sin ordenación.

UE:	Sector 1 - 5 Forna	Fecha aprobación:	1979
Municipio:	L´Atzúbia	Franja territorial:	Sistema rural
Provincia:	Alicante	Área funcional:	La Marina Alta
Comarca:	La Marina Alta	Superficie gráfica:	1.358.908,18 m²

Comentario:

La reflexión que surge aquí no es tanto la necesidad o no de la calificación del suelo (que a todas luces tras casi 50 años ha demostrado su falta de utilidad), sino la dimensión de la misma y la aptitud real del territorio para dedicarse a dicho uso.

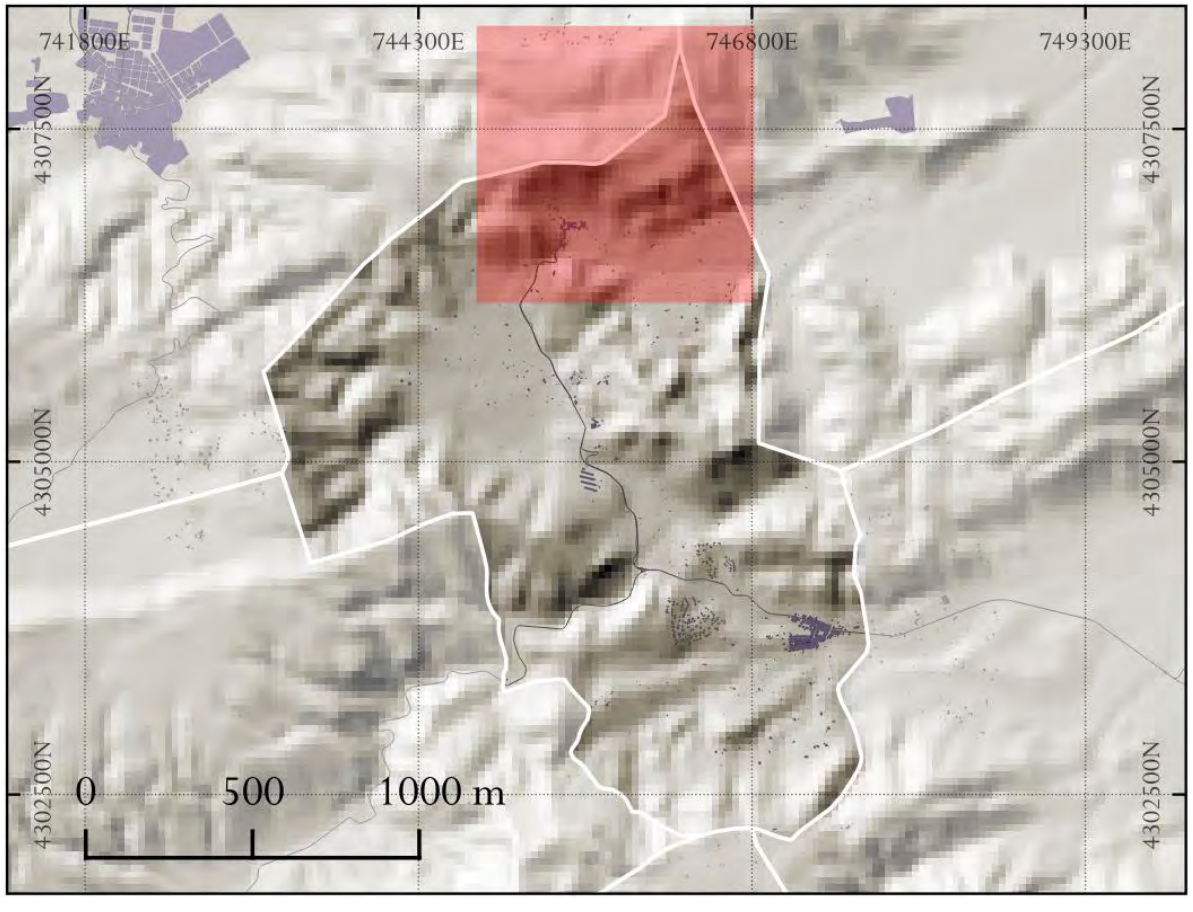


Figura C04_F07: Ubicación del caso. L´Atzúbia. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F8: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector 1-5 Forna

La zona denominada como Sectores 1-5 Forna formado por 4 sectores, desde su calificación en 1979 carece de cualquier desarrollo en forma de urbanización o núcleo de chalet conforme a lo descrito en la NNSS.

Contexto histórico y normativo

En las NNSS redactadas en 1979 (modificaciones 1 y 2 posteriores) se justifica la necesidad de calificar suelo urbanizable "por tener diversas áreas de segunda residencia ya iniciadas y actuaciones de cierta envergadura en su término municipal ". Por su parte se dice que "no se clasifica como suelo urbano ninguna área residencial de chalet, sino como urbanizable, con el fin de que se proceda por gestión particular a la urbanización que reste y a las cesiones que señala la Ley".

Se sitúa la zona de segunda residencia (baja densidad) en las solanas más accesibles, calificándose como áreas aptas para la urbanización. En dicha norma se califica 8,71 has de suelo urbano y 156 has de suelo urbanizable, es decir 18 veces más que a su vez representa aproximadamente un 10% del total del municipio.

Conflictos y consecuencias

Después de 46 años, el Sector 1-5 Forna sigue dicha bolsa clasificada como urbanizable sin tener ningún tipo de desarrollo en el mismo. Una zona con claro valor forestal abarcando una superficie 10 veces superior al casco urbano del pueblo.

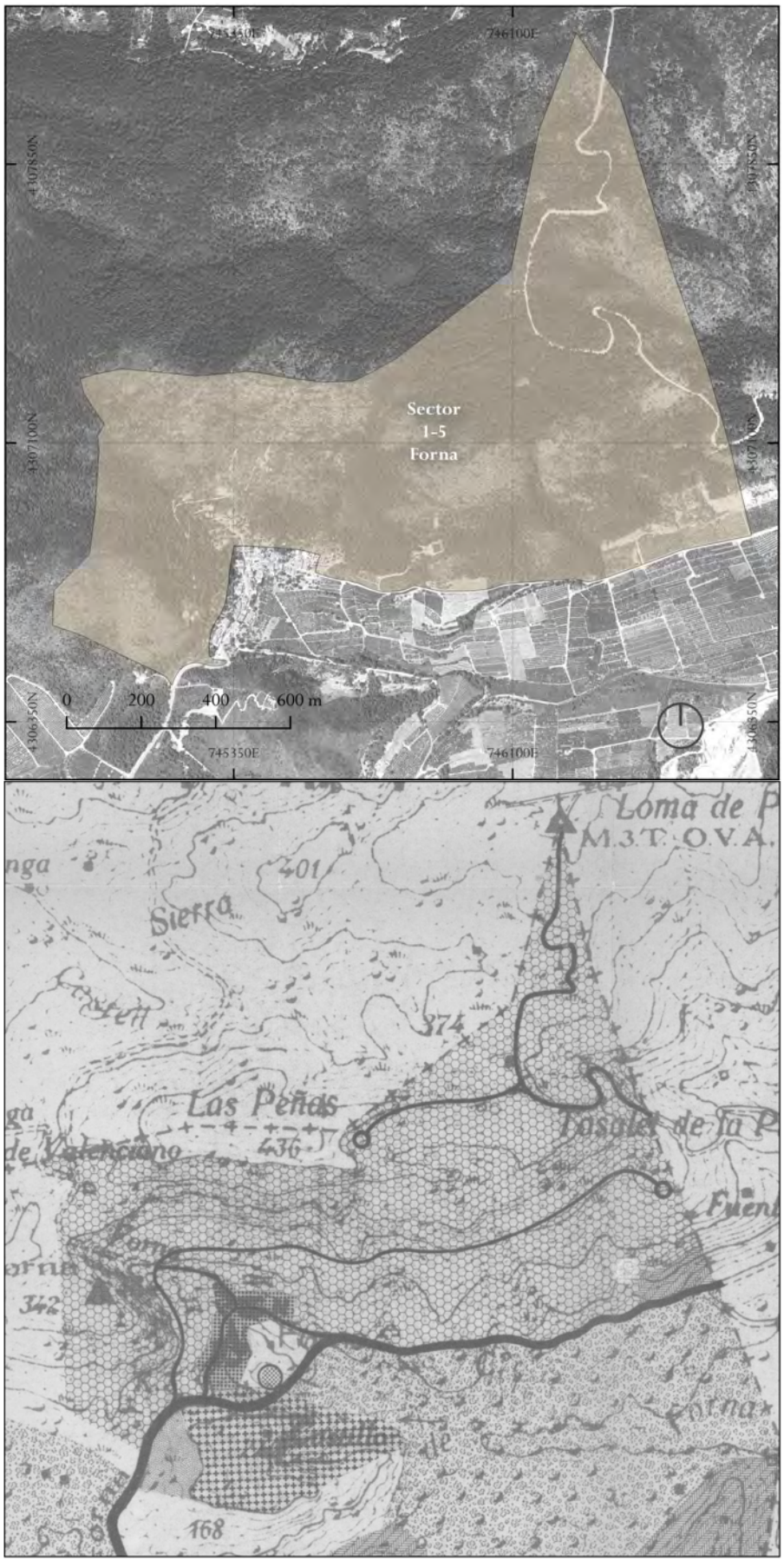


Figura C04_F9: Ficha de planeamiento y gestión Sector 1-5 Forna. Fuente: Ayuntamiento de Absubia

Bibliografía

- Prensa local
- Normas subsidiarias de Planeamiento de Absubia. Ayuntamiento de Absubia

FICHA 4

2 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, sin PAI sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
SUZRT-1

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	SUZRT-1	Fecha aprobación:	05/2010
Municipio:	Xilxes	Franja territorial:	Plan litoral / Cota 100
Provincia:	Castellón	Área funcional:	Castellón
Comarca:	La Plana Baixa	Superficie gráfica:	1.639.482,94 m²

Reflexión:

El campo de golf se proyectó como un motor turístico supracomarcal, capaz de atraer visitantes todo el año gracias al clima mediterráneo y superar la estacionalidad del turismo costero. Este enfoque buscó dinamizar sectores como la hostelería, los servicios y la construcción, generando empleo y atrayendo inversiones vinculadas a residentes de alto poder adquisitivo.

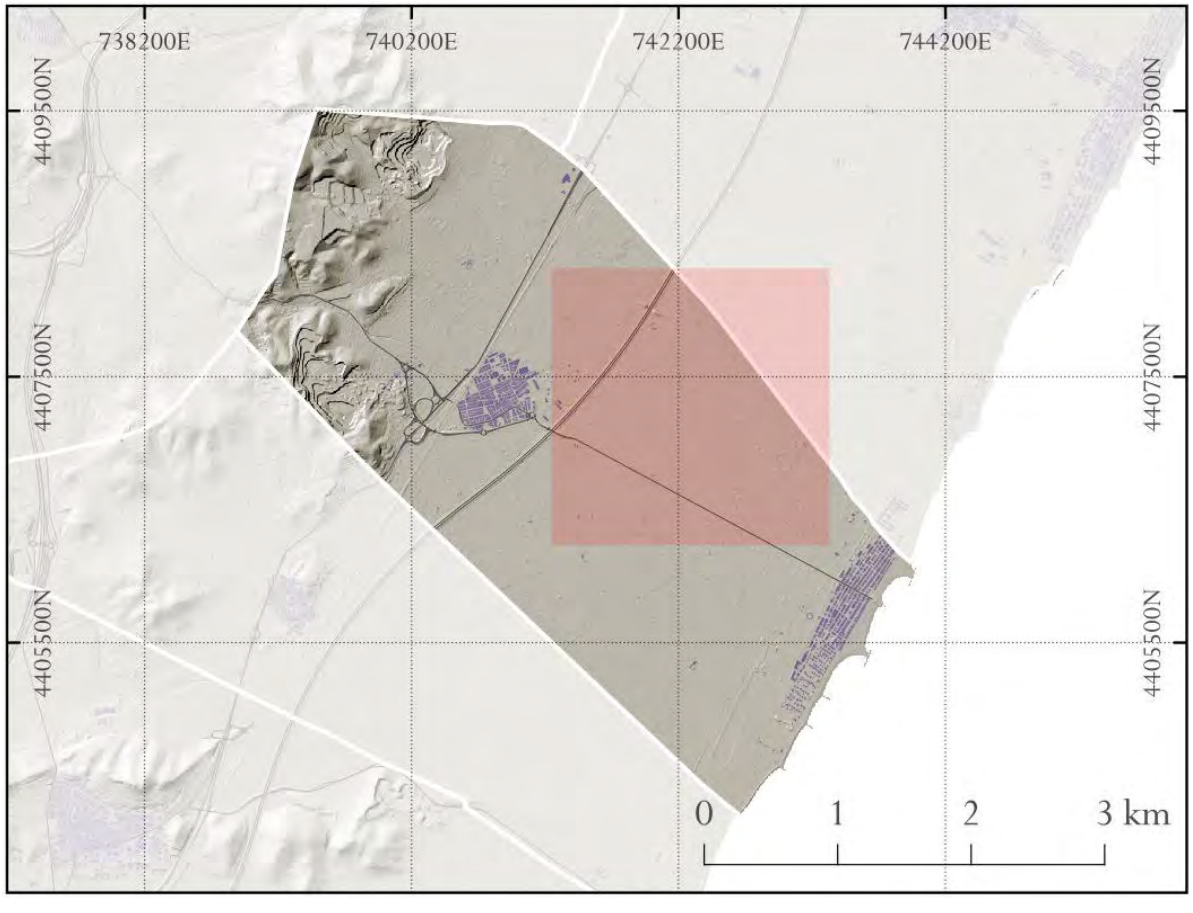


Figura C04_F10: Ubicación del caso. Xilxes. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F11: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SUZRT-1

El proyecto de implantación de un campo de golf en el Sector SUZRT-1 de Xilxes (Castellón), promovido por Xilxes Golf Resort, S.L., se presentó en agosto de 2004 a través de un PP y la Homologación sectorial (DOGV 4819) como una iniciativa integral que combina desarrollo urbanístico, turismo deportivo y mejora de infraestructuras. Su justificación se basó en la necesidad de diversificar la economía local, tradicionalmente ligada al litoral, mediante un modelo que integra sostenibilidad ambiental y crecimiento estratégico. El plan proyectó la construcción de un campo de golf y 6.500 viviendas, en un momento en el que el censo municipal de Xilxes apenas superaba las 2.500 personas.

La ubicación elegida, en una zona de 161 hectáreas al noreste del término municipal, se justificaba por su baja capacidad agrológica (suelos clasificados como B y C, dedicados a cítricos), lo que minimiza el impacto en la agricultura productiva. Además, su proximidad a la autopista AP-7, la carretera N-340 y futuras conexiones con la red ferroviaria de alta velocidad (AVE) garantizaba la accesibilidad regional y nacional. Desde el punto de vista ambiental, el proyecto incorporaba medidas para proteger el cercano Marjal de Almenara.

Contexto histórico y normativo

La tramitación del plan se llevó a cabo entre 2004 y 2010. Tras dos fases de exposición pública y aprobaciones provisionales municipales (2005-2006), la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón exigió en 2008 ajustes técnicos, derivando en la elaboración de un Texto Refundido (2008) y su modificación final en 2010 para incorporar exigencias ambientales y normativas.

Conflictos y consecuencias

En el año 2018 el consistorio (Compromis y Esquerra Unida) propuso una votación por parte de los vecinos para suprimir tanto el desarrollo SUZTR-1 como del SUZTR-2, ambos diseñados para la implantación del Golf. Con una participación del 26,31% y un total de 594 votos -el censo de electores en la localidad es de 2.257-, los vecinos de Xilxes demostraron poco interés por la consulta popular planteada por el consistorio. Del total de votos emitidos, 408 (68,71%) se posicionaron a favor de mantener ambos desarrollos urbanísticos, mientras que 167 (28,11%) lo hicieron en el sentido de devolverlos a naturaleza rústica.

En 2027 se publicó en prensa tras una auditoría urbanística realizada por el Ayuntamiento se reveló que la proyección de los dos PAI de golf ha supuesto la pérdida de 11,4 millones de euros en concepto de avales para las arcas municipales ya que estos avales tenían que haber sido depositados por ley por los agentes urbanizadores y no se hicieron. Las mercantiles Xilxes Golf Resort y Costa Malvarrosa adjudicatarias de ambas, abandonaron la programación "sin más consecuencias y se declararon en concurso de acreedores voluntario una vez los terrenos aumentaron de valor tras su reclasificación en el 2008". (La vanguardia , 30/06/2017).

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial de desarrollo del sector de suelo urbanizable SUZRT-1 de Xilxes.

Figura C04_F12: Ficha de planeamiento y gestión SUZRT-1. Fuente: Ayuntamiento de Xilxes

FICHA 5

2 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, sin PAI sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
SUR-R10 Sector Residencial 10

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	SUR-R10	Fecha aprobación:	30/03/2023
Municipio:	Benaguasil	Franja territorial:	Plan litoral / Cota 100
Provincia:	Valencia	Área funcional:	Valencia
Comarca:	El Camp de Túria	Superficie gráfica:	1.150.091,95 m²

Reflexión:

El objetivo principal de la actuación es la reconfiguración del ámbito mediante la subdivisión del sector en varias unidades de ejecución, para facilitar su desarrollo, gestión y ejecución. La operación se encuadra en un contexto de planeamiento urbanístico ya consolidado, pero cuya escala original ha resultado inviable para su gestión práctica.

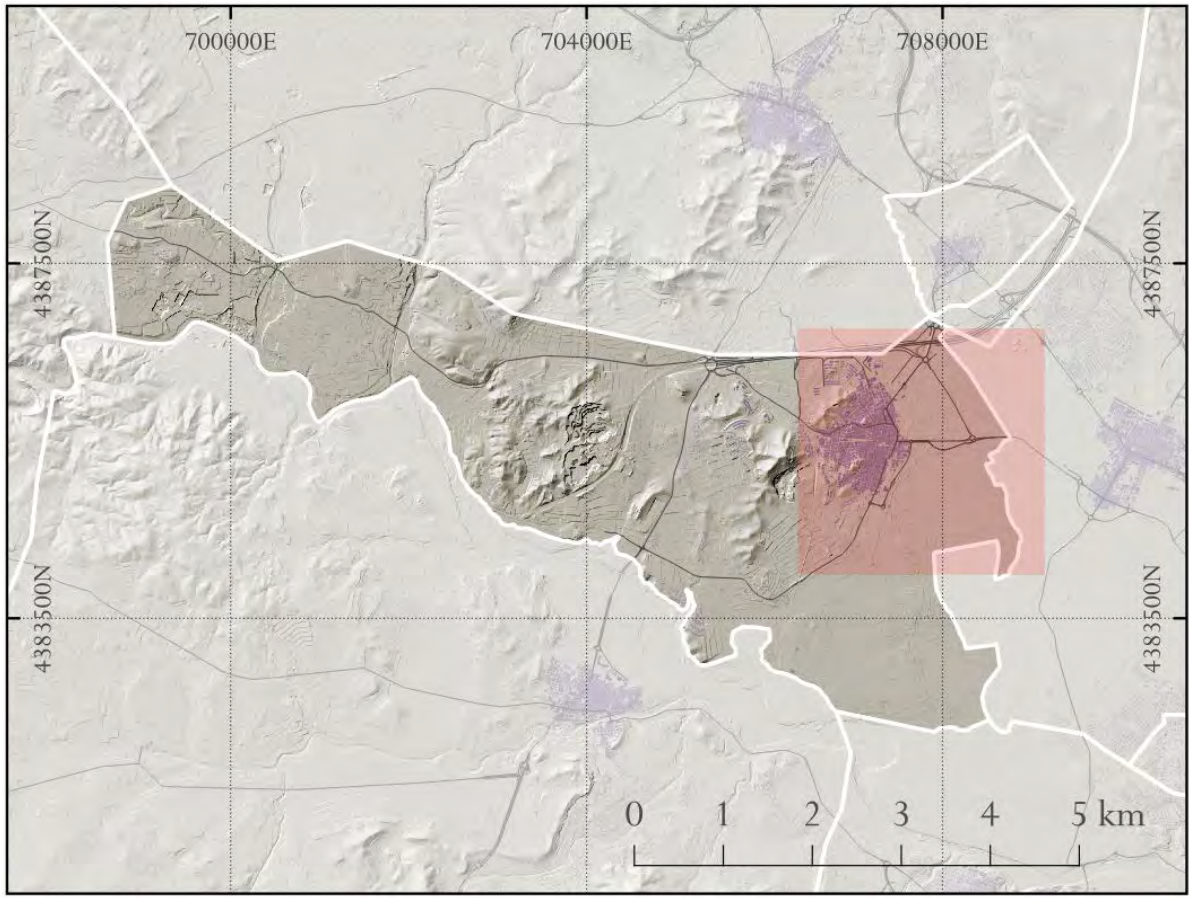


Figura C04_F13: Ubicación del caso. Benaguasil. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F14: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SUR-R10

El presente caso aborda la modificación puntual del Plan Parcial del sector SUR R10, en el municipio de Benaguasil, promovida por la mercantil Espacios Economía Urbana, S.L. La aprobación definitiva del instrumento tuvo lugar en sesión plenaria del 30 de marzo de 2023.

Contexto histórico y normativo

El sector fue clasificado como suelo urbanizable mediante planeamiento anterior, con un Plan Parcial aprobado en 2007 que definía una única unidad de ejecución. A pesar de contar con Declaración de Impacto Ambiental favorable desde el 9 de mayo de ese año, el sector ha permanecido sin desarrollarse durante más de quince años. Esta paralización prolongada ha motivado la necesidad de adaptar el planeamiento a condiciones operativas más realistas.

La modificación se ha tramitado conforme al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica, con informe ambiental y territorial favorable emitido el 4 de noviembre de 2022. Se ha aplicado el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) y el Decreto 65/2021 del Consell, en tanto que la actuación no altera la ordenación estructural. La nueva propuesta incorpora fichas individualizadas para cada unidad de ejecución, cumpliendo los requisitos técnicos y jurídicos del Anexo V del TRLOTUP.

Conflictos y consecuencias

La razón principal de la modificación radica en la inviabilidad del planeamiento original por su escala excesiva. La propuesta fragmenta el sector en tres unidades de ejecución independientes, manteniendo los parámetros urbanísticos, pero permitiendo un desarrollo progresivo y adaptado a las capacidades reales de gestión. Esta decisión responde al fracaso del modelo expansivo heredado del ciclo anterior, que ha demostrado su desconexión con las dinámicas actuales del mercado.

El sector abarca una superficie de 237,63 hectáreas, lo que representa aproximadamente un 6,5 % del término municipal de Sant Jordi, cuya superficie total es de 3.649 hectáreas. Esta magnitud convierte al sector en una de las mayores bolsas de suelo urbanizable del municipio.

La falta de desarrollo ha generado tensiones fiscales y sociales. Por un lado, los propietarios han solicitado reiteradamente reducciones o bonificaciones del IBI, alegando que la ausencia de urbanización efectiva invalida el cobro pleno del impuesto. Por otro lado, vecinos del entorno han manifestado su descontento por los perjuicios derivados de la urbanización inacabada, como el deterioro ambiental y la inseguridad. Frente a ello, el ayuntamiento ha defendido su posición afirmando que el planeamiento vigente justifica la carga tributaria, al tiempo que se muestra receptivo a mecanismos que permitan adaptar la fiscalidad a la realidad material del desarrollo. En definitiva, la actuación pone de relieve el desfase entre la planificación expansiva del ciclo anterior y las necesidades reales de ejecución actuales, mostrando cómo el tamaño excesivo de algunas actuaciones se ha convertido en un obstáculo estructural.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial de desarrollo del sector SUR R10. Ayutamiento de Benaguasil

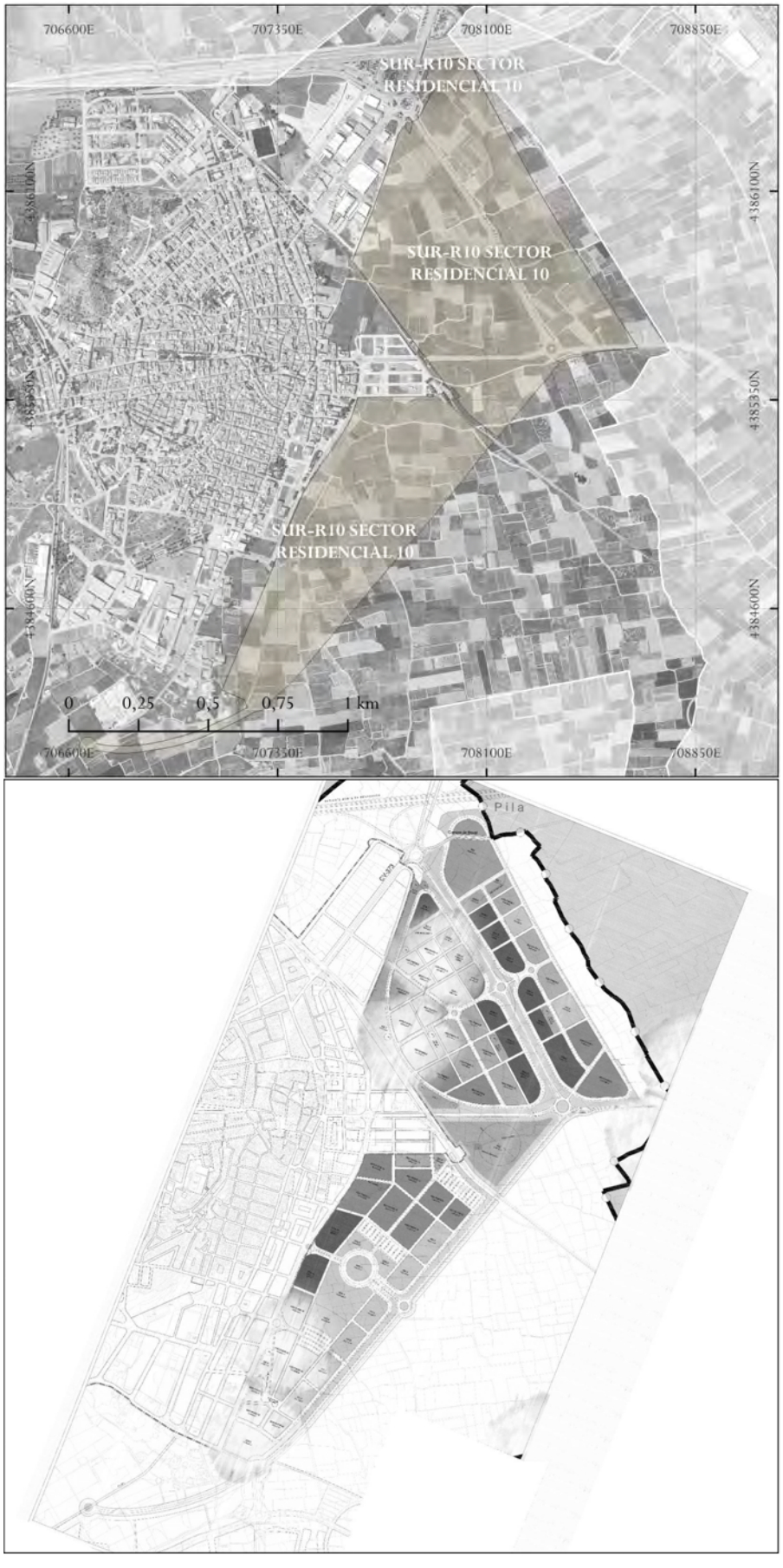


Figura C04_F15: Ficha de planeamiento y gestión SUR-R10. Fuente: Ayuntamiento de Benaguasil

FICHA 6

3 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
La Carrasca

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	La Carrasca	Fecha aprobación:	30/05/2008
Municipio:	Sant Jordi	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Castellón	Área funcional:	Els Ports - Baix Maestrat
Comarca:	El Baix Maestrat	Superficie gráfica:	2.375.133,97 m²

Reflexión:

Los principales motivos alegados para justificar la modificación del planeamiento y la reclasificación del suelo fueron la ausencia de suelo urbanizable disponible en el municipio, el agotamiento de las previsiones residenciales del planeamiento anterior, y el interés en promover un modelo de urbanización turística que atrajera inversión y población estacional. No obstante, desde la aprobación del planeamiento en 2008 hasta 2025 han transcurrido 17 años sin que la actuación haya comenzado su ejecución efectiva. El caso de "La Carrasca" representa una operación urbanística de gran escala que, a pesar de haber superado los trámites administrativos, no ha logrado consolidarse en el territorio. Su paralización prolongada evidencia las limitaciones del modelo expansivo de urbanización por iniciativa privada, especialmente en contextos de baja demanda estructural.

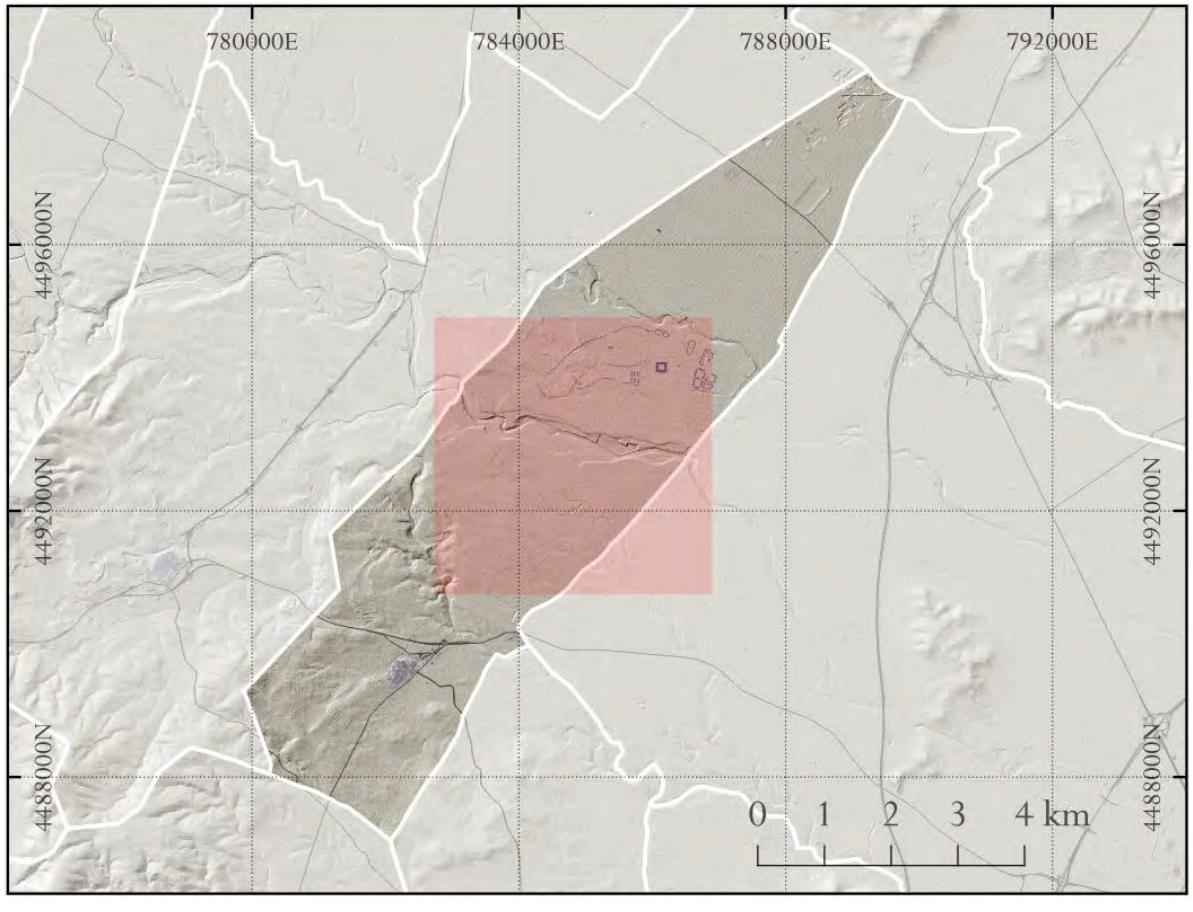


Figura C04_F16: Ubicación del caso. Sant Jordi. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F17: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector LA CARRASCA

El sector "La Carrasca", ubicado al noreste de Sant Jordi (Castellón), constituye una de las mayores reclasificaciones de suelo en la provincia en las últimas décadas. La actuación fue promovida por la mercantil LARELDON S.L., que elaboró tanto la propuesta de homologación sectorial como el Plan Parcial para el desarrollo residencial y turístico. La superficie total del sector asciende a 2.376.339 m², lo que representa el 43% aproximadamente del suelo urbano y urbanizable del municipio. Tras veinte años desde su aprobación provisional (2005), el desarrollo sigue sin materializarse, evidenciando una dilatación extrema de los tiempos urbanísticos que contrasta con la envergadura de la propuesta.

Contexto histórico y normativo

El planeamiento vigente en el momento de la propuesta estaba constituido por el Plan General de 1991 y sus sucesivas modificaciones puntuales. La reclasificación se encauzó a través de una homologación sectorial modificativa del PGOU, instrumento previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). La normativa aplicable se completó con la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable, además de decretos y reglamentos autonómicos.

La homologación fue sometida a información pública en junio de 2005 y aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en octubre del mismo año, junto con el Programa de Actuación Integrada. La aprobación definitiva por parte de la Generalitat Valenciana se produjo en marzo de 2008, condicionada a diversas subsanaciones relacionadas con el impacto ambiental, la conectividad viaria, el abastecimiento hídrico y la separación de zonas edificadas respecto a masas forestales.

El Plan Parcial establecía un desarrollo residencial turístico con 3.565 viviendas y un campo de golf (909.927m²) que ocupaba un 38% del total del sector. Se preveía una edificabilidad bruta de 0,34 m²t/m²s, conforme a los estándares de la época. La intervención se planteaba como una extensión funcional de la urbanización Panorámica Golf, ya ejecutada, pero formalmente constituía una unidad independiente de desarrollo.

Conflictos y consecuencias

Las dificultades que han bloqueado el desarrollo del Plan desarrollo son múltiples. Desde la exigencia de informes sectoriales (Dirección General de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Júcar, EPSAR) hasta condicionantes ambientales específicas como la necesidad de preservar la masa forestal del Pinar de la Bota, establecer franjas de protección de 50 metros o integrar la carrasca monumental "de Pomes" dentro de una zona verde. Además, la inexistencia de red de abastecimiento de agua potable y la necesidad de acreditar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes también han constituido obstáculos significativos.

A ello se suma la resistencia vecinal e institucional perceptible en la cobertura de prensa, que refleja críticas por la dimensión del proyecto en un municipio de pequeña escala y por el hecho de que el Ayuntamiento decidió eximir del IBI a este gran sector sin que hubiese contrapartida urbanística efectivalBI. La magnitud del ámbito, el carácter privado de la iniciativa y la falta de ejecución han generado una notable desconexión entre la planificación y la realidad urbanística local.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial La Carrasca de Sant Jordi. Ayutamiento de Sant Jordi

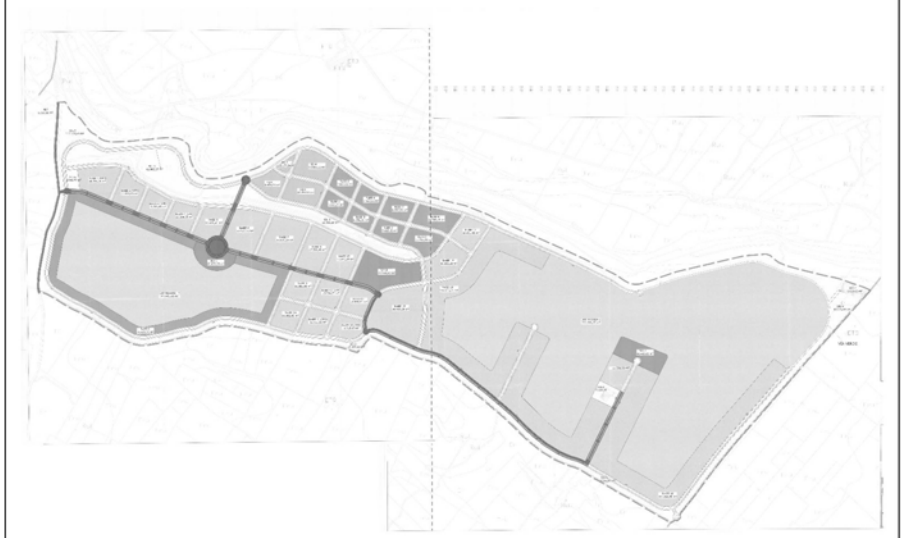


Figura C04_F18: Ficha de planeamiento y gestión La Carrasca. Fuente: Ayuntamiento de Sant Jordi

FICHA 7

3 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
PP - Pie de Monte

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	PP	Fecha aprobación:	21/05/2013
Municipio:	La Nucia	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	La Marina Baixa
Comarca:	La Marina Baixa	Superficie gráfica:	1.066.566,17 m²

Reflexión:

La ordenación tomó como referencia un planeamiento general municipal aprobado en 1988, ajeno a los estándares actuales de desarrollo urbano sostenible. La propuesta implicaba una transformación sustancial del planeamiento vigente, que no preveía en ese ámbito desarrollos urbanísticos de esta magnitud.

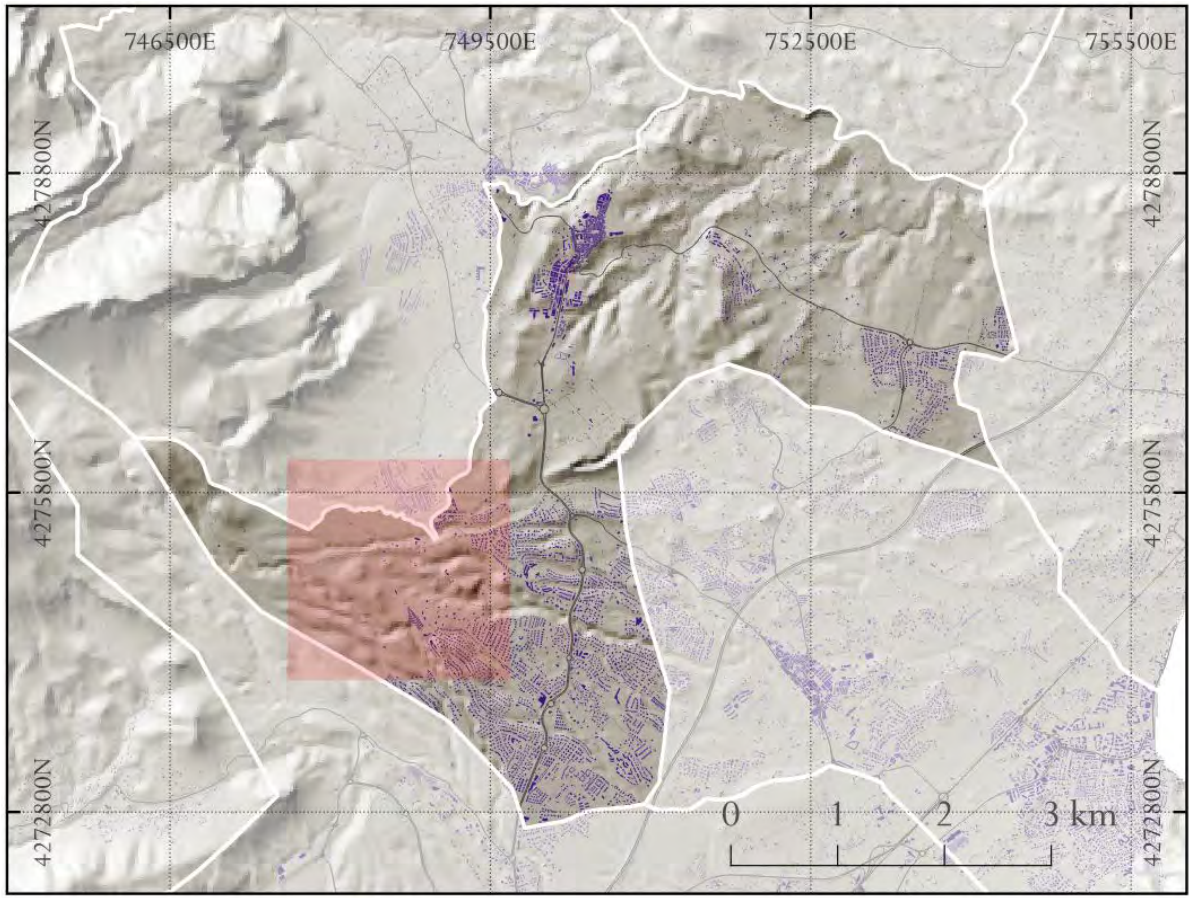


Figura C04_F19: Ubicación del caso. La Nucia. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F20: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector PP - Pie de Monte

El sector "Pie de Monte" en el municipio de La Nucía (Alicante) constituye una actuación urbanística de gran escala promovida por la mercantil Montemar La Nucía S.L., mediante un Plan de Actuación Integrada (PAI) dirigido a reclasificar suelo no urbanizable de carácter forestal hacia usos residenciales. El expediente se apoya en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y en el Decreto 201/1998 del Consell, y se plantea como una modificación del planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de 1988. La tramitación inició en 2005, sin que la actuación haya llegado a materializarse tras dos décadas.

Contexto histórico y normativo

La tramitación urbanística arrancó en 2005, en un contexto de expansión inmobiliaria generalizada, bajo una interpretación laxa del interés general. La superficie del sector asciende a 1.058.801 m² y se integra en un área de reparto total de 2.115.958 m², lo que equivale al 16% del término municipal de La Nucía, entonces con una población de aproximadamente 6.600 habitantes.

El Plan Parcial contemplaba una edificabilidad total superior a 422.000 m², con capacidad para 3.958 viviendas, configurando una operación de urbanización de gran escala. Esta cifra multiplicaba por más de cinco el número de viviendas existentes en el núcleo urbano, lo que anticipaba un impacto demográfico y territorial desproporcionado respecto al contexto local. Desde su formulación han transcurrido ya dos décadas sin que la actuación haya llegado a desarrollarse.

Conflictos y consecuencias

La operación suscitó fuertes controversias técnicas, jurídicas y ambientales. El suelo afectado presentaba valores ecológicos significativos, con presencia de barrancos, masas forestales y especies protegidas, lo que dio lugar a informes restrictivos y condiciones correctoras severas. La propuesta intentó paliar estos condicionantes mediante franjas de amortiguación, zonas verdes sobredimensionadas y justificaciones paisajísticas, sin lograr disipar el carácter claramente artificial de su integración en el territorio.

La operación fue anulada formalmente por la Generalitat Valenciana mediante resolución de 2018 tras considerarse que respondía más a intereses especulativos que a una verdadera necesidad urbana. Las dimensiones del sector, su localización, la falta de demanda real y la mecánica de tramitación evidenciaban una operación orientada a la revalorización de activos inmobiliarios en detrimento del interés público. Documentación periodística e investigaciones posteriores han revelado cómo esta operación formaba parte de una trama más amplia de iniciativas urbanísticas impulsadas desde entornos político-empresariales, con objetivos lucrativos encubiertos bajo la retórica del desarrollo urbano. La falta de ejecución efectiva en más de veinte años corrobora el carácter instrumental del planeamiento como soporte de expectativas económicas sin sustento funcional.

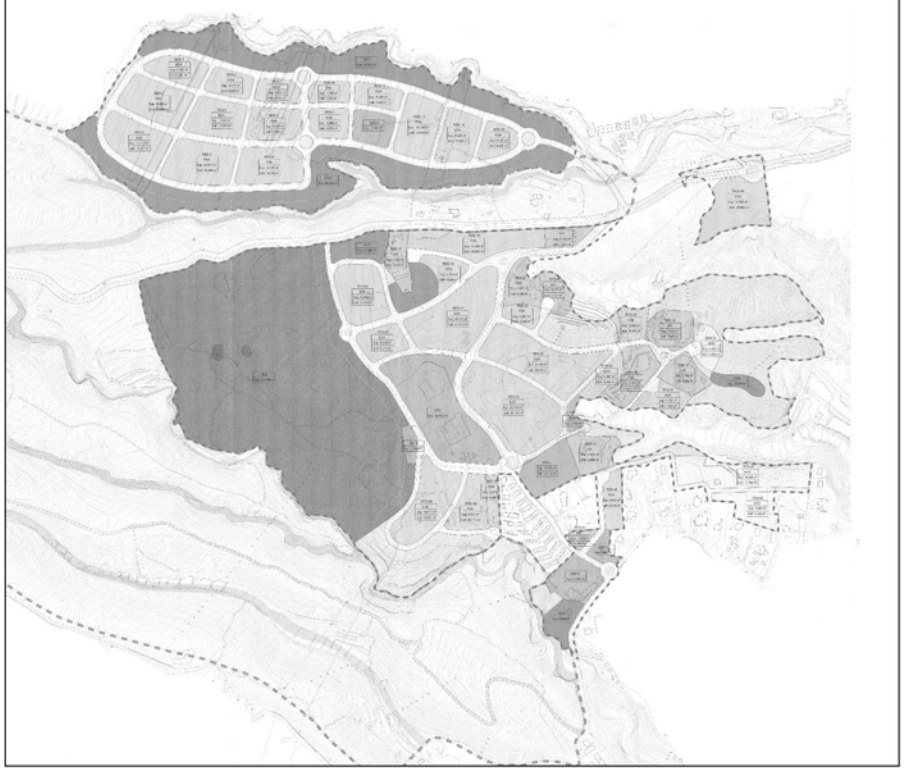


Figura C04_F21: Ficha de planeamiento y gestión Sector Pie de Monte (La Nucia). Fuente: Ayuntamiento de La Nucia

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector Pie de Monte (La Nucia). Ayuntamiento de La Nucia

FICHA 8

3 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, sin proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
PP - La Serreta

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	UE1	Fecha aprobación:	03/2021
Municipio:	La Nucia	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	La Marina Baixa
Comarca:	La Marina Baixa	Superficie gráfica:	2.797.570,87 m²

Reflexión:

Desde su tramitación inicial hasta el año 2025 han transcurrido más de 20 años sin materializarse la actuación. Este largo periodo evidencia tanto la controversia social y política del proyecto como su dudosa viabilidad territorial y ambiental.

La justificación del expediente se apoya en supuestas "insuficiencias urbanas" del planeamiento anterior, tales como la falta de vivienda asequible, saturación viaria, carencias dotacionales y falta de espacios libres. Se esgrime la necesidad de adelantar el desarrollo del sector para paliar estos déficits, pese a que se trata de una transformación de gran escala en un suelo no urbanizable, que incluye elementos de red primaria, barrancos, una cantera y áreas con valor ambiental protegido.

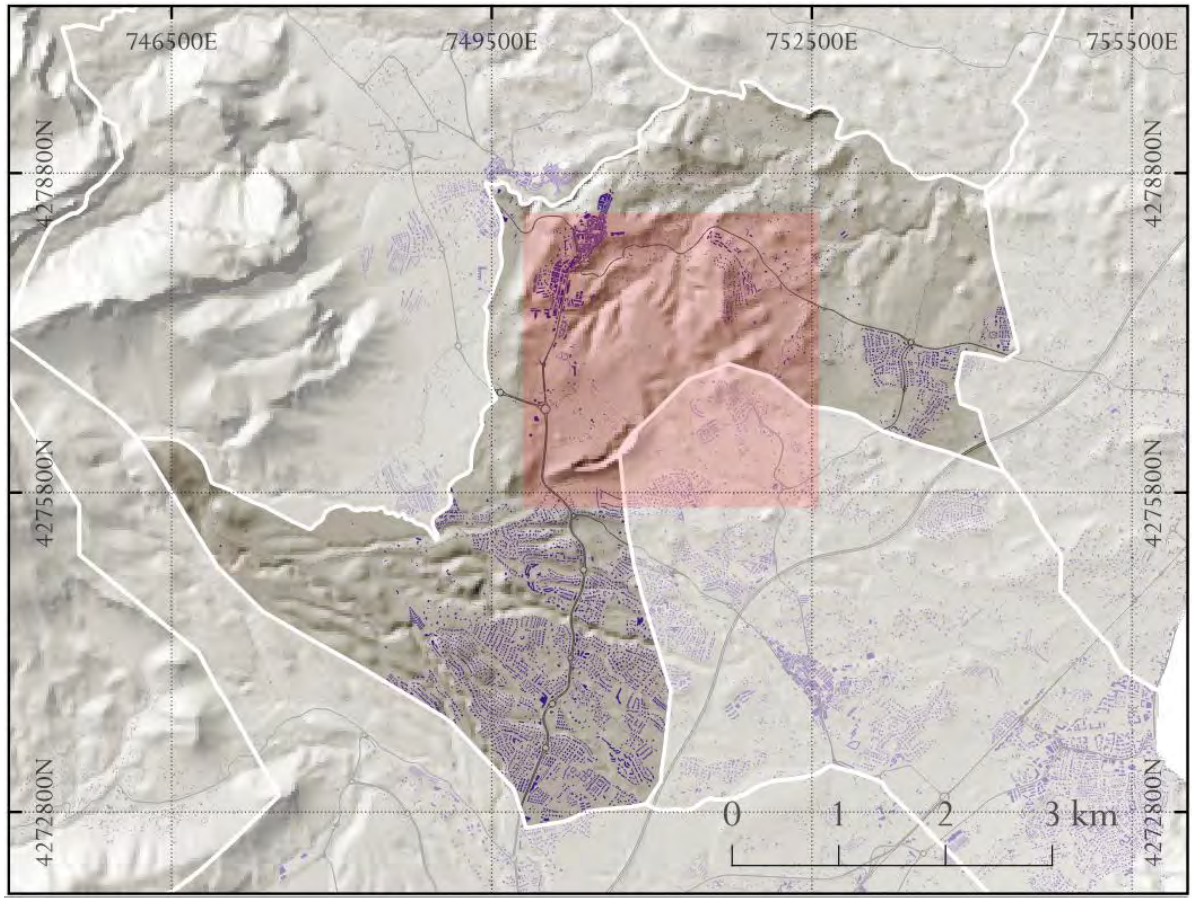


Figura C04_F22: Ubicación del caso. La Nucia. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F23: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector UE1

El caso analizado se refiere a una gran operación urbanística promovida por la mercantil Les Cases del Pinar, S.L. en el término municipal de La Nucía. La actuación comprende la reclasificación y desarrollo del sector denominado "La Serreta", que con una superficie bruta de 2.770.466 m² (2,77 km²), representa aproximadamente un 8,5 % del término municipal. La intervención fue tramitada mediante una Homologación Modificativa del planeamiento general vigente, y afecta principalmente a suelo previamente clasificado como no urbanizable común. Se propone la creación de más de 3.800 viviendas con una densidad de 19 viv./ha, la ampliación del polideportivo municipal, del cementerio y la inclusión de un campo de golf y otras infraestructuras supramunicipales.

Contexto histórico y normativo

El planeamiento vigente en La Nucía en el momento de la actuación era el Plan General de Ordenación Urbana de 1988, que ya mostraba signos de agotamiento por la alta ejecución de los sectores urbanizables previstos. En este contexto, el ayuntamiento aprobó en 2002 un Documento de Homologación Global Modificativa, cuya aprobación definitiva fue rechazada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en 2003 por su excesiva complejidad. Como alternativa, se impulsó la Homologación Modificativa individualizada del sector "La Serreta", aprobado inicialmente en 2004 y tramitado conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y el Reglamento de Planeamiento (Instrucción 1/1996).

Conflictos y consecuencias

La operación ha sido objeto de denuncias por prevaricación urbanística por parte de entidades ecologistas y ha generado una fuerte contestación ciudadana. En el año 2025 se han interpuesto denuncias por parte de Acció Ecologista-Agró y otros colectivos, alertando de la instrumentalización del planeamiento para favorecer intereses privados. La Fiscalía ha sido alertada sobre posibles irregularidades en los procedimientos, incluyendo la falta de transparencia, la fragmentación artificial del planeamiento y el uso instrumental de figuras como la homologación modificativa para eludir una revisión general del PGOU. En particular, se señala la connivencia entre el gobierno municipal del PP y la promotora, así como la vulneración de criterios ambientales y de proporcionalidad urbanística

El caso de "La Serreta" constituye un ejemplo paradigmático de expansión urbana especulativa, donde la escala de la intervención, la fragilidad del soporte territorial y las sombras de corrupción política y administrativa impiden considerar la actuación como una respuesta justificada a necesidades reales del municipio. La extensión del sector, su carácter discontinuo con el tejido consolidado y la falta de ejecución tras dos décadas ponen en cuestión tanto la legalidad como la legitimidad de la operación.

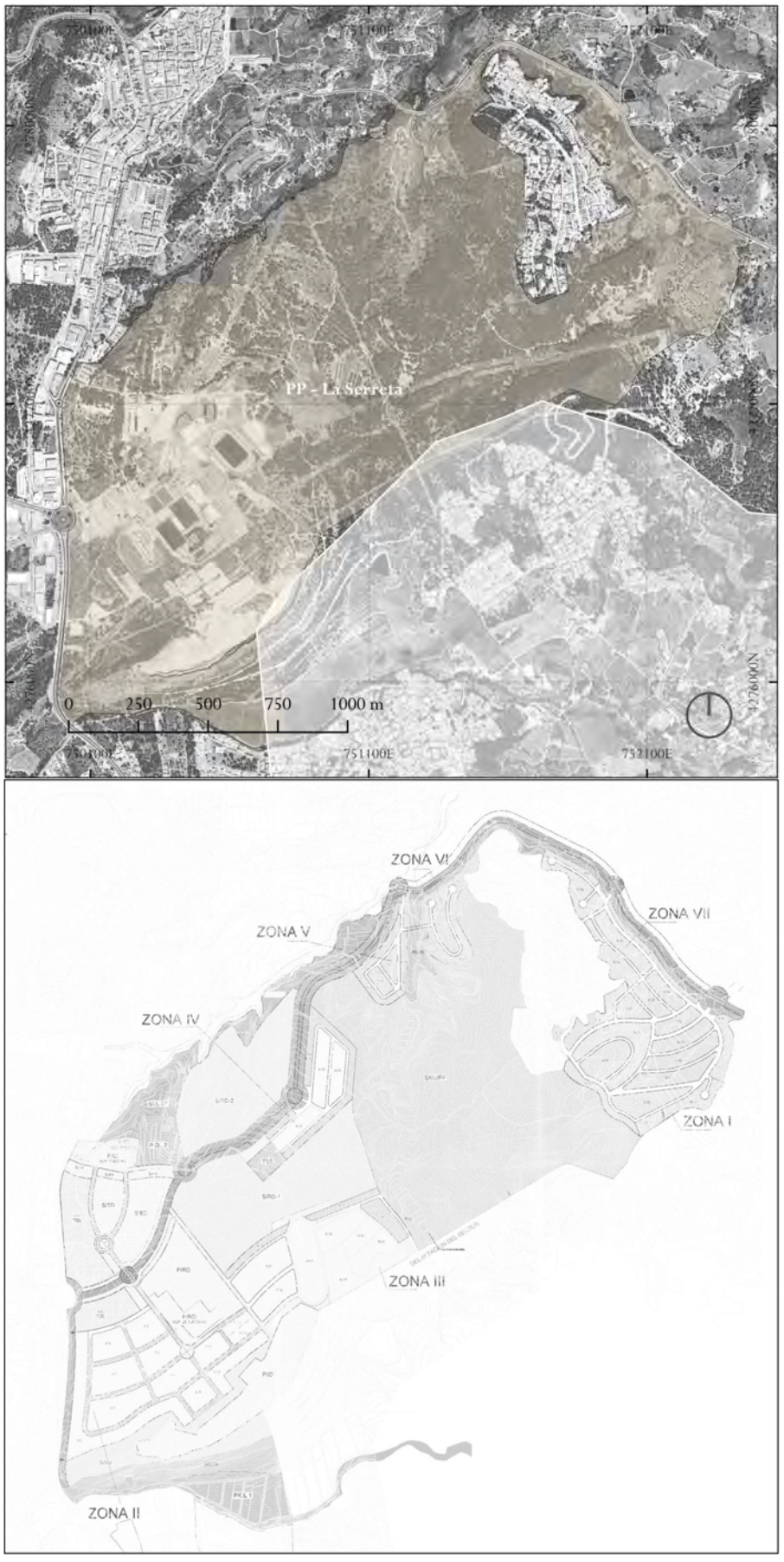


Figura C04_F24: Ficha de planeamiento y gestión Sector UE1. Fuente: Ayuntamiento de La Nucia

Bibliografía

- Prensa local
- Plan de Actuación Integrada en la Unidad de Ejecución 1 (PAI de la UE-1). Ayuntamiento de La Nucia

FICHA 9

4 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
Sector SUP-12 / SUP-13

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	SUP-12 / SUP-13	Fecha aprobación:	30/09/2010
Municipio:	El Campelló	Franja territorial:	Franja litoral/Cota 100
Provincia:	Alicante	Área funcional:	Alicante - Elx
Comarca:	L´Alacantí	Superficie gráfica:	334.582,71 m²

Reflexión:

La superficie total del sector equivale al 3,3% de la superficie total del municipio (10,6 km²) aproximadamente. Esta dimensión, junto con su impacto en el desarrollo urbano, posiciona la intervención como una de las actuaciones más relevantes proyectadas en el municipio en las últimas décadas, equiparable en magnitud e importancia a otras transformaciones estratégicas del territorio.

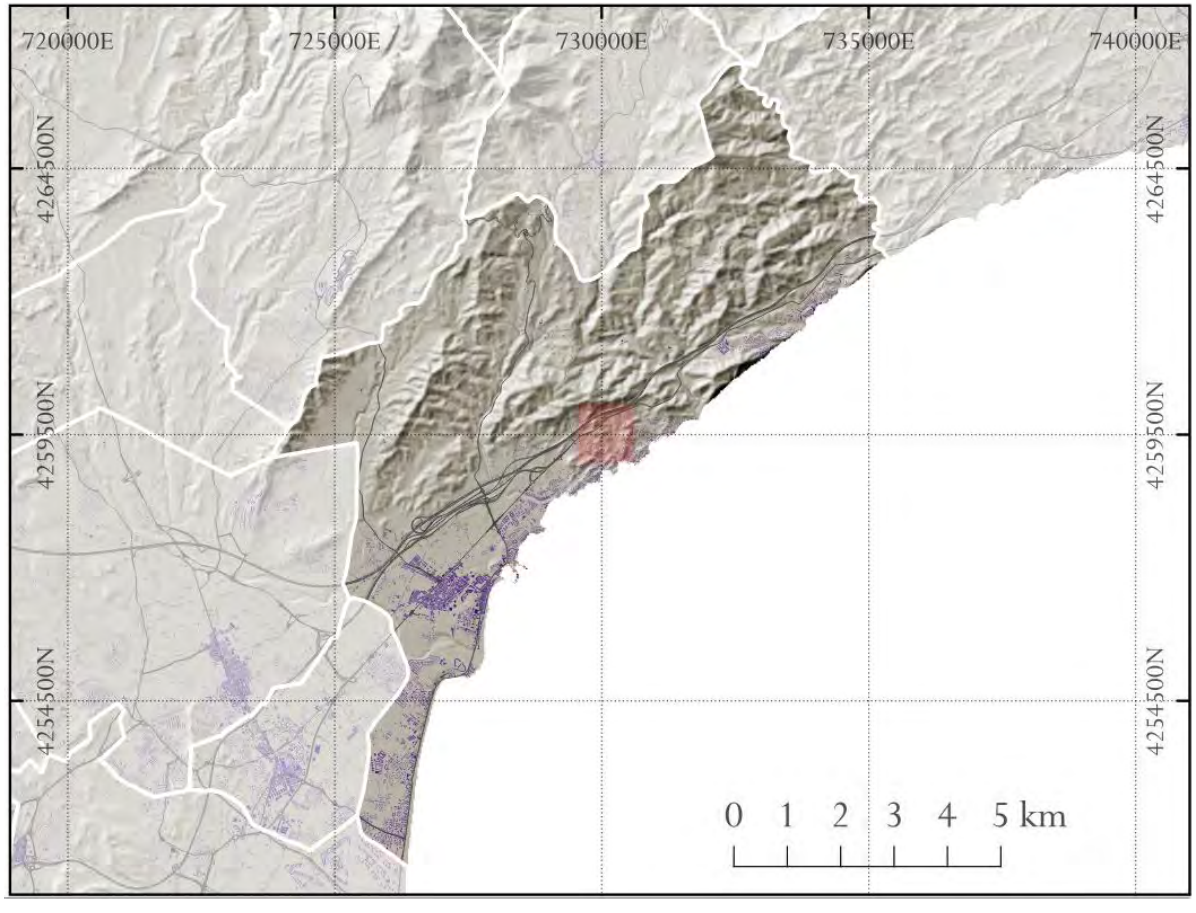


Figura C04_F25: Ubicación del caso. El Campelló. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F26: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SUP-12 / SUP-13

Esta ficha desarrolla el caso del sector "Terrazas de las Lomas" en el término municipal de El Campello, promovido por la mercantil Promociones Playa Campello S.A. El ámbito afectado comprendía los sectores SUP-12, SUP-13 y un área adicional de suelo urbanizable no programado (SUNP), con una superficie total de 334.102,63 m². El objetivo de la intervención era desarrollar un nuevo tejido residencial, terciario y hotelero, con una previsión máxima de 664 viviendas y 142.157 m² de edificabilidad total.

Contexto histórico y normativo

La actuación se enmarca inicialmente en el Plan General de Ordenación Urbana de El Campello, aprobado en 1986, en el que se delimitaban los sectores SUP-12 y SUP-13 como suelo urbanizable programado. La iniciativa se sometió a información pública en 1999 conforme a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). Tras diversos ajustes y requerimientos de otras administraciones, la aprobación definitiva del plan parcial refundido y su homologación se produjo finalmente el 4 de noviembre de 2011.

La modificación propuesta consistía en la unificación de los tres ámbitos para mejorar la coherencia de la ordenación, adaptar la planificación a la legislación vigente y optimizar las conexiones con la red viaria primaria (en especial con la N-332). Se adoptó un modelo de desarrollo adaptado a la topografía, con reservas dotacionales que superaban los estándares mínimos exigidos. El índice de edificabilidad bruta se fijó en 0,4254 m²/m², siendo el uso principal el residencial, con una reserva del 25% para vivienda protegida, distribuida entre las zonas ZER-3 y ZER-403050-0120_PP_Memoria.

Conflictos y consecuencias

Desde su impulso inicial en 1999 hasta el cierre del proyecto en 2024, transcurrieron 25 años sin que se iniciaran las obras de urbanización. Este dilatado plazo de inactividad revela tanto la fragilidad del modelo expansivo como la inestabilidad del contexto económico y urbanístico. A lo largo de este tiempo, el planeamiento sufrió varios reajustes y requerimientos técnicos, incluyendo la cesión de una reserva viaria a Fomento para garantizar la compatibilidad con el futuro enlace de la N-33.

Finalmente, en el año 2024 se comunicó el cierre definitivo del proyecto debido al concurso de acreedores de la promotora Promociones Playa Campello S.A.. Esta situación jurídica conllevó la cancelación del planeamiento y la renuncia a la ejecución del sector. Así concluye un cuarto de siglo de tramitaciones, ajustes y expectativas frustradas en torno a una de las mayores actuaciones urbanísticas previstas en el municipio. Este desenlace subraya la necesidad de replantear los modelos de desarrollo extensivo en contextos urbanos con consolidación territorial y límites claros a la expansión.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del sector SUP-12 / SUP-13 y SNUP, "Terrazas de las Lomas". Ayuntamiento de El Campello

Figura C04_F27: Ficha de planeamiento y gestión Sector SUP-12 / SUP-13. Fuente: Ayuntamiento de El Campello

FICHA 10

4 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
B-1a Mil Palmeras

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	B-1a Mil Palmeras	Fecha aprobación:	02/2012
Municipio:	Orihuela	Franja territorial:	Franja litoral/Cota 100
Provincia:	Alicante	Área funcional:	La Vega Baja
Comarca:	El Baix Segura/La Vega Baja	Superficie gráfica:	252.195,175 m²

Reflexión:

El caso de Mil Palmeras ilustra las tensiones entre expansión urbanística y protección del litoral. Durante más de 50 años, el desarrollo del sector B1a ha estado condicionado por litigios, cambios legislativos, obsolescencia del planeamiento y una transformación progresiva del modelo turístico-residencial de la zona. La falta de ejecución ha generado una evidente desconexión funcional y paisajística entre el núcleo urbano consolidado y este ámbito, que ha sido objeto de reconsideración en el marco de la evaluación ambiental estratégica de la revisión del PGOU de Orihuela iniciada en 2021.

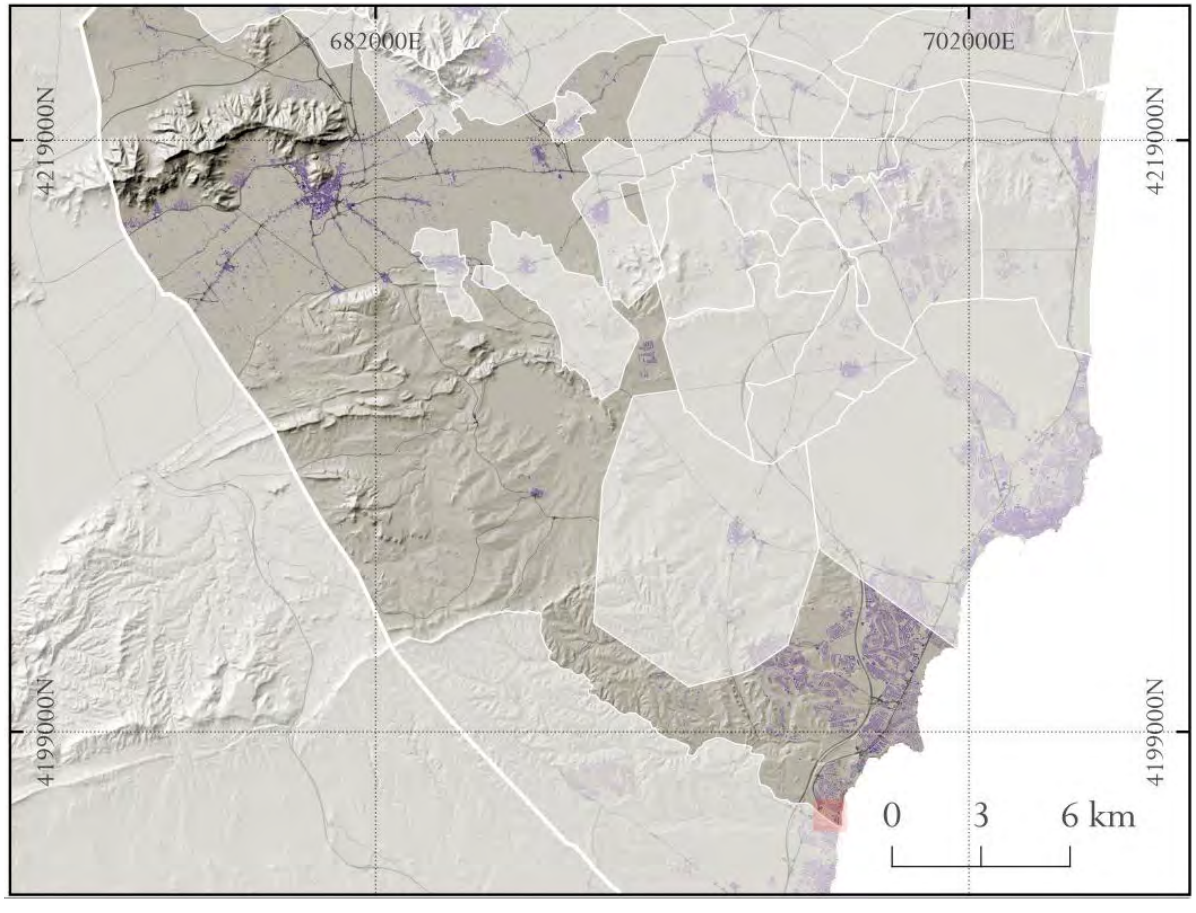


Figura C04_F28: Ubicación del caso. Orihuela. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F29: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector B-1a Mil Palmeras

El Sector B1a-Mil Palmeras se sitúa en el término municipal de Orihuela, siendo un sector perteneciente al suelo urbanizable programado de Orihuela Costa, según el PGOU de 1990 y su revisión de 1994. Su superficie total asciende a 25,14 hectáreas, lo que supone una proporción destacable respecto al área urbanizable de la zona costera oriolana. Aunque el planeamiento inicial se remonta a los años 70, la intervención ha permanecido en gran medida paralizada durante más de cinco décadas, hasta su reciente reactivación administrativa en torno a 2022.

Contexto histórico y normativo

La planificación del sector B1a tiene sus orígenes en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado en 1972, aunque las fuentes sugieren que la delimitación concreta del ámbito como sector independiente no se consolidó hasta 2012. El ámbito completo fue inicialmente considerado bajo la denominación de Sector B1, hasta que una modificación puntual del planeamiento (nº 68) lo dividió en dos subsectores: B1a y B1b, correspondiendo este último a la franja más próxima al tejido urbano consolidado.

A lo largo de los años, el planeamiento se ha enfrentado a importantes obstáculos legales y técnicos. Una sentencia judicial en los años ochenta paralizó su desarrollo debido a incumplimientos urbanísticos y posibles vulneraciones de la legislación de costas. A ello se suman actuaciones edificatorias sin licencia, lo que supuso una orden de demolición por parte del Tribunal Supremo. En consecuencia, el sector fue suspendido en el planeamiento vigente, figurando en el inventario con esa condición. No obstante, una pequeña unidad de ejecución de 4,80 ha sí fue desarrollada parcialmente, permaneciendo el resto del sector inactivo hasta fechas recientes.

Conflictos y consecuencias

En 2022 se presentó la versión preliminar del Plan Parcial del sector B1a, acompañado de su correspondiente Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE), lo que señala una voluntad explícita de reactivar el sector tras años de letargo. Esta reactivación se produce en un contexto urbanístico más exigente, en el que se requiere compatibilizar los nuevos desarrollos con la legislación ambiental y la Ley de Costas.

Tras más de medio siglo desde su concepción inicial, el sector B1a de Mil Palmeras vuelve a situarse en la agenda urbanística. Su complejidad jurídica e institucional lo convierten en un paradigma de "urbanismo durmiente", donde las decisiones tomadas en décadas pasadas continúan condicionando las estrategias territoriales presentes. La actual revisión del PGOU constituye una oportunidad para redefinir su viabilidad bajo criterios de sostenibilidad, integración paisajística y racionalidad territorial.

Figura C04_F30: Ficha de planeamiento y gestión Sector B-1a Mil Palmeras. Fuente: Ayuntamiento de Orihuela

Bibliografía

- Prensa local
- Plan General de Orihuela, Alicante. Ayuntamiento de Orihuela

FICHA 11

5 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, sin proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
Sector "El Puig. Golf-Mar"

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	Sector "El Puig. Golf-Mar"	Fecha aprobación:	10/04/2006
Municipio:	El Puig Santa María	Franja territorial:	Franja litoral/Cota 100
Provincia:	Valencia	Área funcional:	L'Horta Nord
Comarca:	L'Horta Nord	Superficie gráfica:	2.511.944,48 m²

Reflexión:

A más de 20 años de su formulación, el sector Els Plans sigue sin urbanizarse, constituyendo un ejemplo paradigmático de la inercia especulativa y de la transformación de los marcos normativos y ambientales que impiden materializar antiguos modelos de expansión urbana. La prensa regional ha seguido el caso con atención, destacando tanto el impacto poblacional proyectado —triplicando la población de El Puig— como las sucesivas frustraciones administrativas y empresariales que lo han acompañado.

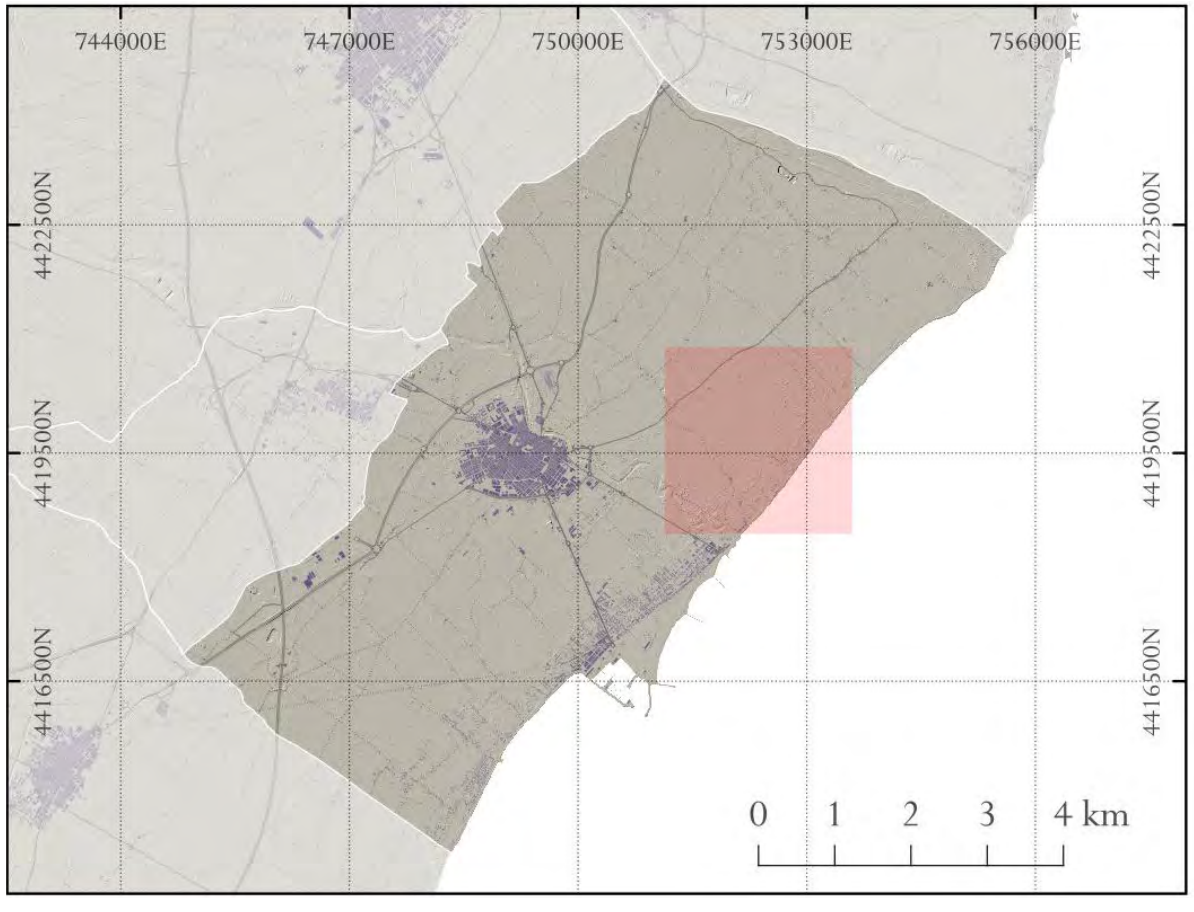


Figura C04_F31: Ubicación del caso. Algorfa. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F32: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector "El Puig. Golf-Mar"

El caso urbanístico del sector "Els Plans", ubicado en el municipio de El Puig, constituye una de las mayores operaciones de transformación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable proyectadas en la Comunidad Valenciana durante los años del auge inmobiliario. Promovido inicialmente por las mercantiles Residencial Golf-Mar, S.L. y Grupo Escavia, S.L., el proyecto contemplaba la construcción de 6.225 viviendas y un campo de golf de 18 hoyos sobre una superficie total de 2.469.307 m², una actuación que representaba aproximadamente el 17% de la superficie total del municipio, cuya extensión ronda los 14,8 km². La propuesta, aprobada provisionalmente en 2003 y definitivamente en 2009, permanece sin desarrollo en 2025, acumulando más de dos décadas de paralización.

Contexto histórico y normativo

La operación se enmarca inicialmente bajo las Normas Subsidiarias del municipio de El Puig, homologadas globalmente en 1999 conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), siendo posteriormente adaptada a los criterios de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) de 2005. El procedimiento se articula mediante un Programa de Actuación Integrada (PAI), cuya aprobación implicaba la reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable residencial con dotaciones terciarias, hoteleras y deportivas. La actuación se apoya en instrumentos como la homologación sectorial y el Plan Parcial de Mejora.

Los promotores adjudicatarios, Residencial Golf-Mar (participada por Bankia, Gesfesa y Pavasal), no llegaron a cumplir con los requisitos de garantías económicas exigidas por la LUV, lo que llevó a la resolución de la adjudicación por parte del Ayuntamiento en 2014. La falta de cumplimiento urbanizador impidió el inicio de las obras. A lo largo del tiempo, el planeamiento se intentó ajustar a nuevos marcos legales como el Plan de Acción Territorial de la Huerta (PATH) o la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje (LOTUP), especialmente tras la desclasificación como suelo urbanizable del marjal protegido situado en el ámbito.

Conflictos y consecuencias

Los conflictos surgieron principalmente por la falta de viabilidad económica de los promotores para iniciar la actuación, así como por el cambio de sensibilidad urbanística tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y la emergencia ambiental. La presencia de un humedal protegido de más de 600.000 m² dentro del ámbito generó tensiones entre el municipio y la Generalitat. El planeamiento original preveía que esta zona fuera regenerada y adscrita como parque natural a cargo del agente urbanizador, pero la nueva legislación autonómica propuso su protección estricta, desclasificando suelos previamente urbanizables.

Durante los años siguientes, diferentes propuestas de reactivación del PAI fueron formuladas, como un intento fallido de un promotor asiático que planteó un parque temático de bodas o la iniciativa de IGSA en 2017, que proponía reducir la edificabilidad y eliminar el campo de golf para adecuarse a los criterios ambientales vigentes.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial "Els Plans" El Puig. Ayuntamiento de El Puig

Figura C04_F33: Ficha de planeamiento y gestión Sector UA 2-8. Fuente: Ayuntamiento de El Puig

FICHA 12

5 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
PP Sant Gregori

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	PP Sant Gregori	Fecha aprobación:	12/12/2003
Municipio:	Borriana / Burriana	Franja territorial:	Plana litoral/Cota 100
Provincia:	Castellón	Área funcional:	Castellón
Comarca:	La Plana Baixa	Superficie gráfica:	2.368.364,37 m²

Reflexión:

En 2025, han transcurrido más de 24 años desde la primera tramitación del PAI Golf Sant Gregori sin que el desarrollo haya pasado de la fase inicial. Este estancamiento prolongado, junto con la magnitud del sector —más de 250 hectáreas— y su peso estratégico en la franja litoral, convierten el caso en un ejemplo paradigmático de las tensiones inherentes a los macroproyectos urbanísticos cuando se superponen intereses inmobiliarios, fragilidades ambientales y deficiencias en la gobernanza urbana.

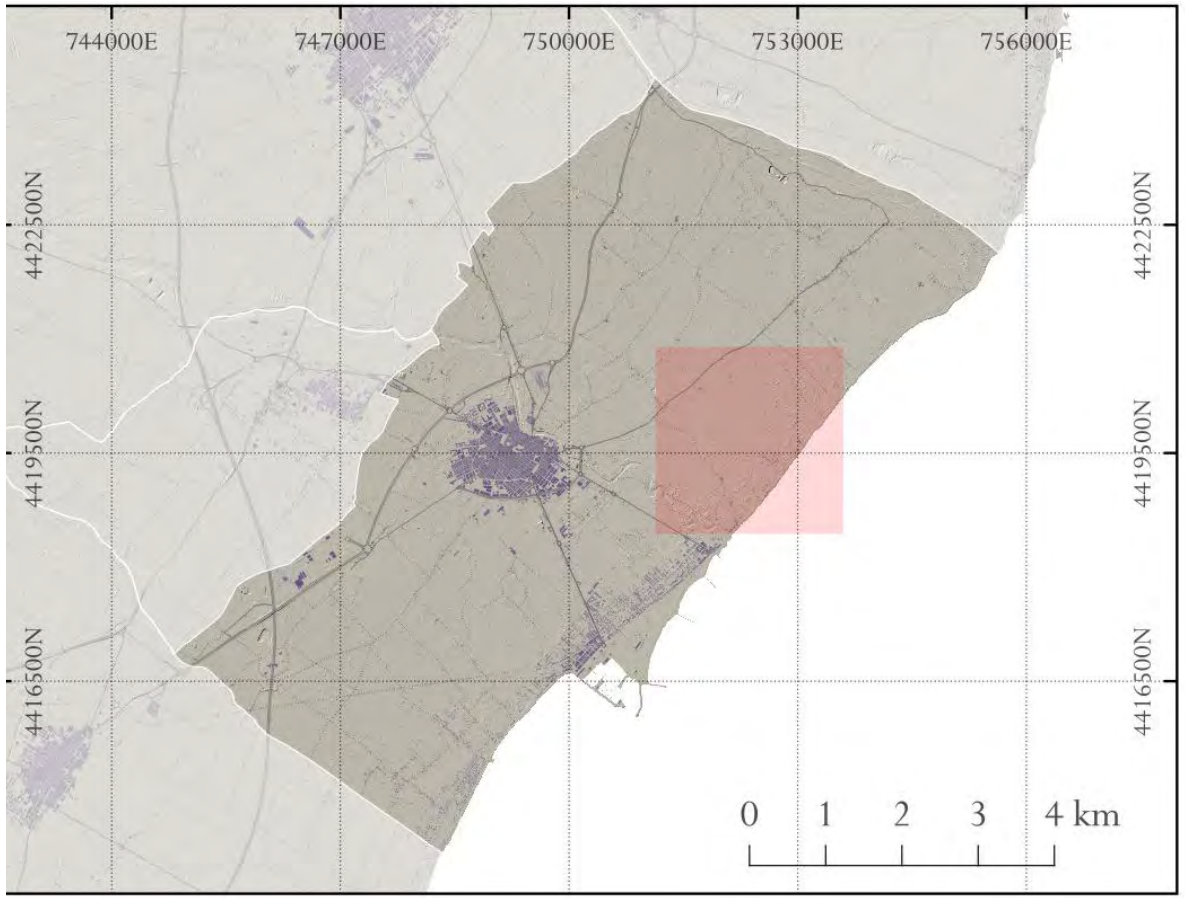


Figura C04_F34: Ubicación del caso. Borriana / Burriana. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F35: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector PP Sant Gregori

El ámbito de actuación denominado "Golf Sant Gregori" constituye uno de los mayores desarrollos urbanísticos proyectados en el municipio de Burriana, con una superficie total de 2.555.486 m². Esta extensión representa aproximadamente el 10% del término municipal. Se trata de una operación de transformación de suelo no urbanizable común en suelo urbanizable residencial-turístico, promovida por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, S.A., mediante gestión indirecta. El proyecto contempla una combinación de usos residenciales, hoteleros, comerciales y deportivos, articulados en torno a un campo de golf de 18 hoyos, dos hoteles, zonas verdes, un paseo marítimo y diversas dotaciones públicas.

Contexto histórico y normativo

La actuación se enmarca dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, aprobado en 1997, y su adaptación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) 6/1994. La propuesta inicial fue formulada en 2001, con los primeros trámites administrativos ejecutados en ese mismo año, incluyendo el inicio del proceso ambiental. La superficie afectada debía ser reclasificada, ya que en su mayor parte se trataba de suelo no urbanizable. La ejecución del programa ha estado desde entonces sometida a múltiples vicisitudes administrativas, técnicas y judiciales. En 2023, una sentencia del TSJCV anuló el acuerdo transaccional de 2016 y supuso la retirada de la condición de agente urbanizador a la empresa promotora, lo que derivó en la incautación de las garantías (9,5 millones de euros) y una revisión completa del proyecto por parte del AyuntamientoResumen.

El proyecto, que lleva paralizado más de dos décadas, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, entre ellas la introducida en 2019 y aprobada definitivamente en 2024, que eliminó la incompatibilidad del uso hotelero en edificios en altura dentro del sector, permitiendo la implantación de complejos turísticos sin alterar la edificabilidad prevista Resumen.

Conflictos y consecuencias

Los principales conflictos han estado ligados tanto a cuestiones de legalidad urbanística como a la viabilidad económica y ambiental del desarrollo. La ubicación en un entorno sensible, entre el mar Mediterráneo y el Paraje Natural Municipal del Clot de la Mare de Déu, ha exigido la integración de medidas correctoras por riesgo de inundación y protección ambiental. A ello se suma la escasa ejecución material del proyecto: según la documentación presentada antes de la sentencia de 2023, apenas se había ejecutado el 7,84% del valor de las obras, cifrado en 120 millones de eurosResumen.

La quiebra de la promotora y el concurso de acreedores han intensificado el proceso de judicialización, obligando al consistorio a asumir la gestión directa del desarrollo. Esta situación ha supuesto un bloqueo institucional y económico que afecta a la planificación territorial de Burriana y ha generado incertidumbre para propietarios y agentes económicos locales. Las autoridades municipales actuales consideran la liquidación del antiguo agente urbanizador como paso imprescindible para reprogramar el sector bajo nuevos criterios de viabilidad y sostenibilidad.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial "Els Plans" El Puig. Ayuntamiento de El Puig

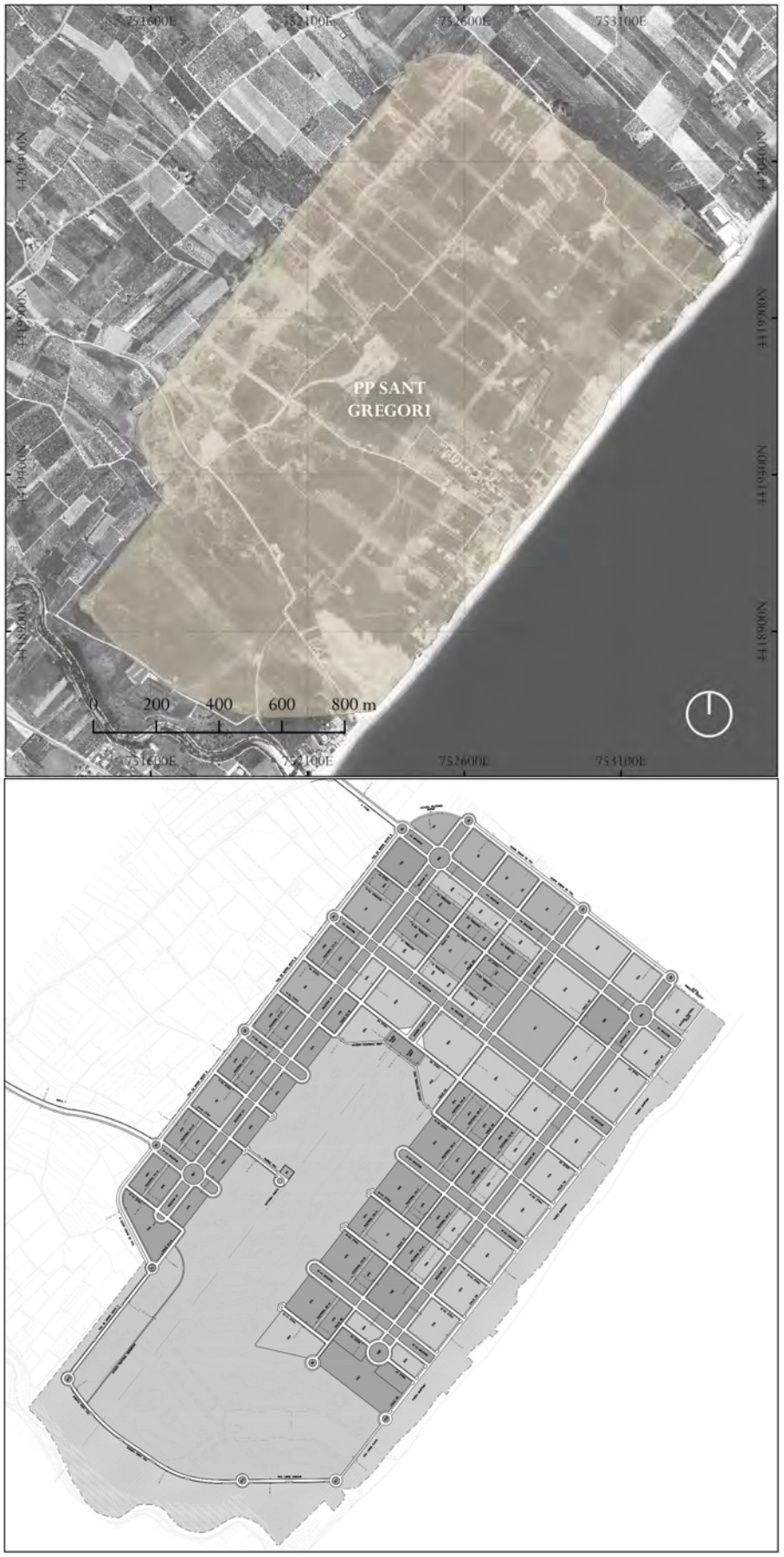


Figura C04_F36: Ficha de planeamiento y gestión Sector PP Sant Gregori. Fuente: Ayuntamiento de Burriana

FICHA 13

5 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
SRA-28 Sector Coto Català (Golf)

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	SRA-28	Fecha aprobación:	10/04/2006
Municipio:	Llíria	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Valencia	Área funcional:	Valencia
Comarca:	El Camp de Túria	Superficie gráfica:	1.978.672,81 m²

Reflexión:

A día de hoy, en 2025, la actuación acumula 20 años sin haberse desarrollado plenamente, con hitos administrativos anulados judicialmente.

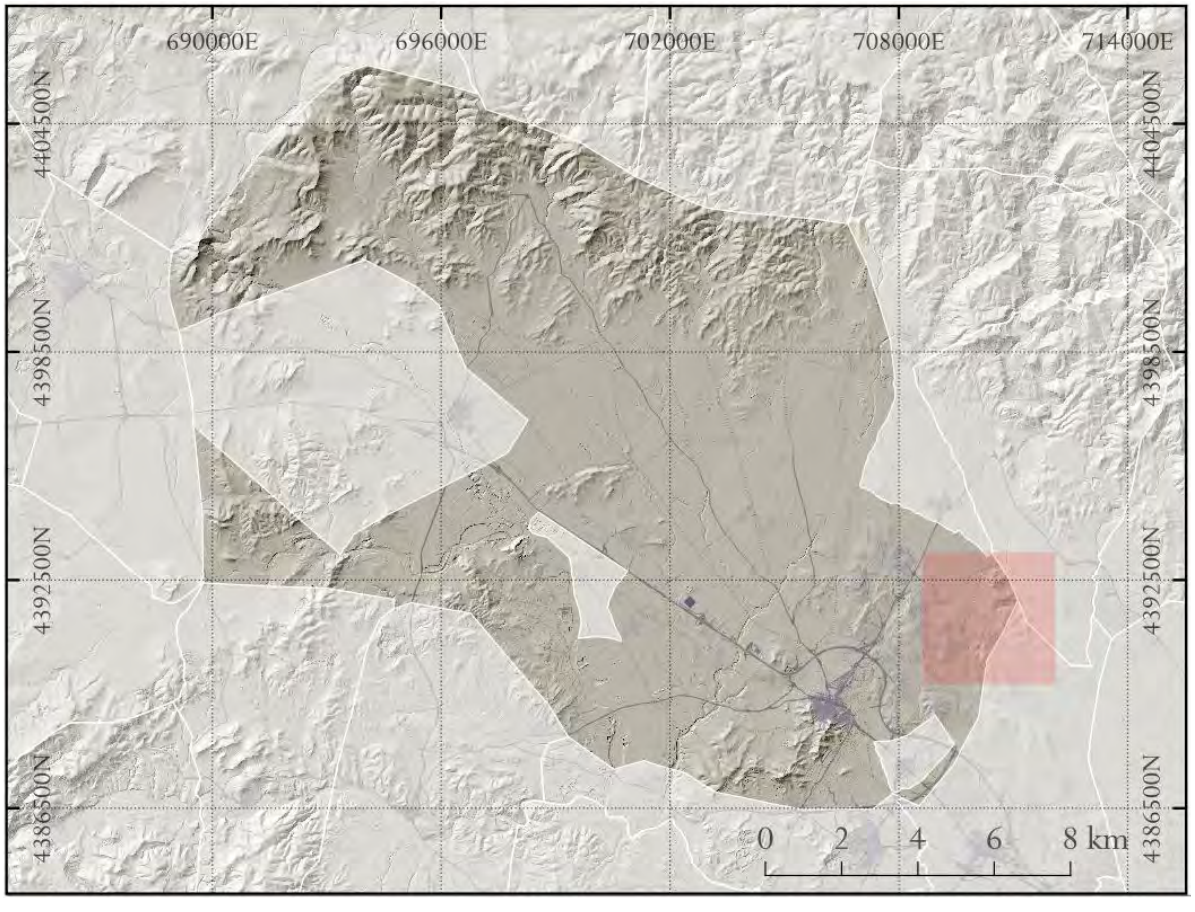


Figura C04_F37: Ubicación del caso. Llíria. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F38: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector UA 2-8

El sector "Coto de Catalá" (SRA-28) constituye una actuación urbanística de grandes dimensiones localizada en el término municipal de Llíria. Se proyectó como un desarrollo residencial de baja densidad vinculado a una instalación deportiva de alto nivel (campo de golf de 18 hoyos), impulsado por la mercantil Sector Residencial La Maimona SLU, y posteriormente con participación de Iberdrola Inmobiliaria SLU. La operación fue aprobada en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de 2005. El sector ocupa una superficie de 1.385.999 m² (138,6 ha), lo que equivale a aproximadamente el 0,57% del total del término municipal de Llíria, que cuenta con 24.144 ha.

Contexto histórico y normativo

El planeamiento original fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en 2005 durante el mandato del Partido Popular, bajo la normativa de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana (LRAU) y su Reglamento de Planeamiento (Decreto 201/1998). El sector se calificó como suelo urbanizable residencial aislado, y se integró en un modelo de expansión dispersa, articulado mediante convenios urbanísticos. En 2006 se aprobó el Programa de Actuación Integrada (PAI), adjudicando a Sector Residencial La Maimona SLU la condición de agente urbanizador. En 2008, se aprobó el proyecto de reparcelación. Iberdrola Inmobiliaria SLU, que adquirió parte del suelo, abonó más de 320.000 euros en concepto de cargas y tributos.

Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJ-CV) anuló en 2009 la adjudicación del PAI, y posteriormente en 2015 anuló el propio PGOU de 2005 por carecer del preceptivo informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en relación con la suficiencia de recursos hídricos. La sentencia fue ratificada por el Tribunal Supremo. Así, un suelo clasificado como urbanizable ordenado pasó a no urbanizable por razones estrictamente procedimentales, invalidando todo el proceso.

Conflictos y consecuencias

La paralización del proyecto ha derivado en un conflicto jurídico con consecuencias patrimoniales. La mercantil Iberdrola Inmobiliaria SLU, tras ver frustrada su inversión, reclamó responsabilidad patrimonial a la Generalitat Valenciana y al Ayuntamiento de Llíria. Ambos organismos desestimaron la petición, pero en 2023 el TSJ-CV estimó el recurso de la empresa, imponiendo una indemnización solidaria de 323.604 euros, más intereses. El tribunal estableció que la falta del informe de disponibilidad hídrica es un "craso error" sin posible excusa legal.

El caso ejemplifica los efectos negativos de una planificación sobredimensionada y mal fundamentada, en un municipio que en 2003 preveía un crecimiento hasta los 63.000 habitantes, pese a no superar los 25.000 en 2025. El sector SRA-28 refleja una política de expansión basada en expectativas de urbanización sin correlato con la demanda real ni garantías técnicas, y cuya magnitud –casi 140 ha para un uso vinculado al ocio residencial de baja densidad– resulta desproporcionada. Dos décadas después, no solo no se ha desarrollado, sino que ha derivado en litigios y costes para la administración pública.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Lliria. Ayuntamiento de Lliria

Figura C04_F39: Ficha de planeamiento y gestión SRA-28 Sector Coto Català (Golf). Fuente: Ayuntamiento de Lliria

FICHA 14

5 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, sin urbanización, sin edificación

Nombre de la ficha:
SUZR 3 Sierras de Serra

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
2. Con ordenación pormenorizada.

UE:	SUZR 3	Fecha aprobación:	18/04/2007
Municipio:	Serra	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Valencia	Área funcional:	Valencia
Comarca:	El Camp de Túria	Superficie gráfica:	1.550.643,41 m²

Reflexión:

Desde su aprobación definitiva en 2007, la actuación ha permanecido inactiva, acumulando 18 años sin urbanización efectiva. Esta inacción prolongada revela la fragilidad del modelo expansivo adoptado y deja sin resolver la gestión de suelos cedidos como contrapartida ambiental. El caso evidencia cómo el planeamiento aprobado puede quedar jurídicamente vigente pero territorialmente obsoleto en contextos de cambio normativo y de sensibilidad ecológica.

Figura C04_F40: Ubicación del caso. Serra. Elaboración propia

Figura C04_F41: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector UA 2-8

El presente caso se refiere a la actuación urbanística promovida por la mercantil Urbanizadora Sierra de Serra, S.L. en el municipio de Serra, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable común para constituir un nuevo sector urbanizable residencial denominado "Sierras de Serra". El ámbito, colindante con la urbanización Torre de Portaceli y la carretera CV-333, abarca una superficie de 1.613.175,23 m², lo que representa aproximadamente el 2,8% del término municipal (que cuenta con 57,5 millones de m²). La propuesta, aprobada en pleno municipal el 30 de diciembre de 2006 y validada por la Comisión Territorial de Urbanismo en 2007, permanece sin desarrollo material hasta el año 2025, acumulando casi dos décadas de paralización efectiva.

Contexto histórico y normativo

El planeamiento vigente en Serra desde 1990 –las Normas Subsidiarias (NNSS)– restringía severamente el desarrollo urbano debido a la alta proporción de suelo protegido en virtud del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra Calderona (2001) y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural (2006). La única opción de expansión pasaba por suelos clasificados como no urbanizables sin protección. A esta categoría pertenecía el ámbito del sector propuesto, situado en el Área de Predominio Agrícola según el PORN.

El desarrollo del plan se amparó en la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 y en el Reglamento ROGTU de 2006. La iniciativa fue articulada como una modificación puntual del planeamiento y un Plan Parcial de ordenación, simultáneo a la revisión general del PGOU. Entre sus directrices destacaban la compatibilidad del crecimiento con el entorno paisajístico y la necesidad de reservar suelos para dotaciones educativas, zonas verdes y depuración de aguas residuales.

Conflictos y consecuencias

El proyecto despertó una fuerte controversia desde su aprobación. El sector se sitúa en un paraje limítrofe con la Cartuja de Portaceli, declarada Bien de Interés Cultural (BIC) en octubre de 2006, y se encuentra en la zona de influencia ecológica y visual del Parque Natural. A pesar de no afectar directamente a suelos con protección legal, la intervención colinda con territorios de alta sensibilidad ambiental. La prensa destacó esta tensión entre legalidad y legitimidad ambiental, criticando la incoherencia territorial de operaciones como esta, que impulsan crecimientos residenciales en enclaves sin continuidad urbana y con servicios deficitarios.

El plan proponía la construcción de hasta 2.092 viviendas y un campo de golf, con una previsión demográfica asociada superior a 6.600 habitantes, cifra que triplicaría la población censada de Serra en 2006 (2.655 hab). Esta desproporción entre capacidad del sector y escala urbana del municipio ilustra una práctica especulativa de planeamiento, diseñada para captar demanda supramunicipal más que para atender necesidades locales. El tamaño de la operación, con una edificabilidad neta de 443.223 m² y más de 1,5 millones de m² de reclasificación efectiva, constituye una de las mayores actuaciones proyectadas en suelo interior protegido de la comarca.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial Modificativo Sector "Sierras de Serra". Ayuntamiento de Serra. Generalitat Valenciana

Figura C04_F42: Ficha de planeamiento y gestión Sector SUZR 3 Sierras de Serra. Fuente: Ayuntamiento de Serra

FICHA 15

6 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media, sin edificación

Nombre de la ficha:
CJ-5 Sector 1/OV2

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Sector SUP-3 Caudeli	Fecha aprobación:	16/12/2008
Municipio:	Santa Pola	Franja territorial:	Plana Litoral/Cota 100
Provincia:	Alicante	Área funcional:	Alicante - Elx
Comarca:	El Baix Vinalopó	Superficie gráfica:	552.0773,34 m²

Reflexión:

El tiempo transcurrido sin desarrollo —dos décadas desde su concepción— evidencia la disfuncionalidad del modelo expansivo que impulsó este sector. Pese a su tamaño moderado, el CJ-5 Sector 1 fue planteado con parámetros ambiciosos y una densidad potencial elevada, lo que hoy contrasta con las exigencias de contención, eficiencia del suelo y racionalización de la infraestructura que marcan las políticas urbanísticas. Este retraso prolongado sitúa al sector en un limbo jurídico-urbanístico y obliga a reconsiderar su viabilidad y funcionalidad dentro de un nuevo marco de planificación más sostenible.

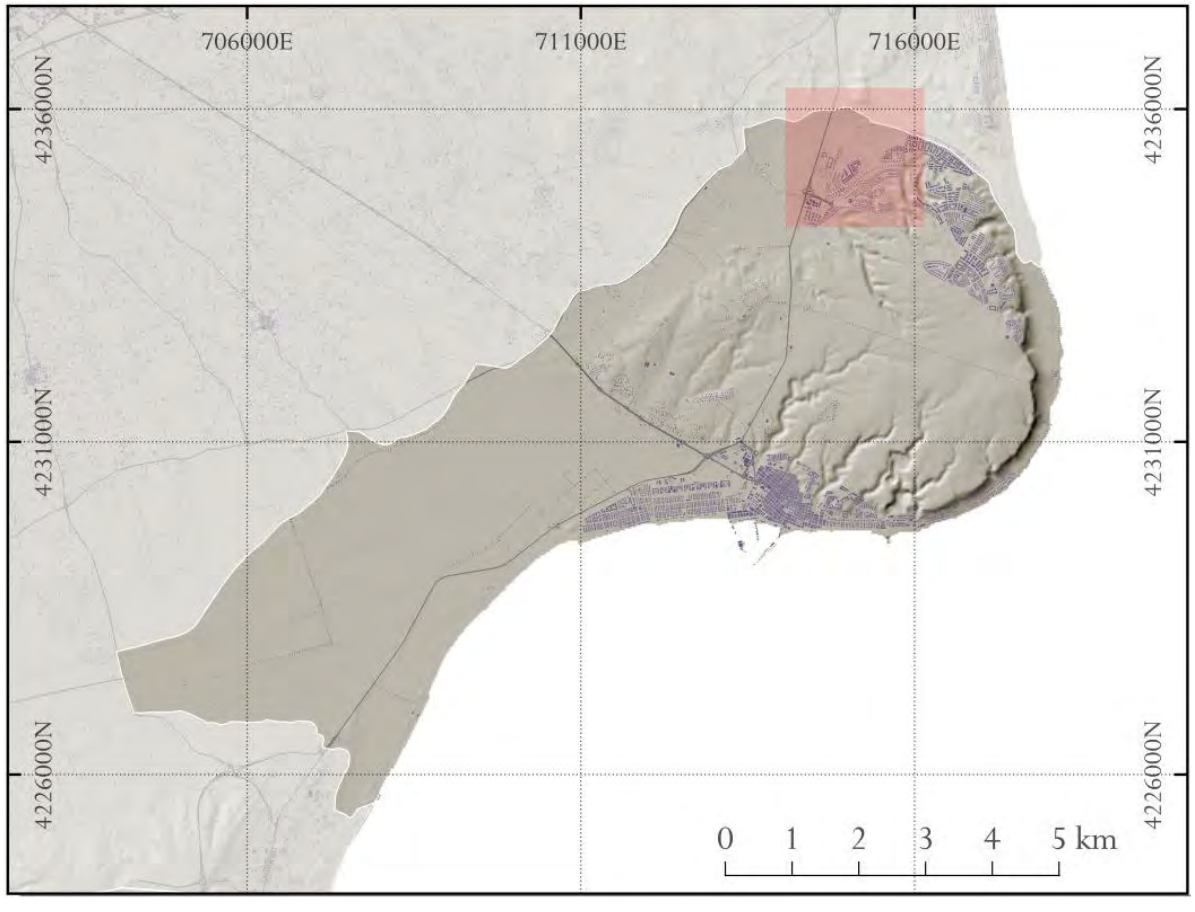


Figura C04_F43: Ubicación del caso. Santa Pola. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F44: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector UA 2-8

El ámbito denominado CJ-5 Sector 1, situado en el término municipal de Santa Pola, constituye una de las actuaciones de suelo urbanizable recogidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1985, adaptada a la normativa vigente en los años 2008-2009. El sector se ubica junto al núcleo urbano y constituye un enclave estratégico para la expansión residencial de baja-media densidad. Abarca una superficie aproximada de 347.000 m² (34,7 ha), lo que representa cerca del 1,6% del total del término municipal (2.220 ha). Esta actuación ha permanecido sin desarrollarse durante aproximadamente 20 años, quedando hoy toda la parte norte sin urbanizar.

Contexto histórico y normativo

El sector CJ-5 fue clasificado como suelo urbanizable mediante la modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente en 2009, bajo el marco normativo de la Ley Urbanística Valenciana (LUV, Ley 16/2005), desarrollada por el Decreto 67/2006. El instrumento de planeamiento contemplaba un desarrollo residencial agrupado con una ordenación flexible en tres grados, que permitía desde la vivienda pareada hasta la edificación en bloque abierto.

Los parámetros urbanísticos fijados incluían densidades comprendidas entre los 516 m²/vivienda (grado 2) y los 96,8 m²/vivienda (grado 3), con coeficientes de edificabilidad de hasta 0,83 m²/m², alturas máximas de 7 m y porcentajes de ocupación del 27% al 45%. Estos valores indican un desarrollo potencialmente denso, pero con capacidad de adaptación a diversas formas de agrupación y segmentación residencial. El sector se vio modificado como consecuencia de estar afectado por el entorno inundable próximo al Clot de Galvany al producirse la homologación del sector.

El diseño del sector contemplaba la urbanización mediante el sistema de actuación integrada, exigiendo la presentación de un Proyecto de Urbanización acompañado de aval o garantía bancaria. Las condiciones específicas incluían retranqueos de 3 metros, frentes mínimos de parcela de entre 5 y 12 metros y compatibilidad con usos terciarios de pequeña escala. Desde el punto de vista administrativo, la operación fue inicialmente atribuida a iniciativa pública, si bien, en la práctica, no ha llegado a ejecutarse ni ha sido objeto de licitación o cesión formal a agente urbanizador.

Conflictos y consecuencias

El principal conflicto ha sido de carácter estructural: la actuación quedó congelada en una etapa de planeamiento sin avanzar a fase de gestión. La falta de ejecución se ha visto agravada por el contexto económico posterior a la crisis financiera, así como por la débil demanda estructural en un municipio con importantes bolsas de suelo residencial consolidado y escasa presión demográfica. No consta en los documentos públicos la existencia de una mercantil urbanizadora formalmente designada ni procedimientos activos de reparcelación o urbanización a fecha de 2025.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) de 1985. Ayuntamiento de Santa Pola

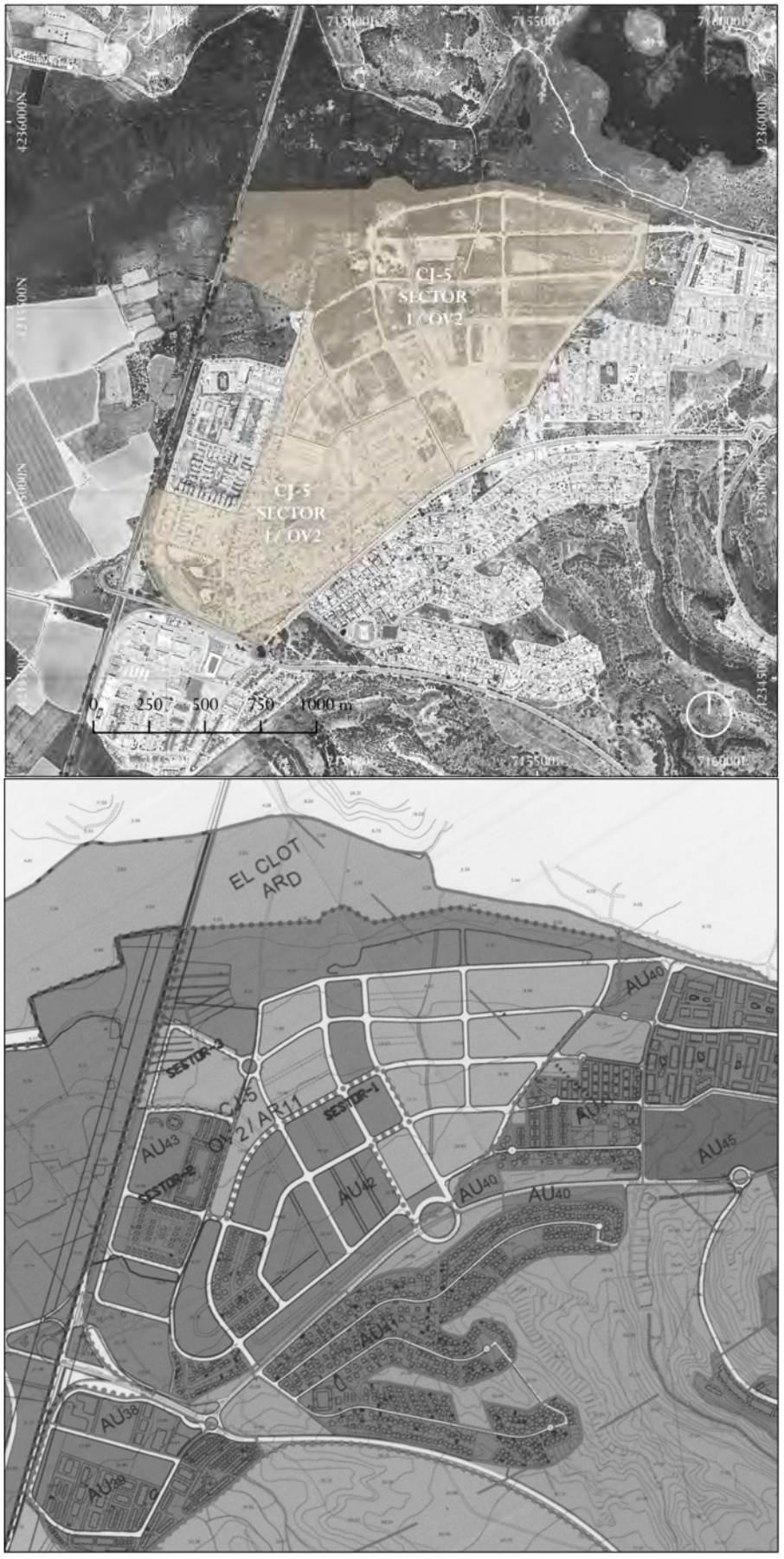


Figura C04_F45: Ficha de planeamiento y gestión CJ-5 Sector 1/OV2. Fuente: Ayuntamiento de Santa Pola

FICHA 16

6 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media, sin edificación

Nombre de la ficha:
Sector "La Alfarella"

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Sector "La Alfarella"	Fecha aprobación:	5 de febrero de 2004
Municipio:	Finestrat	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	Marina Baixa
Comarca:	Marina Baixa	Superficie gráfica:	1.049.909 m²

Reflexión:

Han transcurrido más de 20 años desde el inicio de la tramitación en 2003 hasta 2025, sin que el sector haya alcanzado su consolidación definitiva, pese a haberse ejecutado parcialmente. La dilación temporal revela una estrategia especulativa sostenida por la desinversión y la falta de ejecución real. Esta lentitud cuestiona la viabilidad social y ambiental del modelo urbano que propone esta actuación, la cual sigue anclada en patrones de baja densidad y consumo extensivo de suelo, desconectada de las dinámicas contemporáneas de compactación, eficiencia y sostenibilidad.

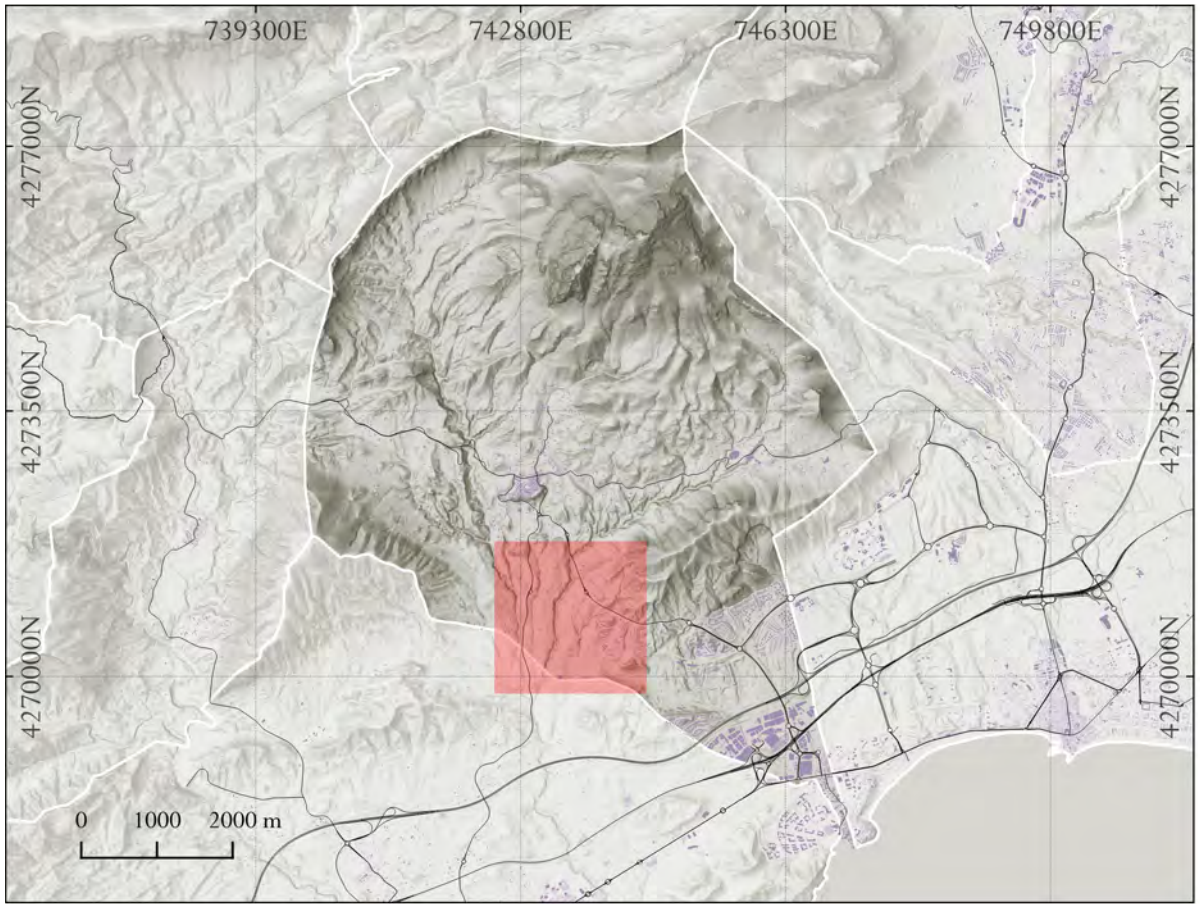


Figura C04_F46: Ubicación del caso. Finestrat. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F47: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector "La Alfarella"

El sector "La Alfarella", ubicado en el término municipal de Finestrat, constituye una actuación de desarrollo residencial y terciario en suelo urbanizable no pormenorizado. Impulsado por la mercantil Los Almendros de Alicante S.A., el ámbito afecta a una superficie bruta de 1.049.909 m², con un aprovechamiento tipo de 0,1978 m²t/m²s, que permite una edificabilidad total de 207.711 m²t, distribuidos entre residencial (176.554 m²t) y terciario (31.157 m²t). Se estiman 1.500 viviendas, lo que supone una densidad de 14 viv/ha. Esta superficie representa aproximadamente el 7,5% del suelo urbano y urbanizable del municipio, un volumen significativo considerando el tamaño y la estructura de Finestrat.

Contexto histórico y normativo

El planeamiento parte de la Homologación del sector aprobada conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y las Normas Subsidiarias de Finestrat de 1989, con sucesivas modificaciones y desarrollos. El documento de Homologación y el Plan Parcial fueron tramitados simultáneamente conforme a la disposición transitoria primera de la LRAU. El modelo territorial adoptado responde a los objetivos de las NNSS y su Homologación Modificativa Parcial (HMP), en tramitación desde los años noventa, que proponía un crecimiento turístico-residencial de baja densidad al sur del término municipal, orientado a consolidar el eje Benidorm-Finestrat. La LOTUP ha sido el marco legislativo vigente en las fases más recientes, especialmente en relación con la modificación de ordenación pormenorizada aprobada en 2025.

La actuación contempla una única unidad de ejecución con acceso desde las carreteras CV-767 y CV-759. Los usos previstos son predominantemente residenciales, con tipologías unifamiliares y plurifamiliares, y una franja terciaria con suelo hotelero y comercial. Se proyecta también un campo de golf vinculado a la parcela hotelera, ubicado sobre un espacio libre privado de uso recreativo. Esta dotación se integra paisajísticamente sobre antiguos terrenos de secano, en las inmediaciones de barrancos protegidos, sin afecciones a la Red Natura 2000.

Conflictos y consecuencias

La tramitación del sector ha estado marcada por múltiples incidencias jurídico-administrativas. En 2017, la mercantil Los Almendros solicitó cesar como agente urbanizador, iniciando un contencioso que incluía a 17 propietarios, entre ellos la Sareb. Sin embargo, en 2024 la empresa retoma la iniciativa tras un acuerdo extrajudicial. En abril de 2025 se aprueba finalmente la modificación del Plan Parcial, solicitada en 2015, para adaptar la edificabilidad y permitir desarrollos en régimen de comunidad de varias viviendas en parcelas unifamiliares, así como para ajustar la volumetría del campo de golf.

Pese a estos avances formales, las obras no han progresado sustancialmente. El Ayuntamiento de Finestrat actúa como mero transmisor, y la promotora ha comenzado recientemente a reclamar cuotas de urbanización por valor de 5,4 millones de euros. Mientras tanto, los movimientos ecologistas han denunciado el impacto del campo de golf, especialmente en el entorno de la Almissera, por supuestas irregularidades medioambientales.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial Ayuntamiento de Finestrat

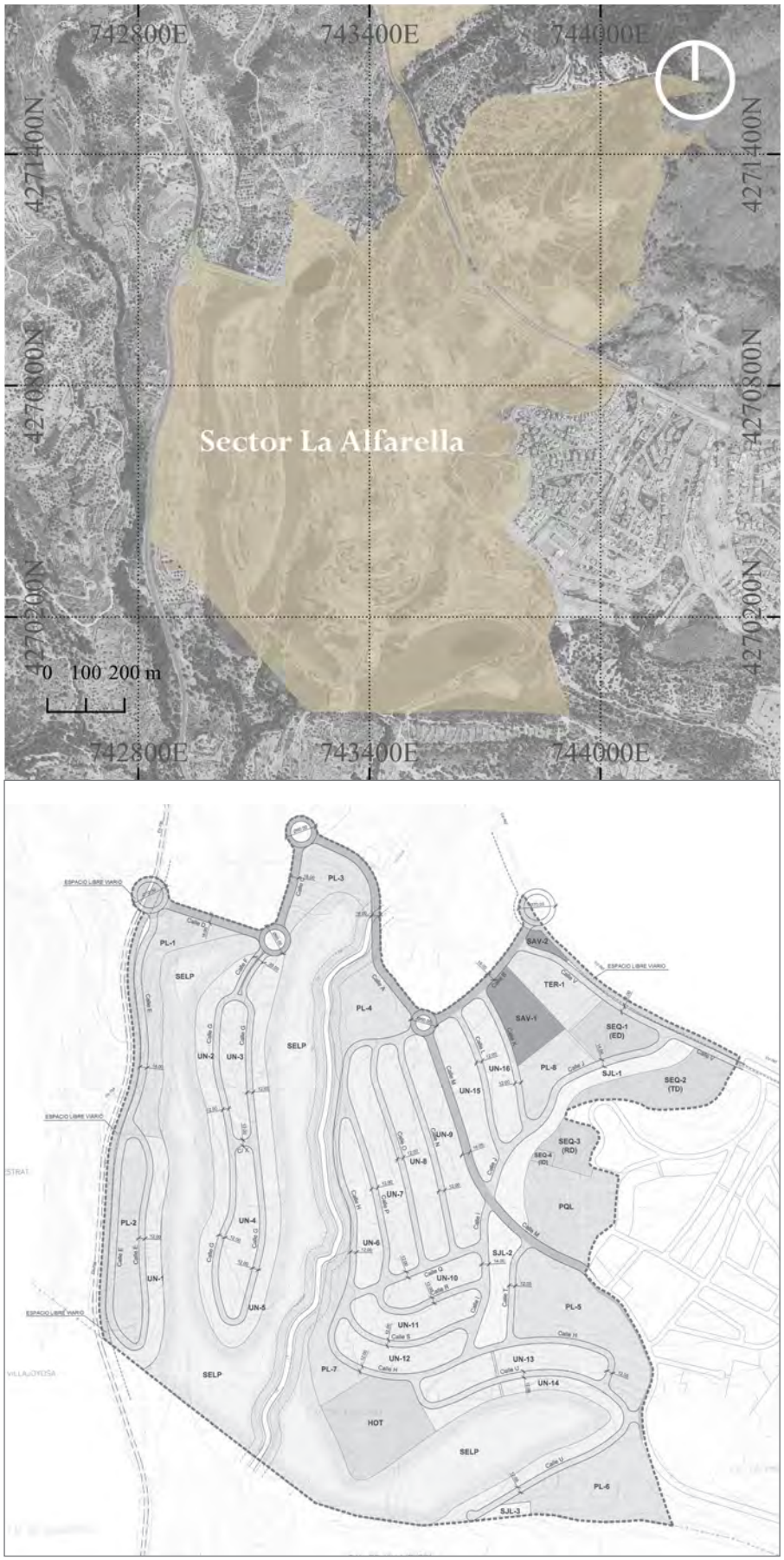


Figura C04_F48: Ficha de planeamiento y gestión Sector "La Alfarella". Fuente: Ayuntamiento de Finestrat

FICHA 17

6 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media, sin edificación

Nombre de la ficha:
SUP-3

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Sector SUP-3 Caudeli	Fecha aprobación:	26/07/2007
Municipio:	Xeresa	Franja territorial:	Plana Litoral/Cota 100
Provincia:	Valencia	Área funcional:	La Safor
Comarca:	La Safor	Superficie gráfica:	147.295,85 m²

Reflexión:

Desde su inicio hasta 2025 han transcurrido más de veinte años sin completarse la actuación. A día de hoy, se han edificado un centenar de las 390 viviendas previstas y no se dispone de una fecha firme de finalización, debido a la ralentización del sector inmobiliario y la dependencia de la demanda extranjera.

El SUP-3 "Caudeli" revela tanto las inercias expansivas del urbanismo de principios de siglo como las estrategias de adaptación post-crisis, marcadas por largos plazos de ejecución, cambios en el perfil promotor y una reformulación del modelo residencial bajo parámetros de mayor integración física y funcional.

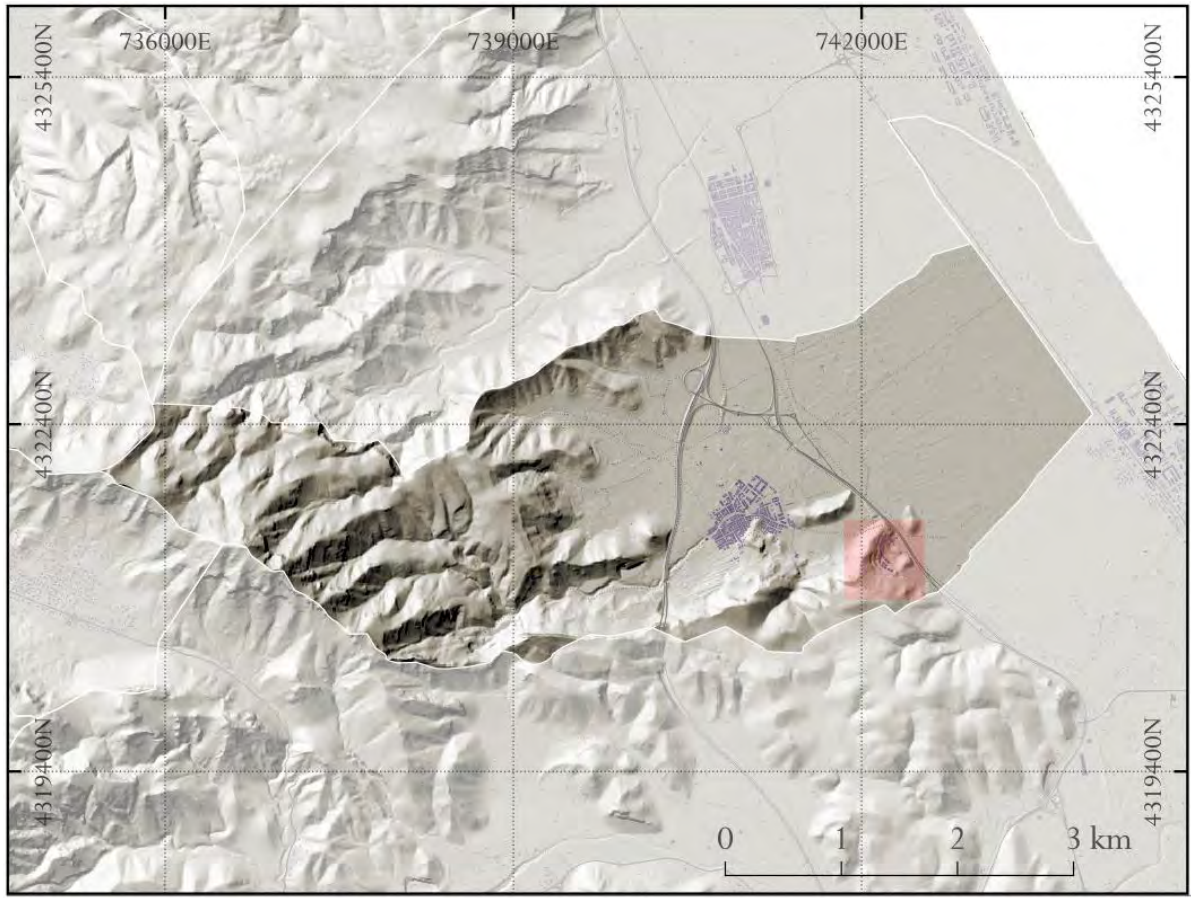


Figura C04_F49: Ubicación del caso. Xeresa. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F50: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SUP-3 Caudeli

El caso del SUP-3 "Caudeli" en el municipio de Xeresa representa un ejemplo paradigmático de la urbanización residencial de segunda residencia impulsada en la costa mediterránea durante los años previos a la crisis de 2008. Situado sobre el antiguo camping del mismo nombre, este sector fue planificado con una superficie aproximada de 156.400 m², previendo un máximo de 390 viviendas. El proyecto, promovido inicialmente como "Balcón al Mar" por una sociedad inversora con participación del banco SNS holandés, evolucionó posteriormente hasta ser comercializado por el Grupo ASA bajo la denominación "Xeresa del Monte".

Contexto histórico y normativo

El sector fue delimitado como suelo urbanizable por el PGOU de Xeresa aprobado en 1998. El planeamiento de desarrollo se concretó en un Plan Parcial aprobado en 1993, que sería objeto de una mejora en 2007 y publicado en el BOP en 2008. Tras varios años de obras intermitentes, la crisis inmobiliaria paralizó la ejecución entre 2011 y 2014. Posteriormente, el Grupo ASA retomó la actuación a partir de 2014, desarrollando fases sucesivas de viviendas destinadas principalmente a compradores extranjeros.

En enero de 2022, la mercantil Maisongestion S.L. solicitó formalmente una modificación del planeamiento vigente, en forma de un Plan de Reforma Interior (PRI), aprobado inicialmente en julio de 2022 y definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el 27 de julio del mismo año. La tramitación del PRI se sometió al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada conforme al Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP), al no afectar elementos esenciales de la ordenación estructural.

Conflictos y consecuencias

La modificación del PRI responde a una necesidad dual: por un lado, a las condiciones físicas del terreno y, por otro, a las demandas residenciales actualizadas tras la crisis y el cambio de perfil del comprador. Entre los cambios introducidos se encuentran: la redistribución de las viviendas desde cotas altas hacia cotas inferiores para minimizar el impacto visual, la adecuación de viales a la topografía real, la supresión de sendas peatonales impracticables, la mejora de la accesibilidad a zonas verdes y la reubicación de suelos dotacionales para un uso más eficiente

Además, se modificó la ordenanza urbanística permitiendo la incorporación de la tipología "Residencial Múltiple Bloque Exento" (RmBE), en línea con las edificaciones ejecutadas, y se ajustan los parámetros urbanísticos de edificabilidad y separación a lindes. Estas decisiones permiten consolidar una imagen de "pueblo mediterráneo" accesible, con una mayor racionalidad urbanística que en el planteamiento original, orientado a una elitista "ciudad sénior" con campos de golf y residencia geriátrica que nunca llegó a materializarse.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa. Ayuntamiento de Xeresa

Figura C04_F51: Ficha de planeamiento y gestión Sector SUP-3. Fuente: Ayuntamiento de Xeresa

FICHA 18

6 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media, sin edificación

Nombre de la ficha:
Gran Monóvar

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Sector Gran Monóvar	Fecha aprobación:	12/04/2005
Municipio:	Monòver	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	El Vinalopó
Comarca:	El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	Superficie gráfica:	309.544,14 m²

Reflexión:

Gran Monòver ejemplifica los efectos de un urbanismo expansivo mal ajustado a las dinámicas reales del territorio. Lejos de consolidarse como modelo de desarrollo innovador, permanece como una advertencia sobre los riesgos de descoordinación entre planeamiento, mercado y capacidad de gestión pública. A la luz de su estado actual en 2025, la necesidad de replantear su futuro mediante estrategias de recualificación, densificación o incluso desclasificación parcial se impone como un reto urgente para las políticas urbanas locales.

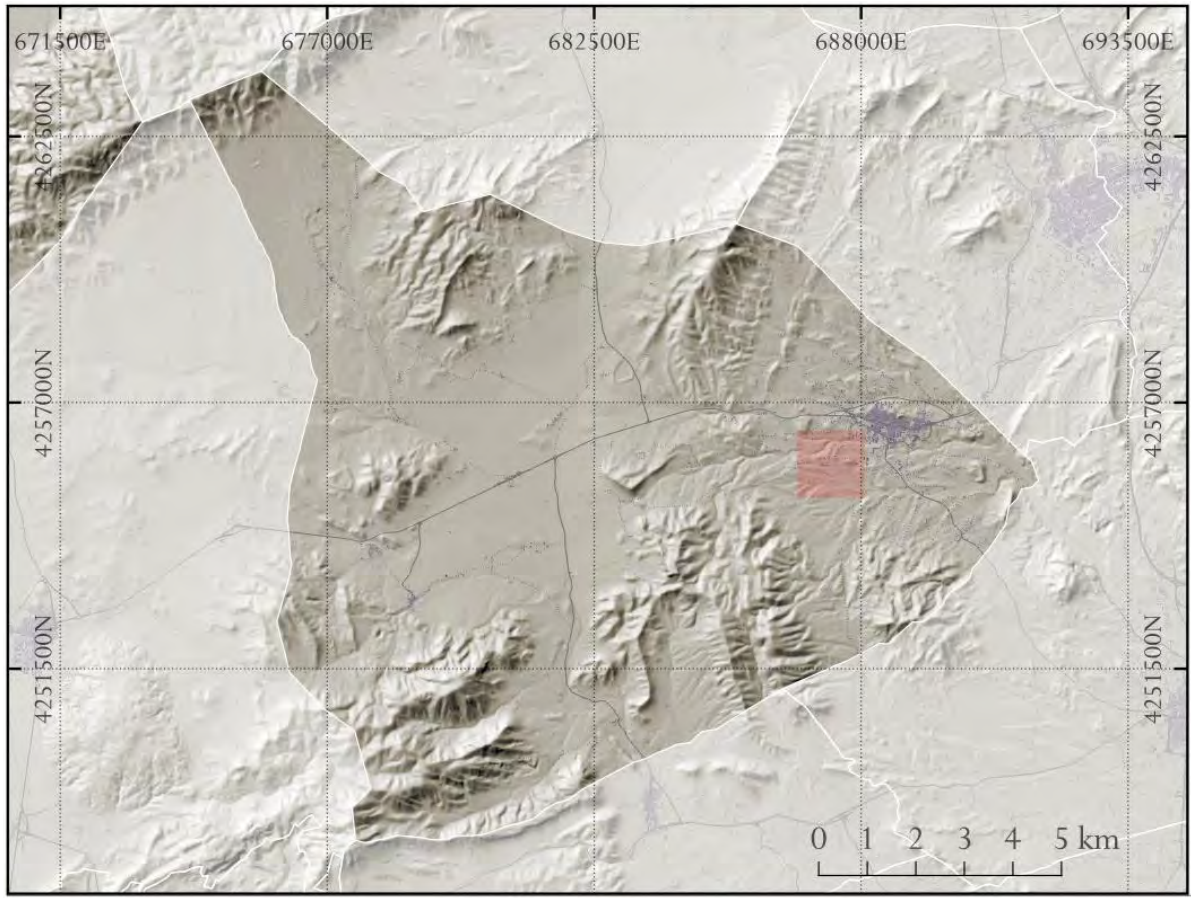


Figura C04_F52: Ubicación del caso. Monòver. Elaboración propia

Figura C04_F53: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector Gran Monóvar

El sector denominado Gran Monòver, también conocido como Gran Monóvar Ecociudad, constituye una de las mayores operaciones urbanísticas del municipio de Monòvar. Promovido por la mercantil Familia Cuenca S.L., el proyecto se sitúa al sur del núcleo urbano, en la partida de l'Alquebla, con una superficie total de 308.896 m² (30,89 ha), lo que representa aproximadamente un 0,8% del término municipal. Esta actuación, de carácter residencial, contemplaba la construcción de 828 viviendas con una densidad de 28 viviendas/ha, incluyendo un 20% de vivienda protegida (166 unidades). En términos de edificabilidad, se preveían 88.730 m² de techo, de los cuales 5.915 m² eran terciarios.

Contexto histórico y normativo

La planificación del sector se articula mediante un procedimiento de homologación y plan parcial aprobado en 2005, bajo el marco normativo de la LRAU (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística) y su reglamento de planeamiento (RP/CV). El ámbito, hasta entonces clasificado como Suelo No Urbanizable General (SNU), fue reclasificado como Suelo Urbanizable a través de una modificación estructural del PGOU de Monòvar (1985), el cual no contemplaba desarrollos residenciales de esta magnitud. El cambio normativo habilitó la intervención a través de una gestión indirecta mediante Programa de Actuación Integrada, quedando el desarrollo en manos del agente urbanizador designado.

El proyecto presentaba una imagen de innovación urbana: se publicitó como la primera "ecociudad inteligente de baja densidad" en España, con viviendas domotizadas y un diseño supuestamente sostenible. Pese a ello, su viabilidad técnica y jurídica descansaba sobre un planeamiento desactualizado, y el incremento de techo y densidad respecto al PGOU exigió importantes medidas compensatorias, como 13.128 m² de parque público, 13.317 m² de zonas verdes y 17.746 m² de suelo para equipamientos, además de una reserva de 11.000 m² para uso educativo-cultural.

Conflictos y consecuencias

La modificación del PRI responde a una necesidad dual: por un lado, a las condiciones físicas del terreno y, por otro, a las demandas residenciales actualizadas tras la crisis y el cambio de perfil del comprador. Entre los cambios introducidos se encuentran: la redistribución de las viviendas desde cotas altas hacia cotas inferiores para minimizar el impacto visual, la adecuación de viales a la topografía real, la supresión de sendas peatonales impracticables, la mejora de la accesibilidad a zonas verdes y la reubicación de suelos dotacionales para un uso más eficiente

Además, se modificó la ordenanza urbanística permitiendo la incorporación de la tipología "Residencial Múltiple Bloque Exento" (RmBE), en línea con las edificaciones ejecutadas, y se ajustan los parámetros urbanísticos de edificabilidad y separación a lindes. Estas decisiones permiten consolidar una imagen de "pueblo mediterráneo" accesible, con una mayor racionalidad urbanística que en el planteamiento original, orientado a una elitista "ciudad sénior" con campos de golf y residencia geriátrica que nunca llegó a materializarse.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "Gran Monóvar". Ayuntamiento de Monòver
- Plan General Estructural de Monòver (Alicante). Ayuntamiento de Monòver

Figura C04_F54: Ficha de planeamiento y gestión Sector Gran Monóvar. Fuente: Ayuntamiento de Monòver

FICHA 19

6 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización iniciada-media, sin edificación

Nombre de la ficha:
Suelo apto para urbanizar SAU-R2

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Sector SAU-R2	Fecha aprobación:	11/04/2006
Municipio:	Salinas	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	El Vinalopó
Comarca:	L'Alt Vinalopó/El Alto Vinalopó	Superficie gráfica:	127.171,59m²

Reflexión:

El tiempo transcurrido desde su aprobación (21 años hasta 2025) sin ejecución efectiva, unido a su dependencia de un único promotor y a la débil presión urbanística del entorno, confirma el desfase entre expectativas de crecimiento y realidad demográfica. El caso ilustra cómo la sobredimensión de los sectores y la desconexión con la dinámica socioeconómica local han contribuido a la inercia y obsolescencia de numerosas actuaciones previstas en el planeamiento de finales del siglo XX.

A pesar de su aprobación plenaria en agosto de 2004 y su refundido en diciembre del mismo año, en 2025 la actuación sigue sin desarrollarse, acumulando más de veinte años de inactividad.

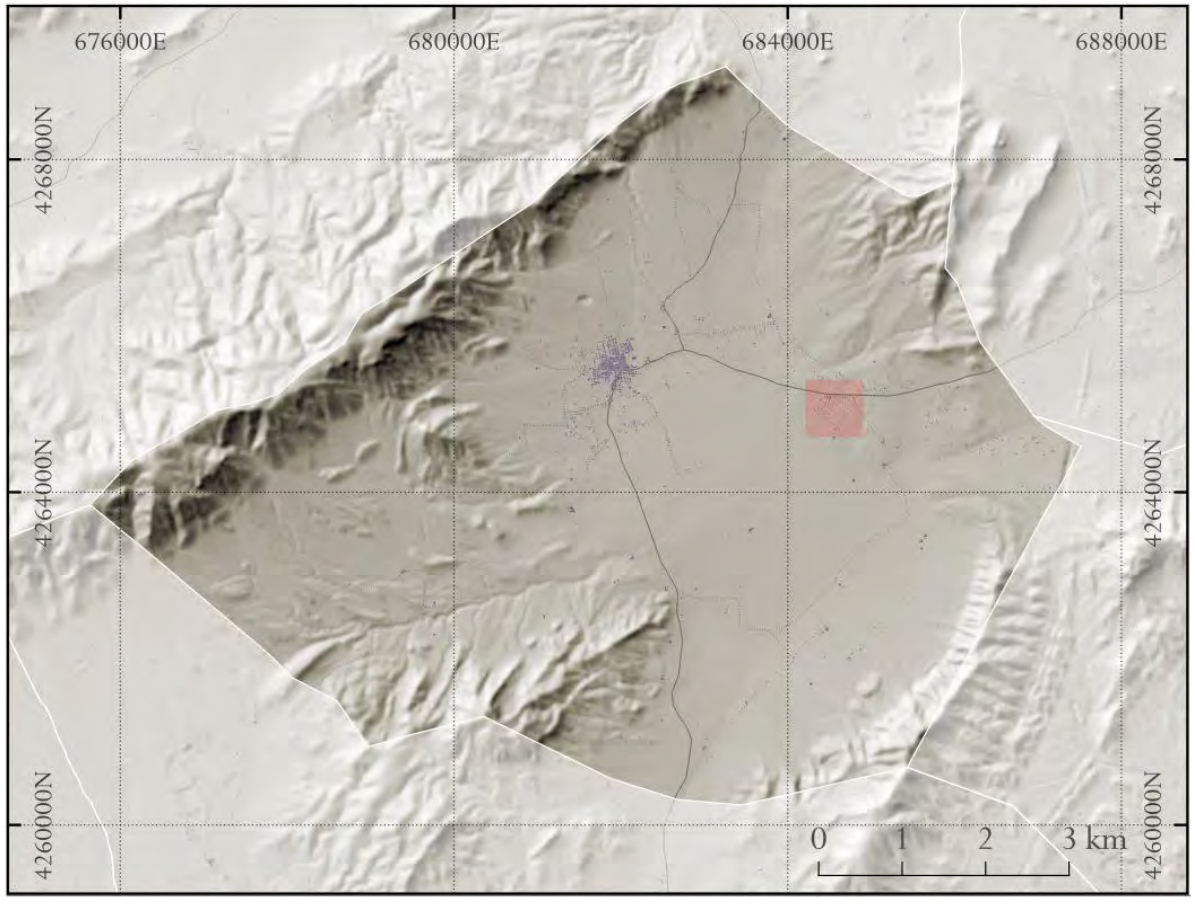


Figura C04_F55: Ubicación del caso. Salinas. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F56: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SAU-R2

El presente caso analiza la actuación urbanística sobre el sector SAU-R2 en el término municipal de Salinas, impulsada por la mercantil ASFALTOS REUNIDOS Y OBRAS, S.A. (AROSA), mediante una modificación del planeamiento vigente no adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). La operación se tramita por iniciativa indirecta con aprobación simultánea de la Homologación y del Plan Parcial. El ámbito, con uso residencial exclusivo para vivienda unifamiliar aislada, abarca una superficie total de 12,8 ha, lo que representa aproximadamente el 2,6% de la superficie urbana consolidada de Salinas (en torno a 50 ha) situado a 3 km del centro del pueblo da muestras de un desarrollo sin sentido.

Contexto histórico y normativo

El desarrollo del sector SAU-R2 se inscribe en la revisión de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Salinas, aprobadas en 1995. Estas preveían su transformación en suelo urbanizable residencial de intensidad baja (12 viv/ha), con una edificabilidad de 0,20 m²t/m²s. El planeamiento estructural identificaba el sector como una de las reservas de crecimiento urbano hacia el sur, en dirección a Sax, consolidando una expansión lineal a lo largo de la CV-830, clasificada como sistema general viario. La actuación se homologa en cumplimiento del art. 17.1 de la LRAU y de la Disposición Transitoria Primera, dada la necesidad de adaptar el planeamiento previo a la normativa posterior a 1994. Se trata de un ejemplo de planeamiento pre-LRAU que, pese a su adecuación formal mediante la homologación, no logró activarse en más de dos décadas.

El plan parcial delimita una única unidad de ejecución coincidente con el área de reparto, integrando tanto la superficie del sector (127.13 m²) como la adscripción de una franja de red viaria estructural de 960 m² para permitir el acceso desde la CV-830. El sector prevé un máximo teórico de 152 viviendas, aunque el estudio de parcelación ajusta esa cifra a 133 unidades, proyectadas sobre parcelas mínimas de 600 m². La ordenación pormenorizada destina el 67,13% del sector a uso lucrativo residencial y el 32,87% a dotaciones públicas.

Conflictos y consecuencias

El principal argumento para justificar la modificación del planeamiento reside en la necesidad técnica de redefinir el acceso viario mediante una intersección en "T" con la CV-830, de acuerdo con las exigencias de la Dirección General de Carreteras. Esta intervención implica una ordenación estructural adscrita que altera el esquema inicial y requiere un reajuste de superficie. Asimismo, el replanteo de veredas (en especial la Cañada de Almansa) provocó la reclasificación de ciertos espacios como red viaria ajardinada, reduciendo la edificabilidad residencial prevista. Tales modificaciones, aunque formales, evidencian la rigidez del planeamiento previo a la LRAU y los límites de su adaptación.

La intervención presenta además una escala significativa en relación con la población del municipio. En 1994, Salinas contaba con 1.168 habitantes; en el horizonte 2002 se preveían 1.400. El desarrollo íntegro del SAU-R2 aportaría un incremento de hasta 534 habitantes, es decir, cerca del 40% de crecimiento poblacional teórico, concentrado en un sector de segunda residencia y vivienda aislada, incompatible con VPO y de dudosa viabilidad en términos de demanda.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector SAU-R2. Ayuntamiento de Salinas

Figura C04_F57: Ficha de planeamiento y gestión Sector SAU-R2. Fuente: Ayuntamiento de Salinas

FICHA 20

6 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, sin edificación

Nombre de la ficha:
Sector NOVAPOLOP

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	UE-1-2-3-4-5 NOVAPOLOP	Fecha aprobación:	03/07/2002
Municipio:	Polop de la Marina	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	Marina Baja
Comarca:	Marina Baja	Superficie gráfica:	1.159.272m²

Reflexión:

El retraso de más de dos décadas plantea dudas sobre la pertinencia del modelo de crecimiento expansivo que sustentaba el planeamiento del periodo. A ello se suman posibles conflictos relacionados con la disponibilidad real de recursos hídricos, la necesidad de informes de organismos sectoriales no siempre emitidos en plazo, y la escasa capacidad del municipio para absorber un incremento demográfico del 80% sobre su población actual sin poner en tensión su estructura de servicios y movilidad.

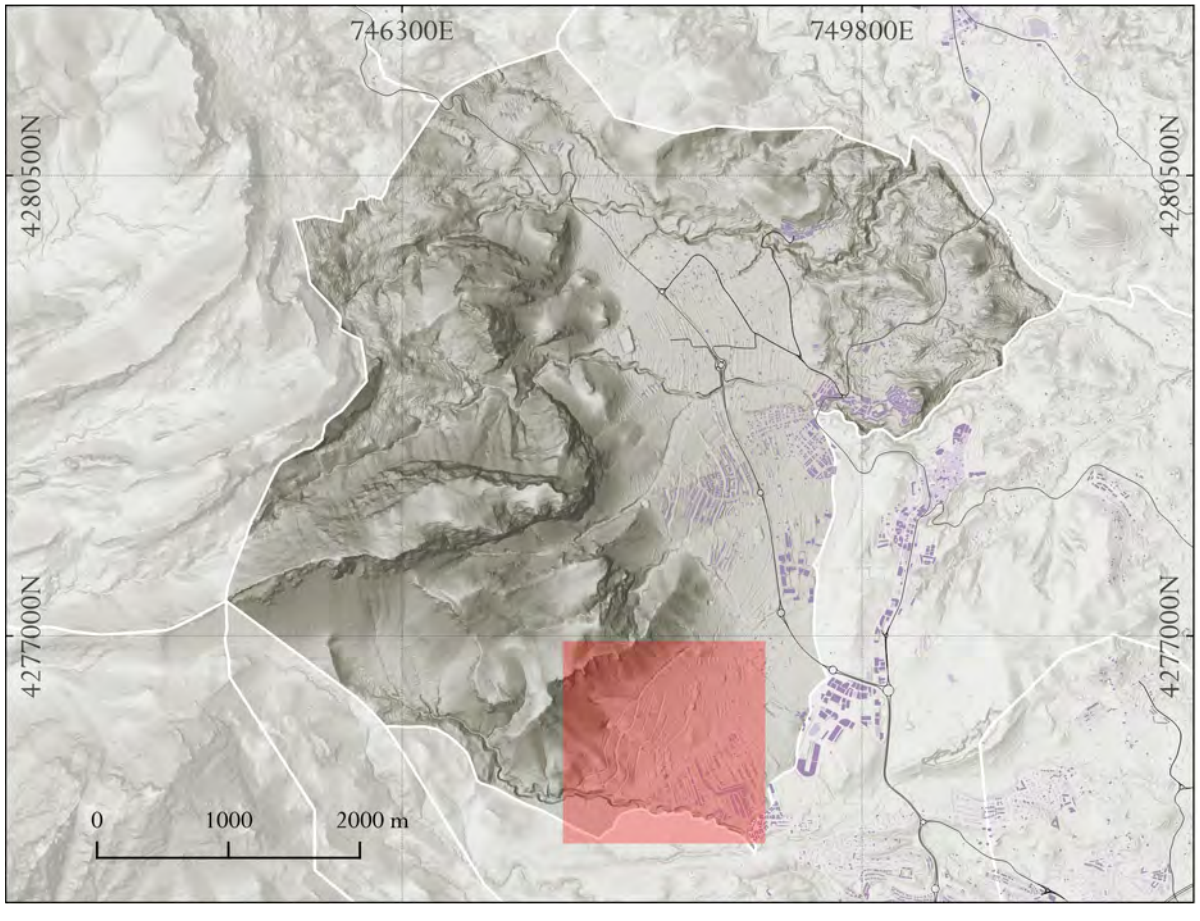


Figura C04_F58: Ubicación del caso. Polop de la Marina. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F59: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector UE-1-2-3-4-5 NOVAPOLOP

El caso urbanístico del sector "Novapolop" en el municipio de Polop de la Marina (Alicante) representa una operación de transformación de suelo urbanizable no programado en un nuevo desarrollo residencial, articulado en cinco unidades de ejecución. Promovido por la mercantil Construcciones Blauverd S.L., el proyecto fue aprobado definitivamente en 2002 y homologado conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y la Instrucción de Planeamiento 1/96. A pesar de esta aprobación temprana, la intervención no ha sido ejecutada hasta 2025, transcurriendo veintitrés años sin avances materiales en su desarrollo. Con una superficie total de 1.159.272 m², "Novapolop" constituye una operación de gran escala que equivale aproximadamente al 14,8% del término municipal de Polop, lo que resalta su impacto estratégico en la evolución urbana del municipio.

Contexto histórico y normativo

El Plan General Municipal de Polop de 1988, establecía un suelo urbanizable no programado con uso residencial y una densidad máxima de 20 viviendas/ha. En 2001, el promotor tramitó el Plan Parcial del sector "Novapolop", homologado según la LRAU y aprobado en julio de 2002 por la Comisión Territorial de Urbanismo tras informes y subsanaciones. Esta operación se enmarca en la estrategia de expansión periférica del municipio y sirvió para la revisión del planeamiento en 2003.

El sector se dividió en cinco unidades de ejecución con ordenación pormenorizada y un aprovechamiento tipo de 0,18 u.d.a/m² y 208.536 unidades de aprovechamiento. El modelo preveía bloques exentos y viviendas unifamiliares, con edificabilidad bruta de 0,20 m²t/m²s y usos equilibrados: residencial, zonas verdes, dotaciones asistenciales y comerciales, y red viaria. Se proyectaron hasta 2.283 viviendas con una proyección demográfica de 6.560 habitantes.

Conflictos y consecuencias

La principal justificación para promover esta modificación fue establecer un modelo urbanístico estructurado para un suelo que carecía de sectorización definida en el PGOU original. La homologación permitió ordenar de forma global el ámbito, determinando las infraestructuras estructurales y dotaciones primarias necesarias. Sin embargo, a pesar de la tramitación completa y la viabilidad formal del proyecto, su ejecución ha sido sistemáticamente postergada. Solo se han desarrollado las UE 1 y 2, mientras que la UE3 tiene hecho los movimientos de tierra del viario pero no está terminado.

La magnitud del sector –equivalente a más de 115 hectáreas– y la fragmentación en cinco unidades ha dificultado su programación efectiva. La dependencia entre unidades en términos de infraestructuras estructurantes (colectores, depósitos, viales y red eléctrica) ha sido un factor técnico que ha condicionado la viabilidad operativa de la actuación. Esta combinación de factores normativos, estructurales y demográficos explica en buena parte la paralización prolongada de una operación urbanística aprobada formalmente, pero ajena a las dinámicas reales de transformación del municipio.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Polop de la Marina

Figura C04_F60: Ficha de planeamiento y gestión Sector NOVAPOLOP. Fuente: Ayuntamiento de Polop de la Marina

FICHA 21

7 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, sin edificación

Nombre de la ficha:
Plan Parcial "El Belenguerón"

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Sector "El Belenguerón"	Fecha aprobación:	27/05/2002
Municipio:	Siete Aguas	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Valencia	Área funcional:	Requena - Utiel
Comarca:	La Hoya de Buñol	Superficie gráfica:	528.064,12m²

Reflexión:

Este caso revela la ineficacia del modelo expansivo en contextos de baja demanda y la fragilidad jurídica de las figuras de planeamiento frente a errores de delimitación o cambios en el criterio administrativo. Tras casi tres décadas sin urbanizarse, el caso de "El Belenguerón" ilustra la disfunción estructural de una parte significativa del urbanismo del suelo programado.

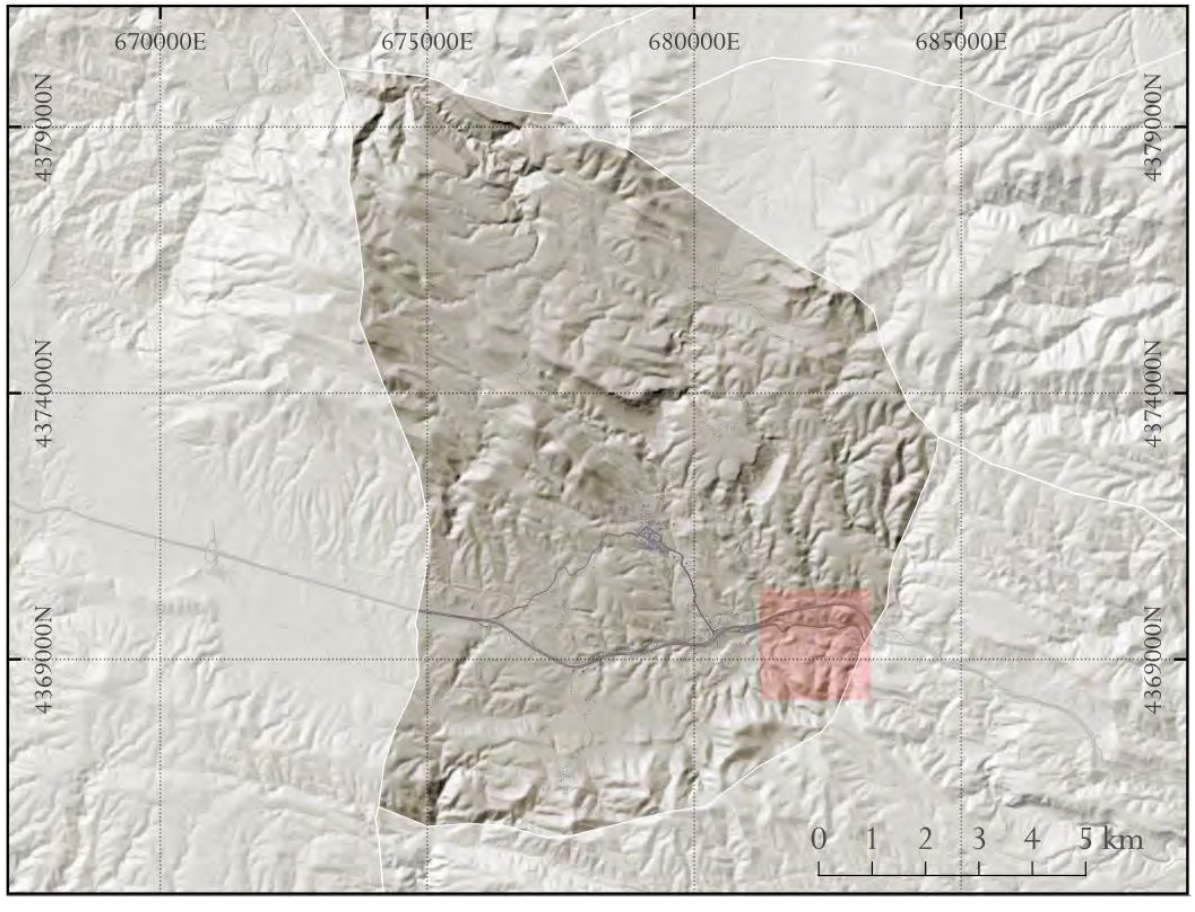


Figura C04_F61: Ubicación del caso. Siete Aguas. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F62: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector "El Belenguerón"

El sector urbanizable "El Belenguerón" se localiza en el término municipal de Siete Aguas, y ha sido objeto de un largo proceso de desarrollo urbanístico promovido por la mercantil El Belenguerón, S.L. desde 1997. Se trata de una actuación inscrita en suelo urbanizable programado, cuyo planeamiento de desarrollo se formalizó mediante un Plan Parcial aprobado inicialmente en 2002 y consolidado a través de las Normas Subsidiarias refundidas en 2022. Pese a su aprobación formal, el proyecto ha permanecido paralizado durante más de dos décadas, debido a conflictos administrativos y judiciales entre el promotor y el Ayuntamiento. Esta dilación convierte el caso en una muestra significativa de las dificultades estructurales que atraviesan los desarrollos urbanísticos en ámbitos rurales.

Contexto histórico y normativo

La delimitación del sector "El Belenguerón" no estaba expresamente recogida en las Normas Subsidiarias de Siete Aguas de 1988, sino que fue incorporada a posteriori a través del Plan Parcial de 2002. Este plan fue redactado conforme al Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, ordenando el sector en diversas zonas: viviendas aisladas, pareadas, adosadas, terciario, dotacional, espacios libres y red secundaria de infraestructuras.

El desarrollo urbanístico ha estado condicionado por sucesivas modificaciones puntuales de las NNSS y por conflictos sobre la legalidad de los límites del sector, incluyendo una denuncia por ocupación indebida del monte público Malacara. A pesar de la validación técnica del planeamiento y del respaldo reiterado por parte de la jurisdicción contenciosa, las licencias de ocupación fueron sistemáticamente denegadas hasta el año 2021, cuando el Tribunal Supremo ratificó la actuación administrativa del Ayuntamiento y absolvió a sus funcionarios.

Conflictos y consecuencias

El núcleo del conflicto reside en la acusación por parte de El Belenguerón, S.L. de que el Ayuntamiento bloqueó de forma deliberada el desarrollo del sector, al denegar licencias y exigir condiciones técnicas que la promotora consideraba arbitrarias. El conflicto se agravó en 2007 con una denuncia por invasión de monte protegido, aunque el Tribunal Supremo dictaminó en 2021 que no hubo intencionalidad dolosa por parte de los funcionarios, y que los errores se derivaron de una aprobación inicial del PAI con delimitaciones erróneas.

La superficie bruta del sector asciende a 170.000 m², lo que representa aproximadamente un 8,5% del total del suelo urbano y urbanizable del municipio (estimado en torno a 2 millones de m²). Se trata, por tanto, de una intervención significativa dentro del contexto local. A lo largo de más de 25 años, no se ha producido desarrollo efectivo alguno, generando un espacio intersticial urbanísticamente regulado, pero funcionalmente inactivo.

La prensa local ha recogido en distintas ocasiones la frustración empresarial y vecinal ante un proyecto que, a pesar de contar con todos los instrumentos urbanísticos aprobados, ha estado judicializado y estancado. La reciente refundición normativa de 2022, sin introducir modificaciones sustantivas, parece más un intento de consolidación documental que un paso hacia la reactivación efectiva del sector.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Siete Aguas

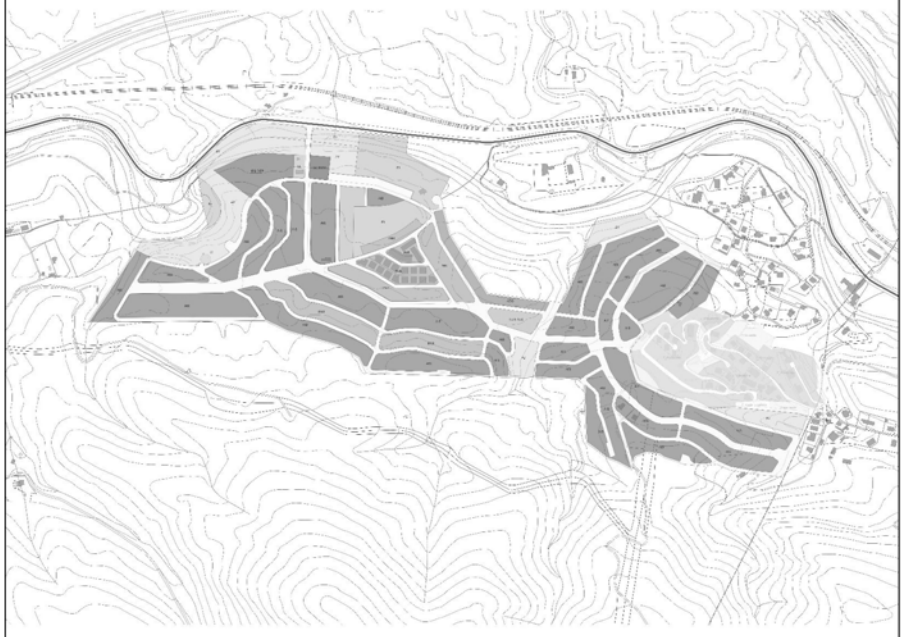


Figura C04_F63: Ficha de planeamiento y gestión Sector "El Belenguerón". Fuente: Ayuntamiento de Siete Aguas

FICHA 22

7 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, sin edificación

Nombre de la ficha:
Penya Roja

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Penya Roja	Fecha aprobación:	04/10/2001
Municipio:	Pego	Franja territorial:	Plan litoral/Cota 100
Provincia:	Alicante	Área funcional:	La Marina Alta
Comarca:	La Marina Alta	Superficie gráfica:	2057867,16m²

Reflexión:

El proyecto de Penya Roja, aprobado inicialmente hace 26 años, se presentó como una actuación urbanística anacrónica, desalineada con los principios de sostenibilidad y resiliencia territorial. Su desarrollo en 2025 implicaría consolidar un modelo extensivo que, lejos de responder a demandas locales reales, reproduce una lógica de expansión inmobiliaria obsoleta y generadora de externalidades ambientales y sociales negativas.

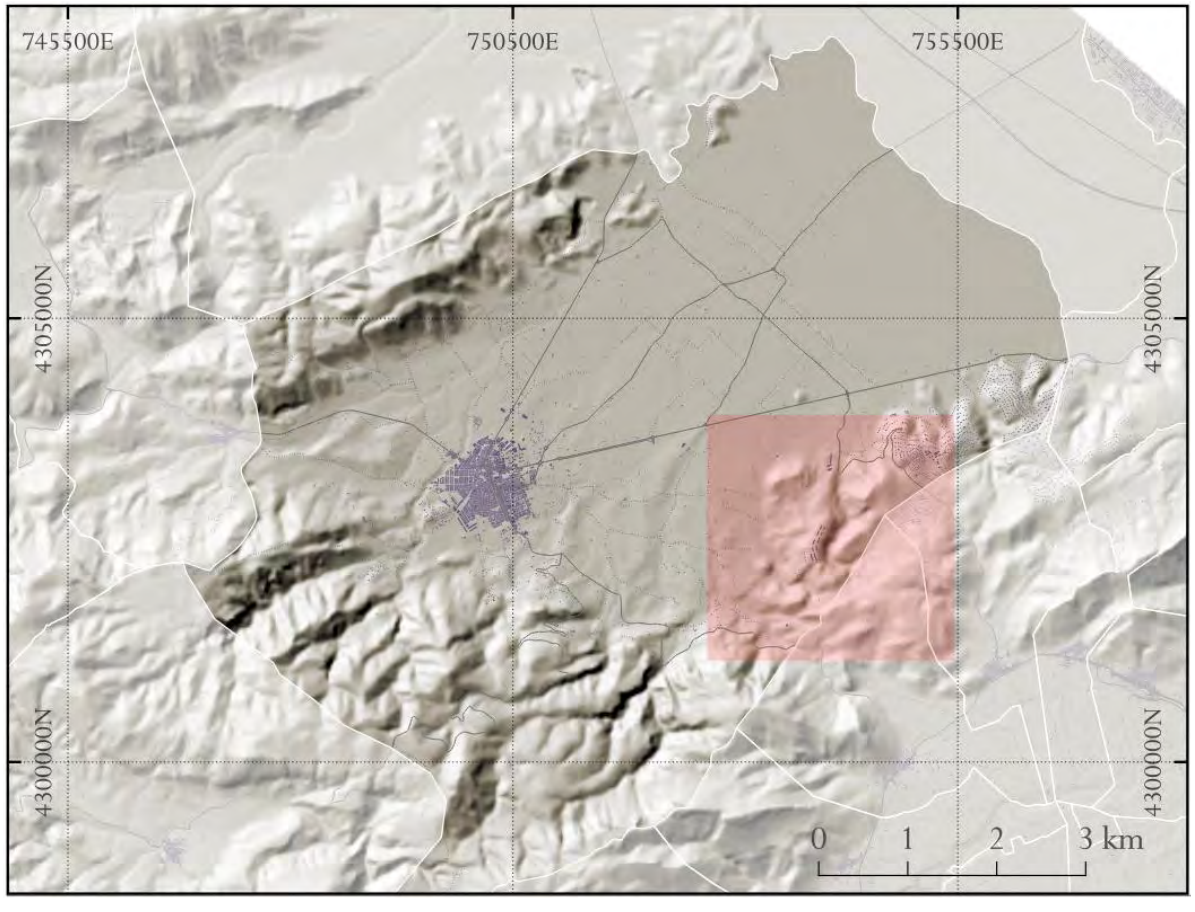


Figura C04_F64: Ubicación del caso. Pego. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F65: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector Penya Roja

La actuación de Penya Roja, municipio de Pego, constituye un caso de urbanismo expansivo que ha permanecido paralizado durante más de dos décadas. El sector, con una superficie de 2.052.157 m², fue clasificado como suelo urbanizable en el Plan General de Pego aprobado en 1998. Representa el 8,6% del total del suelo urbanizable del municipio, cuya extensión alcanza los 23,9 km². El desarrollo de este ámbito se aprobó mediante un Programa de Actuación Integrada en 2001 y fue adjudicado a la mercantil Urbanizadora Penya Roja S.A., siendo posteriormente asumido por la promotora Martinsa-Fadesa, cuya quiebra en 2008 paralizó definitivamente las obras, que se habían desarrollado en un 90%.

Contexto histórico y normativo

Penya Roja fue concebido conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 1994, con la tipología de vivienda unifamiliar aislada y edificabilidad bruta de 0,15 m²/m². En 2003 se aprobó el Plan Parcial, y en 2005 se planteó la Modificación Puntual nº 11 del PGOU para reordenar la tipología edificatoria, redistribuyendo la edificabilidad sin incrementarla, promoviendo la edificación abierta. Dicha modificación fue aprobada en 2007, tras un complejo trámite ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

En 2022, el grupo VAPF, adquirió 800.000 m² del sector por 14 millones de euros. La nueva propuesta reduce el número de viviendas previstas de 1.949 a 1.200 y plantea una reformulación del planeamiento, a través de un texto refundido actualmente en tramitación. La Dirección General del Medio Natural emitió un informe favorable en 2024, concluyendo que la actuación no afecta a la integridad de la Red Natura 2000, a pesar de su proximidad al Marjal de Pego-Oliva y a las ZEC "Les Valls" y "Les Muntanyes de la Marina"Prensa unida.

Conflictos y consecuencias

En 2004, Els Verds denunció el impacto ambiental del proyecto por la cercanía al marjal y por incluir un campo de golf, luego descartado. La prensa ha destacado sus consecuencias paisajísticas y ecológicas, calificándolo como "la mayor herida de la Marina Alta" tras 16 años de abandono. Su reactivación ha reabierto el debate territorial vinculado a la crisis hídrica y la falta de adaptación al contexto climático actual. En 2023, el pleno municipal —con apoyo del PSPV y PP, y oposición de Compromís— pidió a la promotora incorporar observaciones de un informe jurídico externo. Paralelamente, se tramita el PAI "Pego Golf", que prevé 1.300 viviendas más, elevando a 2.500 unidades residenciales nuevas en la zona.

Acció Ecologista-Agró, entre otros, denunciaron la repetición de patrones de expansión desmesurada logrando que la Comisión de Peticiones del Parlamento Europeo abra una investigación en 2007. En un artículo publicado en 2024, se recordaron los riesgos: crecimiento artificial, legislación urbanística caduca (LRAU), falta de disponibilidad hídrica, afecciones ambientales y desproporción entre la capacidad del territorio y el volumen de viviendas proyectadas. Ninguna de las grandes actuaciones en curso en la Marina Alta (Penya Roja, Pego Golf, Medina) dispone aún de concesiones definitivas de agua por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar. El informe alerta sobre la deficiente capacidad de tratamiento de aguas, mencionando el caso de Monte Pego, cuyas depuradoras han sido consideradas insuficientes por peritajes judiciales debido a los vertidos no controlados sobre aguas superficiales y subterráneas.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Pego

Figura C04_F66: Ficha de planeamiento y gestión Sector Penya Roja. Fuente: Ayuntamiento de Pego

FICHA 23

7 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, sin edificación

Nombre de la ficha:
Monte Almenara 2

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	Monte Almenara 2	Fecha aprobación:	13/04/2005
Municipio:	Almenara	Franja territorial:	Plan litoral/Cota 100
Provincia:	Castellón	Área funcional:	Castellón
Comarca:	La Plana Baixa	Superficie gráfica:	444.555,39m²

Reflexión:

El caso de Montealmenara 1 y 2 evidencia los límites del planeamiento expansivo en municipios intermedios. La escala del proyecto, que duplicaba virtualmente el parque residencial de Almenara, no se correspondía ni con la demanda ni con la dinámica demográfica local. Veinte años de inactividad, a pesar de contar con instrumentos plenamente aprobados, alertan sobre la necesidad de revisar la operatividad del modelo de actuación integrada, particularmente cuando la gestión depende exclusivamente de agentes privados sin capacidad real de inversión. En su forma actual, Montealmenara representa un caso paradigmático de planeamiento fallido en el contexto postburbuja inmobiliaria.

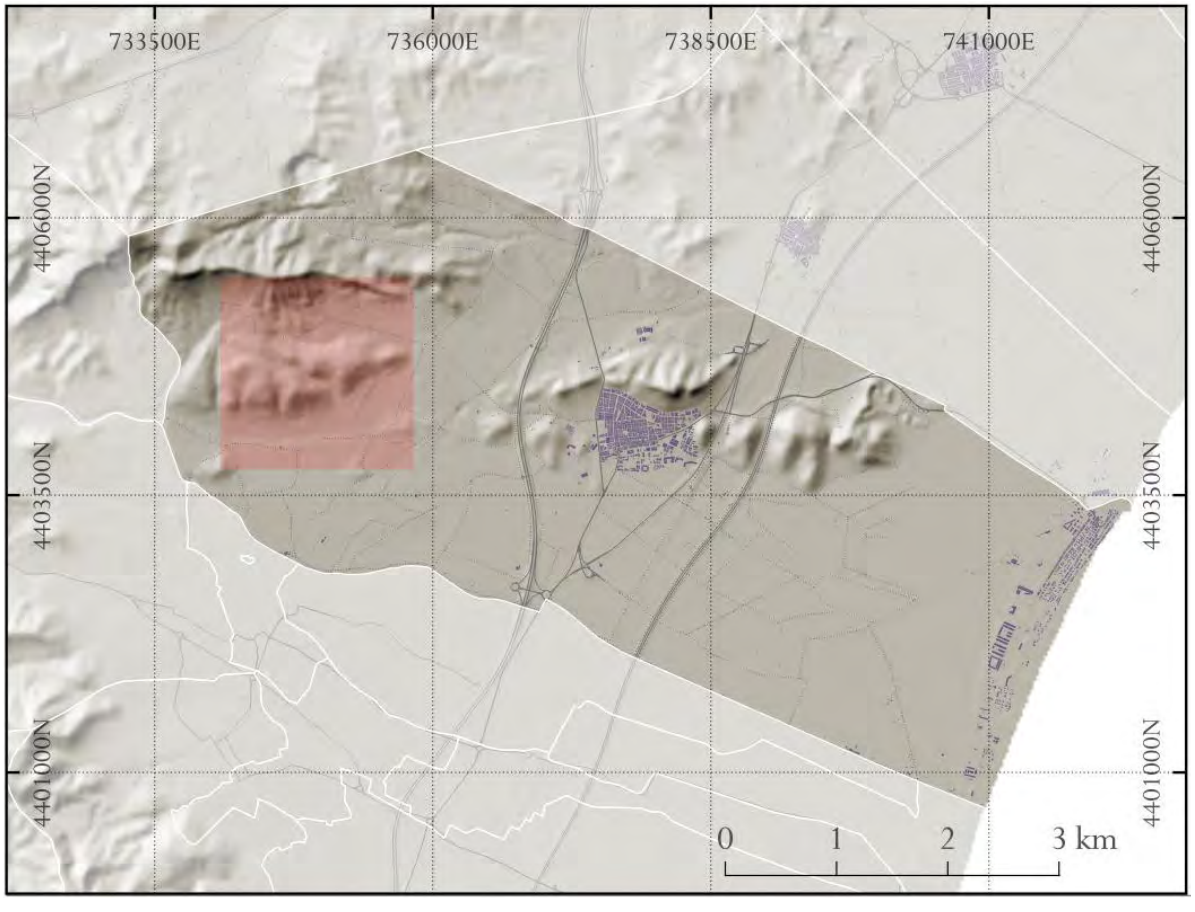


Figura C04_F67: Ubicación del caso. Almenara. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F68: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen de Monte Almenara 2

El conjunto Montealmenara, ubicado al oeste del municipio de Almenara, se compone de dos grandes sectores urbanísticos: Montealmenara 1 (SU-M), clasificado como suelo urbano, y Montealmenara 2 (SAPU-M), suelo urbanizable. En su conjunto, abarcan casi 80 hectáreas, lo que representa aproximadamente un 8% del suelo urbano y urbanizable del municipio. Ambos sectores fueron planificados como una actuación integrada, con objetivos residenciales y terciarios, alcanzando una capacidad total prevista cercana a las 1.600 viviendas.

Contexto histórico y normativo

La planificación inicial sobre estos sectores se remonta a los años setenta. Un Plan Parcial aprobado bajo el PGOU de 1976 fue anulado, pero la urbanización de Montealmenara 1 llegó a ejecutarse casi completamente antes de la crisis económica de 1980. Esta situación permitió que, al aprobarse las Normas Subsidiarias de 1981, Montealmenara 1 fuera clasificado como Suelo Urbano (SU-M), y Montealmenara 2 como Suelo Apto para Urbanizar (SAPU-M). Posteriormente, ambos sectores fueron objeto de una Homologación Sectorial Declarativa (2005) en el marco de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU, 1994), y se aprobaron sus correspondientes Planes Parciales de Mejora y de Reforma Interior.

Montealmenara 1 (35,5 ha) fue diseñado como un conjunto predominantemente residencial, con tipologías unifamiliares y combinado, y usos terciarios complementarios. La edificabilidad total asciende a 106.604,89 m²t para un máximo de 703 viviendas, con un índice de edificabilidad de 0,30 m²t/m²s. Se establece una única unidad de ejecución y se garantiza la conexión con la red primaria mediante un vial de enlace a la autovía CV-10. Montealmenara 2 (43,7 ha), de naturaleza contigua, plantea 875 viviendas adicionales, con un aprovechamiento tipo de 0,2968 m²t/m²s, manteniendo la misma densidad de 20 viv/ha. La ordenación fue objeto de una Modificación Puntual en 2010 para redistribuir el uso terciario, sin aumentar la edificabilidad. Ambos sectores fueron adjudicados a PINAR LEVANTE, S.L. en 2003, y su gestión fue posteriormente cedida a Montealmenara Golf, S.L. en 2005, entidad vinculada al BBVA.

Conflictos y consecuencias

A pesar de que la tramitación formal culminó en 2005 y de que en Montealmenara 1 se ejecutaron parte del viario y servicios, la urbanización completa y su puesta en uso nunca se materializó, y Montealmenara 2 ni siquiera inició obras. Ambos sectores llevan paralizados dos décadas, generando un paisaje urbano parcialmente transformado, abandonado, con infraestructuras deterioradas, parcelas vacías y sin vida urbana. En 2018, la promotora solicitó una prórroga de la suspensión del PAI, aceptada por el ayuntamiento, aunque, según la alcaldesa en 2019, no ha habido avances significativos desde 2015. La oposición (Compromís) ha criticado la falta de transparencia en las prórrogas y el posible impacto sobre la Sequia Major d'Almenara, que cruza el vial de acceso desde la A-7. Han pasado 20 años desde la aprobación definitiva sin que se haya construido ninguna vivienda ni activado ningún uso terciario. Esta prolongada paralización, junto con el sobredimensionamiento del proyecto respecto a la demanda real del municipio, evidencia una profunda disonancia entre el planeamiento aprobado y la capacidad institucional y económica para ejecutarlo.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial "El Belenguerón". Ayuntamiento de Almenara

Figura C04_F69: Ficha de planeamiento y gestión Sector Monte Almenara 2. Fuente: Ayuntamiento de Almenara

FICHA 24

7 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, sin edificación

Nombre de la ficha:
UZI-9-Font de LLop, Municipio de Monforte del Cid

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje.

UE:	UZE-UZI-UZO	Fecha aprobación:	2008
Municipio:	Monforte del Cid	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	El Vinalopó Mitjà
Comarca:	Medio Vinalopó	Superficie gráfica:	2.154.455,57m² aprox

Reflexión:

El caso de Font del Llop ilustra las limitaciones de un modelo de desarrollo basado en la expansión exógena, fuertemente dependiente de sectores especulativos (golf, segunda residencia), con escasa articulación con el tejido urbano consolidado. A pesar de su aprobación formal, la falta de ejecución plantea dudas sobre la sostenibilidad y pertinencia de seguir clasificando este tipo de suelos, muchos de los cuales permanecen inactivos durante décadas. La acumulación de suelos urbanizables no desarrollados compromete la racionalidad del planeamiento y revela la necesidad de revisar con rigor los criterios de crecimiento y clasificación del suelo en los instrumentos urbanísticos.

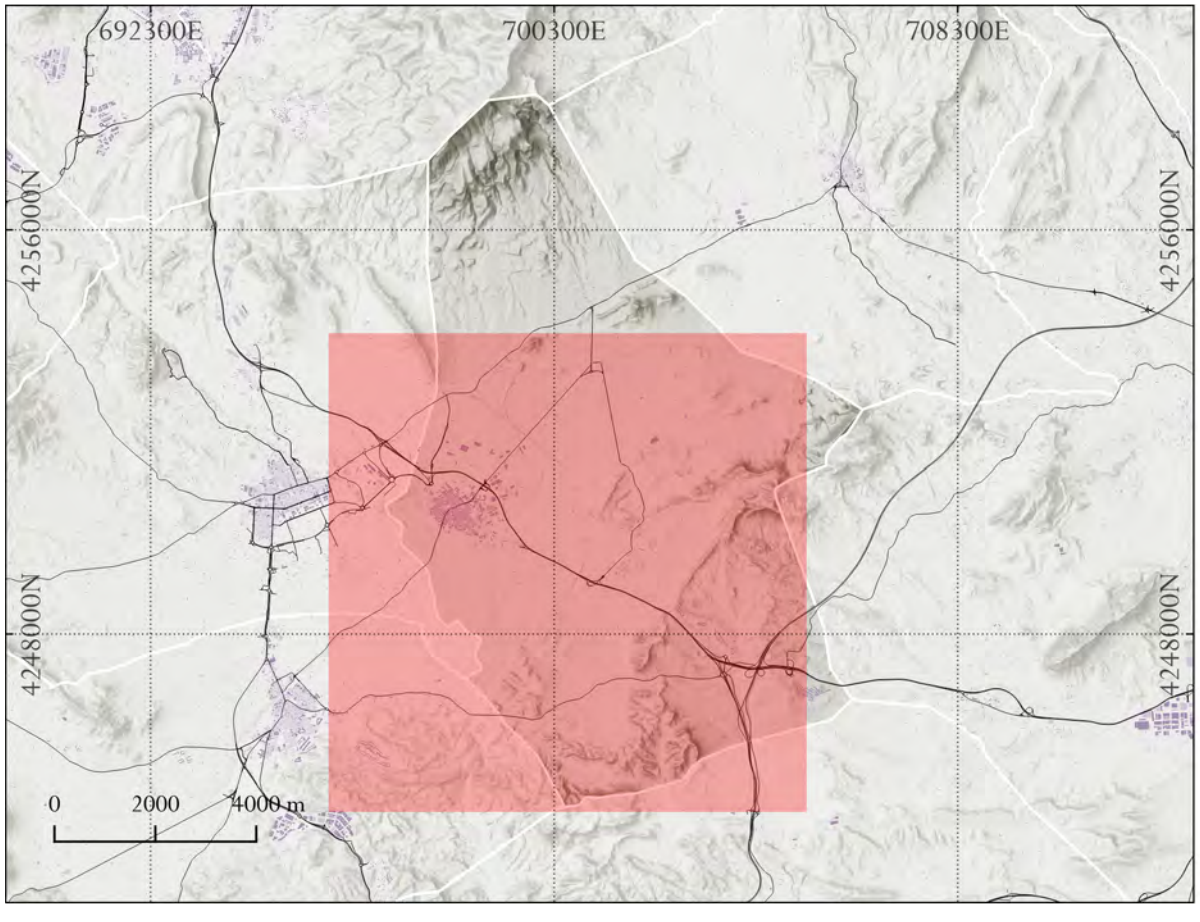


Figura C04_F70: Ubicación del caso. Monforte. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F71: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector UZI-9

El municipio de Monforte del Cid ha promovido, dentro de su Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2008, un ambicioso proceso de expansión urbanística con distintos sectores de suelo urbanizable. Entre estos destaca el sector Font del Llop, un enclave de 103,03 hectáreas destinado a uso residencial, en el que se prevé también la implantación de un campo de golf. Esta actuación se enmarca en un modelo territorial que busca consolidar nuevos desarrollos urbanísticos periféricos articulados en torno a nodos infraestructurales estratégicos. En el horizonte de 2025, han transcurrido más de 17 años desde la aprobación definitiva del planeamiento, sin que la actuación haya sido ejecutada en su totalidad.

Contexto histórico y normativo

El Plan General del municipio Monforte del Cid fue aprobado inicialmente en 2005 y definitivamente en 2008, conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994) y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 20/1998). El sector Font del Llop fue delimitado como suelo urbanizable programado con ordenación estructural definida y un aprovechamiento tipo de 0,15 $m^2/m^2$03088-1000 2005 0758. Se trataba de una de las actuaciones estrella dentro de un planeamiento que apostaba por el crecimiento expansivo mediante nuevas urbanizaciones de baja densidad asociadas a usos terciarios turísticos.

La propuesta del sector Font del Llop se desarrolló como PDAI (Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada) e incluía la homologación del sector y su ordenación pormenorizada. Su justificación se apoyaba en la demanda de nuevos suelos residenciales ante un planeamiento anterior agotado, así como en la previsión de un aumento de la demanda vinculada a actividades turísticas, en particular el golf. Pese a su dimensión y ambición, el modelo no contemplaba un desarrollo inmediato, sino condicionado a la disponibilidad de recursos hídricos y a la viabilidad medioambiental.

Conflictos y consecuencias

El desarrollo del sector Font del Llop ha sido objeto de múltiples condicionantes y demoras. La aprobación definitiva del planeamiento fue acompañada de una Declaración de Impacto Ambiental favorable, aunque con importantes restricciones. Entre ellas, se exigía garantizar recursos hídricos suficientes, coordinarse con las infraestructuras de saneamiento, y respetar el régimen de protección paisajística de las sierras colindantes y corredores ecológicos

La ejecución del sector se encuentra aún sin terminar sobre todo la zona oeste en 2025, tras más de 17 años de haberse aprobado el plan. Esta inacción evidencia un desfase entre el planeamiento teórico y su viabilidad práctica. Las exigencias de coordinación hidráulica y el contexto de crisis económica primero, y de cambio climático después, han frenado las perspectivas de urbanización de este gran sector periférico. Por otra parte, el tamaño del sector (103 ha) representa aproximadamente un 13% del término municipal de Monforte del Cid (7.923 ha), lo que da cuenta del desproporcionado peso que tendría esta única actuación sobre el conjunto del territorio municipal.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Monforte

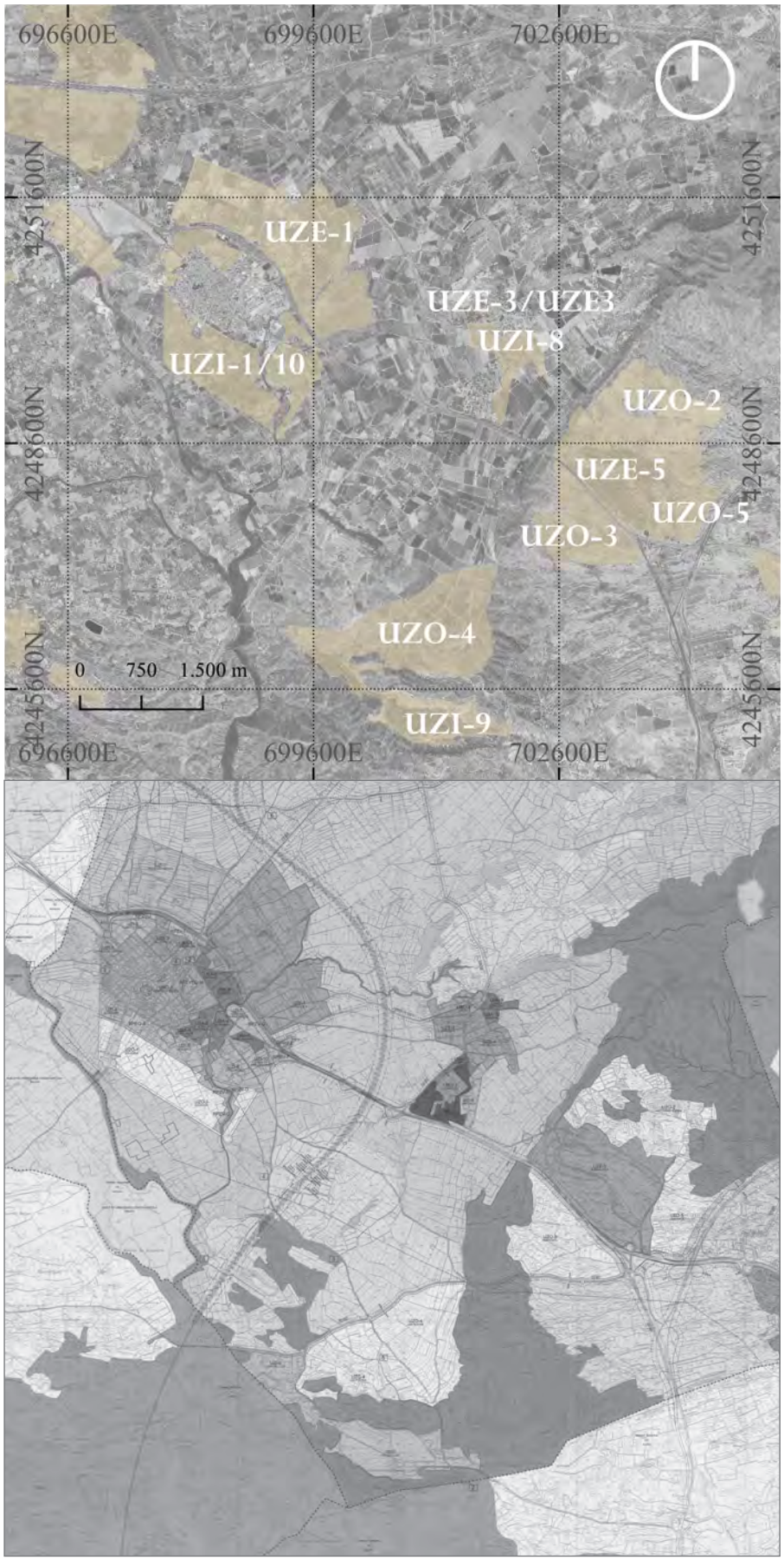


Figura C04_F72: Ficha de planeamiento y gestión Municipio de Monforte del Cid. Fuente: Ayuntamiento de Monforte

FICHA 25

8 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación <25%

Nombre de la ficha:
Sector S.A.U.-3, partida de Foyete. Municipio de Aigües

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
4. Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje.

UE:	SAU-3	Fecha aprobación:	2003
Municipio:	Aigues	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	L'Alacantí
Comarca:	Campo de Alicante	Superficie gráfica:	24.000 m² (R2 y R3)

Reflexión:

Desde su aprobación inicial hasta 2025, han transcurrido más de dos décadas sin que se haya materializado el desarrollo completo del sector. Esta prolongada inactividad convierte al S.A.U.-3 en un ejemplo representativo de la ineficacia de ciertas figuras de planeamiento expansivo en municipios con demanda limitada y recursos de gestión urbanística escasos. La superficie total del sector representa aproximadamente el 20% del suelo urbanizable del municipio, lo que subraya la magnitud de la operación en relación con el tamaño de Aigües, localidad de apenas 900 habitantes.

Figura C04_F73: Ubicación del caso. Aigües. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F74: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector SAU-3

El Sector S.A.U.-3, situado en la partida de Foyetes del término municipal de Aigües, fue aprobado mediante expediente de homologación y plan parcial en 2003. Se trata de un ámbito de suelo urbanizable de baja densidad, con una superficie total de 91,66 hectáreas y una previsión inicial de 168 viviendas, posteriormente ampliada a 183 mediante una modificación puntual. A lo largo de más de veinte años, este desarrollo urbanístico ha permanecido sin consolidarse completamente, lo que ha motivado una serie de modificaciones para ajustar su ordenación pormenorizada a las nuevas necesidades del mercado y del planeamiento vigente.

Contexto histórico y normativo

La actuación se enmarca en el planeamiento derivado de las Normas Subsidiarias, en vigor hasta la entrada en aplicación de la LRAU (Ley 6/1994) y posteriormente de la LOTUP. El expediente inicial proponía una densidad de 17 viviendas por hectárea, por debajo de la densidad máxima permitida de 20 viv/Ha para sectores de baja densidad. La modificación introducida no altera los elementos estructurales del plan —ni la red primaria, ni los sistemas generales, ni los estándares dotacionales— y por tanto no requiere revisión estructural. Se ha optado por una recalificación de las manzanas R2 y R3, que ocupan conjuntamente más de 24.000 m², de vivienda aislada (parcela mínima de 500 m²) a vivienda en hilera o adosada (parcela mínima de 250 m²), permitiendo así aumentar el número de unidades residenciales de 155 a 191 sin incrementar el volumen edificatorio autorizado03004-0030 2003 1268 MEM.

La promotora, aunque no se menciona expresamente bajo una razón social en la documentación técnica, está integrada por los propietarios de las manzanas afectadas, que coinciden en un 93% con la propiedad de las manzanas colindantes, lo que facilita la gestión conjunta del ámbito.

Conflictos y consecuencias

La justificación principal de la modificación reside en la voluntad de diversificar la oferta residencial, equilibrando la proporción entre vivienda aislada y en hilera, de acuerdo con la evolución urbanística reciente en el municipio y la realidad socioeconómica de su población. Se pretende, con ello, adecuar el producto inmobiliario a una demanda más heterogénea y consolidar un modelo de urbanización más eficiente y compacto dentro de la baja densidad.

El expediente recalca que no se persiguen fines especulativos, sino una mejora funcional del planeamiento y una corrección de errores en la ficha de planeamiento previa. Las medidas introducidas permiten, además, una mejor articulación con los viales principales —especialmente la Calle A— y una imagen urbana más adecuada para el sector.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Aigües

Figura C04_F75: Ficha de planeamiento y gestión Sector Foyetes. Fuente: Ayuntamiento de Aigües

FICHA 26

9 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación 25%-75%

Nombre de la ficha:
Sector "La Cotoveta", Municipio de Mutxamel

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
4. Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje

UE:	LA COTOVETA	Fecha aprobación:	1975
Municipio:	Mutxamel	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	L'Alacantí
Comarca:	Campo de Alicante	Superficie gráfica:	428.219,79 m²

Reflexión:

El principal conflicto técnico que motiva esta modificación radica en la discordancia detectada entre los planos del planeamiento vigente y la realidad física y jurídica de las parcelas urbanizadas, debido a un giro en la representación gráfica original. Esta situación generó inseguridad jurídica para la promotora, impidiendo el normal desarrollo edificatorio a pesar de contar con licencias previamente otorgadas.

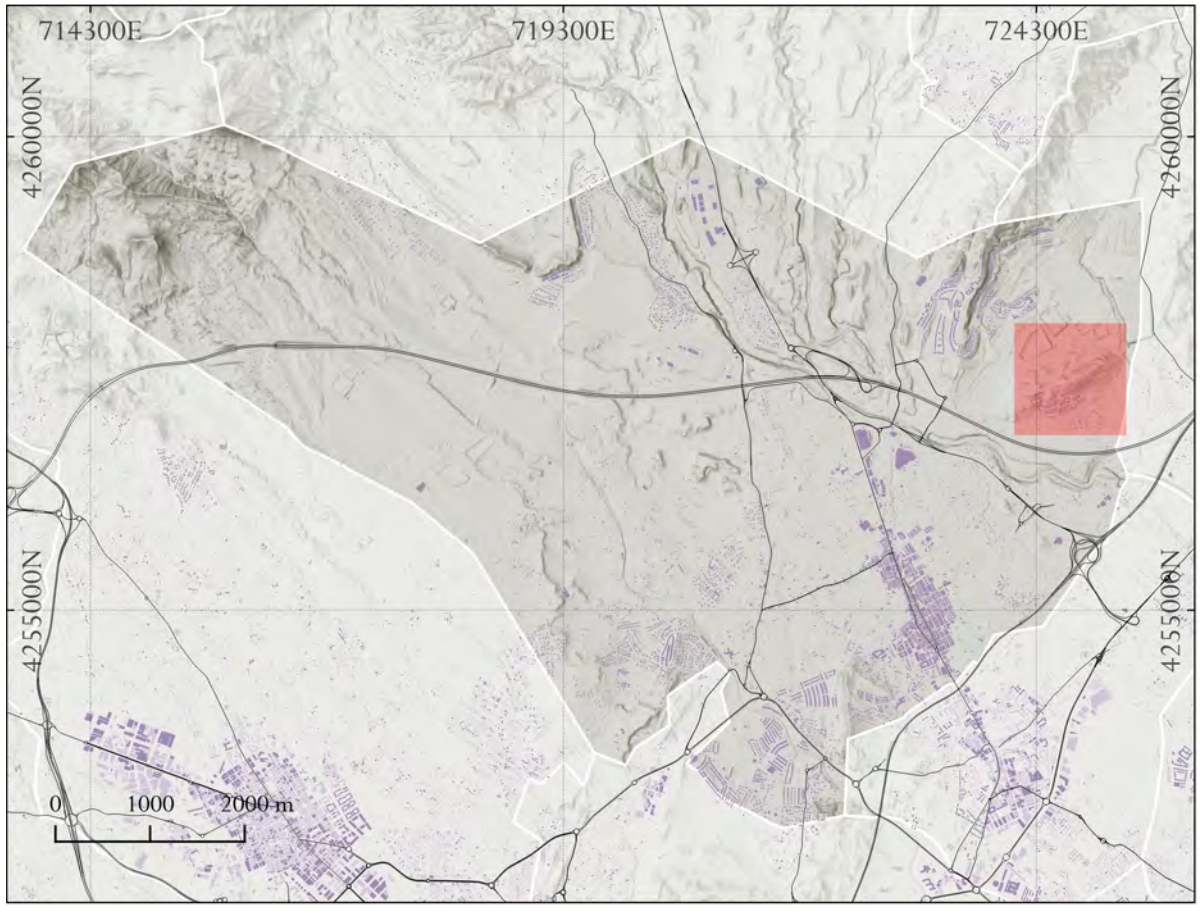


Figura C04_F76: Ubicación del caso. Muxamiel. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F77: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector LA COTOVETA

El caso analizado corresponde al Plan Parcial de Mejora del Sector "La Cotoveta", ubicado en el municipio de Mutxamel y promovido por la mercantil Técnicas Urbanas Casa, S.L. El ámbito de actuación se sitúa sobre una superficie de 428.219,79 m², lo que representa aproximadamente un 2,2 % de la superficie total del municipio, cuya extensión ronda los 19 km². El planeamiento original fue aprobado en 1975 y reformulado en 1979 y 1989. Desde entonces, y especialmente a partir del año 2000, se han producido obras de urbanización y edificación. Sin embargo, diversas disfunciones técnicas derivadas del desfase entre la grafía del planeamiento y la realidad topográfica motivaron una nueva propuesta de ordenación. A fecha de 2025, han transcurrido ya 50 años desde la aprobación inicial del sector y más de 17 desde que se iniciara la tramitación del Plan Parcial de Mejora, cuya aprobación definitiva fue emitida en mayo de 2009. El sector está desarrollado en un 50% de su superficie.

Contexto histórico y normativo

El Plan Parcial "La Cotoveta" fue inicialmente aprobado el 3 de junio de 1975 bajo el marco normativo del urbanismo preconstitucional. Posteriormente, fue reformado en 1979 y en 1989. La nueva modificación se tramita al amparo de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), así como de su Reglamento de Planeamiento aprobado mediante Decreto 201/1998. La propuesta incorpora ajustes técnicos significativos: reclasificación de 36.815,68 m² de suelo no urbanizable a urbanizable, y la inversa para 47.676,95 m², sin incremento en el aprovechamiento lucrativo ni en el número de viviendas previstas. Se justifica conforme a los artículos 27, 28, 52 y 55 de la LRAU, y fue informada favorablemente por los órganos sectoriales competentes, incluyendo la Confederación Hidrográfica del Júcar y la Dirección General de Patrimonio Cultural. Además, recibió una Declaración de Impacto Ambiental favorable en 2005, condicionada a aspectos de saneamiento, consumo de agua y tratamiento de residuos.

Conflictos y consecuencias

El nuevo levantamiento topográfico evidenció una discrepancia de más de 9.000 m² entre lo grafiado (439.080 m²) y la superficie reconocida por el planeamiento vigente (429.750 m²). La modificación no busca ampliar los derechos urbanísticos, sino ajustar la ordenación a la realidad consolidada: se reduce la superficie sectorial en 1.530 m², se redistribuyen las reservas dotacionales manteniendo sus porcentajes 11,07% para zonas verdes, 11,54% para red viaria y 14,70 % para equipamientos, y se actualizan las condiciones de conexión a las infraestructuras, particularmente a la red de saneamiento (EDAR de Monte Orgegia).

El escaso impacto en los parámetros clave —una reducción de solo 4 viviendas y 335 m² de edificabilidad— confirma el carácter técnico y no expansivo de la propuesta. No obstante, el largo periodo de inactividad en el desarrollo efectivo del sector, que alcanza ya las cinco décadas, evidencia las dificultades estructurales de gestión en ámbitos urbanísticos consolidados. En este sentido, la actuación resulta de tamaño medio en relación con el municipio, pero de una envergadura temporal significativa, que subraya los retos de la adaptación del planeamiento heredado.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Muxamiel

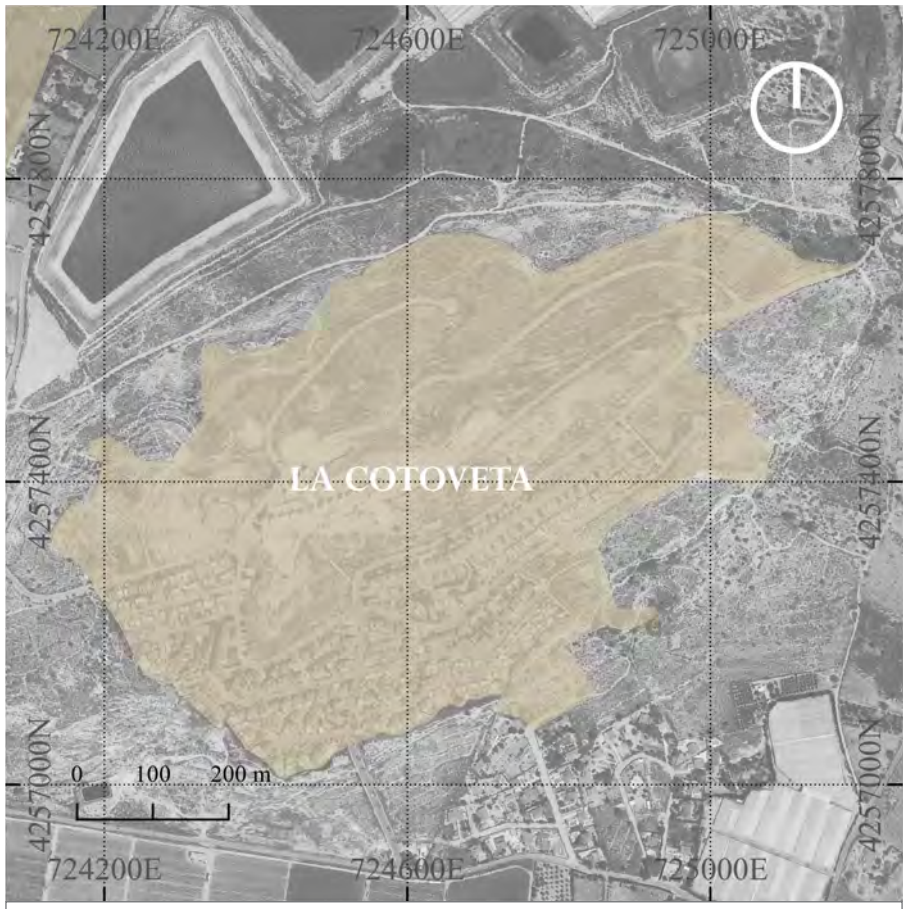


Figura C04_F78: Ficha de planeamiento y gestión Sector LA COTOVETA. Fuente: Ayuntamiento de Muxamiel

FICHA 27

9 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación 25%-75%

Nombre de la ficha:
"Gata Residencial" (Gata de Gorgos)

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
4. Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje.

UE:	Gata residencial Sector 6 VIII	Fecha aprobación:	12/06/2000
Municipio:	Gata de Gorgos	Franja territorial:	Franja intermedia
Provincia:	Alicante	Área funcional:	Marina Alta
Comarca:	Marina Alta	Superficie gráfica:	483 600 m²

Reflexión:

Hasta 2025 han transcurrido veinticinco años desde la aprobación definitiva sin que se complete la actuación. Este lapso revela la obsolescencia del planeamiento originario frente a los actuales criterios de sostenibilidad, evaluación ambiental estratégica y prudencia fiscal que inspiran la LOTUP.

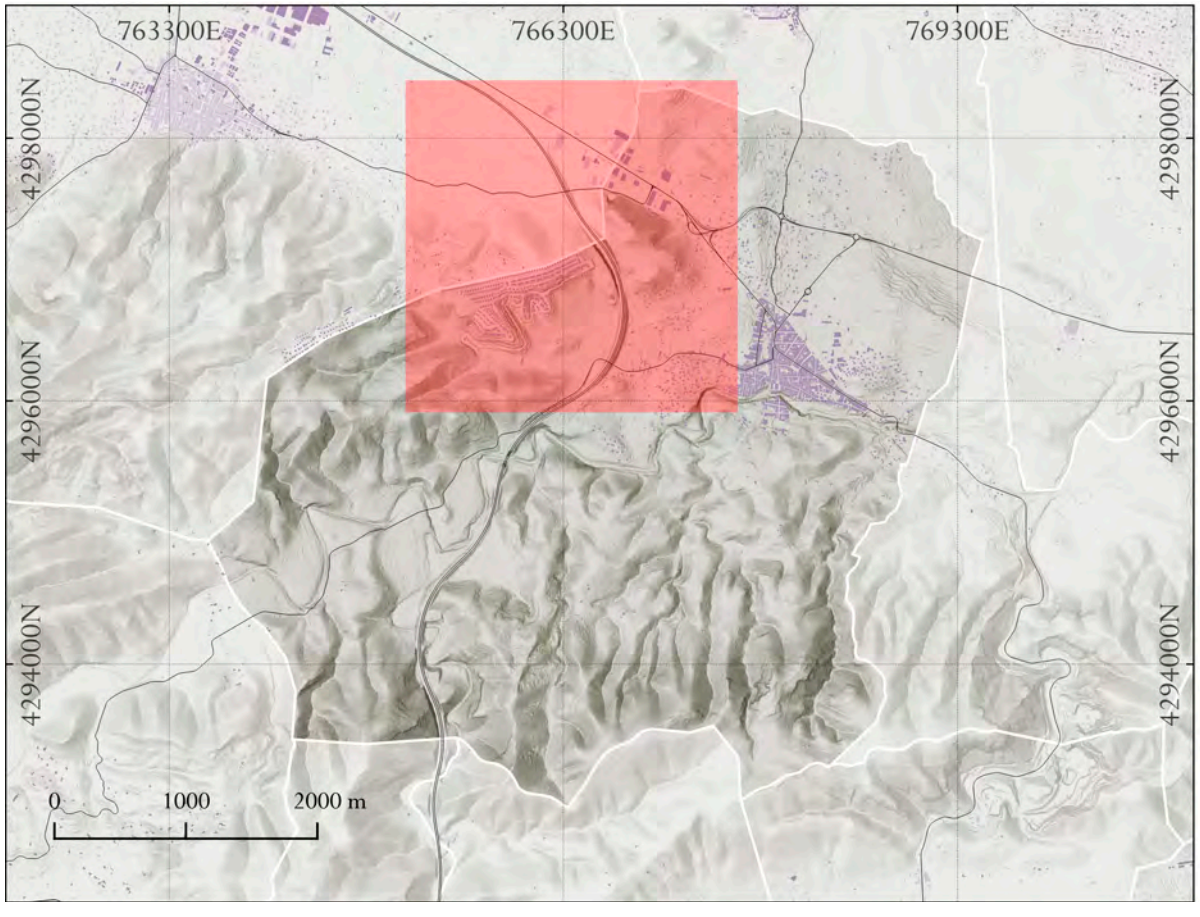


Figura C04_F79: Ubicación del caso. Gata de Gorgos. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F80: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector 6 VIII

El Sector 6 VIII, situado en la ladera meridional del término municipal de Gata de Gorgos, ocupa 483 600 m² de los 20,33 km² del municipio, es decir ≈ 2,4 % de su superficie total(Población Urbana). Este ámbito fue concebido en 1999-2000 como una actuación residencial-turística de baja densidad, con 700 viviendas potenciales y 112 389 m² de techo lucrativo, y se articuló mediante un Plan Parcial promovido por la mercantil Jubesa 2000, S.L.. Pese a iniciarse la urbanización en 2001, la ejecución se estancó tras la crisis inmobiliaria de 2008, dejando inacabada un 25 % de la edificación y generando una sobrecarga financiera para el ayuntamiento.

Contexto histórico y normativo

La ordenación deriva de las Normas Subsidiarias de 1989, adaptadas a la Ley 6/1994 (LRAU) mediante la homologación y aprobación definitiva del Plan Parcial en 2000. El modelo fijó una edificabilidad bruta de 0,2375 m²t/m²s y un uso característico residencial con reserva para equipamientos docentes y zonas verdes.

Veinticinco años después, la falta de desarrollo de los sectores colindantes 6X y 6XI y la entrada en vigor de la LOTUP 5/2014 y de su Texto Refundido (DL 1/2021) motivaron la Modificación Puntual n.º 21 (2022) para desclasificar dichos sectores y ajustar el viario de borde del 6 VIII. El documento previo justifica la desclasificación por (i) inexistencia de urbanización, (ii) línea municipal de contención del crecimiento, (iii) afecciones forestales y (iv) alineación con el nuevo Plan General que reclasifica los suelos como no urbanizables. La modificación mantiene íntegra la edificabilidad ya consolidada del 6 VIII y refuerza la coherencia con la red primaria prevista en la LOTUP.

Conflictos y consecuencias

La paralización de Gata Residencial evidenció la fragilidad del modelo de financiación local basado en plusvalías: en 2009 la prensa apuntaba que el municipio bordeaba la bancarrota y arrastraba 1,1 M € en facturas impagadas tras la retirada de Jubesa y la posterior insolvencia de Vértice. El déficit de infraestructuras pendientes, valorado en 5,7 M €, obligó a ejecutar avales y a frenar el resto de los desarrollos.

Desde el punto de vista territorial, la intervención –49 ha sobre una colina próxima a la autopista A-7– sigue siendo la mayor bolsa residencial del municipio, capaz por sí sola de alojar más del 30 % de la población censada. La reciente estrategia municipal de desclasificar sectores vacantes y limitar nuevas cargas públicas indica un giro claro hacia la contención del crecimiento y la priorización de la urbanización pendiente antes de habilitar nuevo suelo apto.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector Sector 6 VIII. Ayuntamiento de Gata de Gorgos

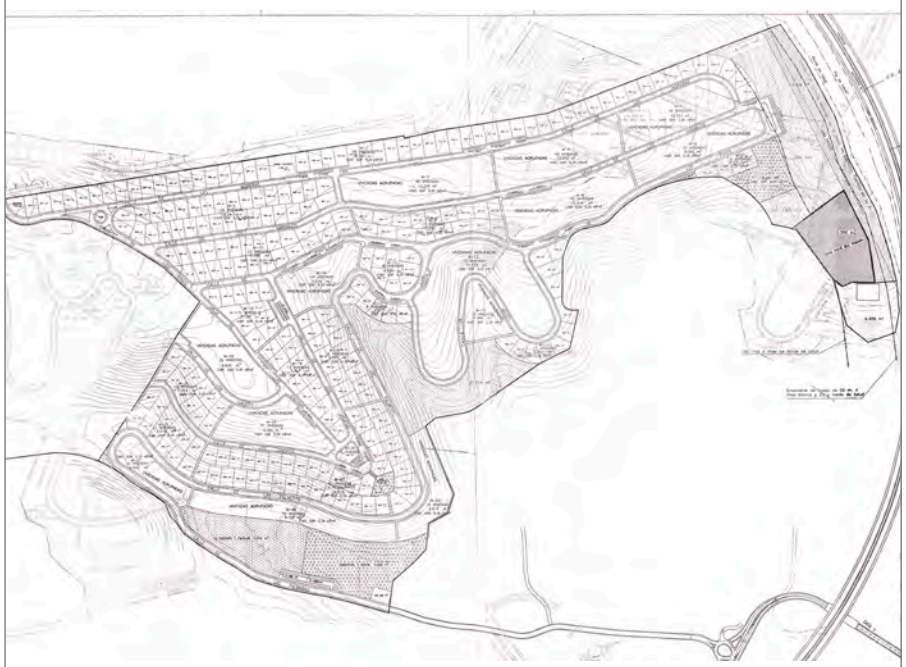


Figura C04_F81: Ficha de planeamiento y gestión Sector 6 VIII. Fuente: Ayuntamiento de Gata de Gorgos

FICHA 28

10 CASO Suelo con planeamiento, con ordenación pormenorizada, con PAI, con proyecto de reparcelación, con proyecto de urbanización, con urbanización finalizada, con edificación >75%

Nombre de la ficha:
Sector PAU-21 Colinas Golf

Situación del suelo:
(Según el Inventario de urbanizable (SUZ) en la Comunitat Valenciana)
5. Ámbitos con edificación semiconsolidada.

UE:	PAU-21	Fecha aprobación:	1990
Municipio:	Orihuela	Franja territorial:	Plan litoral/Cota 100
Provincia:	Alicante	Área funcional:	Vega Baja del Segura
Comarca:	Vega Baja del Segura	Superficie gráfica:	3.493.731,14 m²

Reflexión:

La actuación, aunque ejecutada, encarna los excesos de un urbanismo turístico extensivo que, décadas después, plantea interrogantes sobre su sostenibilidad a largo plazo.

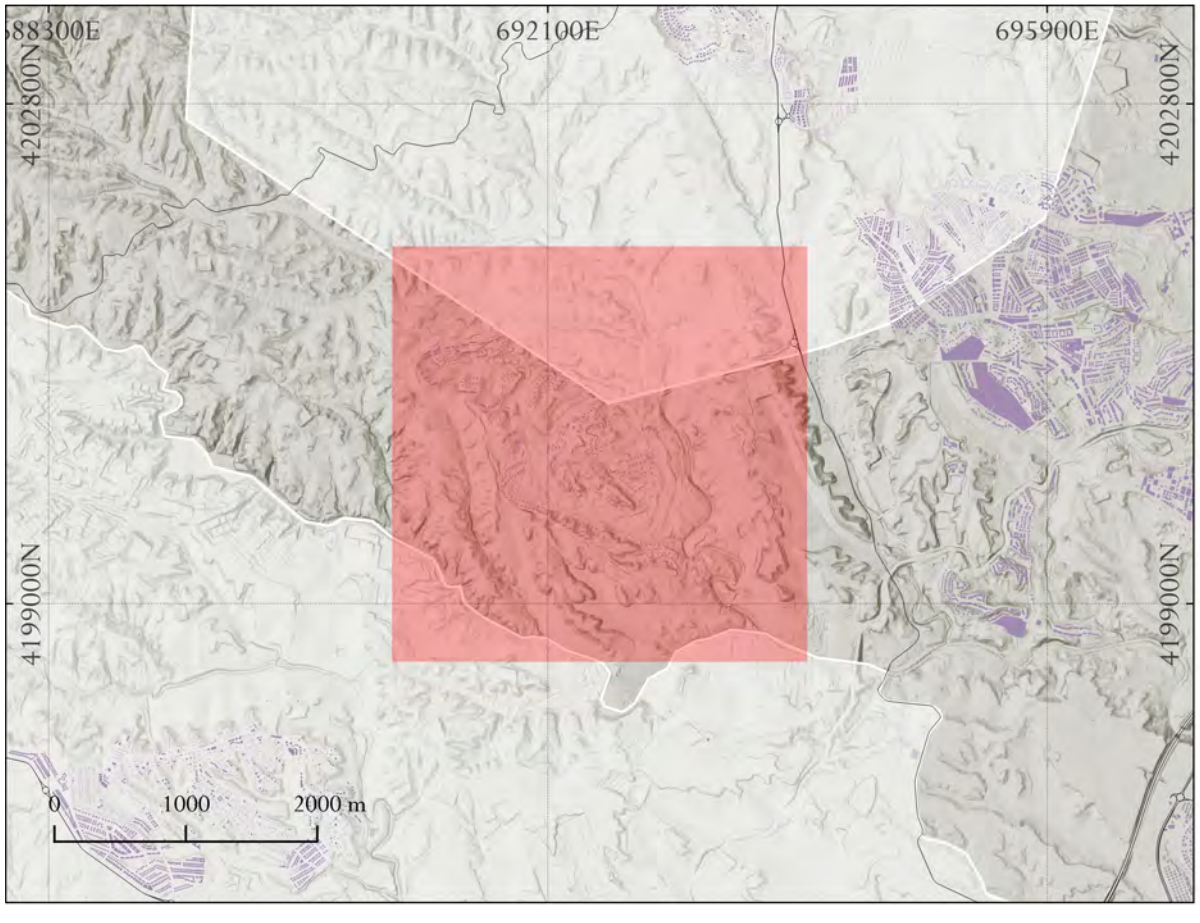


Figura C04_F82: Ubicación del caso. Orihuela. Fuente: Elaboración propia

Figura C04_F83: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia

Resumen del Sector PAU-21 Colinas Golf

El ámbito de estudio corresponde al sector PAU-21, localizado en el municipio de Orihuela y promovido por la sociedad Monteagro S.A. La superficie bruta total del sector asciende a 3.493.731 m² (349,37 ha), lo que equivale al 2,45 % del término municipal de Orihuela, cuya extensión supera los 140 km². La propuesta, tramitada mediante Plan Parcial y Documento de Homologación, contempla el desarrollo de un complejo residencial y turístico de baja densidad, articulado en torno a un campo de golf como infraestructura central. La ordenación fue promovida conforme a la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y su reglamento, y supone una modificación sustancial de las condiciones previstas en el PGOU de 1990. En 2025 se cumplen 35 años desde la aprobación del PGOU que delimita el sector y más de dos décadas desde que comenzaron los trámites urbanísticos actuales.

Contexto histórico y normativo

El PGOU de Orihuela, aprobado en 1990, delimitó el sector PAU-21 como Suelo Urbanizable No Programado, con un aprovechamiento máximo bruto de 0,17 m²t/m²s y una previsión de uso turístico-residencial. No obstante, la entrada en vigor de la LRAU hizo necesaria su homologación y adaptación mediante Plan Parcial. El nuevo documento establece una drástica reducción de la edificabilidad (de 593.934 m² a 302.154 m²), así como una redefinición tipológica orientada a viviendas unifamiliares de alta gama, con una superficie media de 116,32 m², superior a los 100 m² del PGOU. La densidad residencial queda fijada en 7,17 viv/ha, muy inferior a la del casco urbano de Orihuela, que alcanza en torno a las 60 viv/ha. El plan introduce también una única Unidad de Ejecución e incorpora usos complementarios hoteleros, deportivos y terciarios, estructurados alrededor de un campo de golf de 1.206.412 m². La propuesta fue validada según los artículos 21 a 32 de la LRAU y la Circular COPUT 8/07/1999 para sectores recreativos, adaptándose además a la legislación estatal sobre suelo y aguas.

Conflictos y consecuencias

La modificación urbanística se justifica, principalmente, por la obsolescencia normativa del PGOU y por la voluntad de implantar un modelo de urbanización extensivo basado en la sostenibilidad y el ocio turístico de calidad. El plan renuncia explícitamente a agotar la edificabilidad y prioriza el equilibrio ambiental, apoyándose en elementos estructurales como el campo de golf y las dotaciones verdes. No obstante, el modelo elegido supone una ocupación masiva del territorio con una densidad muy reducida, lo que, pese a su integración paisajística, responde a lógicas de urbanización dispersa. A nivel funcional, se asegura la conexión con la red viaria estructural (CV-941) mediante rotonda y ronda perimetral, así como la dotación de todos los servicios básicos (electricidad, agua, saneamiento, etc.). A fecha de 2025, y pese a su considerable grado de consolidación, la operación sigue reflejando las limitaciones estructurales de los desarrollos de baja densidad: altos costes de mantenimiento, escasa eficiencia del suelo y dependencia de la movilidad privada.

Bibliografía

- Prensa local
- Plan Parcial del Sector "El Belenguerón". Ayuntamiento de Orihuela

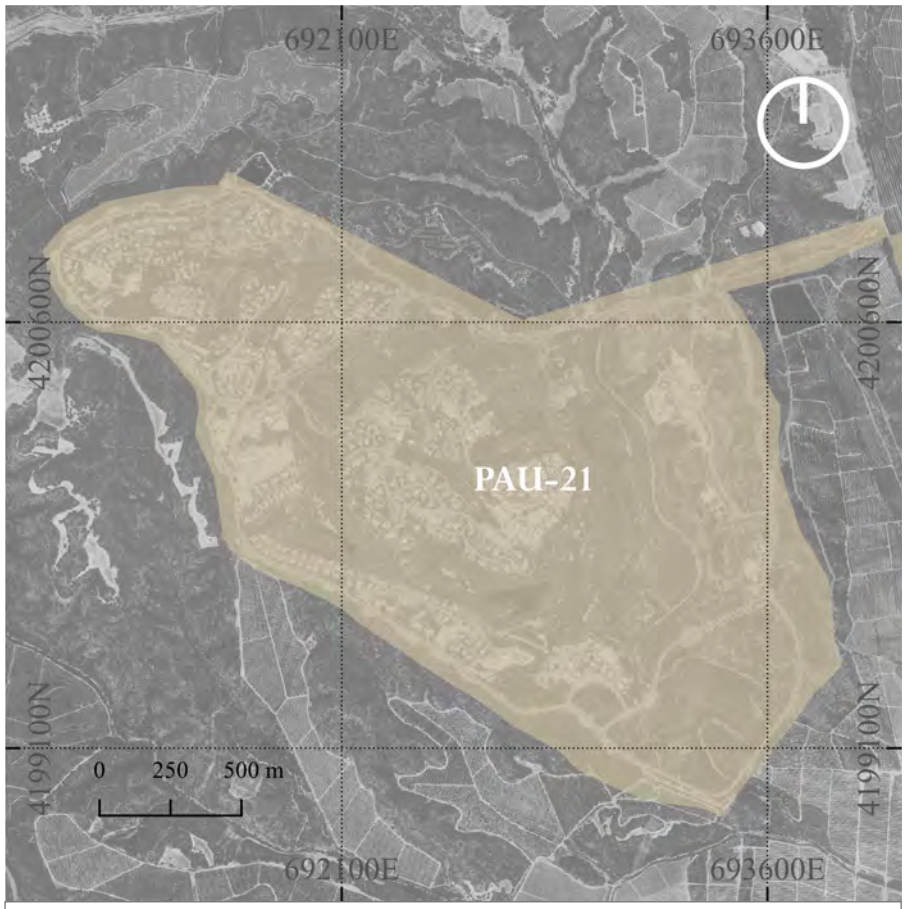


Figura C04_F84: Ficha de planeamiento y gestión Sector PAU-21 Colinas Golf. Fuente: Ayuntamiento de Orihuela

5. POTENCIAL DE UN CRECIMIENTO EXPLOSIVO

> «El fenómeno del ladrillo español y su funesto desenlace ha engendrado la proliferación de un nuevo tipo de paisaje a medio construir, que se podría denominar paisaje de lucro. Peculiaridades como la topografía, el clima y las circunstancias locales no suelen tenerse en cuenta en la creación de este tipo de enclaves. Las promociones están más bien enfocadas hacia el consumo mediático y visual. Su significado se confecciona [...] con el fin de crear parajes que pueden ser reproducidos, clonados y vendidos independientemente del lugar. El resultado es una especie de paradigma de paisaje definido por su a-territorialidad que, en su estado de abandono, desprende una sensación de extravagante singularidad. El contraste entre la pretensión del producto y la realidad construida está latente» (Schulz-Dornburg, 2011).

El presente capítulo tiene como propósito ofrecer una lectura crítica y comparativa del sobredimensionamiento urbanístico en la CV a partir de la aplicación, actualización y contraste de tres metodologías complementarias: el método de Burriel (2009), los indicadores de explosividad propuestos por el profesor Górgolas (2016, 2019) y el Índice Máximo de Ocupación de Suelo (IMOS) formulado en el Objetivo 23 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV, 2011). Estas tres aproximaciones, de naturaleza distinta pero convergente en su finalidad, permiten construir un diagnóstico complejo sobre la magnitud, el carácter y la localización de los excesos urbanísticos acumulados en las dos últimas décadas, y con ello, establecer una tipología de los denominados municipios explosivos y superexplosivos.

El capítulo se articula en cuatro bloques principales que responden a un esquema metodológico progresivo: replicación de métodos, adaptación, contraste y síntesis. En primer lugar, se expone el método desarrollado por el profesor E. Burriel, cuya contribución fue demostrar empíricamente cómo la autonomía municipal en la clasificación de suelo residencial condujo, durante la expansión inmobiliaria de finales del siglo XX e inicios del XXI, a una oferta desmesurada e insostenible. La actualización de este método, con fuentes estadísticas y cartográficas de 2023, permite extender su alcance a los 542 municipios valencianos, mejorando la escala y precisión del análisis original. En esta sección se describe la estructura de datos utilizada —situación actual, proyección futura y diferencia entre ambas—, así como los criterios empleados para determinar los umbrales de explosividad. El objetivo es ofrecer una radiografía cuantitativa de la desmesura urbanística, entendida no solo como fenómeno físico, sino como síntoma de un modelo territorial agotado.

En la segunda parte, se desarrolla el enfoque inspirado en el profesor P. Górgolas, quien, desde el análisis de la experiencia andaluza, propuso un conjunto de indicadores para interpretar la "metástasis territorial" derivada de la burbuja inmobiliaria. Este marco conceptual, centrado en los modelos de explosión urbana o agotamiento municipal, expansividad o compacidad, y ciudad expectante, permite evaluar los patrones de ocupación del suelo y la relación entre la extensión urbana y la capacidad real de acogida del territorio. En el contexto valenciano, su aplicación posibilita identificar los municipios cuya estructura urbanística evidencia un agotamiento de sus márgenes de crecimiento o una acumulación de suelos urbanizables pero vacantes, revelando así la persistencia de la "ciudad expectante".

La tercera sección introduce el método del IMOS, una herramienta normativa de planificación incluida en la Estrategia Territorial Valenciana con la finalidad de racionalizar la ocupación de suelo para uso residencial. A través de su fórmula, que pondera factores demográficos, de tamaño municipal y de vertebración territorial, se busca ajustar la expansión urbanística a la capacidad real del territorio. En este trabajo, el IMOS se utiliza como referencia crítica y comparativa frente a los resultados de los métodos previos, evidenciando tanto su utilidad teórica como sus limitaciones prácticas, especialmente en municipios rurales o turísticos donde los parámetros de crecimiento poblacional no reflejan la realidad del mercado y del suelo.

Finalmente, el cuarto bloque integra los resultados de los tres métodos, proponiendo un indicador complejo de explosividad del suelo urbanizable residencial (SuzR). Esta síntesis metodológica permite contrastar y superponer los diferentes enfoques, validando la coincidencia de los diagnósticos y precisando los casos más críticos del territorio valenciano. Con ello, el capítulo no solo busca cuantificar la desmesura urbanística, sino también ofrecer una herramienta interpretativa que relacione planificación, sostenibilidad y herencia territorial, aportando un marco sólido para la revisión futura de los planes municipales y de la propia Estrategia Territorial.

5.1. DIAGNÓSTICO Y MEDICIÓN SEGÚN E. BURRIEL

El objetivo fundamental del trabajo que Eugenio Burriel realizó en 2009 para la CV titulado "Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano" (Burriel de Orueta, 2009) fue demostrar empíricamente que la determinación del suelo urbanizable residencial de manera exclusiva por el planeamiento urbanístico municipal conducía a una oferta desmesurada y a un urbanismo insostenible. Esta insostenibilidad se manifestaba en la saturación, descoordinación y el sobredimensionamiento de las propuestas municipales en la CV.

Para comprobar dicha hipótesis, Burriel desarrolló un método comparativo basado en la recopilación de parámetros urbanísticos básicos para dos momentos clave: la situación actual (previa al nuevo plan) y la situación futura (una vez ejecutadas las propuestas del plan).

Cuadro 1. Las propuestas urbanísticas municipales (planeamiento en tramitación)

		Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B)/ Situación actual (B)		
Municipios	Situación del planeamiento (aprobación del Ayuntamiento o de la Generalitat (GV) y año de aprobación)	Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas previstas	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas 2007 (catastro)	Habitantes 2007 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitantes
Total 52 municipios[1]		272,2	718.106	2.040.745	99,2	344.530	496.327	3,7	3,1	5,1
Municipios seleccionados										
De más de 20.000 habitantes										
Catarroja	Plan general (Ayto. 2007)	1,5	13.446	38.187	1,5	11.236	25.650	2,0	2,2	2,5
El Campello	Plan general (Ayto. 2007)	5,7	25.040	71.114	5,1	23.331	25.055	2,1	2,1	3,8
Cullera	Concierto previo (Ayto. 2006)	10,5	24.933	52.620	3,4	27.917	23.406	4,1	1,9	3,2
Requena	Concierto previo (GV 2007)	6,9	18.697	53.099	4,1	12.280	20.440	2,7	2,5	3,6
De 10.000 a 20.000 habitantes										
Almoradí	Concierto previo (GV 2008)	16,6	46.227	131.285	2,3	8.527	17.945	8,2	6,4	8,3
Benaguasil	Plan general (Ayto. 2007)	6,7	19.810	56.260	1,7	4.488	10.374	4,9	5,4	6,4
Monóvar	Plan general (Ayto. 2007)	14,5	28.194	80.071	2,1	7.347	12.923	7,9	4,8	7,2
Tavernes de la Valldigna	Concierto previo (GV 2006)	8,2	15.191	43.142	1,8	13.602	18.004	5,6	2,1	3,4
De 5.000 a 10.000 habitantes										
Algorfa	Concierto previo (GV 2006)	6,3	14.759	41.916	2,9	2.977	3.645	3,2	6,0	12,5
Monforte del Cid	Plan general (Ayto. 2008)	10,2	18.062	70.810	1,2	3.278	6.497	9,5	6,5	11,9
Peñíscola	Concierto previo (GV 2007)	18,4	33.668	95.617	3,1	14.018	6.884	6,9	3,4	14,9
Vilamarxant	Concierto previo (GV 2006)	7,9	17.270	49.047	2,6	4.933	7.761	4,0	4,5	7,3
De 1.000 a 5.000 habitantes										
Antella	Plan general (Ayto. 2008)	2,4	6.283	17.844	0,2	772	1.526	10,7	9,1	12,7
Cabanes	Plan general (Ayto. 2008)	12,6	52.732	149.759	0,9	1.815	2.935	15,0	30,1	52,0
Pedralba	Concierto previo (Ayto. 2007)	3,1	4.661	13.237	0,2	2.053	2.637	16,5	3,3	6,0
Relleu	Concierto previo (Ayto. 2005)	2,9	5.930	16.841	0,2	952	1.090	15,5	7,2	16,5
De menos de 1.000 habitantes										
Bélgida	Concierto previo (GV 2008)	1,4	3.553	10.091	0,1	373	701	26,5	10,5	15,4
Benisuera	Plan general (Ayto. 2008)	0,9	2.400	6.816	0,1	108	199	8,3	23,2	35,3
Orxeta	Plan general (Ayto. 2007)	2,2	3.510	9.968	0,1	563	758	23,4	7,2	14,2
Santa Magdalena de Pulpis	Plan general (Ayto. 2006)	3,1	7.559	21.468	0,1	634	826	23,1	12,9	27,0

Fuente: documentos de concierto previo y planes generales municipales provisionales. Elaboración propia.
1. Los otros 32 municipios son: Albatera, Benejúzar, Beniarbeig, Daya Nueva, Sant Joan d'Alacant, Santa Pola y Tárbena en la provincia de Alicante; Alboraya, Alzira, Guadassuar, Llombai, Manises, Náquera, El Puig, Riba-roja, Segorbe, Serra y Villalonga en Valencia; Cervera del Maestre, Orpesa, Torreblanca y los 12 del cuadro 2 (excepto La Llosa) en Castellón.

Tabla C05_T01: Las propuestas urbanísticas municipales (planeamiento en tramitación). Fuente: Cuadro 1 en artículo de Burriel de Orueta (2009).

Para reflejar el estado actual del municipio (anterior al desarrollo del nuevo plan. Situación B), se utilizaron tres parámetros:

- La superficie de suelo urbano residencial consolidado.

- El número de viviendas existentes en 2007, según los datos del Catastro (inmuebles residenciales).

- El número de habitantes registrados en el padrón municipal de 1 de enero de 2007.

Para cuantificar el incremento propuesto en los planes municipales (Situación A), se recogieron tres parámetros equivalentes:

- La superficie de suelo urbanizable residencial (añadiéndole, si era posible diferenciarlo con seguridad, el suelo urbano no consolidado).

- El número de nuevas viviendas previstas en ese suelo. Si el planeamiento no indicaba el número potencial, este se estimó a partir de la edificabilidad o las viviendas por hectárea.

- Una estimación del número de nuevos residentes potenciales. Para esta estimación se utilizó un índice medio de personas por hogar de 2,84, basado en el censo de 2001, dado que los documentos de planeamiento usan valores muy diversos (entre 2,1 y 3,7).

El cálculo clave que ofrecía el artículo para justificar el sobredimensionamiento se basaba en la relación entre la situación futura (A + B) y la situación actual (B). Esta relación permitió obtener tres indicadores significativos que medían el incremento en suelo urbanizado, en viviendas y en residentes que supondría la ejecución de los planes.

Los resultados de esta relación evidenciaron la desmesura de la oferta residencial. Por ejemplo, para el conjunto de los 52 municipios con datos completos y fiables, las propuestas supondrían multiplicar por 3,7 el suelo urbanizado, por 3,1 las viviendas actuales y por 5,1 los residentes. En casos más intensos, municipios pequeños planteaban multiplicar las viviendas por más de 7, y el suelo urbanizado y los residentes por más de 15, mientras que en otros casos extremos (como Traiguera), los planes multiplicarían el suelo por 46,5 y los habitantes por 69,6. Estas ratios demuestran de manera objetiva el grado de "explosividad" y saturación pretendida por el planeamiento municipal.

Limitaciones del estudio de Burriel

La aplicación de esta metodología tuvo que enfrentar en 2009 importantes dificultades relacionadas con la limitación y una cierta opacidad de la información.

- Opacidad estadística y dificultad de acceso: Resultó imposible conocer el montante de las propuestas urbanísticas para toda la CV debido a la total opacidad estadística en relación con el planeamiento. Desde 1998, no se publicaba la relación de planes generales aprobados, ni un resumen de sus parámetros básicos. Tampoco había información autonómica sobre los "conciertos previos" (avances obligatorios del plan general que contienen determinaciones fundamentales).

- Recopilación manual de la información: Ante la falta de fuentes oficiales centralizadas, Burriel tuvo que recurrir a la fuente directa a escala municipal, una tarea que describe en el artículo como muy lenta, ardua y minuciosa. Determinar qué municipios tenían un documento de planeamiento en trámite requirió una consulta exhaustiva y diaria de la prensa regional desde octubre de 2004 hasta agosto de 2008. Obtener la Memoria Justificativa o los datos básicos requirió en la mayoría de los casos una gestión directa y personal.

- Reducción Representativa: A pesar del ingente volumen de información inédita manejada, esta labor culminó con la obtención de parámetros urbanísticos básicos para 143 de los 542 municipios valencianos. De estos, solo se utilizaron 95 planes (52 provisionales y 43 definitivos) por diversas razones. Si bien el análisis se basa en una muestra grande y detallada de casi un centenar de planes, esta es una reducción importante que subraya la falta de información oficial a nivel autonómico.

Actualización y uso del "Método Burriel" a fecha 2023

El método desarrollado por Burriel resulta muy útil para acercarse a la sobreproducción de suelo residencial en la CV porque valida empíricamente la desmesura de las pretensiones urbanísticas. En este sentido, hemos hecho uso de esta metodología, pero valiéndonos de la actualización y mejora de la información conseguida 14 años después. Esto nos ha permitido hacer una radiografía completa de los 542 municipios que forman la CV y conocer de acuerdo al "método de Burriel" no solo la superficie de suelo residencial prevista, sino también el número de viviendas y población estimada.

5.1.1. Los límites del planeamiento urbanístico municipal de la CV

El análisis parte de replicar la misma estructura metodológica de las tablas elaboradas por Burriel en su artículo (Burriel de Orueta, 2009), si bien a diferencia del trabajo original de Burriel, que se basó en una muestra de 52 municipios, posteriormente detallada en un subconjunto de 20 municipios clasificados por tamaño de población, las tablas aquí presentadas incorporan información actualizada de los 542 municipios que conforman la CV. Otra aportación adicional respecto al artículo original es que la información en 2009 se presentó agrupada según el tamaño de los municipios. En esta investigación hemos considerado de interés no solo analizarla desde esta visión sino también recopilada por Provincias y Franjas Territoriales, esto nos ha permitido realizar un estudio más amplio al añadir la dimensión de posicionamiento espacial a los datos.

En los tres casos, la información se organizó verticalmente en tres secciones principales:

- En la primera sección se presenta el incremento previsto o proyectado de suelo urbanizable residencial (SuzR), expresado en términos de superficie, número de viviendas y habitantes (Situación A).

- En la segunda sección se muestra la situación actual del municipio en cuanto a suelo clasificado, viviendas existentes y población (Situación B).

- En la tercera y última sección, se indica la diferencia entre la Situación A y la Situación B. Esto nos permite calcular el incremento neto derivado de la incorporación del nuevo SuzR a cada uno de los municipios.

Tamaño de Municipios	1ª Sección			2ª Sección			3ª Sección		
	Suelo urbanizable residencial (millones de m2)	Nuevas viviendas previstas	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m2)	Viviendas 2023 (catastro)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitantes
Total 542 municipios de la CV	746,9	2.667.407	6.775.213	569.007.442	3.285.786	5.216.19	2,3	1,8	2,3
Más de 20.000 hab.	340,1	1.391.618	3.534.709	320.371.457	2.260.311	3.811.81	2,1	1,6	1,9
De 10.000 a 20.000 hab.	94,8	308.559	783.739	85.037.495	358.061	536.107	2,1	1,9	2,5
De 5.000 a 10.000 hab.	141,0	464.230	1.179.144	64.564.978	288.850	403.691	3,2	2,6	3,9
De 1.000 a 5.000 hab.	140,5	420.443	1.067.925	73.830.418	280.258	378.299	2,9	2,5	3,8
De menos de 1.000 hab.	30,6	82.557	209.695	25.203.093	98.306	86.288	2,2	1,8	3,4

Tabla C05_T02: Organización de la información en tres bandas verticales. Fuente: Elaboración propia

Para llevar a cabo este análisis lo primero que se hizo fue recopilar la información necesaria por Secciones de la tabla.

Para la Situación A, que se corresponde con la primera sección de la tabla, las fuentes principales fueron:

- El Inventario de Suelo Urbano y Urbanizable de la CV, versión de julio de 2023, de donde se obtuvo la información relativa al planeamiento. Esta información en el Inventario, se encuentra recopilada por municipio y provincia, en formato Excel y shape, lo que permite trabajarla tanto en tablas como en cartografía.

- Para la clasificación por tamaño de municipio (población) se utilizó el Padrón de Habitantes de 2023, extraída del Portal de Estadística de la CV, cuya fuente es el INE.

Para poder extraer la información de esta Sección, lo primero que se realizó fue la vinculación de ambas fuentes, lo que nos permitió disponer de la información de forma conjunta. Para llevar a cabo este vínculo se usó el código municipal como identificador común unívoco, evitando errores en el enlace entre una base y otra. Finalmente esta base fusionada se completó con la integración de las distintas delimitaciones que hemos usado en la investigación (Áreas urbanas integradas, Áreas funcionales, Comarcas y Franjas Territoriales) lo que nos permitió analizar la información con diversidad de agrupaciones espaciales.

A partir de aquí y para completar los datos correspondientes a la situación A, es decir, la propuesta de SuzR, se calculó el número de viviendas potenciales dividiendo la edificabilidad residencial prevista entre 120 m² (considerando espacios comunes), y estimando la población futura multiplicando dicho número de viviendas por un tamaño medio de hogar de 2,54 personas[1].

Para la Situación B, que se corresponde con la segunda sección de la tabla, las fuentes principales fueron:

- Documento "0702_Planeamiento" correspondiente al Planeamiento dispuesto en el ICV, de donde se obtuvo el suelo urbano residencial.

- Censo de Viviendas 2021, donde se recogía el número de viviendas existentes.

1. Según el Censo de Población y Viviendas 2021, del INE, el número medio de miembros por hogar se redujo a 2,54 personas en 2021, desde las 2,58 de 2011, continuando así el descenso observado durante los 50 últimos años.

- Padrón de Habitantes de 2023, extraída del Portal de Estadística de la CV, cuya fuente es el INE, para la obtención de la población actual.

Toda esta información, actualizada e integrada, nos sirvió para elaborar una tabla sintética[2], para los 542 municipios de la CV, que al tener vinculada los límites municipales, permitió su representación espacial. Para un mejor estudio de la información se construyeron tablas dinámicas que permitieron el análisis por provincia, tamaño de municipio y franja territorial, contemplando tanto los totales generales como el detalle por municipio.

En la tabla C05_T03 se recopilan las principales propuestas urbanísticas para los 542 municipios de la CV, agrupados según su tamaño poblacional. En términos generales, estos municipios prevén un incremento de SuzR de 746 millones de metros cuadrados (74.600 hectáreas), junto con la edificación de aproximadamente 2,6 millones de nuevas viviendas destinadas a albergar 6,7 millones de nuevos residentes. Estas cifras implican una expansión territorial que multiplicaría por 2,3 el suelo residencial actual, por 1,8 el número de viviendas existentes y por 2,3 la población.

Tamaño de Municipios	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
	Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas previstas	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitantes
Total 542 municipios de la CV	**746,9**	**2.667.407**	**6.775.213**	**569.007.442**	**3.285.786**	**5.216.195**	**2,3**	**1,8**	**2,3**
Más de 20.000 hab.	340,1	1.391.618	3.534.709	320.371.457	2.260.311	3.811.810	2,1	1,6	1,9
De 10.000 a 20.000 hab.	94,8	308.559	783.739	85.037.495	358.061	536.107	2,1	1,9	2,5
De 5.000 a 10.000 hab.	141,0	464.230	1.179.144	64.564.978	288.850	403.691	3,2	2,6	3,9
De 1.000 a 5.000 hab.	140,5	420.443	1.067.925	73.830.418	280.258	378.299	2,9	2,5	3,8
De menos de 1.000 hab.	30,6	82.557	209.695	25.203.093	98.306	86.288	2,2	1,8	3,4

Tabla C05_T03: Propuesta de crecimiento de los municipios de la CV agrupados por tamaño municipal. Fuente: Elaboración propia.

Al realizar el análisis por tamaño poblacional percibimos que las cifras en los municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes presentaban valores de gran magnitud, donde las cantidades de suelo urbanizable y vivienda tenían valores superiores al doble y casi se cuadruplicaba en el caso de la población. Este grupo concentra el 44 % de los municipios identificados como "super explosivos"[3] (en total 40 municipios), entendiendo por tales aquellos cuya previsión de crecimiento en

1. Según el Censo de Población y Viviendas 2021, del INE, el número medio de miembros por hogar se redujo a 2,54 personas en 2021, desde las 2,58 de 2011, continuando así el descenso observado durante los 50 últimos años.
2. La tabla completa, C05_T28, desglosada por municipios se puede consultar en el Anexo C05_01_Método Burriel.
3. En el Anexo C05_01_Método Burriel se recogen las tablas completas con todos los municipios.

suelo residencial, viviendas y población se sitúan por encima del percentil 75.[4] Destacan en esta categoría casos como el de Cabanes, que prevé multiplicar por 33 el SuzR, por 10 las viviendas y por 25 la población. Le sigue Sant Jordi/San Jorge con incrementos respectivos de 46 (suelo), 5 (viviendas) y 23 (población) veces.

Más significativas aún son las cifras obtenidas para los municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes, donde los incrementos estimados para SuzR, vivienda y población son superiores a las del caso anterior. En este grupo se identifican 15 municipios super explosivos, lo que representa el 17 % del total (véase Anexo C05_01_Método Burriel). Sobresalen respecto a los demás: Peñíscola, con un incremento de 6 veces en SuzR, 7 veces en viviendas y 38 veces en población; y Monforte del Cid, con crecimientos de 10 (suelo), 4 (viviendas) y 6 (población), respectivamente.

Resulta curioso comprobar que los municipios con menos de 1.000 habitantes a pesar de no superar en conjunto ninguna de las cifras del percentil 75 en suelo residencial, viviendas y población, sean los segundos en concentrar municipios super explosivos (36 %). Destacan casos como el de San Rafael del Río, que proyecta multiplicar por 13 el SuzR, por 9 las viviendas y por 21 la población. Le siguen Adsubia (16, 8 y 18 veces) y Tàrbena (13, 4 y 12 veces), respectivamente en suelo, viviendas y habitantes. Este hecho podría estar asociado al efecto que se dio durante la burbuja inmobiliaria, donde no importaba si hacía falta crecer o no y dónde crecer, lo importante era no perder la oportunidad para crecer y generar de una forma rápida y fácil riqueza en el municipio.

Si la misma información obtenida la agrupamos ahora por provincias, tal y como se recoge en la tabla C05_T04, se observan diferencias importantes también entre ellas.

La provincia de Castellón destaca de manera notable, respecto a las otras dos, al presentar los mayores incrementos relativos en todos los indicadores analizados: se prevé que tanto el SuzR como la población potencial se tripliquen, mientras que el número de viviendas se duplica respecto a los valores actuales. Estos datos reflejan una presión urbanística especialmente intensa en el territorio castellonense, donde las expectativas de crecimiento superan ampliamente las medias regionales.

4. En el apartado siguiente se explica mejor cómo se han determinado los municipios explosivos y super explosivos.

Provincias	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
	Suelo urbanizable residencial (millones de m^2)	Nuevas viviendas previstas	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m^2)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitantes
Total 3 provincias de la CV	**746,9**	**2.667.407**	**6.775.213**	**569.007.442**	**3.285.786**	**5.216.195**	**2,3**	**1,8**	**2,3**
Alacant/Alicante	315,1	829.425	2.106.738	229.783.663	1.350.006	1.955.268	2,4	1,6	2,1
Castelló/Castellón	172,5	582.001	1.478.284	81.611.105	446.872	604.086	3,1	2,3	3,4
València/Valencia	259,3	1.255.981	3.190.191	257.612.673	1.488.908	2.656.841	2,0	1,8	2,2

Tabla C05_T04: Propuesta de crecimiento de los municipios de la CV agrupados por provincia. Fuente: Elaboración propia

Las provincias de Valencia y Alicante presentan propuestas más moderadas y similares entre ellas, aunque no por ello menos relevantes. En la provincia de Alicante se duplica tanto el SuzR como la población potencial, mientras que el número de viviendas aumenta en poco más de la mitad, lo que sugiere un proceso de expansión urbanística importante, aunque de menor intensidad relativa respecto a Castellón. Por su parte, la provincia de Valencia muestra una dinámica más equilibrada, con una multiplicación cercana al doble en las tres variables urbanísticas consideradas: suelo, viviendas y habitantes

Finalmente mostrando la información por Franjas Territoriales, en la tabla C05_T05 llama la atención que la Franja Intermedia (FI) destaca por encima de la Plana Litoral (PL). A lo largo de la investigación la PL siempre se ha posicionado en primer lugar como consecuencia de la intensa sobreclasificación de suelos que ha tenido, además de tener una presión adicional como consecuencia del Turismo.

Franja Territorial	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
	Suelo urbanizable residencial (millones de m^2)	Nuevas viviendas previstas	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m^2)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitantes
Total 3 franjas territoriales de la CV	**746,9**	**2.667.407**	**6.775.213**	**569.007.442**	**3.285.786**	**5.216.195**	**2,3**	**1,8**	**2,3**
Franja Intermedia	247,2	943.913	2.397.539	148.600.186	553.341	879.868	2,7	2,7	3,7
Plana Litoral/Cota 100	485,2	1.676.451	4.258.184	401.031.318	2.649.328	4.267.061	2,2	1,6	2,0
Sistema rural	14,5	47.043	119.489	19.375.938	83.117	69.266	1,7	1,6	2,7

Tabla C05_T05: Propuesta de crecimiento de los municipios de la CV agrupados por franja territorial. Fuente: Elaboración propia

En la FI se proyectan valores próximos al triple tanto del SuzR como del número de viviendas y casi los cuadruplica en el caso de la población potencial. Este patrón parece sugerir una fuerte apuesta por la expansión urbana en zonas de transición entre la costa y el interior.

En la PL por otro lado, los crecimientos de SuzR y habitantes están en torno al doble mientras que las viviendas proyectadas presentan valores inferiores. Este comportamiento podría estar asociado a la consolidación de zonas turísticas o costeras.

Por último, en el Sistema Rural (SR), se observan valores más atenuados en cuanto a suelo y vivienda, mientras que presenta valores superiores, incluso a los de la PL, en cuanto a población potencial.

5.1.2. Determinación de los municipios super explosivos

Realizado el estudio completo de todos los municipios de la CV y frente a los municipios que presentan valores superiores a la media de la CV (2,3 Suelo; 1,8 vivienda y 2,3 población), se ha querido dar un paso más y hacer una selección de los municipios que consideramos tienen un comportamiento "potencialmente explosivo, explosivo e incluso super explosivo". Para ello hemos calculado el percentil 75 - de los 542 municipios – de la proyección futura de los 3 parámetros estudiados: SuzR, vivienda y población, entendiendo por "municipios potencialmente explosivos" aquellos cuya previsión de crecimiento en suelo residencial, viviendas y población se sitúan por encima del percentil 75 simultáneamente en dos de las magnitudes, por "municipios explosivos", cuando se superan las tres magnitudes antes citadas y "municipios super explosivos", cuando no solo se superan los 3 parámetros sino que los valores desbordan todas las expectativas esperables.

Los datos de percentil obtenidos fueron:

Percentil 75		
SuzR	Vivienda	Población
2,8	2,3	3,5

Tabla C05_T06: Percentil 75 de los parámetros de estudio en los municipios de la CV. Fuente: Elaboración propia

A continuación, y con estos valores se realizó una primera selección, detectando 138 municipios que consideramos potencialmente explosivos, pues en ellos se daban simultáneamente valores superiores en al menos dos de los parámetros anteriores.

Esta selección finalmente se redujo a 90, cuando la restricción se aumentó a que superaban simultáneamente los 3 valores, estimando que estos municipios son los que pueden considerarse explosivos. El listado completo de ellos se presenta a continuación. De entre esta selección de 90 destacan especialmente 20 que son los considerados como super explosivos.

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
De más de 20.000 habitantes		**340,1**	**1.391.618**	**3.534.709**	**320.371.457**	**2.260.311**	**3.811.810**	**2,1**	**1,6**	**1,9**
Onda	Plan General	8,57	36.913	93.758	3,03	14.658	25.573	3,8	3,5	4,7
De 10.000 a 20.000 hab.		**94,8**	**308.559**	**783.739**	**85.037.495**	**358.061**	**536.107**	**2,1**	**1,9**	**2,5**
Benaguasil	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,95	13.909	35.330	1,25	6.658	11.909	5,0	3,1	4,0
L'Alcora	Plan General	2,29	12.281	31.193	0,92	7.231	10.517	3,5	2,7	4,0
De 5.000 a 10.000 hab.		**41,0**	**464.230**	**1.179.144**	**4.564.978**	**288.850**	**403.691**	**3,2**	**2,6**	**3,9**
Alcalà de Xivert	Plan General	5,13	19.107	48.531	2,40	13.782	7.342	3,1	2,4	7,6
Almenara	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,16	9.995	25.387	0,94	5.399	6.584	3,3	2,9	4,9
Cox	Plan General	2,40	15.631	39.702	1,21	3.531	7.489	3,0	5,4	6,3
Dolores	Plan General	2,90	8.300	21.082	0,67	4.421	7.886	5,3	2,9	3,7
Puig	Homogéneo Plan General de Ordenación	3,33	9.398	23.871	1,01	6.909	8.978	4,3	2,4	3,7
Finestrat	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,83	13.826	35.118	0,78	6.560	8.864	7,2	3,1	5,0
Guadassuar	Plan General	2,38	11.264	28.610	0,68	3.313	5.944	4,5	4,4	5,8
Xixona / Jijona	Plan General	4,44	14.141	35.918	0,86	5.418	7.029	6,1	3,6	6,1
Monforte del Cid	Plan General	11,60	17.954	45.603	1,26	5.007	8.831	10,2	4,6	6,2
Muro de Alcoy	Plan General	3,12	11.224	28.508	0,95	5.093	9.230	4,3	3,2	4,1
Onil	Plan General	1,38	8.252	20.961	0,73	4.914	7.826	2,9	2,7	3,7
Peníscola / Peñíscola	Plan General	38,85	123.711	314.226	7,61	18.226	8.442	6,1	7,8	38,2
Polop	Plan General	3,80	7.196	18.278	0,55	3.406	5.473	7,9	3,1	4,3
San Fulgencio	Plan General	4,77	16.429	41.730	0,53	10.133	9.680	9,9	2,6	5,3
Torreblanca	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,72	9.563	24.290	0,81	5.848	5.644	4,4	2,6	5,3
De 1.000 a 5.000 hab.		**140,5**	**420.443**	**1.067.925**	**73.830.418**	**280.258**	**378.299**	**2,9**	**2,5**	**3,8**
Ador	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,93	3.698	9.392	0,29	1.073	1.715	4,3	4,4	6,5
Agullent	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,22	9.897	25.138	0,55	1.540	2.398	3,2	7,4	11,5
Alquerías del Niño Perdido	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,40	16.562	42.067	0,44	2.303	4.529	8,8	8,2	10,3
Anna	Plan General	1,27	3.444	8.748	0,35	1.583	2.609	4,6	3,2	4,4

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Barxeta	Plan General	0,40	1.624	4.125	0,20	1.044	1.590	3,0	2,6	3,6
El Poble Nou de Benitatxell	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,54	9.702	24.643	0,27	5.830	4.926	18,1	2,7	6,0
Benlloch	Plan General	1,29	6.330	16.079	0,30	905	1.116	5,3	8,0	15,4
Biar	Plan General	1,70	4.458	11.322	0,54	2.879	3.606	4,2	2,5	4,1
Bocairent	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,52	4.720	11.990	0,47	3.420	4.147	4,3	2,4	3,9
Cabanes	Plan General	18,44	30.865	78.397	0,57	3.438	3.215	33,6	10,0	25,4
Casinos	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,09	8.650	21.971	0,54	2.059	3.085	6,8	5,2	8,1
Xilxes / Chilches	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,66	10.005	25.412	0,76	3.755	2.977	5,8	3,7	9,5
Faura	Plan General	0,69	3.850	9.778	0,33	2.015	3.628	3,1	2,9	3,7
Formentera del Segura	Plan General	1,09	6.654	16.901	0,46	3.658	4.624	3,4	2,8	4,7
Gavarda	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,37	1.425	3.620	0,02	609	1.060	19,9	3,3	4,4
Granja de Rocamora	Plan General	1,51	6.511	16.538	0,33	1.182	2.674	5,6	6,5	7,2
Jacarilla	Plan General	2,81	6.101	15.496	0,57	1.327	2.101	6,0	5,6	8,4
La Romana	Plan General	1,36	3.871	9.834	0,29	1.875	2.640	5,7	3,1	4,7
Les Coves de Vinromà	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,16	3.375	8.572	0,28	1.654	1.827	5,2	3,0	5,7
Llanera de Ranes	Plan General	0,40	1.348	3.425	0,20	607	1.053	3,0	3,2	4,3
Llíber	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,50	1.639	4.163	0,16	834	1.021	22,2	3,0	5,1
Llombai	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,81	4.682	11.892	0,59	1.797	2.680	4,1	3,6	5,4
Loriguilla	Plan General	2,02	8.834	22.439	0,13	1.017	2.170	16,2	9,7	11,3
Massalavés	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,57	2.608	6.625	0,25	959	1.733	3,3	3,7	4,8
Moixent / Mogente	Plan General	3,63	6.067	15.410	0,92	3.092	4.380	4,9	3,0	4,5
Montaverner	Plan General	0,51	2.106	5.349	0,26	925	1.630	3,0	3,3	4,3
Quartell	Plan General	0,58	2.770	7.036	0,15	822	1.688	4,9	4,4	5,2
Real	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,04	2.563	6.510	0,31	1.498	2.407	4,4	2,7	3,7
Ribesalbes	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,34	1.455	3.695	0,09	844	1.140	4,6	2,7	4,2

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Rótova	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,34	1.338	3.399	0,16	793	1.295	3,1	2,7	3,6
San Isidro	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,05	3.391	8.614	0,41	1.195	2.247	3,6	3,8	4,8
Sant Joan de Moró	Plan General	1,87	9.933	25.230	0,65	2.211	3.533	3,9	5,5	8,1
Sant Jordi / San Jorge	Plan General	9,27	11.140	28.295	0,20	2.473	1.283	46,7	5,5	23,1
Senyera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,28	1.266	3.215	0,14	531	1.121	3,0	3,4	3,9
Siete Aguas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,96	20.193	51.290	0,80	2.036	1.256	7,2	10,9	41,8
Tibi	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,62	3.347	8.502	0,73	1.817	1.829	7,3	2,8	5,6
Vall d'Alba	Plan General	4,14	15.289	38.835	0,33	2.260	3.050	13,5	7,8	13,7
Vallada	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,69	6.266	15.916	0,40	2.092	3.068	5,3	4,0	6,2
Vilafamés	Plan General	2,54	9.277	23.564	0,28	1.752	1.907	10,1	6,3	13,4
Xeresa	Plan General	0,59	3.782	9.607	0,20	1.266	2.256	3,9	4,0	5,3
De menos de 1.000 hab.		**30,6**	**82.557**	**209.695**	**25.203.093**	**98.306**	**86.288**	**2,2**	**1,8**	**3,4**
Agres	Plan General	0,35	1.090	2.767	0,14	633	619	3,6	2,7	5,5
Alfara de la Baronia	Plan General	0,46	1.786	4.536	0,08	591	606	6,9	4,0	8,5
Algar de Palancia	Plan General	1,50	3.248	8.251	0,38	640	528	5,0	6,1	16,6
Azuébar	Plan General	0,45	2.139	5.433	0,09	397	336	6,1	6,4	17,2
Bèlgida	Plan General	0,53	3.203	8.136	0,18	462	631	4,0	7,9	13,9
Bellús	Plan General	0,37	1.236	3.139	0,09	224	311	5,2	6,5	11,1
Benavites	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,44	2.187	5.556	0,11	395	677	5,1	6,5	9,2
Beneixida	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,33	1.371	3.482	0,17	342	655	2,9	5,0	6,3
Benimantell	Plan General	0,31	931	2.364	0,06	497	536	6,5	2,9	5,4
Benimeli	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,48	900	2.286	0,07	299	456	8,2	4,0	6,0
Benimuslem	Plan General	0,40	1.860	4.725	0,10	367	667	4,9	6,1	8,1
Benissoda	Plan General	0,14	678	1.722	0,05	269	461	3,7	3,5	4,7
Bufali	Plan General	0,11	775	1.969	0,03	104	157	4,3	8,5	13,5
Calles	Plan General	1,03	1.325	3.364	0,36	742	435	3,9	2,8	8,7
Daya Vieja	Plan General	0,32	1.399	3.554	0,06	647	672	6,2	3,2	6,3

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m^2)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m^2)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
El Palomar	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,22	1.050	2.667	0,12	441	589	2,9	3,4	5,5
Fanzara	Plan General	0,27	800	2.031	0,07	366	293	4,6	3,2	7,9
Guadasequies	Plan General	0,23	1.097	2.786	0,12	259	482	3,0	5,2	6,8
Adsubia	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,99	4.236	10.761	0,13	598	625	16,8	8,1	18,2
Vall de Gallinera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,78	1.959	4.977	0,18	796	584	5,4	3,5	9,5
Llocnou de Sant Jeroni	Plan General	0,42	1.477	3.753	0,08	360	567	6,5	5,1	7,6
Losa del Obispo	Plan General	0,35	2.143	5.443	0,16	488	520	3,1	5,4	11,5
Murla	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,59	1.548	3.932	0,13	581	576	5,7	3,7	7,8
Novetlè / Novelé	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,47	883	2.243	0,10	574	867	5,7	2,5	3,6
Penàguila	Plan General	0,47	1.446	3.672	0,06	380	315	9,6	4,8	12,7
Planes	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,58	950	2.414	0,26	670	704	3,3	2,4	4,4
San Rafael del Río	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,44	4.026	10.226	0,19	473	495	13,6	9,5	21,7
Sanet y Negrals	Plan General	0,42	832	2.114	0,13	575	743	4,2	2,4	3,8
Sant Joanet	Plan General	0,26	1.288	3.273	0,05	250	544	6,2	6,2	7,0
Tàrbena	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,51	2.804	7.123	0,13	726	628	13,1	4,9	12,3
Tormos	Plan General	0,60	1.260	3.200	0,12	278	340	5,9	5,5	10,4
Vilanova d'Alcolea	Plan General	0,45	2.020	5.130	0,13	642	588	4,3	4,1	9,7

Tabla C05_T07: Selección de los 90 municipios explosivos. Fuente: Elaboración propia

A modo de ejemplo, se adjunta la cartografía de los municipios de Peñíscola y Sant Jordi, donde se puede ver claramente la desproporción entre el suelo existente y el propuesto.

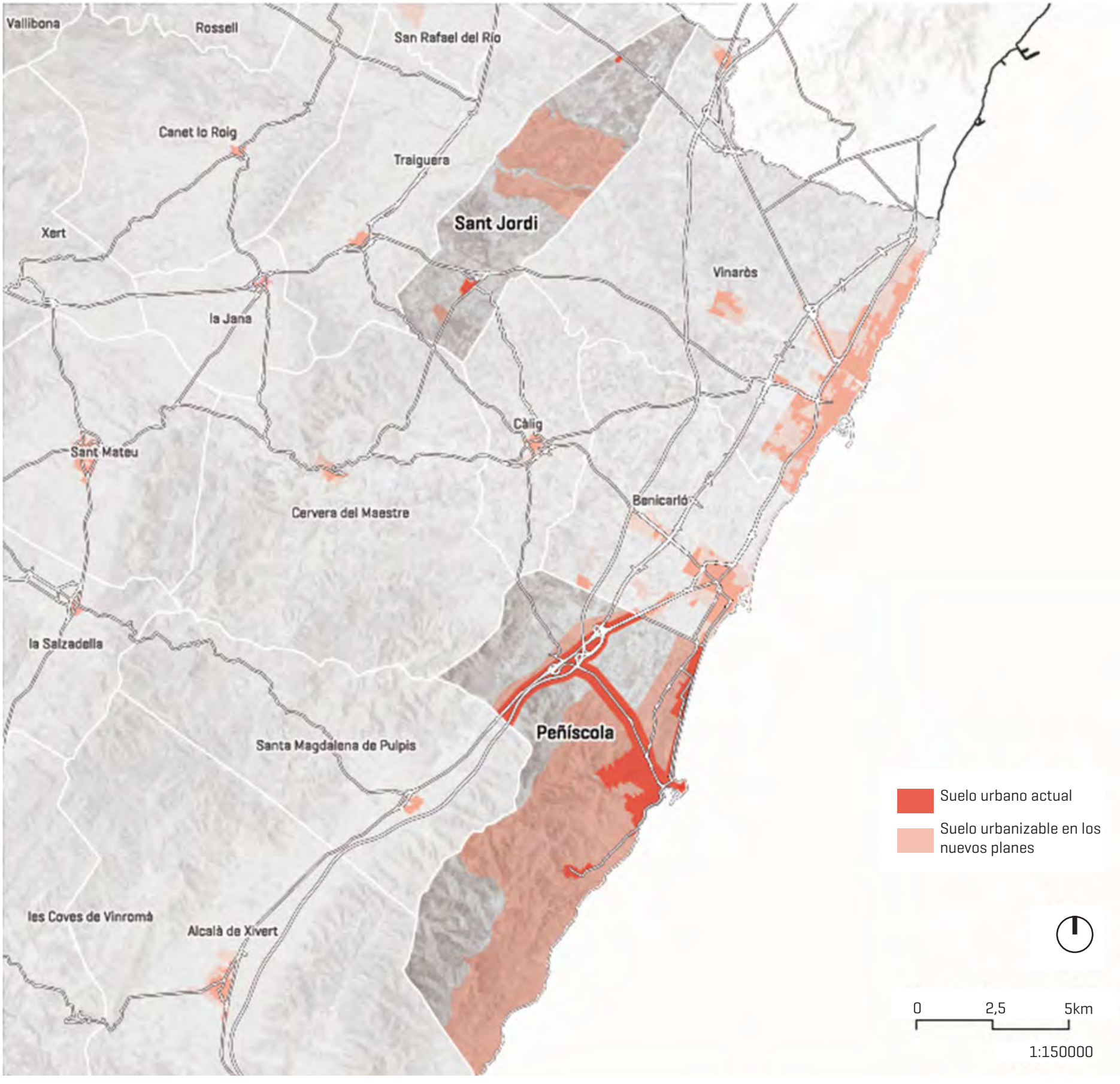


Figura C05_F01: Suelo urbano actual y urbanizable en los Municipios de Peñíscola y Sant Jordi. Fuente: Elaboración propia

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
De 5.000 a 10.000 hab.		**41,0**	**464.230**	**1.179.144**	**4.564.978**	**288.850**	**403.691**	**3,2**	**2,6**	**3,9**
Monforte del Cid	Plan General	11,60	17.954	45.603	1,26	5.007	8.831	10,2	4,6	6,2
Peníscola / Peñíscola	Plan General	38,85	123.711	314.226	7,61	18.226	8.442	6,1	7,8	38,2
San Fulgencio	Plan General	4,77	16.429	41.730	0,53	10.133	9.680	9,9	2,6	5,3
De 1.000 a 5.000 hab.		**140,5**	**420.443**	**1.067.925**	**73.830.418**	**280.258**	**378.299**	**2,9**	**2,5**	**3,8**
Alquerías del Niño Perdido	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,40	16.562	42.067	0,44	2.303	4.529	8,8	8,2	10,3
El Poble Nou de Benitatxell	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,54	9.702	24.643	0,27	5.830	4.926	18,1	2,7	6,0
Cabanes	Plan General	18,44	30.865	78.397	0,57	3.438	3.215	33,6	10,0	25,4
Gavarda	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,37	1.425	3.620	0,02	609	1.060	19,9	3,3	4,4
Llíber	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,50	1.639	4.163	0,16	834	1.021	22,2	3,0	5,1
Loriguilla	Plan General	2,02	8.834	22.439	0,13	1.017	2.170	16,2	9,7	11,3
Sant Jordi / San Jorge	Plan General	9,27	11.140	28.295	0,20	2.473	1.283	46,7	5,5	23,1
Siete Aguas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,96	20.193	51.290	0,80	2.036	1.256	7,2	10,9	41,8
Vall d'Alba	Plan General	4,14	15.289	38.835	0,33	2.260	3.050	13,5	7,8	13,7
Vilafamés	Plan General	2,54	9.277	23.564	0,28	1.752	1.907	10,1	6,3	13,4
De menos de 1.000 hab.		**30,6**	**82.557**	**209.695**	**25.203.093**	**98.306**	**86.288**	**2,2**	**1,8**	**3,4**
Alfara de la Baronia	Plan General	0,46	1.786	4.536	0,08	591	606	6,9	4,0	8,5
Azuébar	Plan General	0,45	2.139	5.433	0,09	397	336	6,1	6,4	17,2
Benimeli	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,48	900	2.286	0,07	299	456	8,2	4,0	6,0
L'Adsubia	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,99	4.236	10.761	0,13	598	625	16,8	8,1	18,2
Penàguila	Plan General	0,47	1.446	3.672	0,06	380	315	9,6	4,8	12,7
San Rafael del Río	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,44	4.026	10.226	0,19	473	495	13,6	9,5	21,7
Tàrbena	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,51	2.804	7.123	0,13	726	628	13,1	4,9	12,3

Tabla C05_T08: Selección de los 20 municipios super explosivos. Fuente: Elaboración propia

Algunas de las conclusiones que se han podido obtener mediante la réplica del análisis de Burriel son las siguientes:

- La CV se enfrenta a una transformación urbana sin precedentes. Los planes urbanísticos prevén incorporar 746 millones de m² de nuevo suelo residencial, construir 2,6 millones de viviendas adicionales y acoger a 6,7 millones de nuevos residentes. Esto supondría prácticamente duplicar la huella urbana y la población actual de la región, ambos parámetros con un valor de 2,3 veces.

- Esta expansión no se distribuye uniformemente. Castellón emerge como la provincia con la presión más intensa, donde se prevé triplicar el suelo residencial (3,1) y la población (3,4), superando ampliamente los incrementos, ya de por sí significativos, de Valencia (duplicación aproximada en todas las variables) y Alicante (donde destaca el suelo residencial propuesto con 2,4).

- A escala municipal, el fenómeno es especialmente llamativo en los municipios medianos y pequeños. Los de entre 5.000 y 10.000 habitantes lideran el crecimiento relativo, con previsiones que casi cuadruplican su población actual (3,9) y triplican su suelo residencial (3,2). Les siguen los municipios de 1.000 a 5.000 habitantes, donde se concentra casi la mitad de los casos más extremos ("super explosivos"): pueblos como Cabanes prevén multiplicar su población por 25 o Sant Jordi por 23. Incluso los municipios más pequeños (menos de 1.000 hab.) anticipan una fuerte expansión demográfica (3,4), con ejemplos como San Rafael del Río, que planea multiplicar por casi 22 sus habitantes.

- Geográficamente, la FI es el gran foco de expansión. Aquí se espera casi cuadruplicar la población potencial (3,7) y triplicar suelo y viviendas (2,7). La Plana Litoral mantiene un crecimiento sólido, duplicando suelo y población, mientras el Sistema Rural muestra un patrón más moderado, aunque con un notable aumento poblacional (2,7). En conjunto, estos datos revelan una profunda reconfiguración territorial en marcha.

Frente a esta situación, es necesario preguntarse si la CV es consciente y está preparada para este crecimiento y lo más importante conocer si es realmente necesario.

5.2. LOS INDICADORES DE EXPLOSIVIDAD DE P. GÓRGOLAS

De igual forma que comentamos el caso del profesor Burriel, que centró gran parte de su investigación en los procesos de crecimiento en la CV, el profesor Górgolas desarrolla una importante tarea de análisis y descripción de los crecimientos urbanísticos producidos especialmente durante la burbuja en la costa andaluza. El análisis de sus textos y especialmente de su tesis doctoral (Górgolas Martín, 2016) ha sido inspiradora para el desarrollo de la presente tesis, impulsando numerosas ideas avanzadas por el citado autor, así como reutilizando muchos de los términos y expresiones por él acuñados que sintetizan de forma muy sonora y descriptiva algunas de las situaciones acontecidas durante dicho periodo.

Para comprender la magnitud de "la metástasis territorial ocasionada y la sintomatología patológica que caracteriza la realidad urbano-territorial heredada", resulta indispensable la aplicación de datos e indicadores que permitan medir, con rigor, los efectos de esta dispersión urbana generalizada. La necesidad de evaluar esta situación ha llevado a analizar los datos de la CV en base a algunos de los índices de expansividad urbana propuestos por Górgolas y con ellos hemos tratado de revelar los atributos definitorios de tres modelos expansivos, que con consecuencias similares, nos permiten analizar el territorio desde puntos de vista distintos:

- El Modelo de Explosión Urbana o de Agotamiento Municipal. Tal y como indica Górgolas, son casos donde la superficie de suelo clasificado es mayor al 50% de la superficie de su término municipal. Esta explosividad puede ser consecuencia tanto de un suelo ya existente como del previsto, pues ambos conforman el suelo clasificado total y nos da una idea de cuán agotado está o no el territorio de un municipio.

- El Modelo de Expansividad o Compacidad, que nos permite caracterizar como son los asentamientos en base a la expansividad que presentan las estructuras urbanas existentes, así como en función de la compacidad y densidad que presenten. Valores altos de estos dos últimos parámetros nos indicarían un modelo poco expansivo pero intensivo, mientras que valores bajos de los mismos parámetros mostrarían un modelo expansivo o extensivo en el territorio. Este modelo ayuda a entender cómo ha sido el crecimiento.

- El Modelo de Ciudad Expectante[5], que analiza el vasto stock de suelos urbanos y urbanizables (suelo lucrativo urbanizado pero vacante de edificación y suelo urbanizable sin desarrollar) que, tras la abrupta paralización de los procesos de ejecución por la crisis inmobiliaria han quedado en estado de hibernación o parálisis crónica. Esta herencia no

5. Si en vez de considerar todo el suelo urbanizable, se cogiera únicamente el urbanizable no consolidado, entendido como aquel que ya ha sido urbanizado pero no edificado (Gaja i Díaz, 2015; Górgolas Martín, 2019), y por tanto en una posición más próxima al suelo urbano, estaríamos ante un cuarto modelo denominado el de la Ciudad No Nata, que nos plasma la "ciudad cautiva" a la espera de un nuevo escenario económico que permita culminarlas.

pasa de ser una "simple expectativa urbanística" y su desarrollo futuro bajo los parámetros urbanísticos originales agravaría exponencialmente la insostenibilidad. Este modelo da una idea de cuánto queda "por hacer", aunque no distingue entre las distintas realidades del urbanizable antes de convertirse en urbano.

5.2.1. Fichas con índices de agotamiento municipal; expansividad urbana; ciudad expectante

Partiendo por tanto de la metodología expuesta por Górgolas en su tesis doctoral, realizamos un análisis del planeamiento urbanístico de la totalidad de municipios de la CV a partir del conjunto de indicadores que se detallan a continuación, lo que nos permitió valorar su situación respecto al total de la CV, así como por Franja Territorial (FT) y Área Funcional (AF) poniendo siempre como referente, el valor medio de la CV y el de la provincia.

La valoración de los modelos territoriales existentes a partir del planeamiento urbanístico y fundamentalmente de consumo de suelo, se hizo teniendo en cuenta primero todos los usos de suelo de forma conjunta y luego de forma particular se analizó la situación de los suelos residenciales únicamente.

Los principales indicadores analizados los hemos asociado a un modelo territorial concreto lo que permite visualizar de forma más intuitiva cómo han sido los crecimientos en los distintos municipios de la CV y su adecuación o no a criterios de sostenibilidad y racionalidad en el territorio.

- El primer indicador denominando "Índice de Agotamiento Municipal"[6], calcula el porcentaje de superficie de suelo clasificado sobre superficie total del término municipal en hectáreas y está asociado al Modelo de Explosión Urbana o Agotamiento Municipal. Para el cálculo del indicador consideramos el suelo clasificado como la suma del suelo urbano y el suelo urbanizable de cualquier uso[7]. Un valor pequeño y por debajo del 5% nos indica poca explosión o agotamiento, o lo que es lo mismo, que su capacidad de acogida sigue siendo racional y sostenible. Valores por encima del 20% indican el agotamiento del modelo, la explosividad urbana y la poca sostenibilidad de este modelo al promover un consumo de suelo excesivo. Valores por encima del 50% nos indicarían que su capacidad de carga está próxima al agotamiento.

  Adicionalmente, cabe señalar que la Directriz 86 de la ETCV permite un factor de flexibilidad del mercado residencial de hasta el 25 % para los

6. Se ha decidido nombrar a este indicador Índice de Agotamiento municipal y no de Explosividad Urbana para un mejor diferenciación respecto al segundo índice.

7. En nuestro caso el primero se extrajo de la cartografía de planeamiento y el segundo del Inventario de SU y Suz de la CV.

municipios cuyo suelo urbano consolidado no supere el 10 % del término municipal. En la práctica, esto significa que sobrepasar ese umbral del 10 % denota una alta saturación urbana, lo que refuerza la idea de que deben revisarse los planes municipales para contener tal crecimiento.

$$\textit{Indice de Agotamiento municipal} = \frac{\textit{Suelo urbano + Suelo urbanizable}}{\textit{Superficie término municipal}}$$

‣ El segundo indicador es el que relaciona la superficie del suelo urbano con la población censada, es decir los m^2 de suelo urbano/habitante censado. Este índice se ha asociado al modelo que muestra la Expansividad o Compacidad en el territorio. Para ello se debe considerar la totalidad del suelo urbano (consolidado o no) sin discriminar entre usos globales (residencial + industrial + terciario) y dividirlo por el padrón continuo de habitantes, en este caso el del 2023 obtenido a través del INE. Un mayor valor de este indicador revela una realidad de baja densidad y de baja compacidad, por tanto de modelo expansivo o extensivo, reflejo de la insostenibilidad territorial, revelando un desajuste entre el tamaño del espacio urbano y la población residente, frecuentemente causado por el predominio de urbanizaciones turísticas de baja densidad y alta estacionalidad. En destinos turísticos residenciales, los valores elevados de este índice suelen obedecer a la abundancia de segundas viviendas vacías. En efecto, la convivencia de viviendas permanentes y segundas residencias genera 'ciudades a tiempo parcial' (Górgolas & Vera-Rebollo, 2025), con baja densidad de población efectiva y elevado espacio urbano. Asimismo, en municipios en declive demográfico, un alto índice de expansividad indica un crecimiento preocupante de la vacancia residencial. En ambos casos estas dinámicas patológicas sugieren la necesidad de actuar con estrategias de compactación urbana. Por el contrario, valores bajos indican el carácter compacto o intensivo del modelo. Conforme a las afirmaciones que realiza Górgolas tanto en el PAT de la Vega Baja como en su artículo: Del urbanismo expansivo al urbanismo regenerativo (Górgolas Martín, 2019), el valor de este indicador para una ciudad razonablemente compacta -cuya densidad oscile entre 40-45 viviendas/hectárea- debe fluctuar entre 100-150 m^2 de suelo urbano/habitante.

$$\textit{Indice de Expansividad urbana} = \frac{\textit{Suelo urbano total}}{\textit{Habitantes}}$$

8. Sin tener en cuenta el suelo urbano no consolidado.

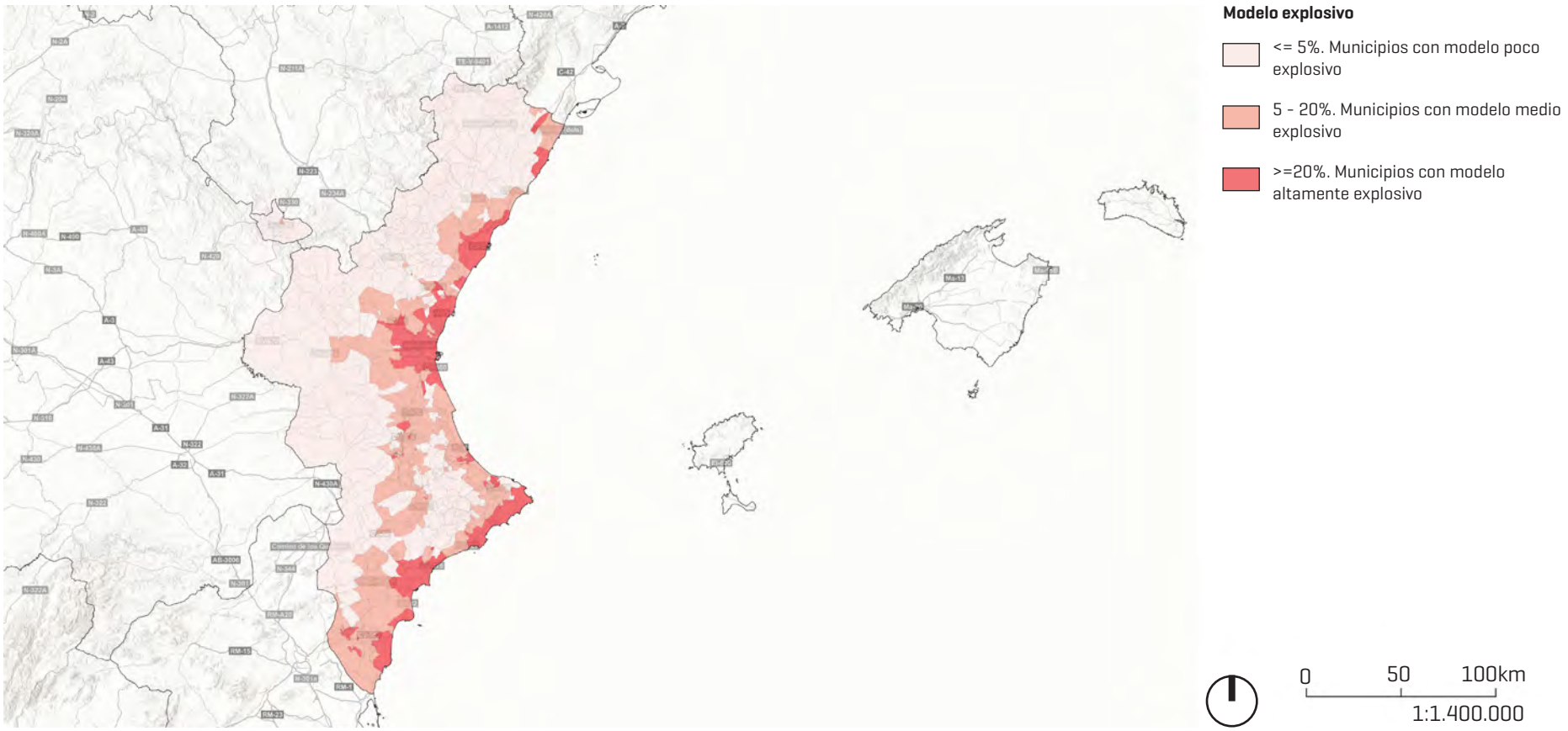


Figura C05_F02: Modelo de Explosión Urbana o Agotamiento Municipal con todos los usos de suelo a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia

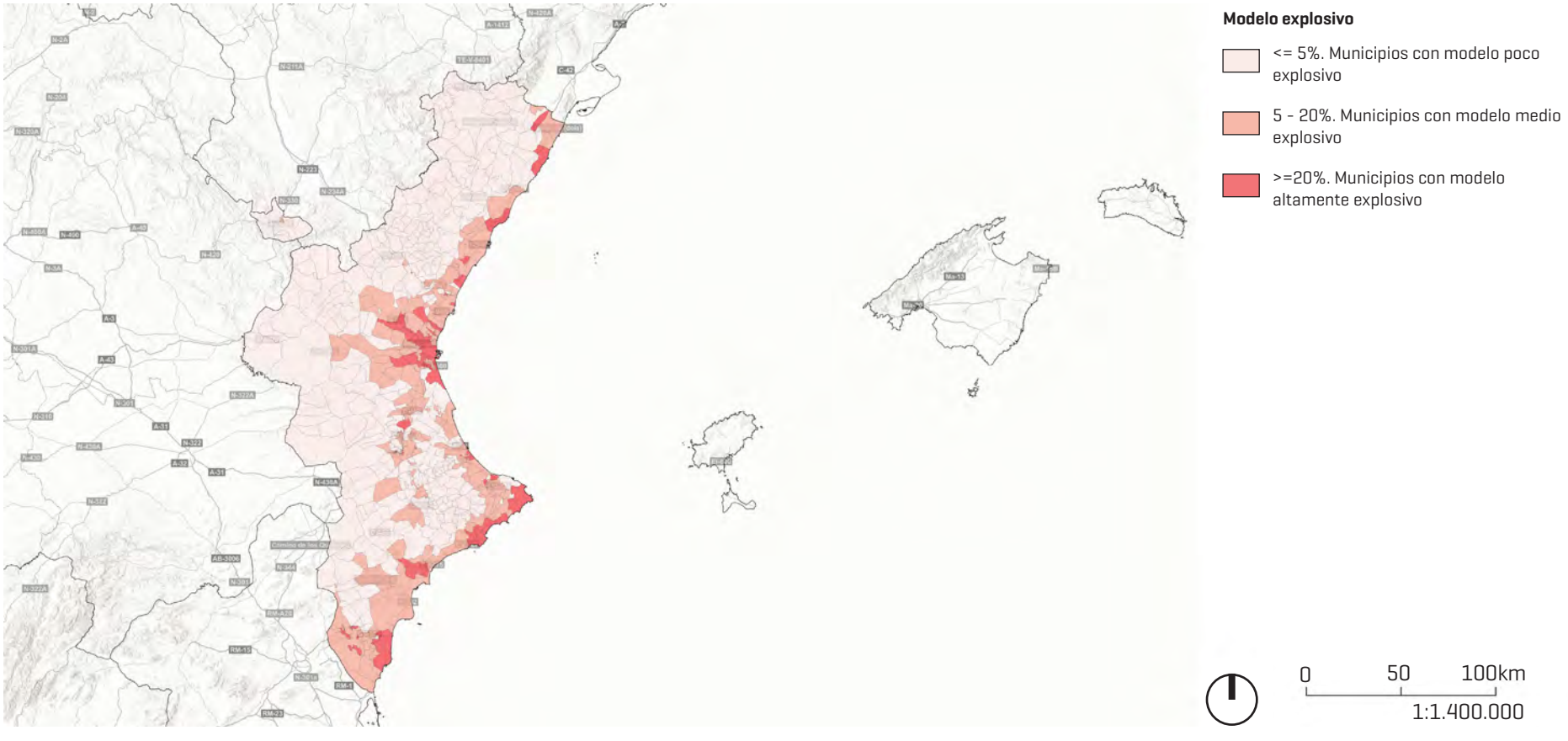


Figura C05_F03: Modelo de Explosión Urbana o Agotamiento Municipal únicamente con el uso residencial a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia

‣ El tercer y último indicador denominado "Índice de Ciudad Expectante", mide la superficie de suelo urbanizable total respecto al suelo urbano existente[8] y se ha asociado al modelo de ciudad expectante. Para el cálculo de este índice, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, se tuvieron en cuenta todos los usos. Valores muy grandes indican una gran superficie pendiente de desarrollar.

Según Górgolas Martín (2019), el concepto de ciudad expectante abarca únicamente el suelo urbanizable que aún no ha iniciado su transformación (casos 1, 2 , 3, 4 y 5 del capítulo 04). En cambio, los suelos urbanizados (total o parcialmente) con baja edificación constituyen lo que denomina ciudad nonata (casos 6 y 7 del capítulo 04). Por tanto, el índice de Ciudad Expectante aquí calculado mide solo el volumen de suelo pendiente de desarrollo completo; los suelos correspondientes a la ciudad nonata deberán analizarse por separado en el contexto de estrategias de reversión.

$$\textit{Indice de Ciudad Expectante} = \frac{\textit{Suelo urbanizable total}}{\textit{Suelo urbano total (consolidado)}}$$

Las tablas que recogen todos los cálculos para los 542 municipios se pueden consultar en el Anexo C05_02_Método Górgolas. De ellas podemos sacar las siguientes conclusiones:

Modelo de Explosión Urbana o de Agotamiento Municipal (Todos los usos)

El indicador de modelo explosivo trata de mostrar y comparar los municipios en función de la relación que tiene entre el suelo clasificado c omo u rbano + urbanizable y la superficie municipal. La división en rangos que hemos utilizado muestra 3 categorías: municipios poco explosivos (<=5%); municipios explosivos (5-20%) y municipios altamente explosivos (>20%)

En la imagen C05_F02 en la que se combinan todos los usos del territorio, podemos apreciar cómo es la franja territorial litoral la que concentra la mayor proporción de municipios altamente explosivos teniendo concentraciones especialmente altas en el área metropolitana de Valencia, Alicante y en la comarca de la Marina Alta extendiéndose hacia Benidorm.

Por su parte son los municipios rurales e interiores en los que se da la concentración mayor de municipios poco explosivos.

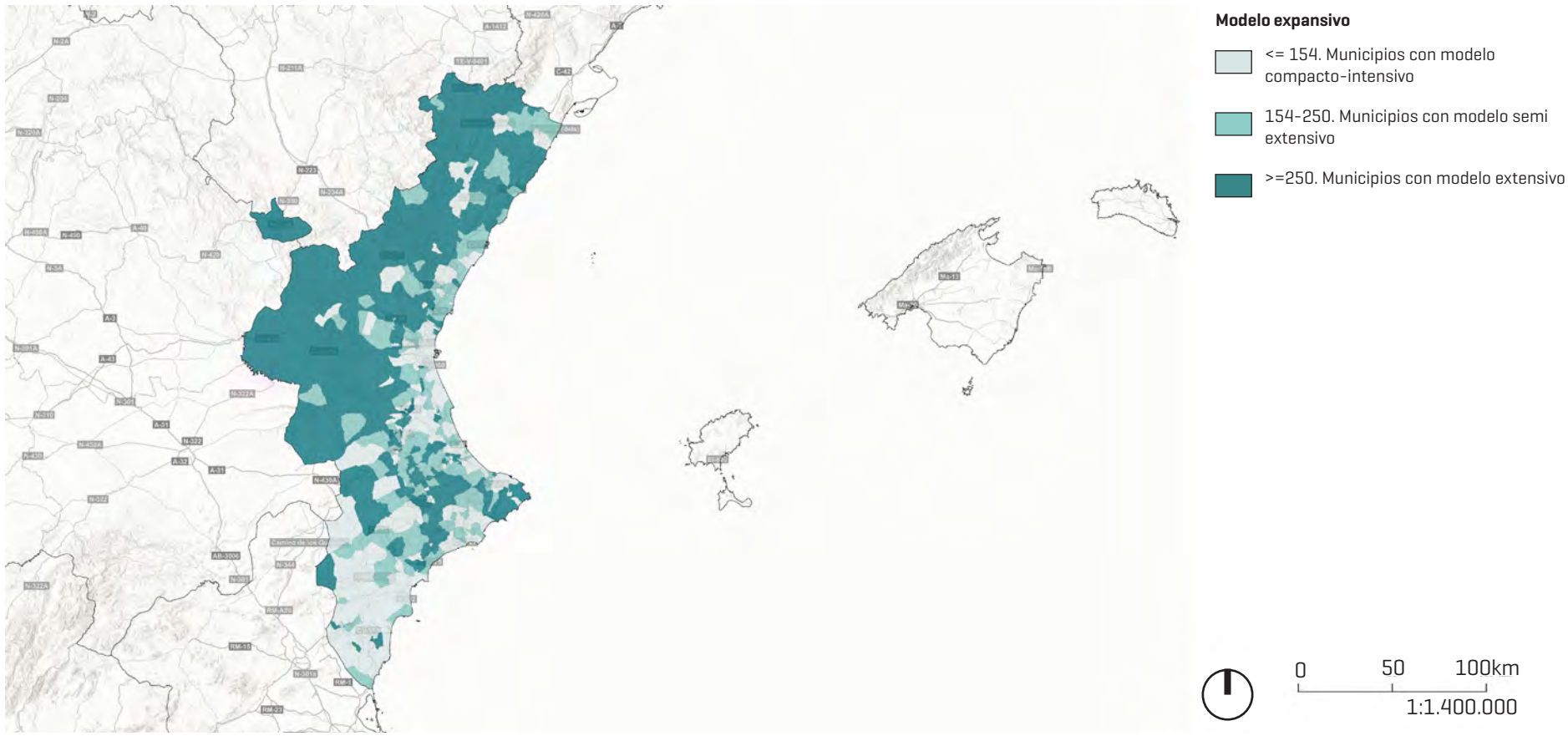


Figura C05_F04: Modelo Modelo de Expansividad o Compacidad con todos los usos de suelo a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia

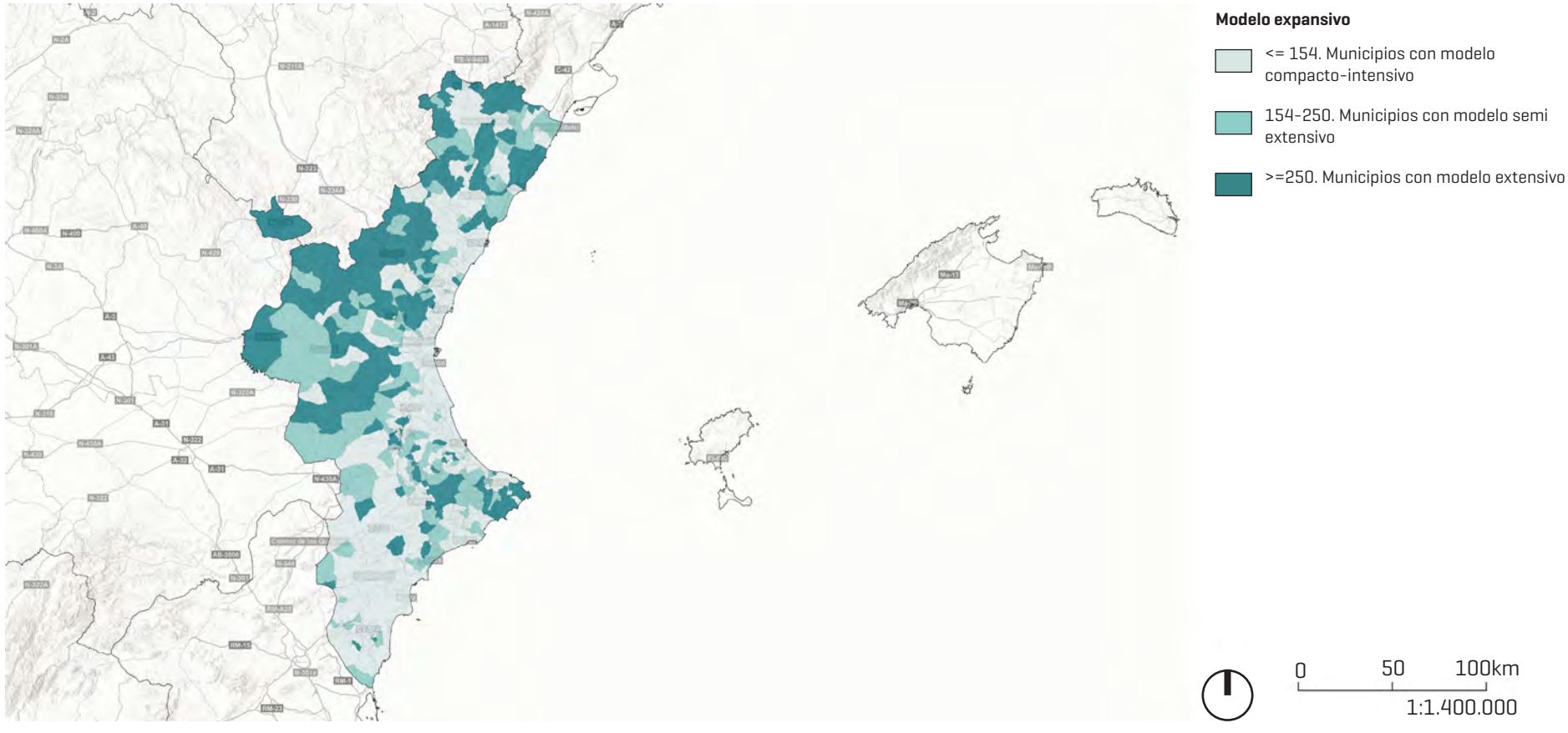


Figura C05_F05: Modelo de Expansividad o Compacidad únicamente con uso residencial a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia

Modelo de Explosión Urbana o de Agotamiento Municipal (Uso Residencial)

En este caso el indicador es el mismo que en el caso anterior pero teniendo en cuenta únicamente los suelos residenciales, tanto en el urbano como en el urbanizable. Se mantienen igualmente las tres categorías anteriores: municipios poco explosivos (<=5%); municipios explosivos (5-20%) y municipios altamente explosivos (>20%).

En la imagen C05_F03 en la que solo se valoran los usos residenciales se mantienen en general los patrones de distribución antes mencionados. La franja territorial litoral concentra la mayor proporción de municipios altamente explosivos con usos residenciales relacionados con el turismo y la 2ª residencia, manteniendo las concentraciones especialmente altas en el área metropolitano de Valencia, Alicante y en la comarca de la Mariana Alta extendiéndose hacia Benidorm.

Igual que en el caso de análisis de los usos generales, son los municipios rurales e interiores en los que se da la concentración mayor de municipios poco explosivos.

Modelo de Expansividad o Compacidad[9] (Todos los usos)

El indicador de modelo de expansividad o compacidad trata de relacionar el suelo urbano con la población de habitantes censados en un municipio. Con carácter general, el 25% de los municipios más compactos tiene valores inferiores a 154 m^2/hab situándose la media de la CV en 250 m^2/hab. Con valores superiores a 371 m^2/hab (Q3) y por tanto con modelos extensivos o expansivos encontramos algunos municipios en riesgo de despoblación y especialmente municipios turísticos. Realmente este indicador mostrado a nivel de la CV no termina de reflejar bien la relación de densidad y compacidad pues el efecto de pérdida de población en muchos municipios interiores termina distorsionando la lectura.

En el caso del análisis con todos los usos podemos observar en la imagen C05_F04 una gran concentración en el interior de la provincia de Valencia y Castellón coincidiendo con municipios con problemas de despoblación y el borde norte de la provincia de Alicante.

Modelo de Expansividad o Compacidad (Uso Residencial)

Al igual que en el primer modelo, se analiza en este caso el segundo indicador pero solo con los usos residenciales, manteniendo los mismos rangos en base a los cuartiles Q1 (P25), Q2 (P50) y Q3 (P75).

9. En este modelo hablamos de modelos expansivos o extensivos y compactos o intensivos

Figura C05_F06: Modelo de de Ciudad Expectante con todos los usos de suelo a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia

Figura C05_F07: Modelo de Ciudad Expectante únicamente con el uso residencial a nivel autonómico . Fuente: Elaboración propia

Para la lectura en la que solo se analiza el uso residencial podemos observar cómo se mantiene el predominio del interior de la provincia de Valencia y Castellón (municipios con pérdida de población) quedando en la zona norte de Alicante solo algunos municipios identificados como con modelo extensivo.

Modelo de Ciudad Expectante (Todos los usos)

Con esta denominación nos referimos a las ciudades en las que existe una gran cantidad de suelo urbanizable por desarrollar. Se tratan de municipios "por hacer" susceptibles de replanteamiento y revisión al objeto de reconducirlos hacia la senda de la sostenibilidad, el equilibrio, la proporcionalidad y la contención en el consumo de suelo. Valores por encima de 1 significaran las veces en las que el suelo urbanizable supera al suelo urbano municipal. En los rangos establecidos hemos señalado como municipios con muy altas expectativas de crecimiento pero ahora defraudadas, los que superan valores por encima de 1,5, mientras que valores menores a 0,75 indican municipios con expectativas moderadas de crecimiento.

Modelo de Ciudad Expectante (Uso Residencial)

De igual manera que en los modelos anteriores, calculamos el mismo índice pero sólo con el uso Residencial y manteniendo los mismos rangos fijados que en el caso de todos los usos. En ambas cartografías (usos residenciales solamente o todos los usos analizados de forma conjunta) podemos apreciar una clara concentración de municipios en esta situación ubicados entre las comarcas de La Vega Baja, La Marina Alta y Baja, la Plana Alta y el Baix Maestrat, todas ellas situadas en la Franja Territorial litoral de la CV.

Analizando los tres índices en el contexto de la CV, parece razonable que a la hora de establecer una clasificación de qué municipios, al igual que se hizo con la metodología de Burriel, presentan una propuesta de crecimiento desproporcionado o de stock de suelo urbanizable residencial poco racional, nos fijemos en el primer y el tercer índice - ya que el primero nos da una visión del posible agotamiento del modelo y el tercero nos informa sobre el número de veces que el SuzR sobrepasa a lo existente – y descartemos el segundo índice que realmente nos informa de cómo ha crecido pero no sobre cuánto ha crecido o prevé crecer.

Analizando los datos a nivel comunitario y fijando simultáneamente los valores de rango máximos en el índice 1 (I1> 20%) y el índice 3 (I3> 1,5), tanto para suelo total como suelo residencial, el listado de municipios que obtuvimos fue el siguiente:

Datos básicos Municipios							Indicadores					
							Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código_INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant/Alicante	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	47,56%	89,18	6,76	45,69%	70,55	8,43
Alacant/Alicante	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	38,71%	69,66	13,53	38,13%	54,66	17,23
Alacant/Alicante	03058	Cox	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.671,01	7.513	23,79%	209,83	1,52	13,82%	160,44	0,92
Alacant/Alicante	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	38,41%	125,10	1,89	25,49%	100,47	1,39
Alacant/Alicante	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	26,80%	153,77	3,65	22,91%	121,89	4,02
Alacant/Alicante	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328	25,23%	134,32	2,65	21,75%	90,37	3,68
Alacant/Alicante	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	27,96%	286,91	4,64	26,16%	268,57	4,64
Alacant/Alicante	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.137,82	18.970	52,34%	188,20	2,13	49,67%	183,84	2,05
Alacant/Alicante	03095	Ondara	La Marina Alta	Cota 100	1.035,42	7.308	20,62%	110,06	1,65	15,51%	94,23	1,33
Alacant/Alicante	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	31,76%	866,46	1,49	29,73%	728,17	1,78
Alacant/Alicante	03111	Redován	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183	31,28%	115,04	2,14	22,48%	90,32	1,87
Alacant/Alicante	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	25,78%	60,64	8,32	24,31%	56,60	8,42
Castelló/Castellón	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	33,10%	271,84	4,52	28,29%	254,38	4,04
Castelló/Castellón	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	33,47%	237,58	1,61	20,96%	180,06	1,16
Castelló/Castellón	12085	Orpesa / Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	40,95%	238,55	3,15	34,52%	197,97	3,22
Castelló/Castellón	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	60,77%	1.097,19	4,19	56,71%	900,66	4,90
Castelló/Castellón	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	Franja intermedia	3.653,78	1.249	25,94%	177,83	41,67	25,88%	162,45	45,61
Castelló/Castellón	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	30,80%	129,93	5,76	25,62%	96,04	6,61
València/Valencia	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	27,46%	118,51	1,60	25,00%	112,07	1,50
València/Valencia	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	28,14%	180,34	2,31	24,22%	104,90	3,90
València/Valencia	46061	Beniflá	La Safor	Cota 100	62,62	484	22,35%	109,10	1,65	8,92%	95,54	0,21
València/Valencia	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	31,87%	84,20	0,69	21,52%	38,08	1,52
València/Valencia	46103	Quartell	El Camp de Morvedre	Cota 100	317,99	1.672	26,13%	140,89	2,53	9,02%	90,78	0,89
València/Valencia	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	65,18%	107,93	1,73	45,18%	90,62	1,26
València/Valencia	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	44,13%	127,46	1,96	34,26%	113,97	1,57
València/Valencia	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja intermedia	147,21	856	43,24%	198,20	2,75	28,63%	116,02	3,24
València/Valencia	46227	Senyera	La Ribera Alta	Cota 100	203,15	1.122	21,54%	142,22	1,74	13,46%	124,22	0,96

Tabla C05_T09: Selección de los 27 municipios explosivos siguiendo la metodología de Górgolas para Suelo Total + Residencial. Fuente: Elaboración propia

A la vista de los resultados, detectamos que el análisis no era del todo válido a nuestro juicio, ya que no resultaba representativo del comportamiento que habíamos visualizado en las cartografías en la Franja Intermedia y en el Sistema Rural. Por eso se decidió, que con este método era importante estudiar los municipios en función de la franja territorial en la que estuvieran. Los datos que obtuvimos por franjas territoriales son los que se indican a continuación.

Leyenda

- Modelo Explosivo
- Modelo Expansivo
- Modelo Ciudad Expectante

Plana Litoral

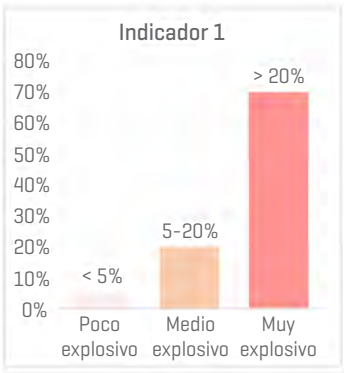
Valores de Referencia Plana Litoral[10]			
Suelo Total		Suelo Residencial	
Índice 1	Índice 3	Índice 1	Índice 3
≥20%	≥1,5	≥20%	≥1,3

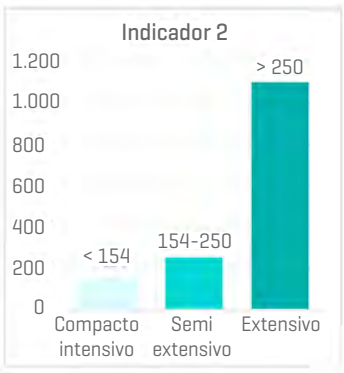
10. Se ha calculado el Percentil 0,75 para la CV y para cada una de las Franjas, para suelo total y para suelo residencial, y se toman los más restrictivos en cada caso

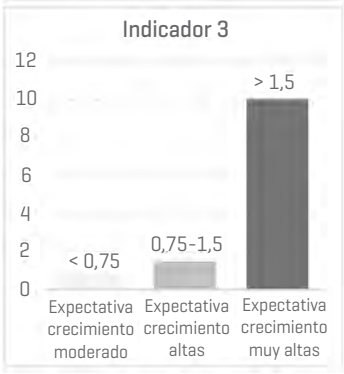
Tabla C05_T10: Valores de Referencia para la selección de municipios explosivos en la Plana Litoral. Fuente: Elaboración propia

Datos básicos Municipios							Indicadores					
							Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código_INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio [Ha]	Poblacion Oficial 2023	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant/Alicante	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	47,56%	89,18	6,76	45,69%	70,55	8,43
Alacant/Alicante	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	38,71%	69,66	13,53	38,13%	54,66	17,23
Alacant/Alicante	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	38,41%	125,10	1,89	25,49%	100,47	1,39
Alacant/Alicante	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	26,80%	153,77	3,65	22,91%	121,89	4,02
Alacant/Alicante	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328	25,23%	134,32	2,65	21,75%	90,37	3,68
Alacant/Alicante	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	27,96%	286,91	4,64	26,16%	268,57	4,64
Alacant/Alicante	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	31,76%	866,46	1,49	29,73%	728,17	1,78
Alacant/Alicante	03111	Redován	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183	31,28%	115,04	2,14	22,48%	90,32	1,87
Alacant/Alicante	03113	Rojales	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451	38,64%	255,88	1,40	36,11%	232,45	1,47
Alacant/Alicante	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	25,78%	60,64	8,32	24,31%	56,60	8,42
Castelló/Castellón	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	33,10%	271,84	4,52	28,29%	254,38	4,04
Castelló/Castellón	12085	Orpesa / Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	40,95%	238,55	3,15	34,52%	197,97	3,22
Castelló/Castellón	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	60,77%	1.097,19	4,19	56,71%	900,66	4,90
Castelló/Castellón	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	30,80%	129,93	5,76	25,62%	96,04	6,61
València/Valencia	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	27,46%	118,51	1,60	25,00%	112,07	1,50
València/Valencia	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	28,14%	180,34	2,31	24,22%	104,90	3,90
València/Valencia	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	31,87%	84,20	0,69	21,52%	38,08	1,52
València/Valencia	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	44,13%	127,46	1,96	34,26%	113,97	1,57

Tabla C05_T11: Selección de los 18 municipios explosivos siguiendo la metodología de Górgolas para Suelo Residencial en la Plana Litoral. Fuente: Elaboración propia







Nota:
De acuerdo con estos indicadores, el municipio de Peñíscola, por ejemplo, es Muy explosivo, Extensivo y tiene unas Expectativas de crecimiento muy altas, tanto en Suelo Total como Suelo Residencial.

El listado de municipios explosivos en la Plana Litoral se puede consultar en la tabla anterior.

De entre todos ellos y teniendo en cuenta los valores más altos en ambos índices, se podría hacer una selección de municipios super explosivos: Altea, El Poble Nou de Benitatxell, Jacarilla, San Fulgencio, Chilches, Oropesa, Peñíscola y Alquerías del Niño Perdido.

Franja Intermedia

Valores de Referencia Franja Intermedia			
Suelo Total		Suelo Residencial	
Índice 1	Índice 3	Índice 1	Índice 3
≥20%	≥1,5	≥6%	≥1,2

Tabla C05_T12: Valores de Referencia para la selección de municipios explosivos en la Franja Intermedia. Fuente: Elaboración propia

El listado de municipios explosivos en la Franja Intermedia sería:

Datos básicos Municipios							Indicadores					
							Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código_INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant/Alicante	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	Franja intermedia	3.469,38	7.708	9,88%	71,75	5,20	8,54%	64,12	5,00
Alacant/Alicante	03069	Finestrat	La Marina Baixa	Franja intermedia	4.226,53	8.836	15,64%	202,45	2,70	12,42%	88,66	5,70
Alacant/Alicante	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja intermedia	2.200,29	946	16,75%	203,33	18,16	16,56%	174,16	21,12
Alacant/Alicante	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà / El Vinalopó Medio	Franja intermedia	7.954,12	8.777	16,90%	210,11	6,29	13,19%	143,58	7,33
Alacant/Alicante	03091	Murla	La Marina Alta	Franja intermedia	581,77	575	12,23%	218,23	4,67	12,23%	218,23	4,67
Alacant/Alicante	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	Franja intermedia	3.024,78	9.253	15,18%	159,17	2,12	10,00%	102,20	2,20
Alacant/Alicante	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.137,82	18.970	52,34%	188,20	2,13	49,67%	183,84	2,05
Alacant/Alicante	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.257,54	5.339	19,89%	130,35	5,45	18,74%	103,43	6,66
Alacant/Alicante	03129	Tibi	L'Alcoià	Franja intermedia	7.040,29	1.808	7,66%	426,23	6,00	7,45%	405,61	6,15
Castelló/Castellón	12031	Borriol	La Plana Alta	Franja intermedia	6.160,17	5.865	9,55%	496,21	1,02	7,23%	290,81	1,61
Castelló/Castellón	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja intermedia	13.159,00	3.222	14,96%	393,12	14,54	12,26%	175,73	27,48
Castelló/Castellón	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	Franja intermedia	3.653,78	1.249	25,94%	177,83	41,67	25,88%	162,45	45,61
Castelló/Castellón	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja intermedia	2.113,83	494	12,66%	475,53	10,39	12,46%	391,68	12,62
València/Valencia	46089	Casinos	El Camp de Túria	Franja intermedia	4.164,46	3.091	8,86%	184,98	5,45	8,29%	173,39	5,44
València/Valencia	46157	La Llosa de Ranes	La Costera	Franja intermedia	712,80	3.681	14,46%	140,41	0,99	8,70%	70,90	1,38
València/Valencia	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja intermedia	147,21	856	43,24%	198,20	2,75	28,63%	116,02	3,24
València/Valencia	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	Franja intermedia	12.545,81	36.194	13,31%	105,68	3,37	9,70%	43,94	6,65
València/Valencia	46212	Real	La Ribera Alta	Franja intermedia	1.830,99	2.410	7,63%	146,89	2,94	6,62%	126,91	2,96
València/Valencia	46228	Serra	El Camp de Túria	Franja intermedia	5.738,59	3.608	8,36%	554,30	1,40	7,84%	484,19	1,58

Tabla C05_T13: Selección de los 19 municipios explosivos siguiendo la metodología de Górgolas para Suelo Residencial en la Franja Intermedia. Fuente: Elaboración propia

De entre todos ellos y teniendo en cuenta los valores más altos en ambos índices, se podría hacer una selección de municipios super explosivos: Llíber, Monforte del Cid, Murla, La Nucía, Polop, Cabanes, Sant Jordi, San Rafael del Río y Novetlè

Sistema Rural

Valores de Referencia Sistema Rural			
Suelo Total		Suelo Residencial	
Índice 1	Índice 3	Índice 1	Índice 3
-%	≥1,5	-%	≥1,0

Tabla C05_T14: Valores de Referencia para la selección de municipios explosivos en la Franja Intermedia. Fuente: Elaboración propia

Debido a sus características intrínsecas, el índice 1 y 2 no sirven para analizar el Sistema Rural, ya que el rango superior del Índice 1 no aparece en el Sistema Rural y el Índice 2 tampoco es representativo porque queda desvirtuado por la poca población que presentan los municipios del interior. En base a esto, esta franja se estudió solo con el Índice 3, que es el que nos da una valoración del volumen de ciudad que está "a la espera de hacer", ya que valores superiores a este índice indicaban que a pesar de ser municipios de interior con poca población tenían un exceso de SuzR.

Leyenda

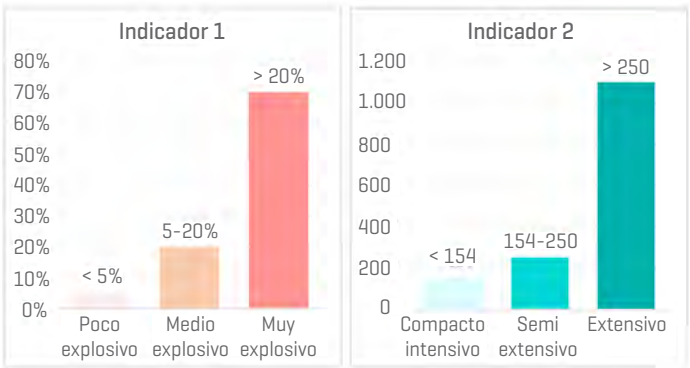
Modelo Explosivo

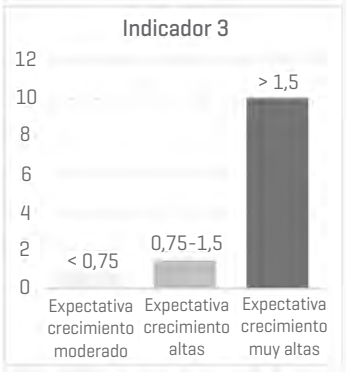
Modelo Expansivo

Modelo Ciudad Expectante

Datos básicos Municipios							Indicadores					
							Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código_INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio [Ha]	Poblacion Oficial 2023	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant/Alicante	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	14,45%	210,54	15,57	14,43%	207,74	15,78
Alacant/Alicante	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	0,98%	112,57	5,22	0,91%	106,15	5,10
Alacant/Alicante	03103	Penàguila	L'Alcoià	Sistema rural	4.993,94	313	1,11%	252,26	6,01	0,35%	177,05	2,16
Alacant/Alicante	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	2,28%	444,95	1,85	2,04%	366,11	2,10
Alacant/Alicante	03135	Vall d'Ebo	La Marina Alta	Sistema rural	3.244,81	230	0,51%	390,59	0,83	0,40%	237,45	1,36
Alacant/Alicante	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	Sistema rural	5.366,74	581	1,84%	366,42	3,65	1,13%	304,13	2,42
Castelló/Castellón	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	2,33%	298,62	4,43	1,42%	259,15	2,81
Castelló/Castellón	12049	Costur	L'Alcalatén	Sistema rural	2.194,42	535	0,73%	145,94	1,04	0,66%	117,02	1,30
Castelló/Castellón	12072	Lucena del Cid	L'Alcalatén	Sistema rural	13.710,41	1.369	0,60%	369,78	0,63	0,22%	109,77	1,05
València/Valencia	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	8,21%	188,11	2,61	6,64%	135,22	3,07
València/Valencia	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	2,22%	945,86	2,53	2,09%	824,71	2,81
València/Valencia	46115	Dos Aguas	La Hoya de Buñol	Sistema rural	12.152,01	340	0,17%	308,42	1,01	0,16%	267,91	1,17

Tabla C05_T15: Selección de los 12 municipios explosivos siguiendo la metodología de Górgolas para Suelo Residencial en el Sistema Rural. Fuente: Elaboración propia





El listado de municipios explosivos en el Sistema Rural se puede consultar en la tabla anterior.

De entre todos ellos y teniendo en cuenta los valores más altos en ambos índices, se podría hacer una selección de super explosivos: Adsubia, Planes, Anna y Calles

A modo de resumen tendríamos:

- Si analizamos por provincias, el mayor número se concentra en Alicante, seguida de Valencia y muy de cerca Castellón.

- Por ámbito territorial, destaca por concentración de porcentajes más altos claramente la Plana Litoral. En ella se han identificado 16 municipios explosivos y de ellos 8 son super explosivos. Un gran número de estos está en la provincia de Alicante y en concreto en la comarca de la Vega Baja. Le sigue Castellón con municipios repartidos entre la Plana Baja y el Bajo Maestrazgo y luego Valencia en la que no destaca ninguna comarca. En la Franja Intermedia hay 19 municipios explosivos y de ellos 9 se pueden considerar super explosivos, presenta un mayor número que la Plana Litoral, pero los valores de los índices son menores. Vuelven a concentrarse fundamentalmente en la provincia de Alicante. Por último en el Sistema Rural hay 12 explosivos y 4 super explosivos, la mayoría nuevamente en Alicante.

- En total se han detectado 47 municipios explosivos y 21 super explosivos.

Datos básicos Municipios							Indicadores					
							Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código_INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant/Alicante	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	14,45%	210,54	15,57	14,43%	207,74	15,78
Alacant/Alicante	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	47,56%	89,18	6,76	45,69%	70,55	8,43
Alacant/Alicante	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	0,98%	112,57	5,22	0,91%	106,15	5,10
Alacant/Alicante	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	38,71%	69,66	13,53	38,13%	54,66	17,23
Alacant/Alicante	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	Franja intermedia	3.469,38	7.708	9,88%	71,75	5,20	8,54%	64,12	5,00
Alacant/Alicante	03069	Finestrat	La Marina Baixa	Franja intermedia	4.226,53	8.836	15,64%	202,45	2,70	12,42%	88,66	5,70
Alacant/Alicante	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	26,80%	153,77	3,65	22,91%	121,89	4,02
Alacant/Alicante	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328	25,23%	134,32	2,65	21,75%	90,37	3,68
Alacant/Alicante	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	27,96%	286,91	4,64	26,16%	268,57	4,64
Alacant/Alicante	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja intermedia	2.200,29	946	16,75%	203,33	18,16	16,56%	174,16	21,12
Alacant/Alicante	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà / El Vinalopó Medio	Franja intermedia	7.954,12	8.777	16,90%	210,11	6,29	13,19%	143,58	7,33
Alacant/Alicante	03091	Murla	La Marina Alta	Franja intermedia	581,77	575	12,23%	218,23	4,67	12,23%	218,23	4,67
Alacant/Alicante	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	Franja intermedia	3.024,78	9.253	15,18%	159,17	2,12	10,00%	102,20	2,20
Alacant/Alicante	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.137,82	18.970	52,34%	188,20	2,13	49,67%	183,84	2,05
Alacant/Alicante	03103	Penàguila	L'Alcoià	Sistema rural	4.993,94	313	1,11%	252,26	6,01	0,35%	177,05	2,16
Alacant/Alicante	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	2,28%	444,95	1,85	2,04%	366,11	2,10
Alacant/Alicante	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.257,54	5.339	19,89%	130,35	5,45	18,74%	103,43	6,66
Alacant/Alicante	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	31,76%	866,46	1,49	29,73%	728,17	1,78
Alacant/Alicante	03111	Redován	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183	31,28%	115,04	2,14	22,48%	90,32	1,87
Alacant/Alicante	03113	Rojales	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451	38,64%	255,88	1,40	36,11%	232,45	1,47
Alacant/Alicante	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	25,78%	60,64	8,32	24,31%	56,60	8,42
Alacant/Alicante	03129	Tibi	L'Alcoià	Franja intermedia	7.040,29	1.808	7,66%	426,23	6,00	7,45%	405,61	6,15
Alacant/Alicante	03135	Vall d'Ebo	La Marina Alta	Sistema rural	3.244,81	230	0,51%	390,59	0,83	0,40%	237,45	1,36
Alacant/Alicante	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	Sistema rural	5.366,74	581	1,84%	366,42	3,65	1,13%	304,13	2,42
Castelló/Castellón	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	2,33%	298,62	4,43	1,42%	259,15	2,81
Castelló/Castellón	12031	Borriol	La Plana Alta	Franja intermedia	6.160,17	5.865	9,55%	496,21	1,02	7,23%	290,81	1,61
Castelló/Castellón	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja intermedia	13.159,00	3.222	14,96%	393,12	14,54	12,26%	175,73	27,48
Castelló/Castellón	12049	Costur	L'Alcalatén	Sistema rural	2.194,42	535	0,73%	145,94	1,04	0,66%	117,02	1,30
Castelló/Castellón	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	33,10%	271,84	4,52	28,29%	254,38	4,04
Castelló/Castellón	12072	Lucena del Cid	L'Alcalatén	Sistema rural	13.710,41	1.369	0,60%	369,78	0,63	0,22%	109,77	1,05
Castelló/Castellón	12085	Orpesa / Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	40,95%	238,55	3,15	34,52%	197,97	3,22
Castelló/Castellón	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	60,77%	1.097,19	4,19	56,71%	900,66	4,90
Castelló/Castellón	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	Franja intermedia	3.653,78	1.249	25,94%	177,83	41,67	25,88%	162,45	45,61
Castelló/Castellón	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja intermedia	2.113,83	494	12,66%	475,53	10,39	12,46%	391,68	12,62
Castelló/Castellón	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	30,80%	129,93	5,76	25,62%	96,04	6,61
València/Valencia	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	27,46%	118,51	1,60	25,00%	112,07	1,50
València/Valencia	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	8,21%	188,11	2,61	6,64%	135,22	3,07
València/Valencia	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	28,14%	180,34	2,31	24,22%	104,90	3,90
València/Valencia	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	2,22%	945,86	2,53	2,09%	824,71	2,81
València/Valencia	46089	Casinos	El Camp de Túria	Franja intermedia	4.164,46	3.091	8,86%	184,98	5,45	8,29%	173,39	5,44
València/Valencia	46115	Dos Aguas	La Hoya de Buñol	Sistema rural	12.152,01	340	0,17%	308,42	1,01	0,16%	267,91	1,17
València/Valencia	46157	La Llosa de Ranes	La Costera	Franja intermedia	712,80	3.681	14,46%	140,41	0,99	8,70%	70,90	1,38
València/Valencia	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	44,13%	127,46	1,96	34,26%	113,97	1,57
València/Valencia	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja intermedia	147,21	856	43,24%	198,20	2,75	28,63%	116,02	3,24
València/Valencia	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	Franja intermedia	12.545,81	36.194	13,31%	105,68	3,37	9,70%	43,94	6,65
València/Valencia	46212	Real	La Ribera Alta	Franja intermedia	1.830,99	2.410	7,63%	146,89	2,94	6,62%	126,91	2,96
València/Valencia	46228	Serra	El Camp de Túria	Franja intermedia	5.738,59	3.608	8,36%	554,30	1,40	7,84%	484,19	1,58

Leyenda

Modelo Explosivo

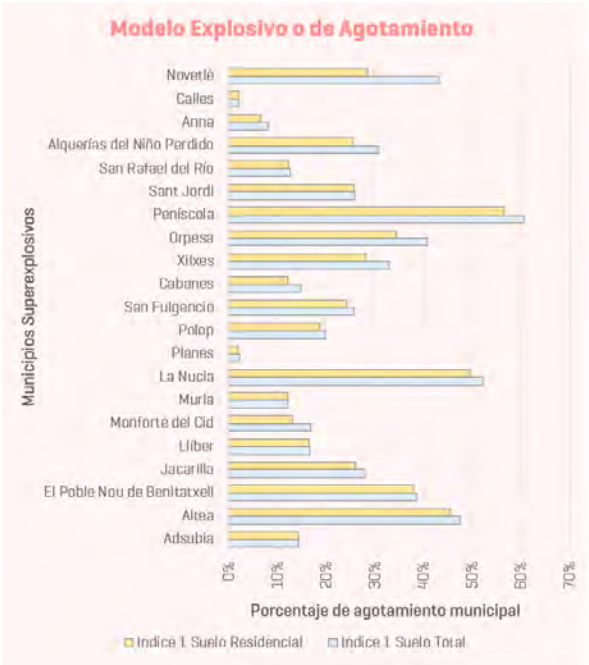
Modelo Expansivo

Modelo Ciudad Expectante

Tabla C05_T16: Selección de los 47 municipios explosivos siguiendo la metodología de Górgolas para Suelo Residencial. Fuente: Elaboración propia

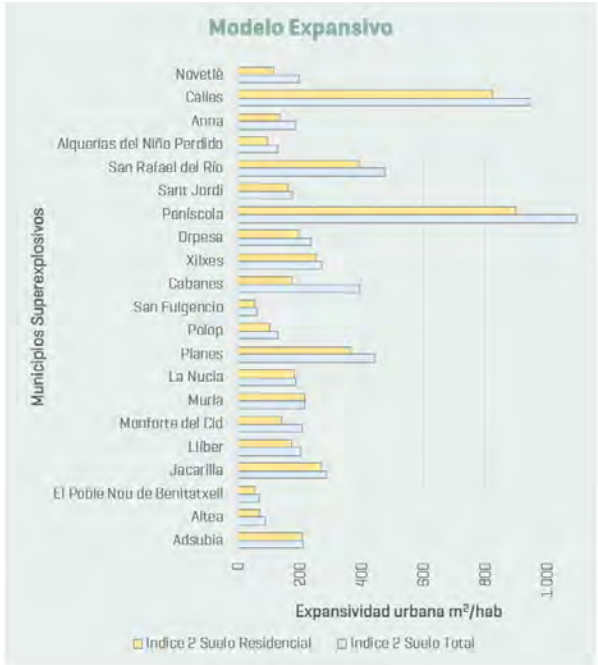
Datos básicos Municipios							Indicadores					
							Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código_INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alicante/Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	14,45%	210,54	15,57	14,43%	207,74	15,78
Alicante/Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	47,56%	89,18	6,76	45,69%	70,55	8,43
Alicante/Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	38,71%	69,66	13,53	38,13%	54,66	17,23
Alicante/Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	27,96%	286,91	4,64	26,16%	268,57	4,64
Alicante/Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja intermedia	2.200,29	946	16,75%	203,33	18,16	16,56%	174,16	21,12
Alicante/Alacant	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà / El Vinalopó Medio	Franja intermedia	7.954,12	8.777	16,90%	210,11	6,29	13,19%	143,58	7,33
Alicante/Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	Franja intermedia	581,77	575	12,23%	218,23	4,67	12,23%	218,23	4,67
Alicante/Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.137,82	18.970	52,34%	188,20	2,13	49,67%	183,84	2,05
Alicante/Alacant	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	2,28%	444,95	1,85	2,04%	366,11	2,10
Alicante/Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.257,54	5.339	19,89%	130,35	5,45	18,74%	103,43	6,66
Alicante/Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	25,78%	60,64	8,32	24,31%	56,60	8,42
Castellón/Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja intermedia	13.159,00	3.222	14,96%	393,12	14,54	12,26%	175,73	27,48
Castellón/Castelló	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	33,10%	271,84	4,52	28,29%	254,38	4,04
Castellón/Castelló	12085	Orpesa / Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	40,95%	238,55	3,15	34,52%	197,97	3,22
Castellón/Castelló	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	60,77%	1.097,19	4,19	56,71%	900,66	4,90
Castellón/Castelló	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	Franja intermedia	3.653,78	1.249	25,94%	177,83	41,67	25,88%	162,45	45,61
Castellón/Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja intermedia	2.113,83	494	12,66%	475,53	10,39	12,46%	391,68	12,62
Castellón/Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	30,80%	129,93	5,76	25,62%	96,04	6,61
Valencia/València	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	8,21%	188,11	2,61	6,64%	135,22	3,07
Valencia/València	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	2,22%	945,86	2,53	2,09%	824,71	2,81
Valencia/València	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja intermedia	147,21	856	43,24%	198,20	2,75	28,63%	116,02	3,24

Tabla C05_T17: Selección de los 21 municipios super explosivos siguiendo la metodología de Górgolas para Suelo Residencial. Fuente: Elaboración propia



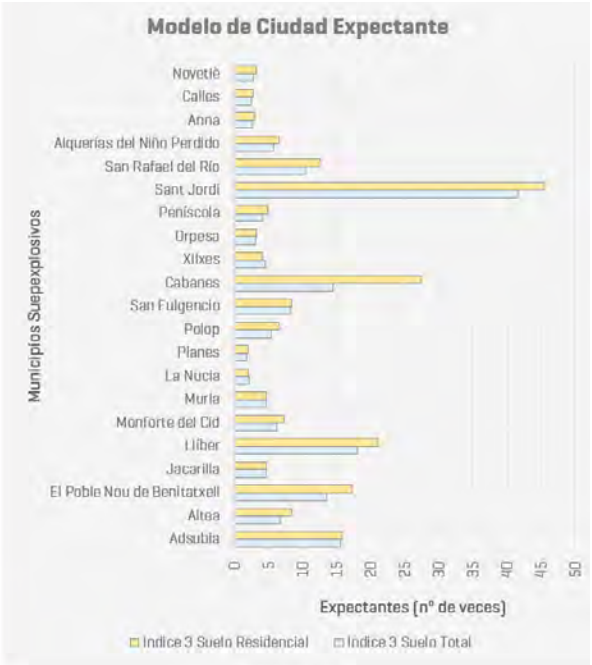
Agotamiento municipal (tot)=

$$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$$



Expansividad urbana (Su)=

$$\frac{\text{Área de Su}}{\text{Padrón continuo de habitantes}}$$



Expectante (tot) =

$$\frac{\text{Área de Suz}}{\text{Área de Su}}$$

A continuación y a modo de resumen se adjunta una pequeña colección de fichas que recogen 12 municipios tipo, 4 por cada índice y que tratan de mostrar visualmente con mayor precisión los 3 modelos analizados: el de agotamiento, el de la expansividad y el de la ciudad expectante. Se añade a la colección una última Ficha tipo de un municipio súper explosivo y que recoge los 3 indicadores del Método Górgolas.

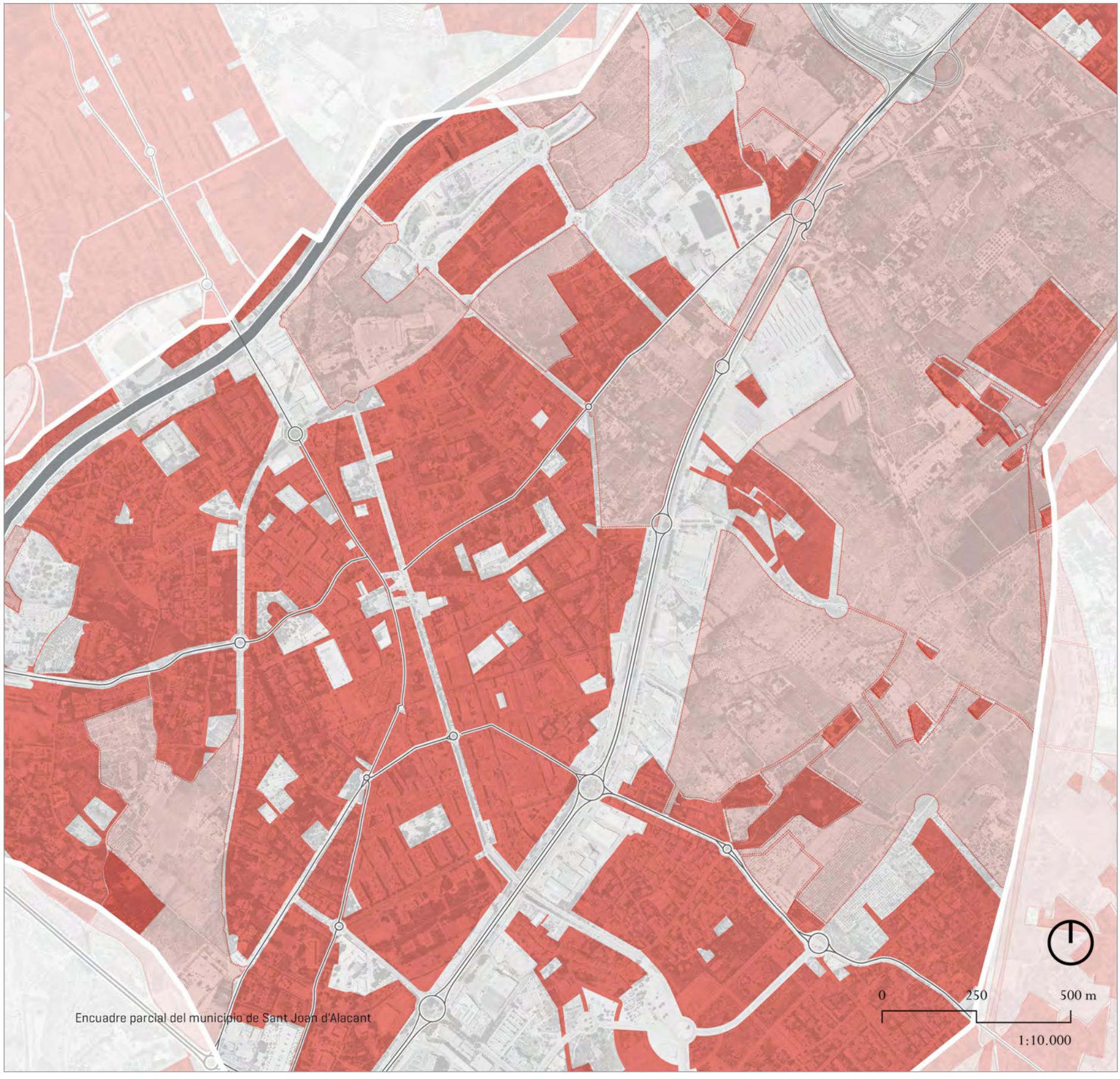


Figura C05_F08: Encuadre parcial del Municipio de Sant Joan d´Alacant

FICHA 1

ÍNDICE DE AGOTAMIENTO MUNICIPAL_Caso Sant Joan d´Alacant

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	l´Alacantí
Municipio:	Sant Joan d´Alacant
Padrón contínuo de habitantes:	25.244 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	5.314.544,86 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	3.679.018,30 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	3.990.008,89 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	3.060.454,95 m²
Área total (AT):	9.575.842,82 m²

Comentario/explicación:

Este indicador informa sobre el agotamiento del modelo territorial correspondiente, si bien debe ser corregido en base a la extensión del término municipal analizado. Cuando un municipio presenta un valor de este indicador superior al 50%, significa que más de la mitad de su superficie está calificada como suelo urbano o urbanizable.

Cálculo:

Agotamiento municipal (tot)=	**Agotamiento municipal (R)=**
$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$	$\frac{\text{Área de SuR + Área de SuzR}}{\text{Área total}} \times 100$
$\frac{(5.314.544{,}86\ m^2) + (3.990.008{,}89\ m^2)}{(9.575.842{,}82\ m^2)} \times 100$	$\frac{(3.679.018{,}30\ m^2) + (3.060.454{,}95\ m^2)}{(9.575.842{,}82\ m^2)} \times 100$
Resultado:	**Resultado:**
97,17% (Para todos los usos)	**70,38%** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F09: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

Figura C05_F010: Ejemplo para el Municipio de Sant Joan d´Alacant

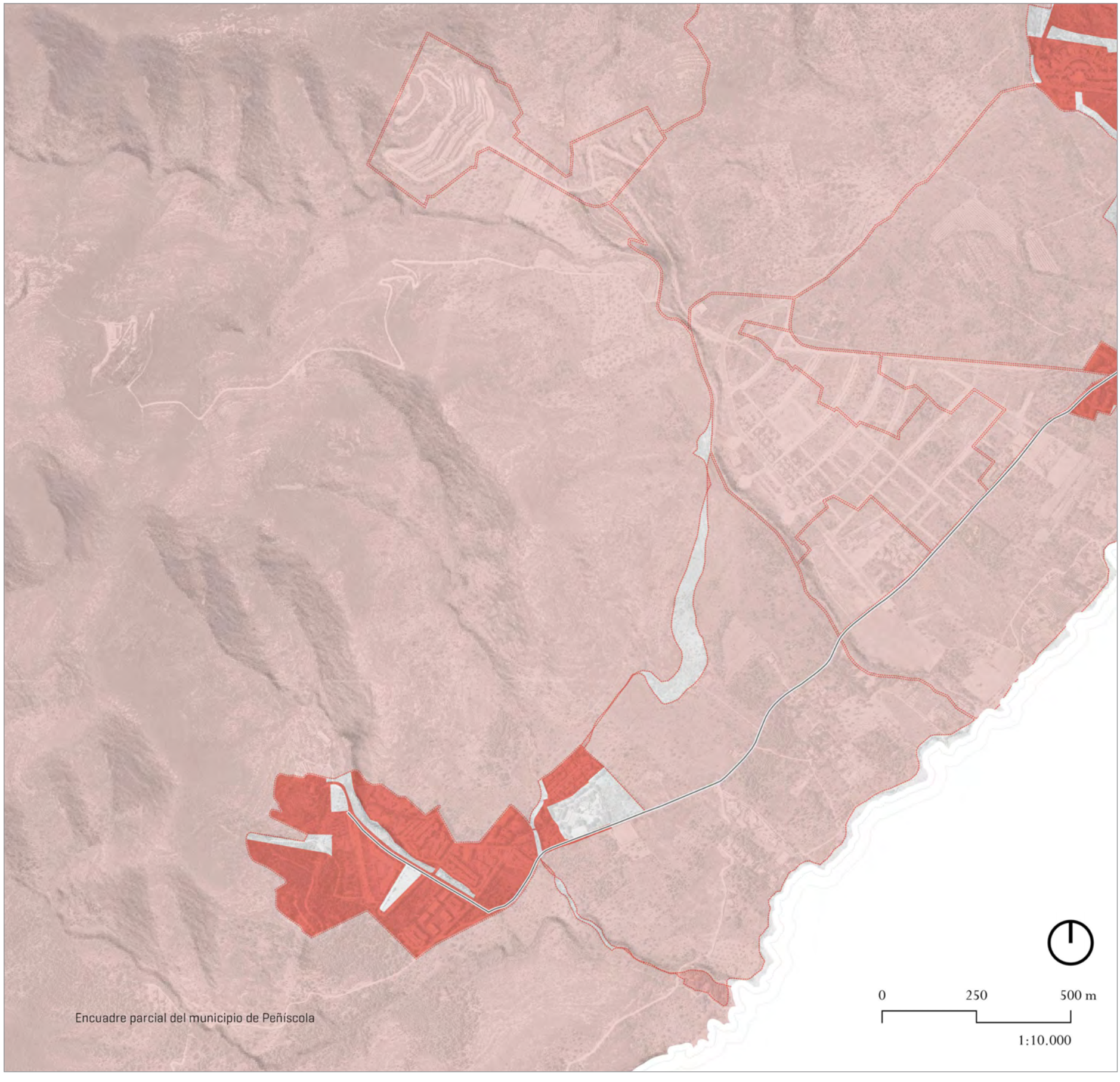


Figura C05_F11: Encuadre parcial del Municipio de Peñíscola

FICHA 2

ÍNDICE DE AGOTAMIENTO MUNICIPAL_Caso Peñiscola

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Castellón
Comarca:	Baix Maestrat
Municipio:	Peñíscola
Padrón contínuo de habitantes:	8.442 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	9.270.177,07 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	7.609.717,83 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	38.801.421,60 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	37.252.203,19 m²
Área total (AT):	79.008.876,55 m²

Comentario/explicación:

Este indicador informa sobre el agotamiento del modelo territorial correspondiente, si bien debe ser corregido en base a la extensión del término municipal analizado. Cuando un municipio presenta un valor de este indicador superior al 50%, significa que más de la mitad de su superficie está calificada como suelo urbano o urbanizable.

Cálculo:

Agotamiento municipal (tot)=	Agotamiento municipal (R)=
$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$	$\frac{\text{Área de SuR + Área de SuzR}}{\text{Área total}} \times 100$
$\frac{(9.270.177,07\ m^2) + (38.801.421,60\ m^2)}{(79.008.876,55\ m^2)} \times 100$	$\frac{(7.609.717,83\ m^2) + (37.252.203,19\ m^2)}{(79.008.876,55\ m^2)} \times 100$
Resultado:	**Resultado:**
60,84% (Para todos los usos)	**56,78%** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F12: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

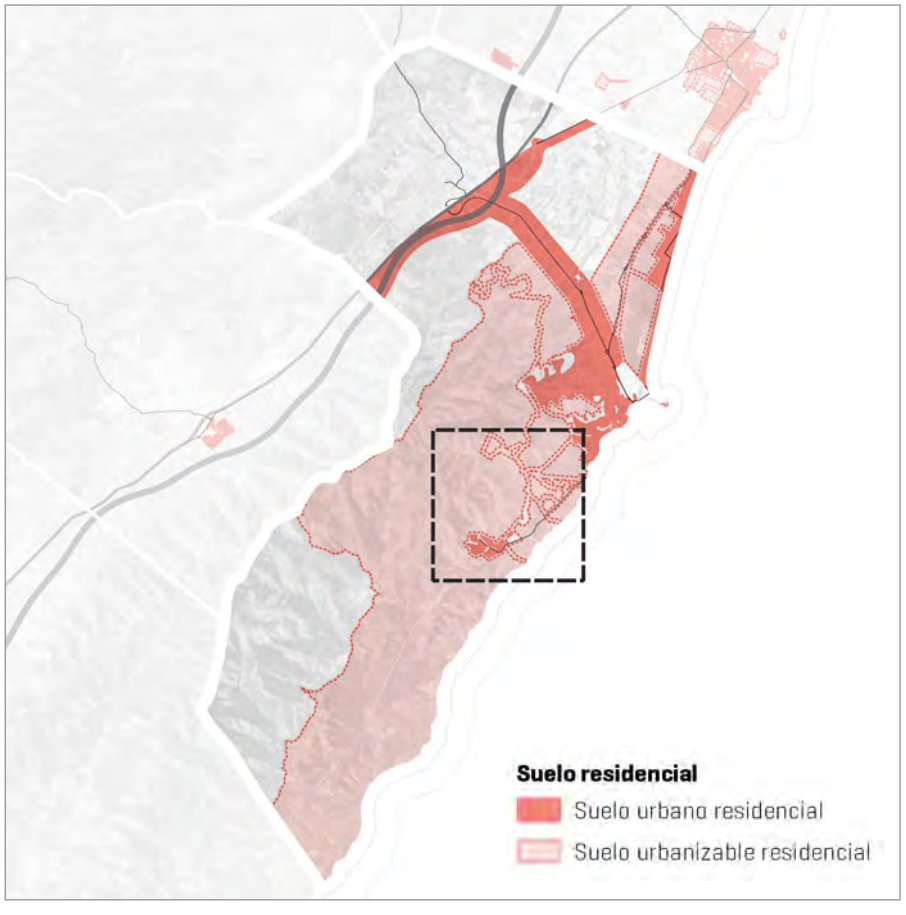


Figura C05_F13: Ejemplo para el Municipio de Peñíscola

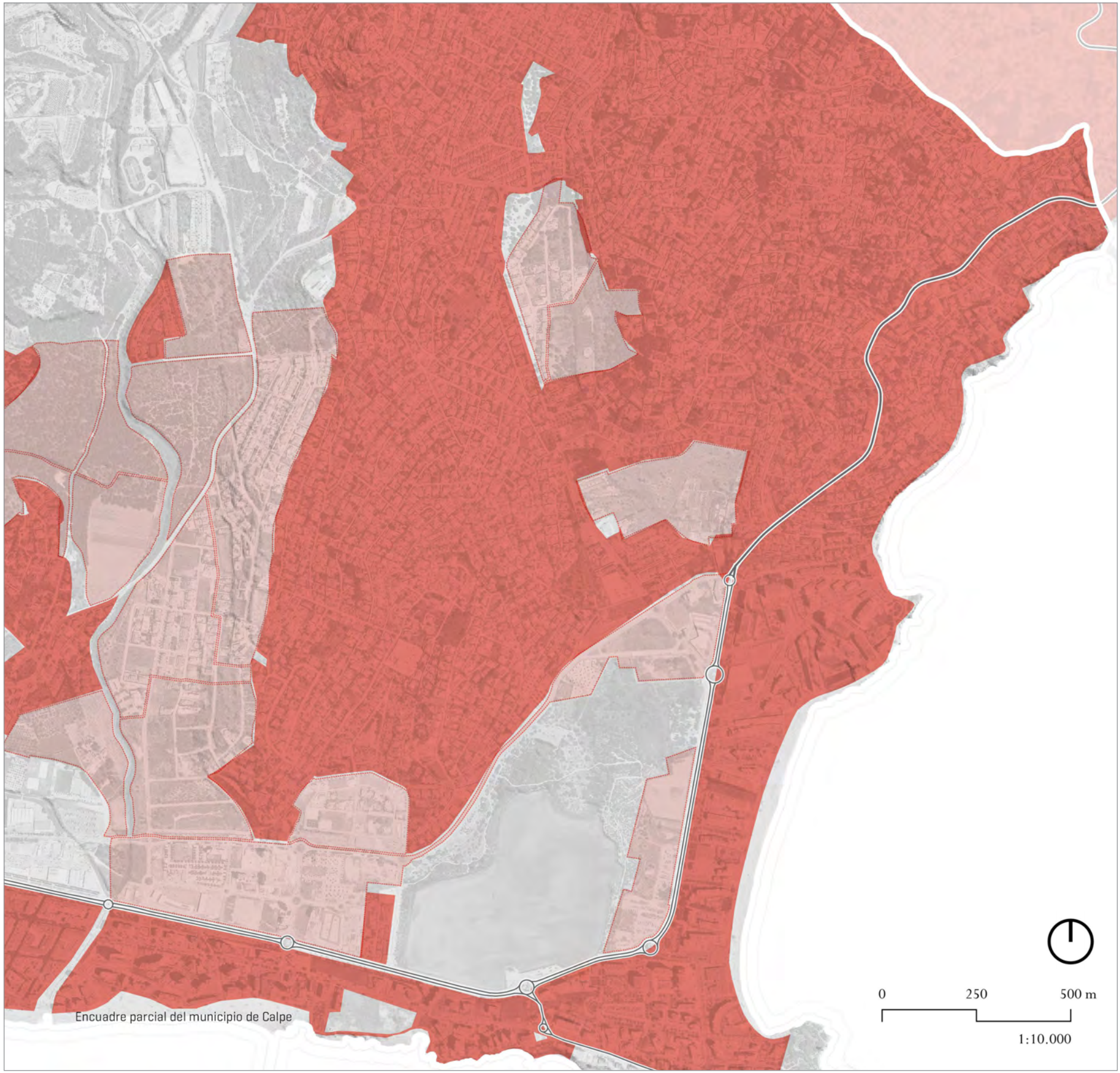


Figura C05_F14: Encuadre parcial del Municipio de Calpe

FICHA 3

ÍNDICE DE AGOTAMIENTO MUNICIPAL_Caso Calpe

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Alta
Municipio:	Calpe
Padrón contínuo de habitantes:	25.909,00 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	9.891.534,34 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	9.248.866,12 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	2.740.274,18 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	2.504.923,57 m²
Área total (AT):	23.509.387,596 m²

Comentario/explicación:

Este indicador informa sobre el agotamiento del modelo territorial correspondiente, si bien debe ser corregido en base a la extensión del término municipal analizado. Cuando un municipio presenta un valor de este indicador superior al 50%, significa que más de la mitad de su superficie está calificada como suelo urbano o urbanizable.

Cálculo:

Agotamiento municipal (tot)=	**Agotamiento municipal (R)=**
$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$	$\frac{\text{Área de SuR + Área de SuzR}}{\text{Área total}} \times 100$
$\frac{(9.891.534{,}34\ m^2) + (2.740.274{,}18\ m^2)}{(23.509.387{,}596\ m^2)} \times 100$	$\frac{(9.248.866{,}12\ m^2) + (2.504.923{,}57\ m^2)}{(23.509.387{,}596\ m^2)} \times 100$
Resultado:	**Resultado:**
53,73% (Para todos los usos)	**50,00%** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F15: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

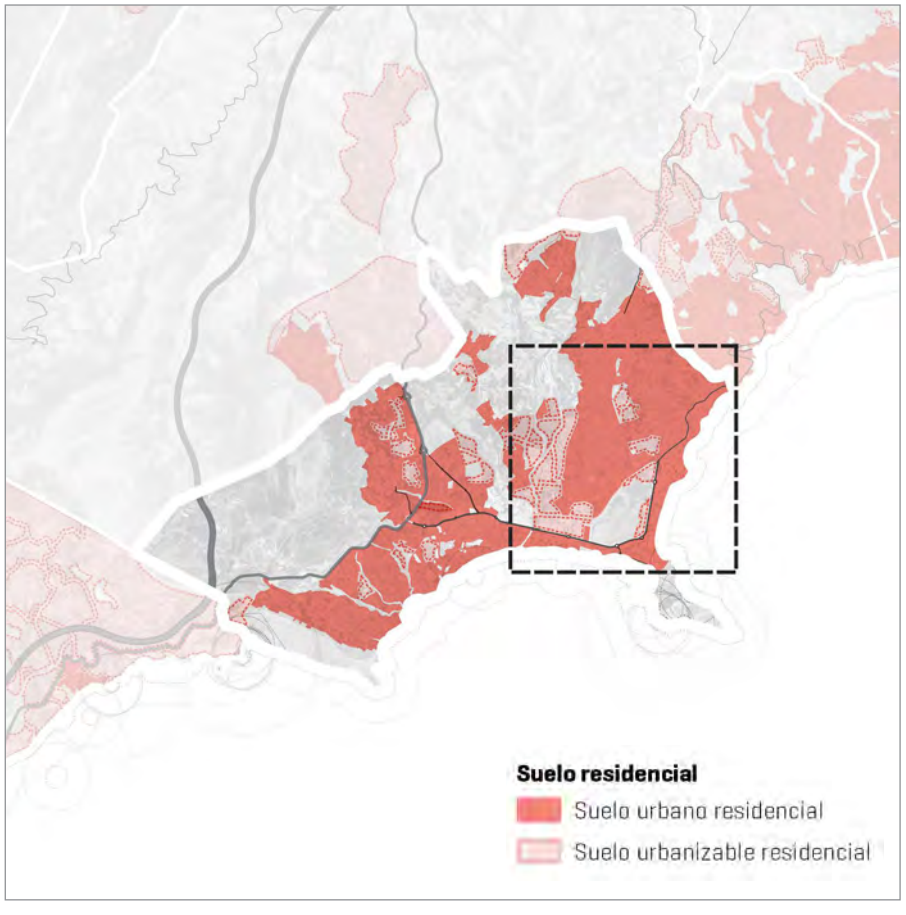


Figura C05_F16: Ejemplo para el Municipio de Calpe

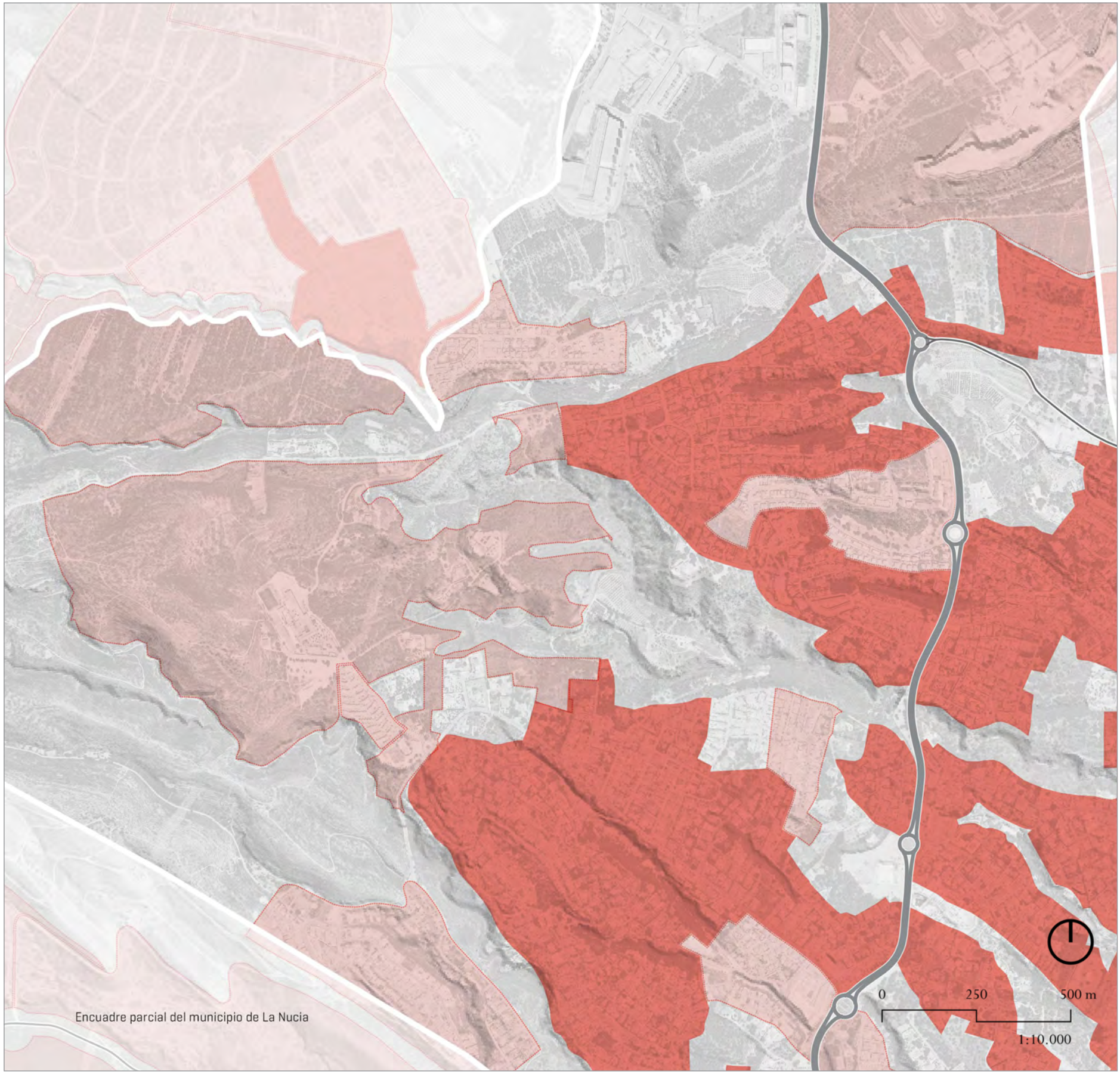


Figura C05_F17: Encuadre parcial del Municipio de La Nucia

FICHA 4

ÍNDICE DE AGOTAMIENTO MUNICIPAL_Caso La Nucia

Franja territorial:	Franja Intermedia
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Alta
Municipio:	La Nucia
Padrón contínuo de habitantes:	19.104 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	3.570.068,90 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	3.487.365,23 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	7.618.921,92 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	7.132.077,86 m²
Área total (AT):	21.362.203,84 m²

Comentario/explicación:

Este indicador informa sobre el agotamiento del modelo territorial correspondiente, si bien debe ser corregido en base a la extensión del término municipal analizado. Cuando un municipio presenta un valor de este indicador superior al 50%, significa que más de la mitad de su superficie está calificada como suelo urbano o urbanizable.

Cálculo:

Agotamiento municipal (tot)=	**Agotamiento municipal (R)=**
$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$	$\frac{\text{Área de SuR + Área de SuzR}}{\text{Área total}} \times 100$
$\frac{(3.570.068,90\ m^2) + (7.618.921,92\ m^2)}{(21.362.203,84\ m^2)} \times 100$	$\frac{(3.487.365,23\ m^2) + (7.132.077,86\ m^2)}{(21.362.203,84\ m^2)} \times 100$
Resultado:	**Resultado:**
52,38% (Para todos los usos)	**49,71%** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F18: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

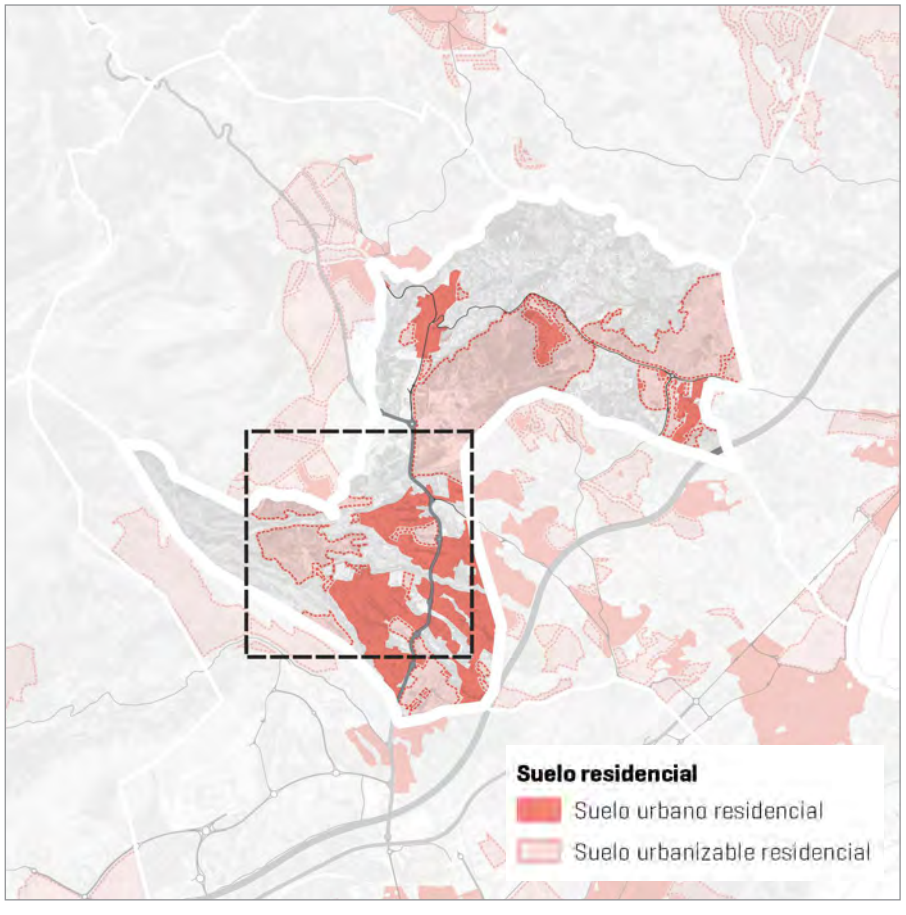


Figura C05_F19: Ejemplo para el Municipio de La Nucia

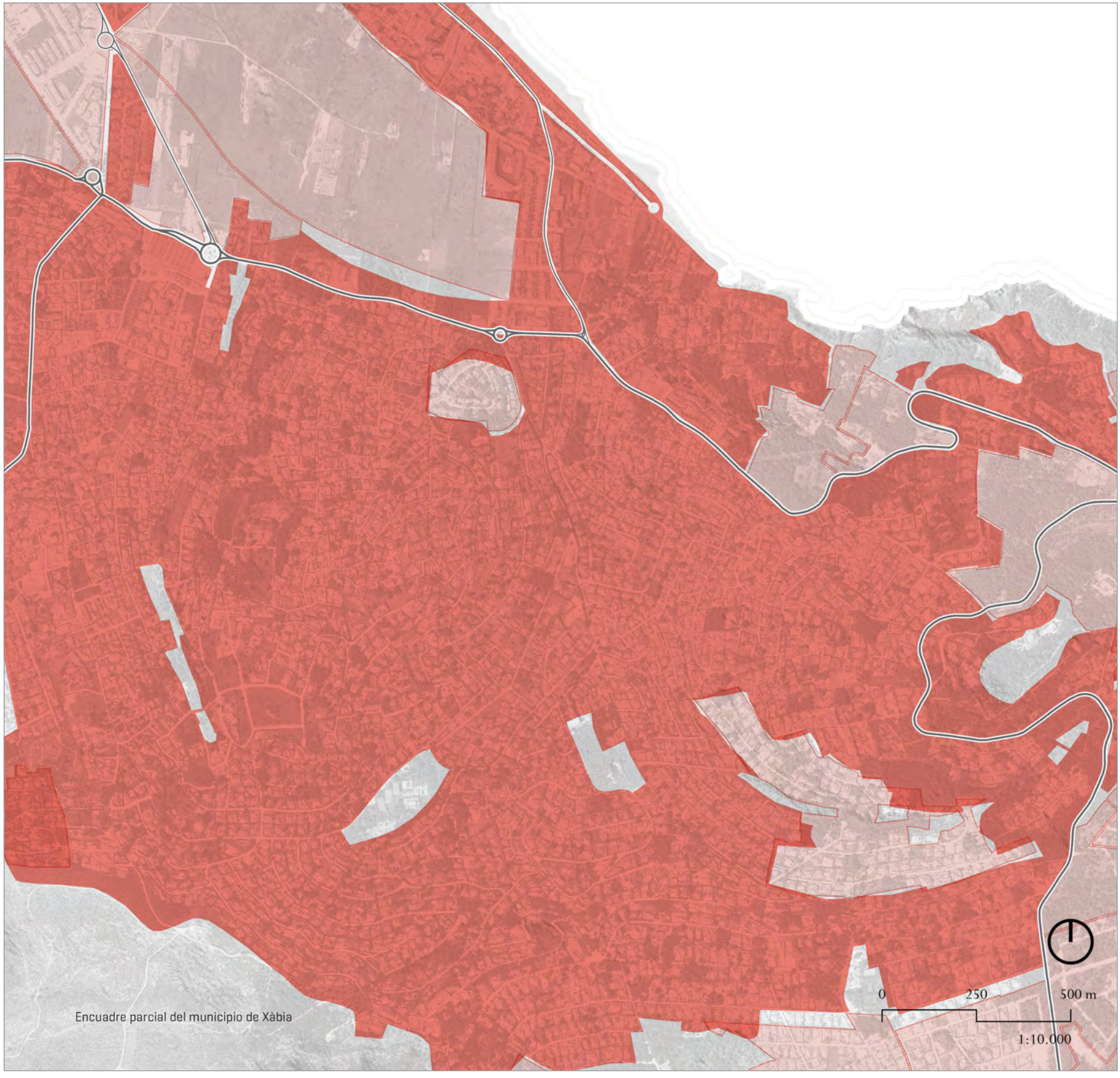


Figura C05_F20: Encuadre parcial del Municipio de Xàbia

FICHA 5

ÍNDICE DE EXPANSIVIDAD URBANA_Caso Xàbia

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Alta
Municipio:	Xàbia
Padrón contínuo de habitantes:	30.249 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	19.680.574,43 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	18.417.584,847 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	14.382.319,41 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	14.128.210,976 m²
Área total (AT):	68.865.399,69 m²

Comentario/explicación:

Su valor, según Górgolas (2025) debe oscilar entre 100 y 150 m² de suelo urbano/habitantes (densidad equivalente en entornos de las 45/40 viviendas/ha) para indicar la existencia de un espacio urbano dotado de una razonable compacidad.

Cálculo:

Expansividad urbana (Su)=	Expansividad urbana (SuzR)=
Área de Su / Padrón contínuo de habitantes	Área de SuR / Padrón contínuo de habitantes
(19.680.574,43 m²) / (30.249 habitantes)	(18.417.584,847 m²) / (30.249 habitantes)
Resultado:	**Resultado:**
650,62 m²/hab (Para todos los usos)	**608,87 m²/hab** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F21: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

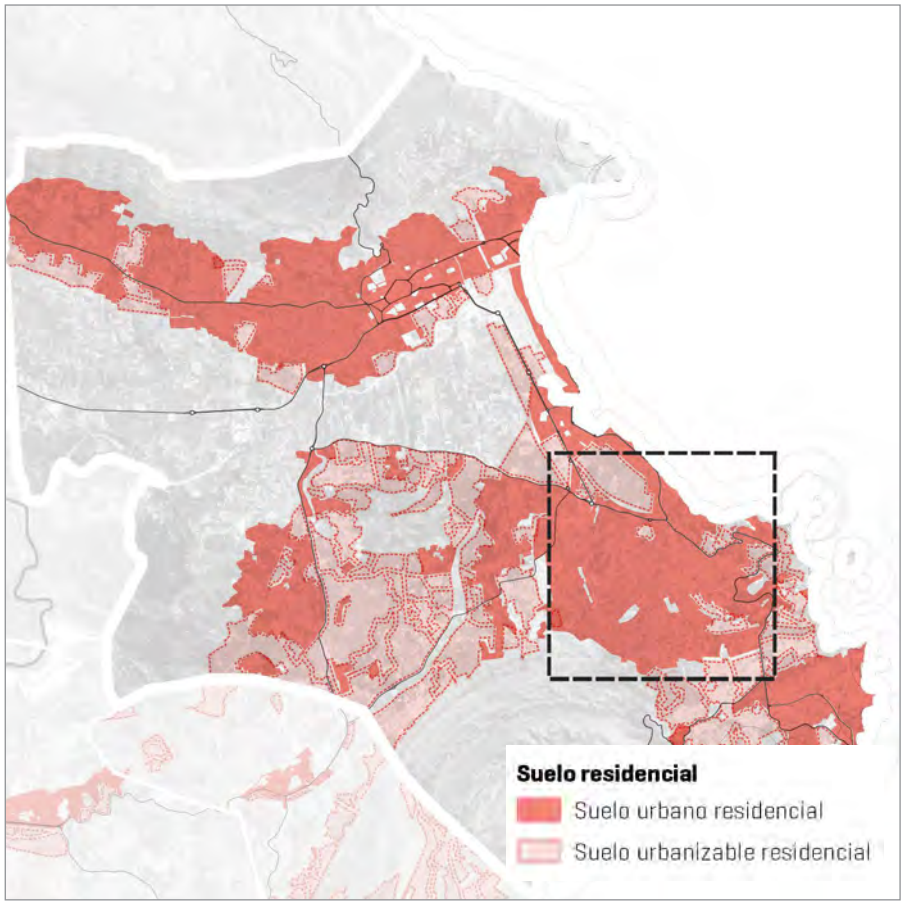


Figura C05_F22: Ejemplo para el Municipio de Xàbia

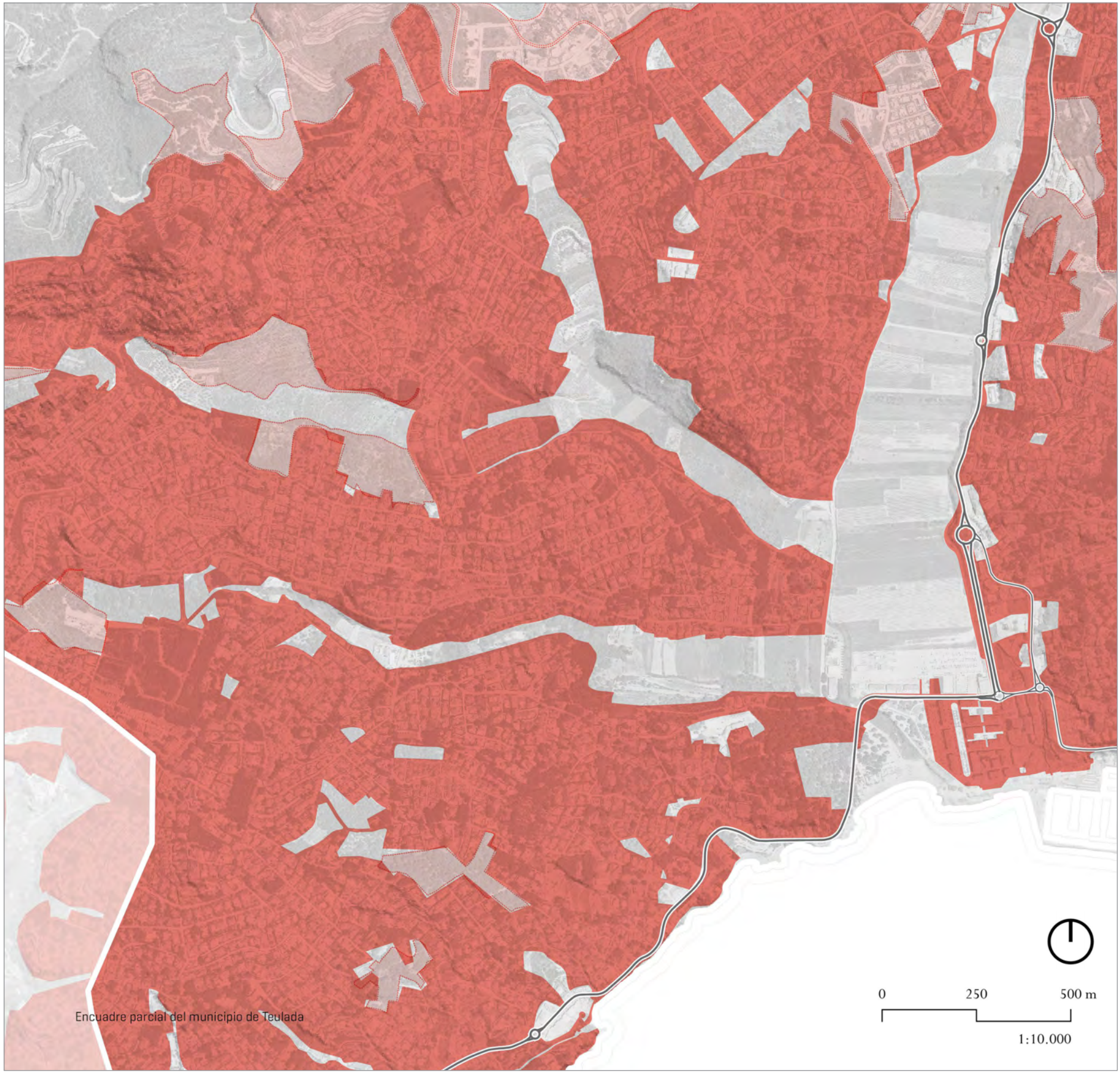


Figura C05_F23: Encuadre parcial del Municipio de Teulada

FICHA 6

ÍNDICE DE EXPANSIVIDAD URBANA_Caso Teulada

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Alta
Municipio:	Teulada
Padrón contínuo de habitantes:	12.619 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	9.208.617,47 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	8.656.739,43 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	2.314.871,86 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	1.713.702,305 m²
Área total (AT):	32.306.693,69 m²

Comentario/explicación:

Su valor, según Górgolas (2025) debe oscilar entre 100 y 150 m² de suelo urbano/habitantes (densidad equivalente en entornos de las 45/40 viviendas/ha) para indicar la existencia de un espacio urbano dotado de una razonable compacidad.

Cálculo:	
Expansividad urbana (Su)= Área de Su / Padrón contínuo de habitantes	**Expansividad urbana (SuzR)=** Área de SuR / Padrón contínuo de habitantes
(9.208.617,47 m²) / (12.619 habitantes)	(8.656.739,43 m²) / (12.619 habitantes)
Resultado:	**Resultado:**
729,74 m²/hab (Para todos los usos)	**686,01 m²/hab** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F24: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

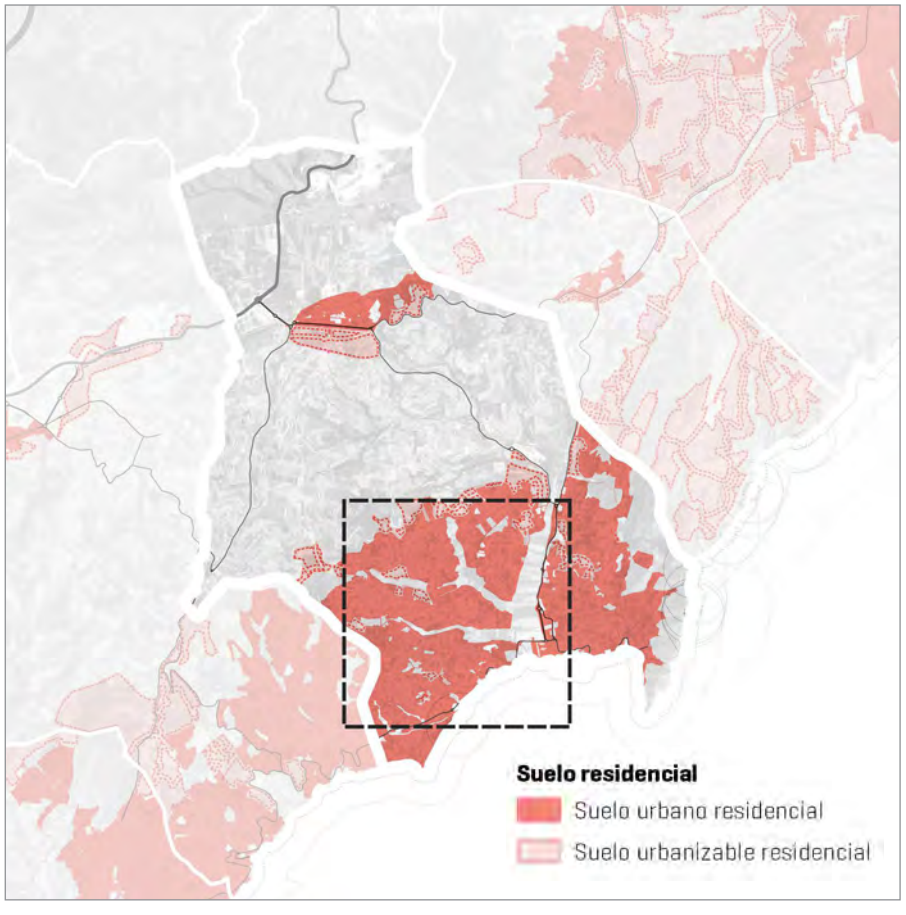


Figura C05_F25: Ejemplo para el Municipio de Teulada

Figura C05_F26: Encuadre parcial del Municipio de Benicàssim

FICHA 7

ÍNDICE DE EXPANSIVIDAD URBANA_Caso Benicàssim

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Castellón
Comarca:	La Plana Alta
Municipio:	Benicàssim
Padrón contínuo de habitantes:	19.901 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	6.189.126,84 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	5.446.434,39 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	2.480.145,70 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	2.480.145,701 m²
Área total (AT):	36.244.916,09 m²

Comentario/explicación:

Su valor, según Górgolas (2025) debe oscilar entre 100 y 150 m² de suelo urbano/habitantes (densidad equivalente en entornos de las 45/40 viviendas/ha) para indicar la existencia de un espacio urbano dotado de una razonable compacidad.

Cálculo:	
Expansividad urbana (Su)= Área de Su / Padrón contínuo de habitantes	**Expansividad urbana (SuzR)=** Área de SuR / Padrón contínuo de habitantes
(6.189.126,84 m²) / (19.901 habitantes)	(5.446.434,39 m²) / (19.901 habitantes)
Resultado:	**Resultado:**
311,00 m²/hab (Para todos los usos)	**273,68 m²/hab** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F27: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

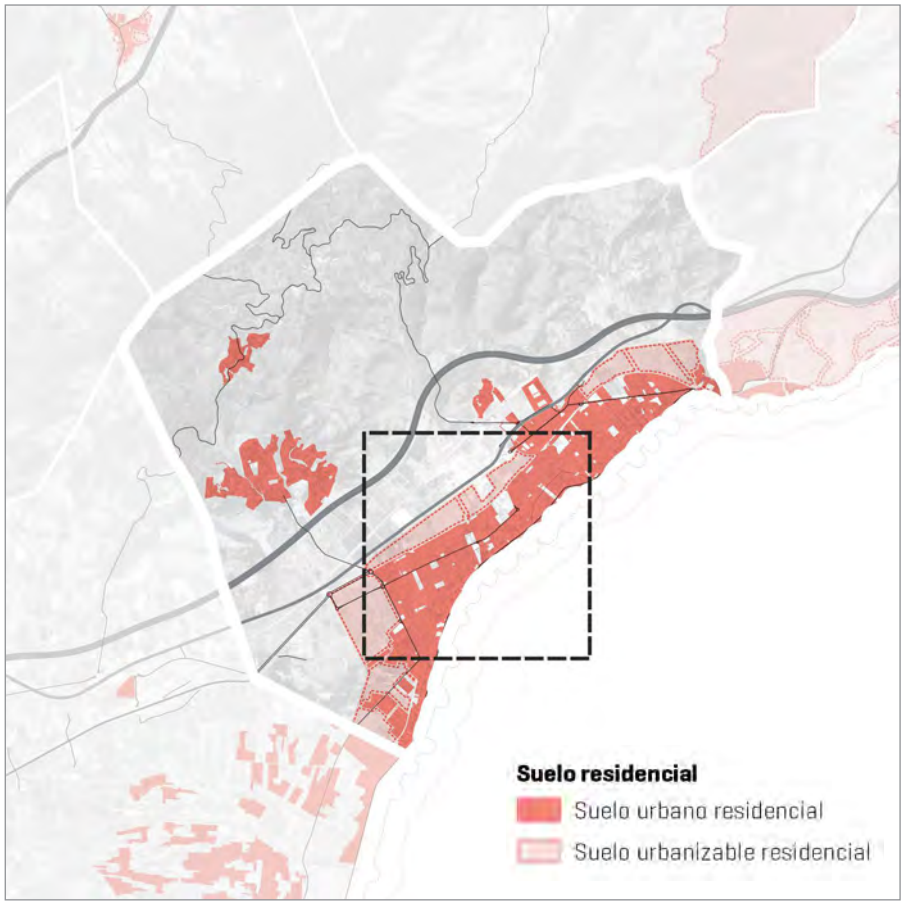


Figura C05_F28: Ejemplo para el Municipio de Benicàssim

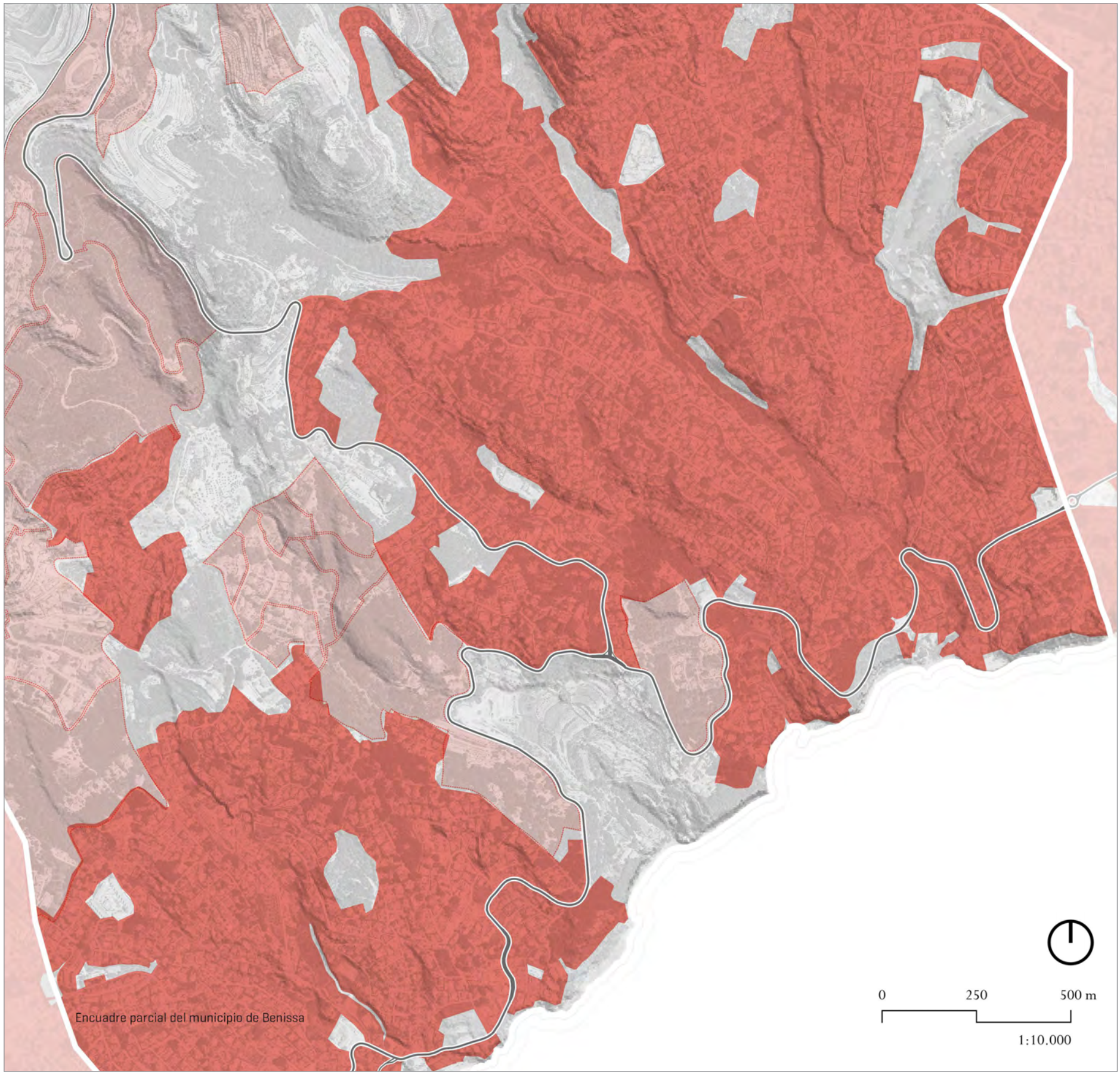


Figura C05_F29: Encuadre parcial del Municipio de Benissa

FICHA 8

ÍNDICE DE EXPANSIVIDAD URBANA_Caso Benissa

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Alta
Municipio:	Benissa
Padrón contínuo de habitantes:	12.372 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	7.070.517,90 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	5.905.427,67 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	7.448.598,92 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	7.285.211,66 m²
Área total (AT):	69.703.477,87 m²

Comentario/explicación:

Su valor, según Górgolas (2025) debe oscilar entre 100 y 150 m² de suelo urbano/habitantes (densidad equivalente en entornos de las 45/40 viviendas/ha) para indicar la existencia de un espacio urbano dotado de una razonable compacidad.

Cálculo:

Expansividad urbana (Su)=	Expansividad urbana (SuzR)=
Área de Su / Padrón contínuo de habitantes	Área de SuR / Padrón contínuo de habitantes
(7.070.517,90 m²) / (12.372 habitantes)	(5.905.427,67 m²) / (12.372 habitantes)
Resultado:	**Resultado:**
517,49 m²/hab (Para todos los usos)	**477,32 m²/hab** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F30: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

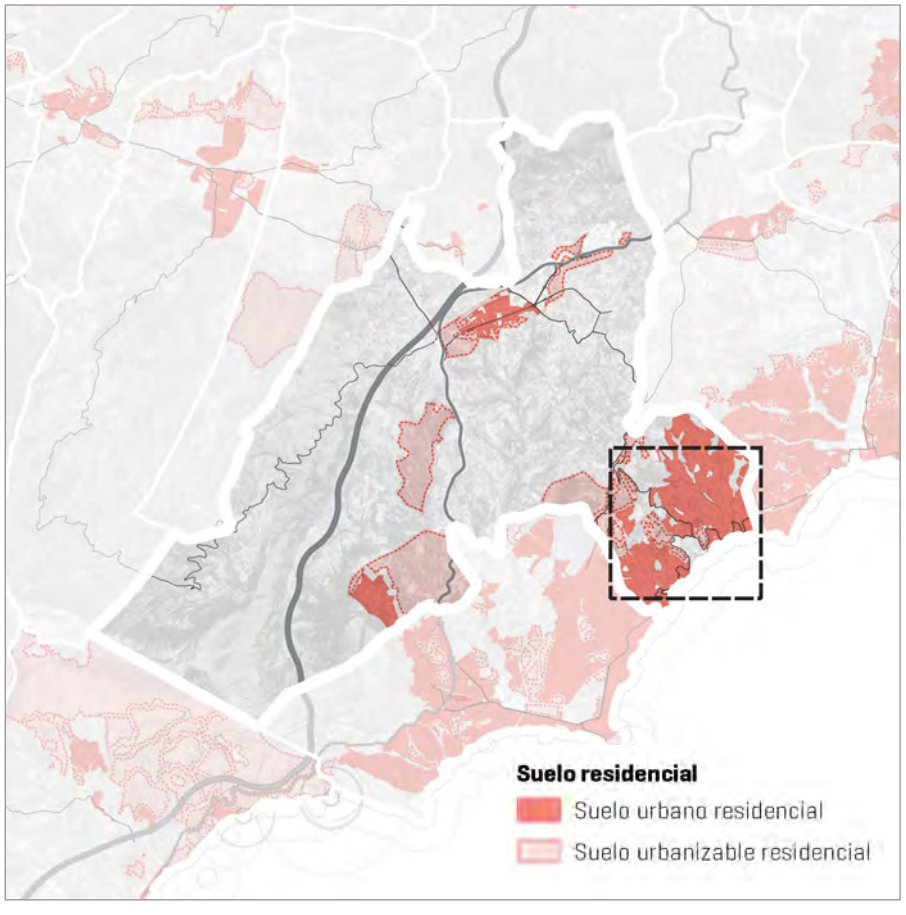


Figura C05_F31: Ejemplo para el Municipio de Benissa

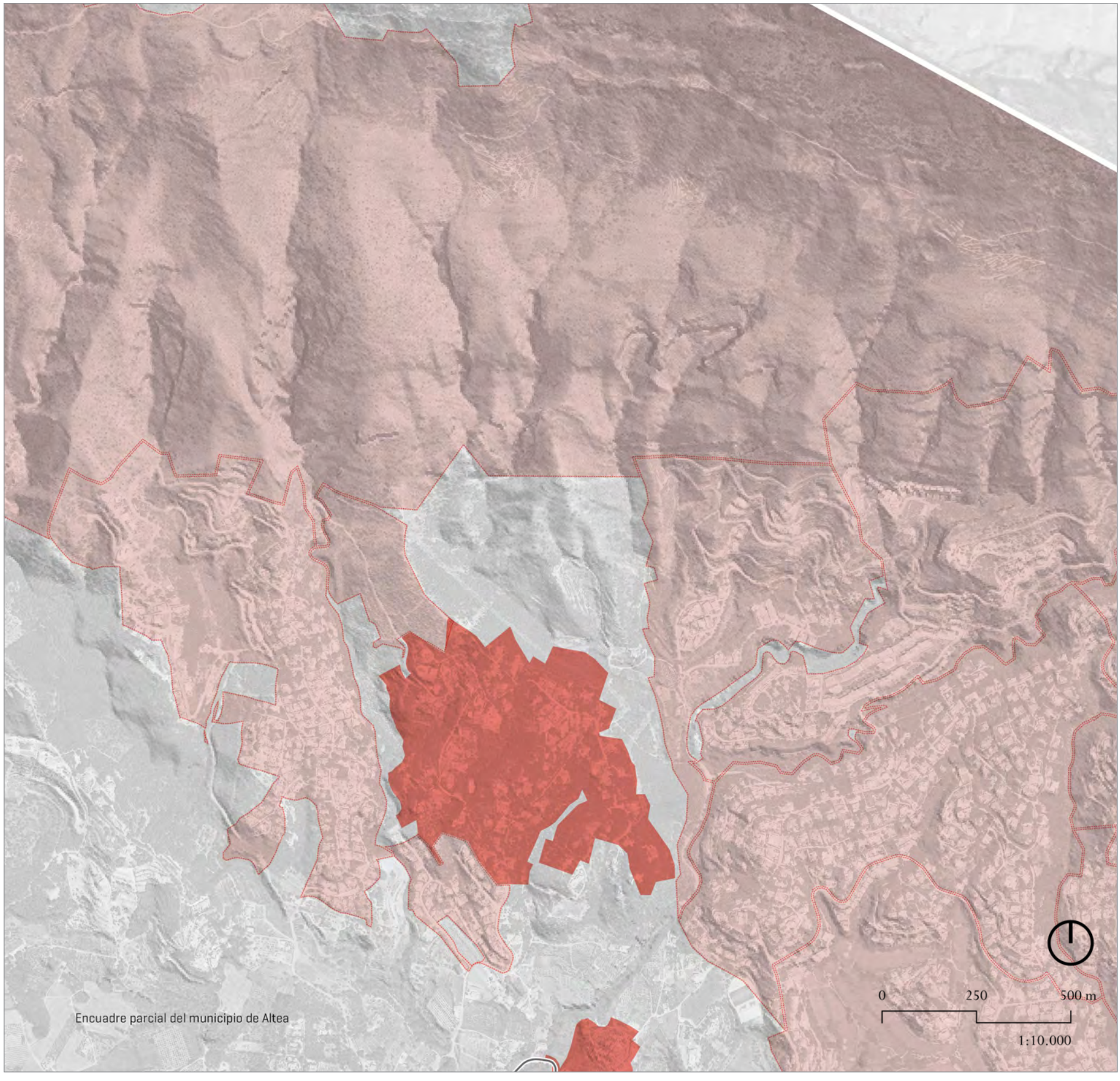


Figura C05_F32: Encuadre parcial del Municipio de Altea

FICHA 9

ÍNDICE DE CIUDAD EXPECTANTE_Caso Altea

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Baixa
Municipio:	Altea
Padrón contínuo de habitantes:	24.020 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	2.124.245,77 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	1.680.601 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	14.365.460,94 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	14.162.342,37 m²
Área total (AT):	34.736.329,62 m²

Comentario/explicación:

Este indicador toma por nombre la descriptiva denominación empleada por Górgolas (2016) para referirse a ciudades en los que existe una gran cantidad de suelo urbanizable por desarrollar. Estamos ante modelos territoriales con bajísimos índices de consolidación urbana; es decir, modelos de ciudad "por hacer" que, por tanto, son susceptibles de replanteamiento y revisión al objeto de reconducirlos hacia la senda de la sostenibilidad, el equilibrio, la proporcionalidad y la contención en el consumo de suelo. Valores por encima de 1 significaran las veces en las que el suelo urbanizable supera al suelo urbano municipal.

Cálculo:

Expectante (tot) =	**Expectante (R) =**
Área de Suz / Área de Su	Área de SuzR / Área de SuR
(14.365.460,94 m²) / (2.124.245,77 m²)	(14.162.342,37 m²) / (1.680.613,01 m²)
Resultado:	**Resultado:**
6,76 nº de veces (Para todos los usos)	**8,43 nº de veces** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F33: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

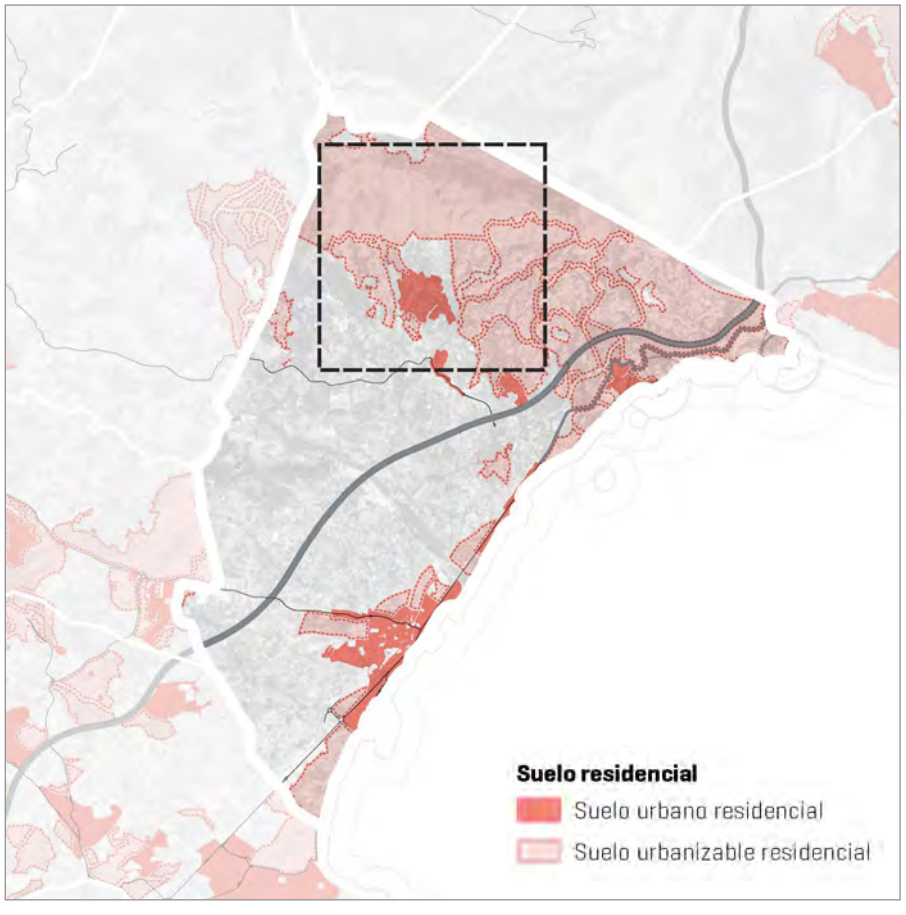


Figura C05_F34: Ejemplo para el Municipio de Altea

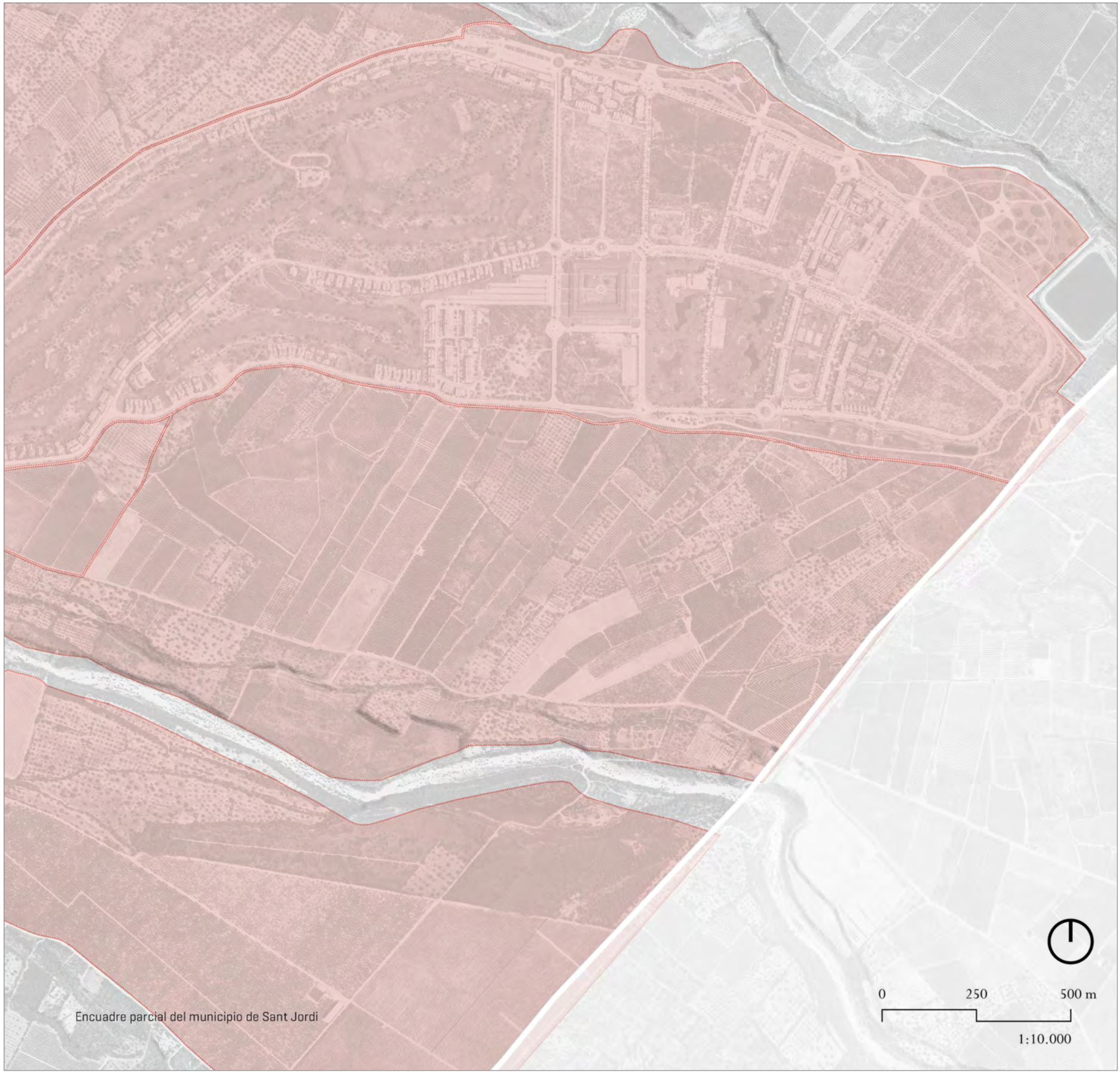


Figura C05_F35: Encuadre parcial del Municipio de Sant Jordi

FICHA 10

ÍNDICE DE CIUDAD EXPECTANTE_Caso Sant Jordi

Franja territorial:	Franja Intermedia
Provincia:	Castellón
Comarca:	El Baix Maestrat
Municipio:	Sant Jordi
Padrón contínuo de habitantes:	1.283 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	222.103,85 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	202.898,18 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	9.253.977,28 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	9.253.977,28 m²
Área total (AT):	36.493.832,30 m²

Comentario/explicación:

Este indicador toma por nombre la descriptiva denominación empleada por Górgolas (2016) para referirse a ciudades en los que existe una gran cantidad de suelo urbanizable por desarrollar. Estamos ante modelos territoriales con bajísimos índices de consolidación urbana; es decir, modelos de ciudad "por hacer" que, por tanto, son susceptibles de replanteamiento y revisión al objeto de reconducirlos hacia la senda de la sostenibilidad, el equilibrio, la proporcionalidad y la contención en el consumo de suelo. Valores por encima de 1 significaran las veces en las que el suelo urbanizable supera al suelo urbano municipal.

Cálculo:

Expectante (tot) =	**Expectante (R) =**
Área de Suz / Área de Su	Área de SuzR / Área de SuR
(9.253.977,28 m²) / (222.103,85 m²)	(9.253.977,28 m²) / (202.898,18 m²)
Resultado:	**Resultado:**
41,67 nº de veces (Para todos los usos)	**45,61nº de veces** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F36: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

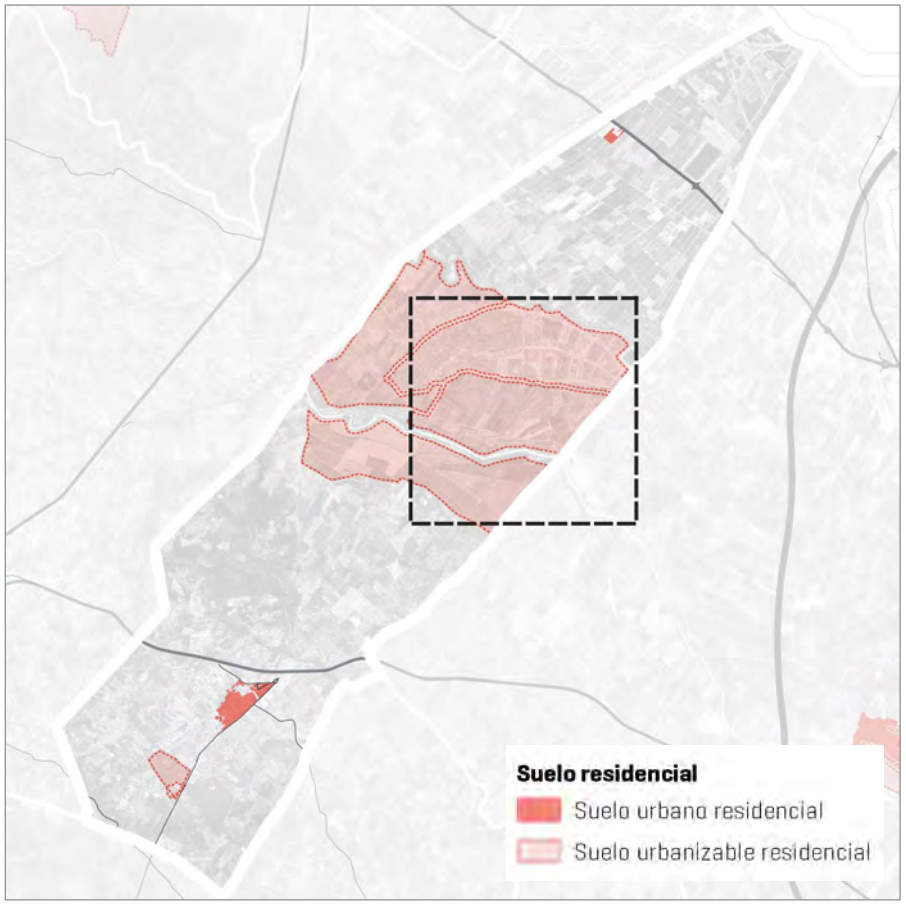


Figura C05_F37: Ejemplo para el Municipio de Sant Jordi

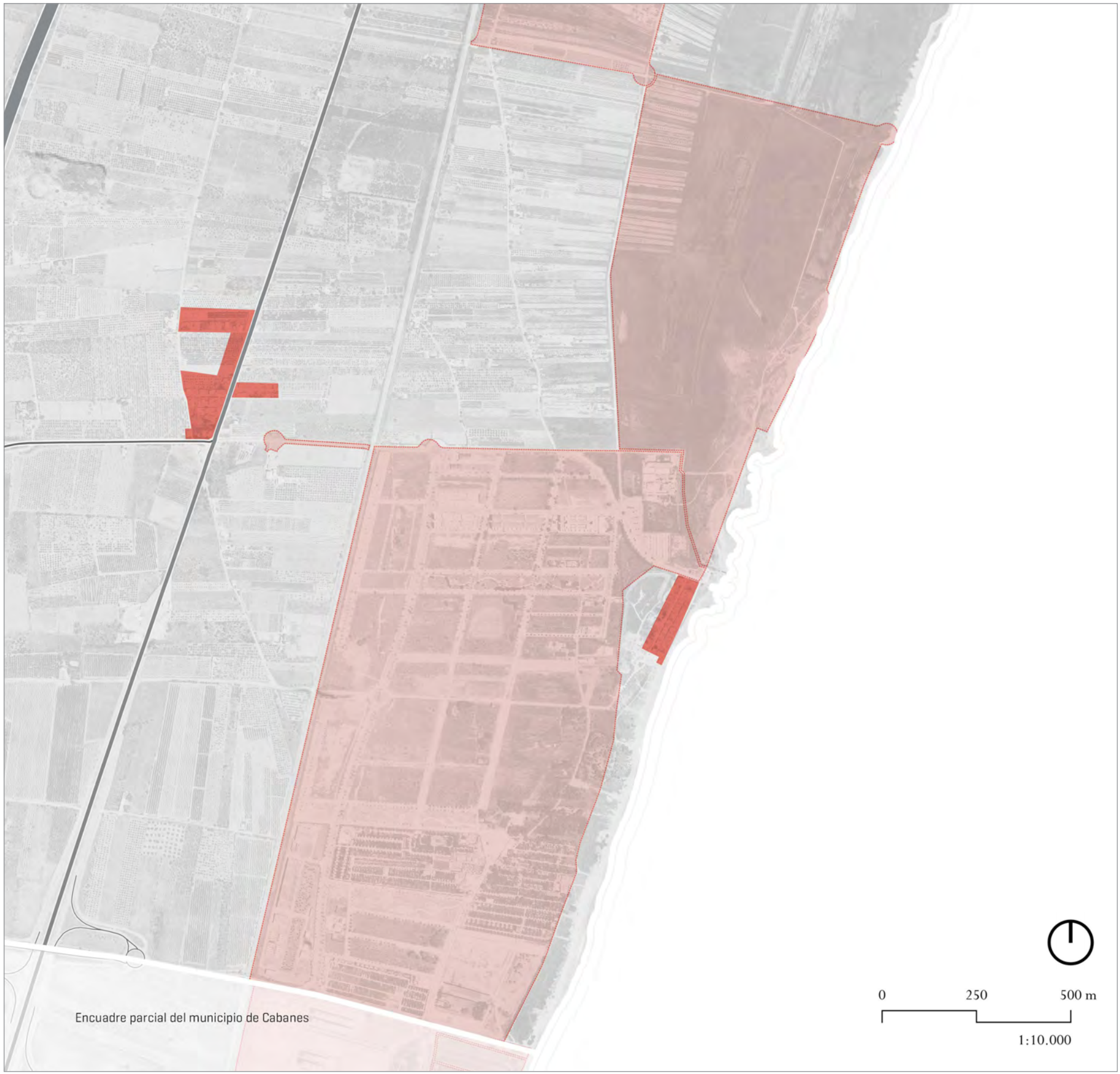


Figura C05_F38: Encuadre parcial del Municipio de Cabane

FICHA 11

ÍNDICE DE CIUDAD EXPECTANTE_Caso Cabanes

Franja territorial:	Franja Intermedia
Provincia:	Castellón
Comarca:	La Plana Alta
Municipio:	Cabanes
Padrón contínuo de habitantes:	3.215 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	1.266.647,05 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	566.204,06 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	18.419.033,70 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	15.561.603,81 m²
Área total (AT):	131.470.282,08 m²

Comentario/explicación:

Este indicador toma por nombre la descriptiva denominación empleada por Górgolas (2016) para referirse a ciudades en los que existe una gran cantidad de suelo urbanizable por desarrollar. Estamos ante modelos territoriales con bajísimos índices de consolidación urbana; es decir, modelos de ciudad "por hacer" que, por tanto, son susceptibles de replanteamiento y revisión al objeto de reconducirlos hacia la senda de la sostenibilidad, el equilibrio, la proporcionalidad y la contención en el consumo de suelo. Valores por encima de 1 significaran las veces en las que el suelo urbanizable supera al suelo urbano municipal.

Cálculo:

Expectante (tot) =	**Expectante (R) =**
Área de Suz / Área de Su	Área de SuzR / Área de SuR
(18.419.033,70 m²) / (1.266.647,05 m²)	(15.561.603,81 m²) / (566.204,06 m²)
Resultado:	**Resultado:**
14,54 nº de veces (Para todos los usos)	**27,48 nº de veces** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F39: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

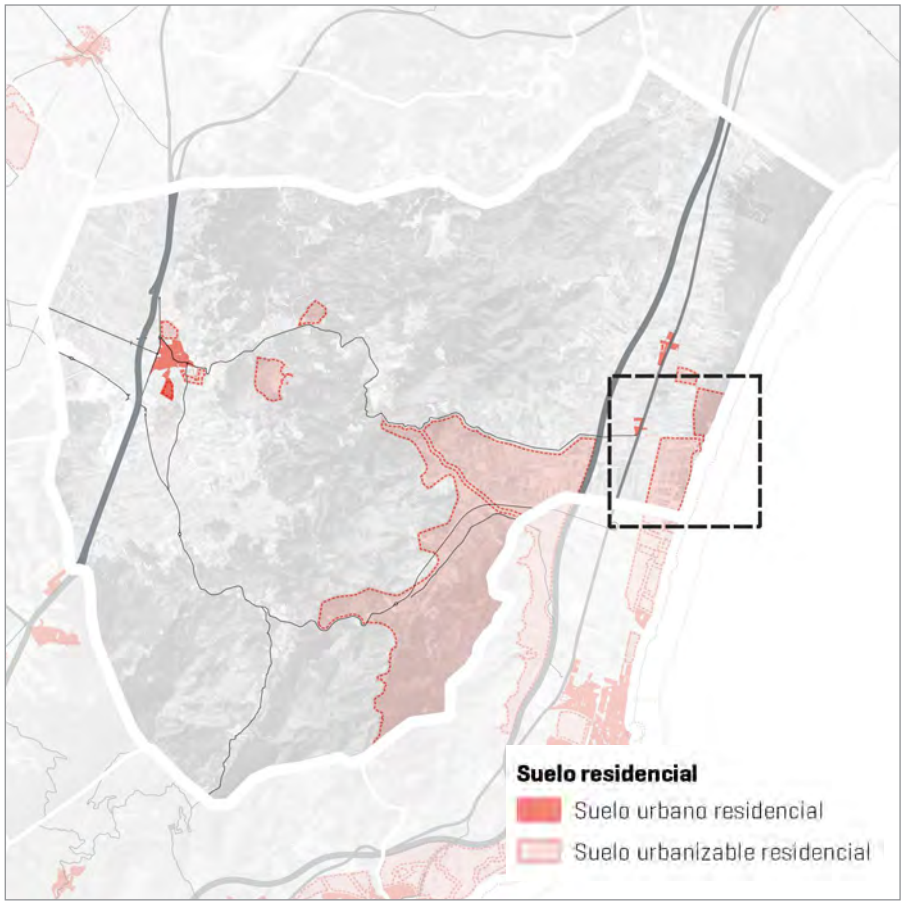


Figura C05_F40: Ejemplo para el Municipio de Cabanes

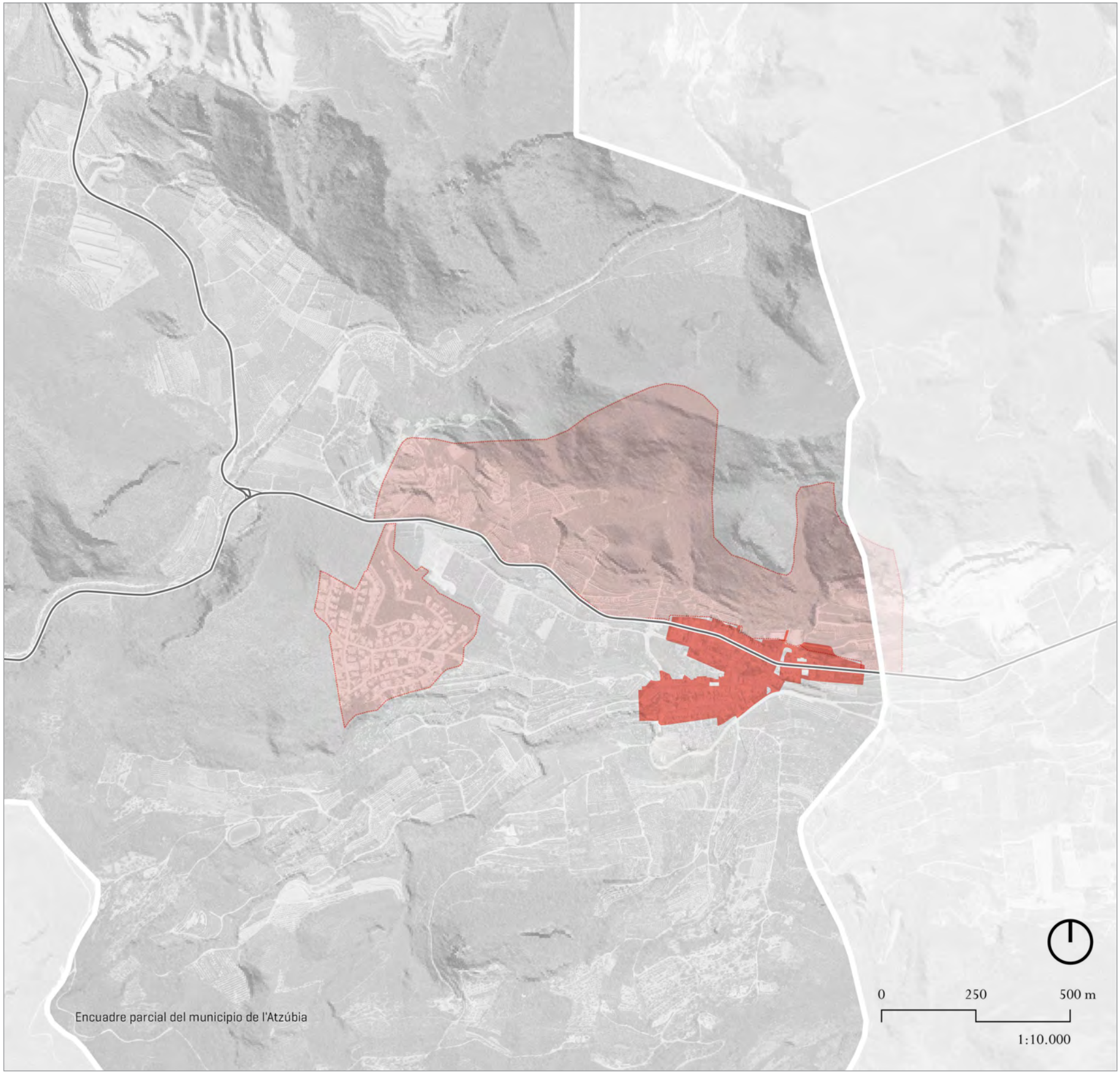


Figura C05_F41: Encuadre parcial del Municipio de l´Atzúbia

FICHA 12

ÍNDICE DE CIUDAD EXPECTANTE_Caso l´Atzúbia

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Alicante
Comarca:	Marina Alta
Municipio:	l´Atzúbia
Padrón contínuo de habitantes:	625 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	128.010,77 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	126.305,231 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	1.992.588,73 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	1.992.588,73 m²
Área total (AT):	14.669.597,61 m²

Comentario/explicación:

Este indicador toma por nombre la descriptiva denominación empleada por Górgolas (2016) para referirse a ciudades en los que existe una gran cantidad de suelo urbanizable por desarrollar. Estamos ante modelos territoriales con bajísimos índices de consolidación urbana; es decir, modelos de ciudad "por hacer" que, por tanto, son susceptibles de replanteamiento y revisión al objeto de reconducirlos hacia la senda de la sostenibilidad, el equilibrio, la proporcionalidad y la contención en el consumo de suelo. Valores por encima de 1 significaran las veces en las que el suelo urbanizable supera al suelo urbano municipal.

Cálculo:	
Expectante (tot) = Área de Suz / Área de Su	**Expectante (R) =** Área de SuzR / Área de SuR
(1.992.588,73 m²) / (128.010,77 m²)	(1.992.588,73 m²) / (126.305,231 m²)
Resultado:	**Resultado:**
15,57 nº de veces (Para todos los usos)	**15,78nº de veces** (Para el uso Residencial)

Figura C05_F42: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana

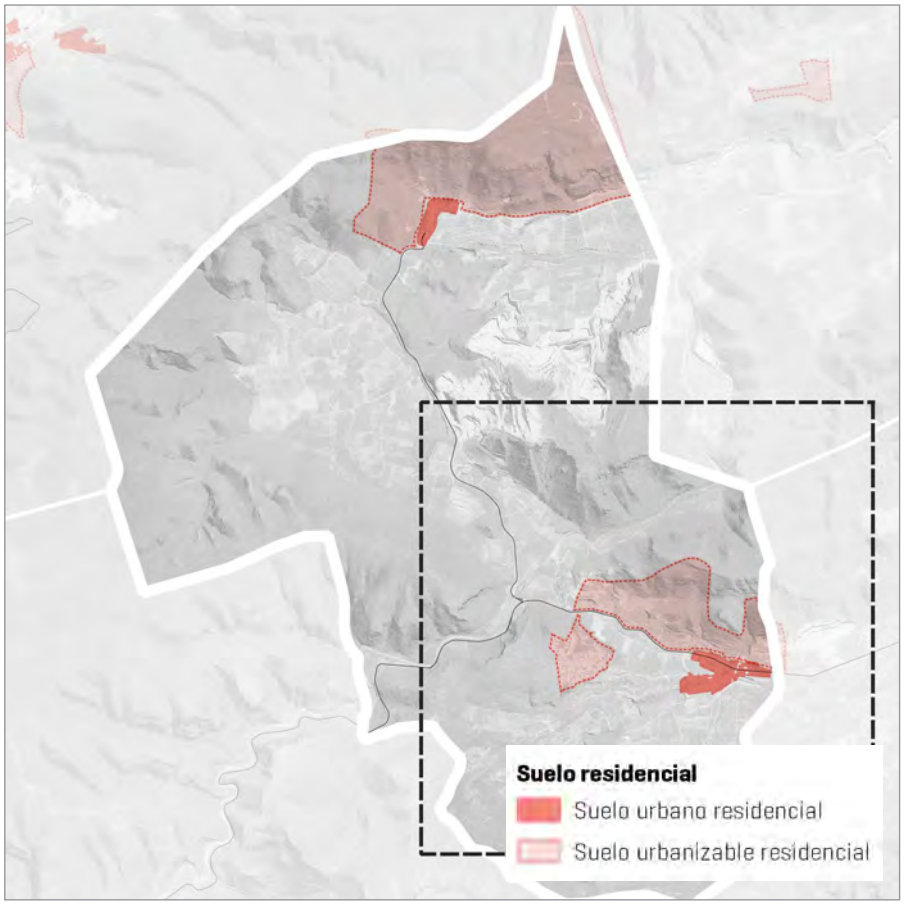


Figura C05_F43: Ejemplo para el Municipio de l´Atzúbia

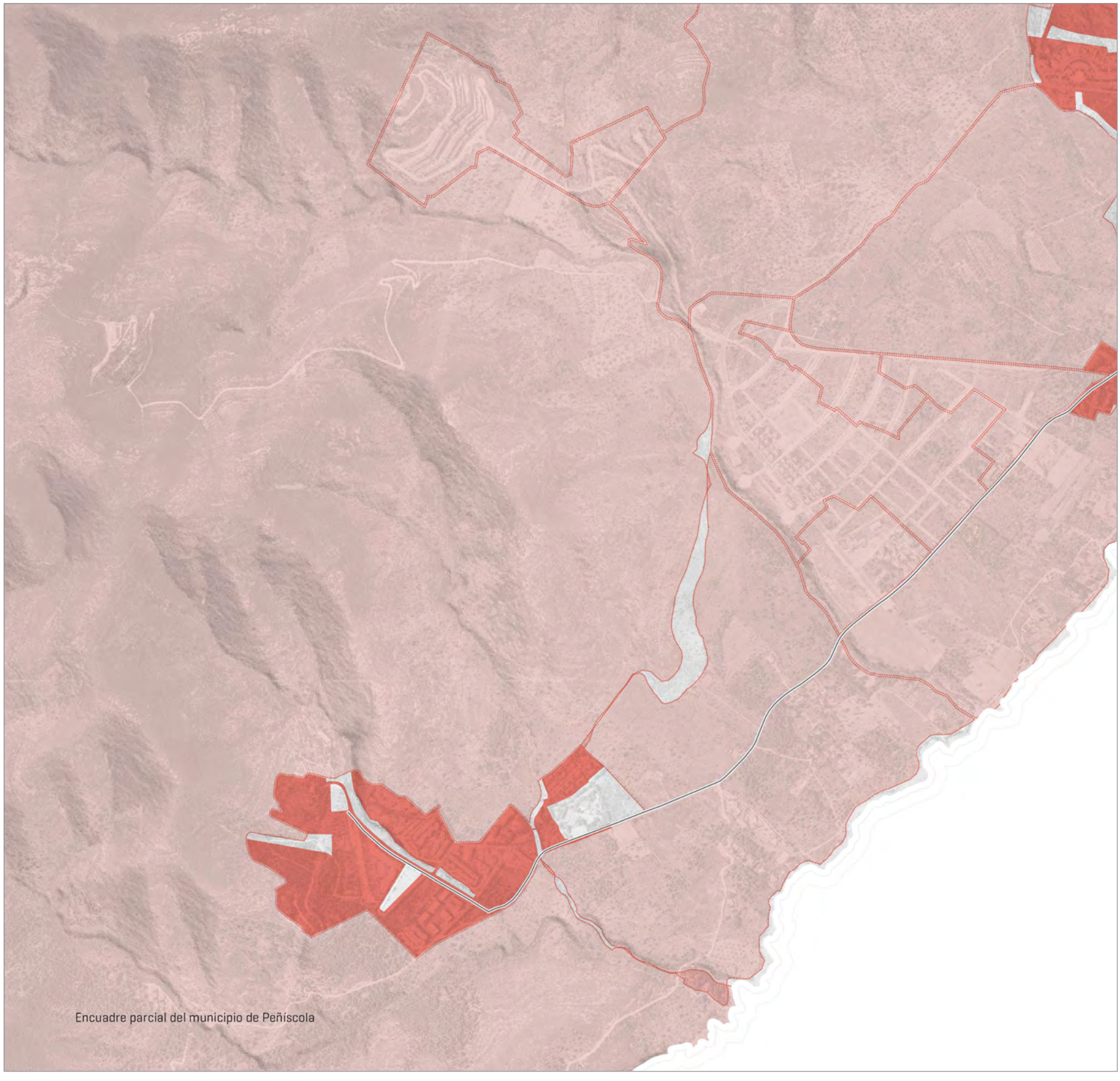


Figura C05_F11: Encuadre parcial del Municipio de Peñíscola

FICHA 13

INDICADORES GÓRGOLAS_Caso Peñiscola

Franja territorial:	Cota 100
Provincia:	Castellón
Comarca:	Baix Maestrat
Municipio:	Peñiscola
Padrón contínuo de habitantes:	8.442 habitantes
Área de Suelo Urbano (Su):	9.270.177,07 m²
Área de Suelo Urbano Residencial (SuR):	7.609.717,83 m²
Área de Suelo Urbanizable (Suz):	38.801.421,60 m²
Área de Suelo Urbanizable Residencial (SuzR):	37.252.203,19 m²
Área total (AT):	79.008.876,55 m²

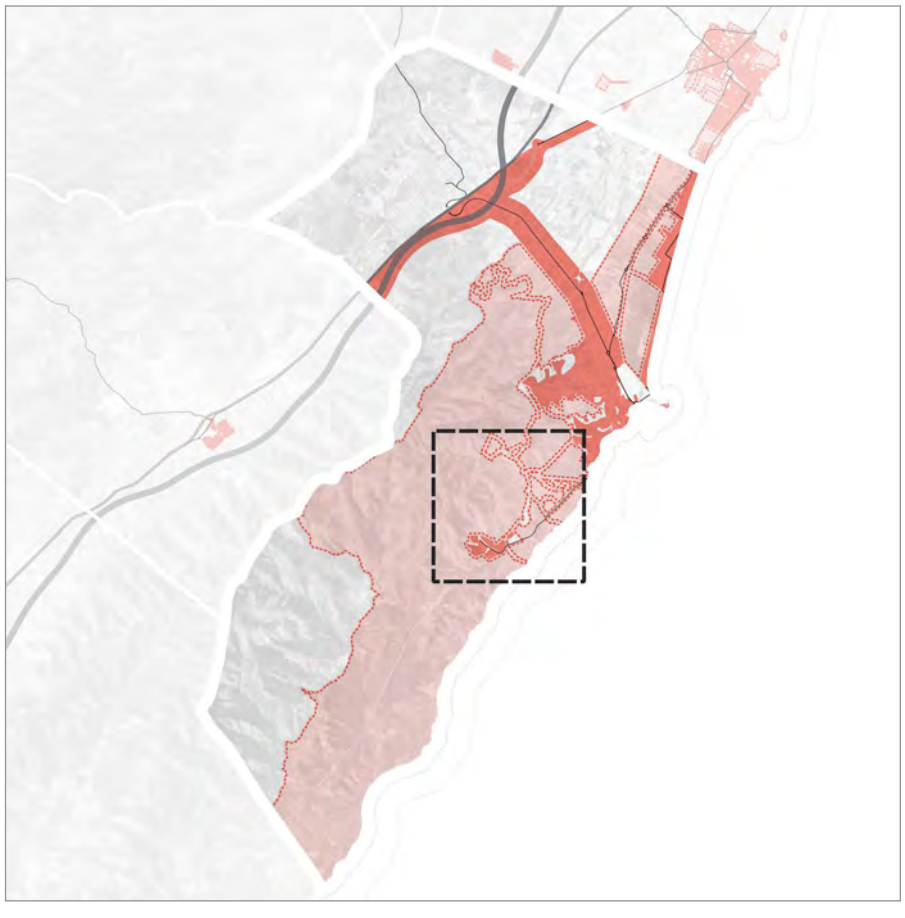


Figura C05_F13: Ejemplo para el Municipio de Peñíscola

ÍNDICE DE AGOTAMIENTO MUNICIPAL

Cálculo:

Agotamiento municipal (tot) =

$$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$$

$$\frac{(9.270.177,07\ m^2) + (38.801.421,60\ m^2)}{(79.008.876,55\ m^2)} \times 100$$

Resultado:

60,84% (Para todos los usos)

Agotamiento municipal (R) =

$$\frac{\text{Área de Su + Área de Suz}}{\text{Área total}} \times 100$$

$$\frac{(7.609.717,83\ m^2) + (37.252.203,19\ m^2)}{(79.008.876,55\ m^2)} \times 100$$

Resultado:

56,78% (Para el uso Residencial)

ÍNDICE DE EXPANSIVIDAD URBANA

Cálculo:

Expansividad urbana (Su) =

$$\frac{\text{Área de Su}}{\text{Padrón contínuo de habitantes}}$$

$$\frac{(9.270.177,07\ m^2)}{(8.442\ \text{habitantes})}$$

Resultado:

1098,10 m²/hab (Para todos los usos)

Expansividad urbana (SuzR) =

$$\frac{\text{Área de SuzR}}{\text{Padrón contínuo de habitantes}}$$

$$\frac{(7.609.717,83\ m^2)}{(8.442\ \text{habitantes})}$$

Resultado:

901,41 m²/hab (Para el uso Residencial)

ÍNDICE DE CIUDAD EXPECTANTE

Cálculo:

Expectante (tot) =

$$\frac{\text{Área de Suz}}{\text{Área de Su}}$$

$$\frac{(38.801.421,60\ m^2)}{(9.270.177,07\ m^2)}$$

Resultado:

4,19nº veces (Para todos los usos)

Expectante (SuzR) =

$$\frac{\text{Área de SuzR}}{\text{Área de SuR}}$$

$$\frac{(37.252.203,19\ m^2)}{(7.609.717,83\ m^2)}$$

Resultado:

4,90nº veces (Para el uso Residencial)

5.3. LA PROPUESTA DE CONTENCIÓN DE CRECIMIENTO DEL IMOS SEGÚN ETCV

El Índice Máximo de Ocupación de Suelo para usos residenciales (IMOS) en el contexto de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011 del Consell, representa una herramienta fundamental concebida para orientar a los municipios hacia un uso racional y sostenible del suelo. Este mecanismo se integra en el Objetivo 23 de la ETCV, que busca definir pautas racionales de ocupación del suelo, reconociendo el suelo como un recurso no renovable y portador de valores ambientales y culturales.

El IMOS se presenta como un método para controlar y establecer el índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial en la planificación urbanística y territorial. Su formulación se basa en la necesidad de armonizar el crecimiento urbanístico con una demanda realista de formación de nuevo suelo y un uso eficiente del ya existente. El cálculo del IMOS (que puede consultarse de forma detallada en el Objetivo 23 de la ETCV), se define mediante una fórmula empírica que pondera varios factores clave, sirviendo como un primer valor de referencia objetivo para la planificación municipal. Dicha fórmula es:

IMOS = TCD x FCTM x FCVT

Siendo:

- IMOS ó TIS = Índice máximo de ocupación de suelo ó Tasa de incremento de suelo por actividad residencial (%).
- TCD = Tasa de crecimiento demográfico.
- FCTM = Factor de corrección por tamaño municipal.
- FCVT = Factor de corrección por vertebración territorial.

Donde TCD es el factor principal. De esta manera, se adecúa el crecimiento de nuevo suelo urbanizable para actividad residencial al incremento previsible de la población en el horizonte temporal del Plan General.

La utilidad intrínseca del IMOS radica en su capacidad para introducir criterios de equidad territorial y vertebración en el cálculo de las necesidades de suelo, a través del Factor de Corrección por Tamaño Municipal (FCTM) y el Factor de Corrección por Vertebración Territorial (FCVT). Estos factores buscan reforzar las polaridades territoriales y el sistema polinuclear de asentamientos, fomentando el crecimiento de nodos urbanos que permitan rentabilizar sistemas de transporte público y equipamientos supramunicipales.

A pesar de las ventajas de establecer un marco objetivo de referencia, se ha manifestado la necesidad de una revisión profunda del método. Algunos autores(García Nebot, 2023), señalan que la "sofisticada utilización del logaritmo neperiano" como base de las previsiones de crecimiento poblacional (en referencia al cálculo del FCTM en la Directriz 83), ahonda en los desequilibrios territoriales. En esa línea se argumenta que la resolución de problemas sociales a través de fórmulas matemáticas no siempre es la solución adecuada, ya que estas no consideran parámetros impredecibles, como movimientos migratorios internos o inversiones significativas. De hecho, se puede considerar que la tasa de crecimiento demográfico anual municipal afecta negativamente la aplicación de la fórmula del IMOS a los municipios del sistema rural en recesión poblacional y a aquellos con economías basadas en el turismo residencial. Esta falta de ajuste de las directrices 81, 82 y 83 ETCV justifica la necesidad de una revisión integral de la Estrategia.

Si bien en esencia estamos de acuerdo con dicha opinión, consideramos que el empleo de medidas que ayuden a proporcionar, justificar y atender de forma racional a los posibles crecimientos en el territorio se hace imprescindible. Es por ello por lo que, a pesar de la posible "caducidad" de este indicador lo hayamos incorporado en esta tesis como una más de las referencias a utilizar para determinar la explosividad de los municipios.

Aplicación del "Método IMOS" de la ETCV

Una vez introducido el indicador complejo IMOS consideramos que su uso como referencia comparativa con otros indicadores en esta investigación puede ser de utilidad. Por ello lo utilizamos para calcular de forma sistemática todos los municipios de la CV y especialmente para determinar cuáles de ellos, desde el punto de vista de "Stock de SuzR" se pueden considerar Explosivos e incluso Super Explosivos

A continuación pasamos a detallar el cálculo del IMOS, explicando cada uno de los elementos que lo constituyen. Los cálculos de los 542 municipios que conforman la CV se encuentran recogidos en la tabla C05_T29 que puede consultarse en el Anexo C05_03_Método IMOS.

La primera parte de la tabla está formada por siete columnas que recogen los datos básicos correspondientes a cada uno de los municipios. Los primeros cinco datos son de tipo cualitativo y nos permiten ubicar los municipios espacialmente en el territorio, los dos restantes son cuantitativos y nos dan a conocer el

tamaño y la población en el mismo. Estas siete columnas son: Provincia a la que pertenecen, Código INE, Nombre del municipio, Comarca, Franja Territorial o ámbito, Área del municipio obtenida mediante medición directa en los archivos Shape y por último Población Oficial en el año 2023. Este último dato se ha obtenido del Portal Estadístico de la CV[11] cuya fuente es el INE.

A continuación pasamos a calcular el factor TCD, que permite estimar el crecimiento de población para cada uno de los municipios. Para ello necesitamos conocer la Tasa de crecimiento anual acumulativo corregida (Tcaa*)[12] en porcentaje de cada municipio, así como el año horizonte para el cual se calcula la TCD, en nuestro caso 2030. En base a ello la fórmula sería:

$$TCD = Tcca^* \times (2030 - 2023)$$

Este crecimiento dependiente del comportamiento demográfico se debe corregir mediante un factor corrector que tenga en cuenta el tamaño del municipio, realizando una discriminación positiva en favor de los municipios más pequeños, ya que tal y como establece la ETCV en su Directriz 83, sus densidades urbanas, tipología y tamaño de las viviendas, costes de urbanización y en general, los efectos derivados de las economías de urbanización son más eficientes. La expresión para su cálculos es:

$$FCTM = -0{,}914 \times Ln\,(X) + 3{,}007$$

Siendo "X" la población del municipio.

El siguiente factor que hay que aplicar es el Factor de Corrección para la mejora de la Vertebración Territorial (FCVT) que tiene por objetivo el refuerzo de la polaridad y la policentricidad territorial, fomentando según la Directriz 84 de la ETCV, el crecimiento de determinados municipios y áreas urbanas con el fin de generar las masas criticas necesarias para mejorar la previsión de bienes y servicios en el territorio, reducir desplazamientos o rentabilizar los equipamientos supramunicipales. Este factor tomará los siguientes valores en el

11. Población Oficial de la CV en 2023 obtenida en https://pegv.gva.es/es/bdt?tema=IOEN30245

12. La Tasa de crecimiento anual acumulativo se establece por Comarcas, sin embargo en los núcleos definidos como integrantes del sistema rural de la CV, las tasas propuestas de incremento demográfico son del 0,5% de crecimiento anual acumulativo, con independencia de la comarca donde se ubiquen. En la tabla C05_T29 recopilada en el Anexo C05_03_Método IMOS, se han marcado los municipios integrantes del sistema rural y que pon tanto tienen su Tcaa corregida.

Comarca (IVE)	Tcaa %
El Baix Vinalopó	1,2
El Comtat	0,9
L'Alacantí	1,15
L'Alcoià	0,9
L'Alt Vinalopó / Alto Vinalopó	1,15
La Marina Alta	1,25
La Marina Baixa	1,25
El Baix Segura / La Vega Baja	1,25
El Vinalopó Mitjà / El Vinalopó Medio	1,15
El Alto Mijares	0,5
El Alto Palancia	0,9
El Baix Maestrat	1,3
Els Ports	0,5
L'Alcalatén	0,9
L'Alt Maestrat	0,5
La Plana Alta	1,3
La Plana Baixa	1,3
El Camp de Morvedre	1,25
El Camp de Túria	1,3
El Rincón de Ademuz	0,5
El Valle de Cofrentes-Ayora	0,5
L'Horta Nord	0,9
L'Horta Sud	0,9
La Canal de Navarrés	0,75
La Costera	0,9
La Hoya de Buñol	1,3
La Plana de Utiel-Requena	0,9
La Ribera Alta	0,9
La Ribera Baixa	0,9
La Safor	1,25
La Vall d'Albaida	0,9
Los Serranos	0,9
València	0,6
NOTA: Las Comarcas están definidas por el Instituto Valenciano de Estadística (IVE)	

Tabla C05_T18: Tasa estimada de crecimiento anual acumulativo de la población para el periodo 2010-2030 (% anual acumulativo). Fuente: ETCV. Objetivo 23

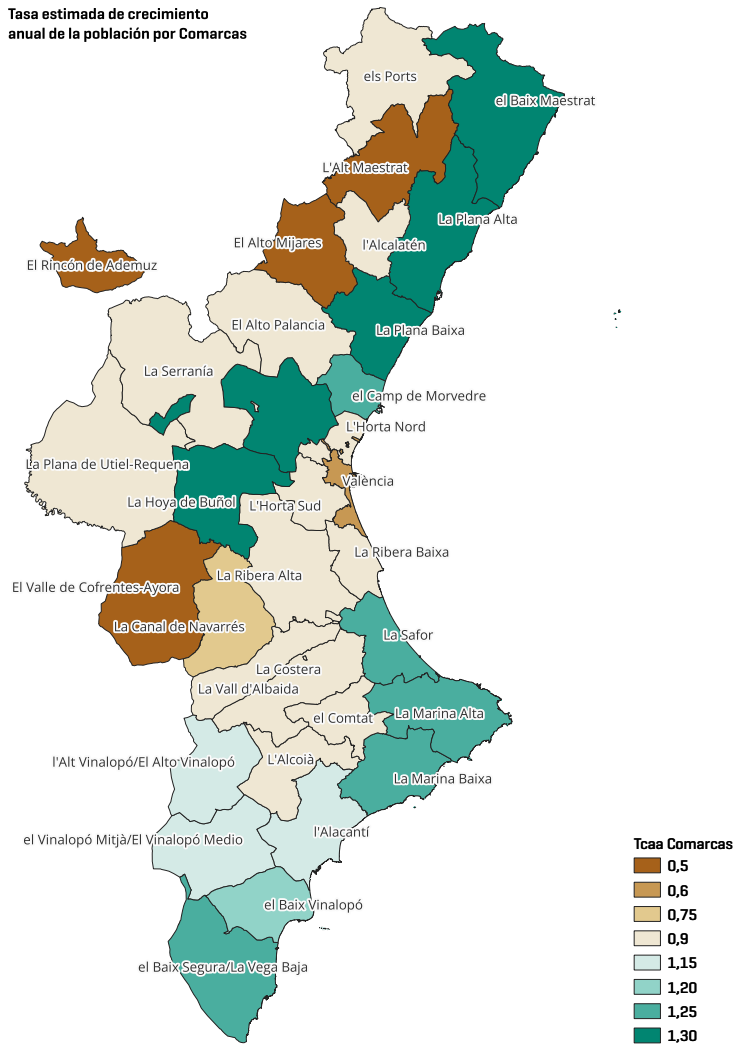


Figura C05_F44: Mapa de la Tasa estimada de crecimiento anual acumulativo de la población para el periodo 2010-2030 (% anual acumulativo) por Comarca.

caso de que los municipios pertenezcan al Sistema Nodal de Referencia (SNR)[13], en caso contrario tomarán valor 1.

- Municipio del SNR cuyo núcleo urbano esté situado en la FT Cota 100: 1, 10
- Municipio del SNR cuyo núcleo urbano esté situado en la Franja Intermedia: 1, 25
- Municipio del SNR cuyo núcleo urbano esté situado en el Sistema Rural: 1, 50

Asimismo los municipios que pertenezcan al SNR del Sistema Metropolitano[14] también se les asignará el valor 1.

Con estos valores obtendríamos el valor del IMOS y junto con el Suelo Sellado[15] o computable (SS) del municipio, podemos calcular el Índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial (ISR), es decir, cuanto nos permite crecer la ETCV. Hasta aquí llegarían en principio los cálculos del IMOS, sin embargo la ETCV en su Directriz 86, permite la aplicación de un tercer factor de corrección de flexibilidad del mercado de suelo residencial (FCFR), que puede llegar hasta un 25% con carácter general, para que los municipios en función de sus necesidades concretas, puedan prevenir rigideces en el mercado de suelo o evitar procesos especulativos.

$$ISR = IMOS \times SS \times FCFR$$

Este factor solo podrá aplicarse a los municipios, cuyo SS no supere el 10% de la superficie del término municipal. De forma justificada, y solo en los municipios de la Franja Intermedia el FCFR puede llegar al 50% e incluso al 100% cuando el SS no supere el 2,5% de la superficie del municipio.

13. En el Anexo C05_03_Método IMOS se adjunta el listado de los municipios pertenecientes al SNR y el valor del FCVT correspondiente a cada uno.
14. En el Sistema Nodal de Referencia, se distinguen 3 categorías: 1. Las ciudades que pertenecen al Sistema Metropolitano; 2. Las ciudades que pertenecen al Sistema de Ciudades Medias y 3. Las Ciudades del Sistema Rural. Hay que tener cuidado en no confundir las categorías del SNR con las Franjas Territoriales donde se ubican los municipios. Por ejemplo Pego, es un municipio que pertenece al SNR de Ciudades del Sistema Rural pero se encuentra situado en la Franja Territorial Cota 100 y por tanto su FCVT es 1,10.
15. Para el cálculo del Suelo computable o SS a los efectos de la aplicación del índice de ocupación de suelo para uso residencial es necesario remitirse a la Directriz 85 de la ETCV, que establece las condiciones para su medición.

Por lo tanto, para el cálculo del FCFR tendremos que calcular primeramente el SS de cada municipio según la cartografía del SIOSE del ICV, comprobar qué porcentaje representa y ver en qué Franja Territorial se encuentra para su aplicación. De manera resumida tendríamos:

Calculado el FCFR y junto con el IMOS y el SS, podemos calcular el ISR final que permite crecer la ETCV. La tabla que recoge los cálculos de los 542 municipios, debido a su extensión, puede consultarse en el Anexo C05_03_Método IMOS (Figura C05_T31 Tabla Completa del IMOS). Hasta aquí, algunas conclusiones que podemos obtener son:

- De los 542 municipios hay 334 que proponen un crecimiento superior al recomendado por la ETCV y de estos 257 como mínimo doblan la previsión de crecimiento de la ETCV (Exceso > 1 vez el ISR o lo que es lo mismo el SuzR >2 ISR)

- Por Provincia: 94 se encuentran en Alicante, 41 en Castellón y 122 en Valencia

- Por Franja Territorial hay: 145 en la Cota 100 (A= 51; C= 19; y V=75), 86 en la Franja Intermedia (A= 35; C= 12; y V=39) y 26 en el Sistema Rural (A= 8; C= 10; y V=8).

- De lo que se deduce que por cantidad, el mayor número de municipios con Exceso se encuentra en Valencia, tanto en Cota 100 como Franja Intermedia, seguida muy de cerca por Alicante, mientras que en el Sistema Rural es Castellón la provincia con mayor número de municipios. Siendo la Cota 100 la franja territorial más afectada.

Franja Territorial y Suelo Sellado (SS)	FCFR
Cota 100 y Sistema Rural con SS< 10%	1,25
Cota 100 y Sistema Rural con SS> 10%	1,00
Franja intermedia y SS < 2,50%	2,00
Franja intermedia y 2,50 < SS < 10%	1,50
Franja intermedia y SS> 10%	1,00

Tabla C05_T19: Valores que toma el factor FCFR en función del Suelo Sellado y la Franja Territorial. Fuente: Elaboración propia

A continuación y en base a estos cálculos y primeras conclusiones, queremos detectar qué municipios presentan un crecimiento explosivo. Para ello el siguiente paso consiste en conocer el Suelo Urbanizable Residencial (SuzR) que el PGOU de cada municipio tiene previsto y compararlo con el ISR que permite la ETCV. Si la diferencia entre el PGOU[16] y el ISR nos da positivo, significa que existe un Exceso de SuzR, si la cifra da negativo, significa que el municipio ha clasificado suelo dentro de los límites permitidos por la ETCV. Adicionalmente a las columnas del SuzR (PGOU) y de Exceso iremos añadiendo algunas más que nos permitirán ir analizando los datos para cada municipio, en base a: el área del municipio, el suelo sellado actual, el suelo sellado futuro si se tiene en cuenta todo el crecimiento previsto en el PGOU, diversos porcentajes que relacionan entre sí las variables anteriores, así como la Franja Territorial en la que se ubican.

Marcamos en color rojo los municipios que tienen exceso para poder identificarlos visualmente y hacemos una selección solo de ellos, esto nos da una primera selección de 334 municipios potencialmente explosivos (Figura C05_T32 Tabla primera selección del IMOS).

Los ordenamos por la columna de Exceso SuzR y analizamos y comparamos los datos de las columnas siguientes (Figura C05_T33 Tabla segunda selección del IMOS):

- ISR: Lo que puedo crecer según la ETCV
- PGOU: El SuzR que propone el PGOU
- Exceso: La diferencia entro los dos anteriores, es decir, lo que cada municipio está proponiendo de más.
- % Suelo sellado: que tiene en el municipio actualmente.
- % Suelo sellado Futuro: el que tendría el municipio si consideremos que puede crecer todo lo que propone el PGOU.
- %Exceso sobre superficie de municipio: calculamos qué porcentaje supone el Exceso con respecto al área del Municipio. Este parámetro se debe mirar con cuidado pues en aquellos casos donde el municipio tenga mucha superficie, este parámetro puede resultar confuso. Marcaremos en color los municipios con superficies importantes.

16. La superficie de SuzR previsto en cada municipio y que se encuentra recogida en la tabla C05_T29 del Anexo C05_03_Método IMOS, a continuación del ISR, se ha obtenido del planeamiento y no del Inventario, ya que este último no existía cuando se aprobó la ETCV.

- Suelo sellado futuro respecto al Suelo sellado actual (SsF/SsA): Esta columna nos da una idea de cuántas veces aumentaría el Suelo Sellado del municipio si se tiene en cuenta el crecimiento propuesto por el PGOU.

- Valorada la existencia o no de un Exceso de SuzR el último paso que nos permitirá determinar los Municipios con Crecimiento Explosivo y en qué medida, es cuántas veces se excede el ISR recomendado por la ETCV.[17]

Esta última columna nos permite detectar a primera vista municipios potencialmente explosivos ya que sus valores están claramente por encima del resto, este es el caso de Peñíscola y Llíber, Adsubia y El Poble Nou de Benitatxell en Alicante, coincidiendo con ser municipios donde el SuzR propuesto es muchas veces mayor que el ISR (> 64 veces).

Para hacer una nueva selección más ajustada, nos fijamos ahora en la columna que nos indica el SuzR cuántas ISR son, es decir, cuantas veces está proponiendo el PGOU crecer respecto a lo que propone la ETCV como recomendable. Al tener valores muy dispersos (min =1 y máx= 125,7) y con gran concentración de datos pequeños, no nos sirve la media aritmética y es más recomendable usar la mediana o el rango intercuartílico (IQR). Los valores que obtenemos son:

- Mediana= 4,06

- IQR= Q3 – Q1 = 5,83

Con lo que parece razonable descartar todos los valores de esta columna que estén por debajo de 5. Comprobamos todos los valores que van a ser descartados para verificar que no hay ningún municipio que por algún otro parámetro no sea descartable aún. Se descartan en total 33 municipios y nuestra nueva selección queda con 145 municipios. (Figura C05_T33 Tabla segunda selección del IMOS).

A continuación parece conveniente seguir estudiando los municipios restantes por Franjas Territoriales, ya que las pautas de crecimiento serán más homogéneas.[18]

17. Esta comprobación se puede realizar de dos formas, o bien comprobando el "Exceso" cuántos ISR de más son o bien el "SuzR" cuántos ISR son, ambos columnas miden conceptos parecidos, pero en la primera se mide el Exceso sobre el ISR y en la segunda se incluye el ISR, por ello la diferencia entre ambas columnas es de una unidad.

18. La selección de los municipios se va haciendo por fases. Los que se han seleccionado en la primera fase aparecen en la columna de "Potencial Explosivo" con un "SI" en negro, los que se seleccionan en una segunda fase se indican en verde (SI o dudoso). La tercera fase se señala en azul (Si o Posible).

Celdas sombreadas: *Parámetro valorado para la selección del municipio.*
Rojo: *Valor muy por encima del valor considerado como normal.*
Negro: *Municipio seleccionado en una primera fase.*
Verde: *Municipio seleccionado en una segunda fase.*
Azul: *Municipio seleccionado en una tercera fase.*

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	SuzR del PGOU	El SuzR cuántos ISR son	"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Alacant/Alicante	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	28,12	1,92%	6,23	2,19	187,65	85,69	185,46	84,69	14,70%	7,67	12,63%	SI
València/Valencia	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	87,11	4,06%	5,26	5,73	105,59	18,44	99,87	17,44	8,98%	2,21	4,66%	Posible
València/Valencia	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	29,06	0,45%	6,46	2,35	99,87	42,55	97,52	41,55	1,99%	4,44	1,50%	SI
Alacant/Alicante	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	22,75	1,42%	6,76	1,92	72,15	37,50	70,23	36,50	5,94%	4,17	4,40%	SI
Alacant/Alicante	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	48,96	1,26%	6,14	3,76	53,70	14,30	49,95	13,30	2,64%	2,10	1,28%	Posible
Alacant/Alicante	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	21,76	0,57%	6,32	1,72	42,69	24,84	40,97	23,84	1,70%	2,96	1,08%	Si
Castelló/Castellón	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	19,75	0,84%	6,63	1,64	24,51	14,98	22,87	13,98	1,89%	2,24	0,98%	Posible

Tabla C05_T20: Municipios del Sistema Rural Explosivos. Fuente: Elaboración propia

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	SuzR del PGOU	El SuzR cuántos ISR son	"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro / Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Castelló/Castellón	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja int	13.159,00	3.222	408,11	3,10%	13,29	81,38	1.555,61	19,11	1.474,23	18,11	14,92%	4,81	11,20%	Si
València/Valencia	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	Franja int	12.545,81	36.194	431,12	3,44%	7,86	50,82	1.084,21	21,33	1.033,38	20,33	12,08%	3,51	8,24%	Si
Castelló/Castellón	12099	Sant Jordi	El Baix Maestrat	Franja int	3.653,78	1.249	221,48	6,06%	14,94	49,65	893,10	17,99	843,45	16,99	30,50%	5,03	23,08%	SI
Alacant/Alicante	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà	Franja in	7.954,12	8.777	558,69	7,02%	12,77	107,02	941,28	8,80	834,26	7,80	18,86%	2,68	10,49%	Posible
València/Valencia	46202	La Pobla de Vallbona	El Camp de Túria	Franja int	3.324,47	26.435	322,08	9,69%	9,63	46,52	586,12	12,60	539,60	11,60	27,32%	2,82	16,23%	Si
Alacant/Alicante	03069	Finestrat	La Marina Baixa	Franja int	4.226,53	8.836	170,14	4,03%	11,09	28,31	547,56	19,34	519,25	18,34	16,98%	4,22	12,29%	Si
Alacant/Alicante	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja int	2.137,82	18.970	125,69	5,88%	9,81	18,50	479,85	25,94	461,35	24,94	28,32%	4,82	21,58%	Si
Alacant/Alicante	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja int	2.257,54	5.339	74,12	3,28%	11,94	13,27	367,64	27,70	354,37	26,70	19,57%	5,96	15,70%	SI
Alacant/Alicante	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja int	2.200,29	946	9,37	0,43%	14,84	2,78	349,52	125,66	346,74	124,66	16,31%	38,29	15,76%	SI
Alacant/Alicante	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	Franja int	3.469,38	7.708	96,82	2,79%	14,15	20,55	283,90	13,81	263,34	12,81	10,97%	3,93	7,59%	Posible
València/Valencia	46089	Casinos	El Camp de Túria	Franja int	4.164,46	3.091	147,22	3,54%	13,37	29,52	286,63	9,71	257,12	8,71	10,42%	2,95	6,17%	Posible
Castelló/Castellón	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja int	2.113,83	494	25,65	1,21%	16,56	8,49	232,15	27,33	223,65	26,33	12,20%	10,05	10,58%	SI
Alacant/Alicante	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	Franja int	3.024,78	9.253	274,30	9,07%	9,91	40,79	207,74	5,09	166,95	4,09	15,94%	1,76	5,52%	Posible
València/Valencia	46903	San Antonio de Benagéber	El Camp de Túria	Franja int	796,76	10.200	226,73	28,46%	11,29	25,59	157,27	6,15	131,68	5,15	48,20%	1,69	16,53%	Si
Alacant/Alicante	03071	Gata de Gorgos	La Marina Alta	Franja int	2.035,01	6.515	129,51	6,36%	11,60	22,54	136,99	6,08	114,44	5,08	13,10%	2,06	5,62%	Posible
València/Valencia	46212	Real	La Ribera Alta	Franja int	1.830,99	2.410	48,63	2,66%	9,55	6,97	91,49	13,13	84,52	12,13	7,65%	2,88	4,62%	Posible
Alacant/Alicante	03091	Murla	La Marina Alta	Franja int	581,77	575	12,72	2,19%	15,67	3,99	58,27	14,62	54,29	13,62	12,20%	5,58	9,33%	SI
València/Valencia	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja int	147,21	856	30,32	20,59%	10,80	3,27	32,23	9,84	28,95	8,84	42,49%	2,06	19,67%	Si

Tabla C05_T21: Municipios de la Franja Intermedia Explosivos. Fuente: Elaboración propia

La primera en analizar es el **Sistema Rural**. De los 15 municipios que teníamos, ya habíamos seleccinado previamente el municipio de Adsubia y añadimos Calles y El Castell de Guadalest que cuadruplicarían el Suelo Sellado del Municipio y Benimantell que lo triplica. Los municipios de Anna, Planes y Azuébar quedan como posibles. En **total 4 municipios explosivos y 3 posibles.**

A continuación pasamos a estudiar la **Franja Intermedia** (FI), en esta teníamos ya seleccionado el municipio de Llíber, que proponía incrementar el Suelo Sellado en más de 38 veces el actual al proponer el PGOU casi 125 veces lo que establece la ETCV. Por ello nos fijamos en las cifras de estas dos columnas para detectar valores anormalmente altas dentro de la muestra. Vemos que en el caso de SsF/SsA valores superiores a 5 son los que nos permiten hacer una primera selección de 9 municipios más. Analizando más datos concretos de cada municipio, como % de SsF o % de Exceso respecto superficie del municipio, confirmamos 4: Sant Jordi y Sant Rafael del Río en Castellón y Polop y Murla en Alicante. Se revisan a continuación los que tienen valores de SsF/SsA valores inferiores a 5, junto con el resto de sus parámetros y eso nos permite añadir a los que ya tenemos 7 municipios más y 6 posibles. Los 7 adicionales presentan más de un parámetro anormalmente alto, mientras que los posibles generalmente solo presentan un valor. En total en la FI tenemos **12 municipios explosivos y 6 posibles**.

					IMOS						Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	SuzR del PGOU	El SuzR cuántos ISR son	"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Castelló/Castellón	12089	Peníscola/Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	216,51	2,74%	11,62	31,44	3.478,09	110,64	3.446,65	109,64	46,71%	17,06	43,57%	SI
Alacant/Alicante	03099	Orihuela	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	36.556,02	82.449	1946,43	5,32%	8,09	196,80	2.436,13	12,38	2.239,33	11,38	11,99%	2,25	6,13%	Dudoso
Alacant/Alicante	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	387,36	11,17%	9,43	36,54	1.552,57	42,49	1.516,04	41,49	55,95%	5,01	43,72%	SI
Alacant/Alicante	03065	Elx/Elche	El Baix Vinalopó	Cota 100	32.691,75	238.293	3142,35	9,61%	5,35	210,25	1.597,62	7,60	1.387,37	6,60	14,50%	1,51	4,24%	Dudoso
Alacant/Alicante	03082	Xàbia/Jávea	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	499,29	7,24%	9,97	62,20	1.447,17	23,27	1.384,98	22,27	28,23%	3,90	20,09%	Si
Alacant/Alicante	03014	Alacant/Alicante	L'Alacantí	Cota 100	20.224,70	349.282	4217,54	20,85%	4,54	191,50	1.357,72	7,09	1.166,22	6,09	27,57%	1,32	5,77%	Dudoso
Alacant/Alicante	03133	Torrevieja	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	7.192,60	89.290	767,74	10,67%	7,94	60,97	890,90	14,61	829,93	13,61	23,06%	2,16	11,54%	Si
Alacant/Alicante	03041	Benissa	La Marina Alta	Cota 100	6.978,82	12.279	202,74	2,91%	10,54	26,72	735,64	27,54	708,92	26,54	13,45%	4,63	10,16%	Posible
Alacant/Alicante	03121	Santa Pola	El Baix Vinalopó	Cota 100	5.831,14	37.816	354,28	6,08%	8,31	36,81	633,61	17,21	596,80	16,21	16,94%	2,79	10,23%	Posible
Alacant/Alicante	03113	Rojales	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451	266,16	9,60%	9,95	33,12	604,96	18,27	571,84	17,27	31,41%	3,27	20,62%	Si
Alacant/Alicante	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328	345,77	10,26%	9,97	34,46	580,42	16,84	545,96	15,84	27,48%	2,68	16,20%	Si
Alacant/Alicante	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	53,00	4,17%	12,10	8,01	516,13	64,41	508,11	63,41	44,82%	10,74	40,01%	SI
Castelló/Castellón	12085	Orpesa/Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	461,98	17,43%	11,16	51,57	554,76	10,76	503,20	9,76	38,35%	2,20	18,98%	SI
Alacant/Alicante	03090	Mutxamel	L'Alacantí	Cota 100	4.773,52	27.078	381,46	7,99%	8,48	40,44	504,83	12,48	464,39	11,48	18,57%	2,32	9,73%	Posible
València/Valencia	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	288,72	11,45%	11,02	31,82	476,52	14,97	444,70	13,97	30,35%	2,65	17,64%	Si
Alacant/Alicante	03118	San Fulgencio	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	142,35	6,87%	10,98	19,54	458,51	23,46	438,97	22,46	29,02%	4,22	21,20%	Si
Alacant/Alicante	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	217,94	11,02%	9,68	21,10	367,64	17,42	346,54	16,42	29,60%	2,69	17,52%	Si
Castelló/Castellón	12053	Xilxes/Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	106,69	7,90%	13,43	17,91	290,25	16,21	272,34	15,21	29,38%	3,72	20,16%	Si
Castelló/Castellón	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	210,53	16,27%	12,70	26,73	276,42	10,34	249,69	9,34	37,62%	2,31	19,29%	SI
Alacant/Alicante	03080	Jacarilla	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	75,89	6,22%	13,49	12,80	260,37	20,34	247,57	19,34	27,55%	4,43	20,28%	Si
Alacant/Alicante	03047	Calp	La Marina Alta	Cota 100	2.360,08	25.854	221,65	9,39%	10,22	28,33	261,71	9,24	233,38	8,24	20,48%	2,18	9,89%	Si
Alacant/Alicante	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	462,41	48,27%	8,59	39,71	264,58	6,66	224,87	5,66	75,89%	1,57	23,47%	SI
Alacant/Alicante	03064	Dolores	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	1.865,67	7.919	217,92	11,68%	11,28	24,57	220,61	8,98	196,04	7,98	23,51%	2,01	10,51%	Posible
Alacant/Alicante	03012	Algorfa	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	1.847,33	3.635	129,92	7,03%	12,58	20,43	216,33	10,59	195,90	9,59	18,74%	2,67	10,60%	Posible
Castelló/Castellón	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	213,45	14,88%	11,77	25,12	189,74	7,55	164,63	6,55	28,10%	1,89	11,47%	Si
València/Valencia	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	244,62	18,72%	6,54	16,00	169,58	10,60	153,58	9,60	31,70%	1,69	11,75%	Si
Alacant/Alicante	03111	Redován	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183	113,60	12,02%	11,22	12,75	143,77	11,28	131,03	10,28	27,24%	2,27	13,87%	Si
Alacant/Alicante	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	79,68	11,11%	13,09	10,43	114,12	10,94	103,69	9,94	27,03%	2,43	14,46%	Si
València/Valencia	46127	La Font d'En Carròs	La Safor	Cota 100	990,51	3.858	69,29	7,00%	12,48	10,81	111,76	10,34	100,95	9,34	18,28%	2,61	10,19%	Posible
Alacant/Alicante	03034	Benijófar	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	436,10	3.473	69,08	15,84%	12,66	8,74	103,03	11,78	94,29	10,78	39,47%	2,49	21,62%	SI
Alacant/Alicante	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	20,44	4,17%	15,29	3,91	95,63	24,47	91,72	23,47	23,68%	5,68	18,71%	Si
Alacant/Alicante	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura/La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	80,16	18,43%	12,18	9,76	98,66	10,11	88,90	9,11	41,11%	2,23	20,44%	SI
Alacant/Alicante	03030	Benidoleig	La Marina Alta	Cota 100	748,53	1.218	36,82	4,92%	14,41	6,63	94,96	14,31	88,32	13,31	17,61%	3,58	11,80%	Posible
València/Valencia	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	81,57	17,51%	8,90	7,26	85,14	11,73	77,88	10,73	35,78%	2,04	16,71%	SI
Alacant/Alicante	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	30,50	8,28%	13,04	4,97	78,09	15,71	73,11	14,71	29,48%	3,56	19,85%	Si
València/Valencia	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	126,37	31,99%	11,42	14,43	76,01	5,27	61,58	4,27	51,23%	1,60	15,59%	SI
Alacant/Alicante	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	9,01	1,68%	16,55	1,86	61,01	32,74	59,15	31,74	13,07%	7,77	11,04%	Si
València/Valencia	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	54,46	17,25%	12,72	6,93	63,40	9,15	56,47	8,15	37,34%	2,16	17,89%	SI
València/Valencia	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	87,67	30,81%	12,11	10,62	57,17	5,38	46,55	4,38	50,91%	1,65	16,36%	SI
Alacant/Alicante	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	13,45	3,89%	16,06	2,70	48,30	17,89	45,60	16,89	17,86%	4,59	13,19%	Si
València/Valencia	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	53,82	21,16%	12,91	6,95	52,51	7,56	45,56	6,56	41,80%	1,98	17,91%	SI
València/Valencia	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	48,89	29,86%	12,59	6,15	41,45	6,74	35,30	5,74	55,17%	1,85	21,56%	SI

Tabla C05_T22: Municipios de la Plana Litoral Explosivos. Fuente: Elaboración propia

Por último analizamos la **Plana Litoral,** la franja más complicada pues en ella es donde se han producido las mayores clasificaciones de suelo. Porcentajes de SsF por encima del 35% ya pueden ser un indicador fiable. Con este parámetro seleccionamos 12, pero nos quedamos solo con 10 porque con el resto de los parámetros es con lo que podemos confirmar su explosividad o no. Revisamos el resto de los parámetros de los municipios que poseen un % inferior a 35 y añadimos 18 nuevos, 7 posibles y 3 dudosos. Estos últimos es porque presentan un elevado exceso de SuzR, sin embargo el resto de sus parámetros son bajos porque son 3 de los municipios con mayor superficie en toda la CV.

Haciendo un resumen de todo tenemos que hay 48 municipios explosivos con un exceso de SuzR, sobre lo permitido por la ETCV, de 19.500 hectáreas. El mayor número de municipios explosivos se encuentra en la Provincia de Alicante y en concreto en el Litoral, le sigue en número Valencia y por último Castellón. Sin embargo la superficie de SuzR explosivo en Castellón es más de 2,5 veces la de Valencia y está muy próximo a la de Alicante a pesar de tener menos municipios que Valencia y Alicante, lo que vuelve a poner de relieve que en Castellón, se clasificó menos superficie pero con mayor intensidad, por lo que sus municipios y sus bolsas, se pueden considerar especialmente explosivos.

Provincia	Número de municipios	Plana Litoral	Franja Intermedia	Sistema Rural	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Dudosos	Posibles	
Alacant/Alicante	27	19	5	3	9.568,33	3	11	41
Castelló/Castellón	8	5	3	-	7.177,83	-	1	9
València/Valencia	13	8	4	1	2.752,76	-	4	17
TOTAL Municipios	48	32	12	4	-	3	16	67
TOTAL Superficie		12.520,45	4.762,63	185,46	**19.498,92**			

Tabla C05_T23: Resumen de municipios explosivos usando los datos del IMOS. Fuente: Elaboración propia

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	SuzR del PGOU	El SuzR cuántos ISR son	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Castelló	12089	Peníscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	216,51	2,74%	11,62	31,44	3.478,09	110,64	3.446,65	109,64	46,71%	17,06	43,57%	SI
Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	387,36	11,17%	9,43	36,54	1.552,57	42,49	**1.516,04**	41,49	55,95%	5,01	43,72%	SI
Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja int	13.159,00	3.222	408,11	3,10%	13,29	81,38	1.555,61	19,11	**1.474,23**	18,11	14,92%	4,81	11,20%	Si
Alacant	03082	Xàbia	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	499,29	7,24%	9,97	62,20	1.447,17	23,27	**1.384,98**	22,27	28,23%	3,90	20,09%	Si
València	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	Franja int	12.545,81	36.194	431,12	3,44%	7,86	50,82	1.084,21	21,33	**1.033,38**	20,33	12,08%	3,51	8,24%	Si
Castelló	12099	Sant Jordi	El Baix Maestrat	Franja int	3.653,78	1.249	221,48	6,06%	14,94	49,65	893,10	17,99	**843,45**	16,99	30,50%	5,03	23,08%	SI
Alacant	03133	Torrevieja	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	7.192,60	89.290	767,74	10,67%	7,94	60,97	890,90	14,61	**829,93**	13,61	23,06%	2,16	11,54%	Si
Alacant	03113	Rojales	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451	266,16	9,60%	9,95	33,12	604,96	18,27	**571,84**	17,27	31,41%	3,27	20,62%	Si
Alacant	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328	345,77	10,26%	9,97	34,46	580,42	16,84	**545,96**	15,84	27,48%	2,68	16,20%	Si
València	46202	La Pobla de Vallbona	El Camp de Túria	Franja int	3.324,47	26.435	322,08	9,69%	9,63	46,52	586,12	12,60	**539,60**	11,60	27,32%	2,82	16,23%	Si
Alacant	03069	Finestrat	La Marina Baixa	Franja int	4.226,53	8.836	170,14	4,03%	11,09	28,31	547,56	19,34	**519,25**	18,34	16,98%	4,22	12,29%	Si
Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	53,00	4,17%	12,10	8,01	516,13	64,41	**508,11**	63,41	44,82%	10,74	40,01%	SI
Castelló	12085	Orpesa	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	461,98	17,43%	11,16	51,57	554,76	10,76	**503,20**	9,76	38,35%	2,20	18,98%	SI
Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja int	2.137,82	18.970	125,69	5,88%	9,81	18,50	479,85	25,94	**461,35**	24,94	28,32%	4,82	21,58%	Si
València	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	288,72	11,45%	11,02	31,82	476,52	14,97	**444,70**	13,97	30,35%	2,65	17,64%	Si
Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	142,35	6,87%	10,98	19,54	458,51	23,46	**438,97**	22,46	29,02%	4,22	21,20%	Si
Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja int	2.257,54	5.339	74,12	3,28%	11,94	13,27	367,64	27,70	**354,37**	26,70	19,57%	5,96	15,70%	SI
Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja int	2.200,29	946	9,37	0,43%	14,84	2,78	349,52	125,66	**346,74**	124,66	16,31%	38,29	15,76%	SI
Alacant	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	217,94	11,02%	9,68	21,10	367,64	17,42	**346,54**	16,42	29,60%	2,69	17,52%	Si
Castelló	12053	Xilxes	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	106,69	7,90%	13,43	17,91	290,25	16,21	**272,34**	15,21	29,38%	3,72	20,16%	Si
Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	210,53	16,27%	12,70	26,73	276,42	10,34	**249,69**	9,34	37,62%	2,31	19,29%	SI
Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	75,89	6,22%	13,49	12,80	260,37	20,34	**247,57**	19,34	27,55%	4,43	20,28%	Si
Alacant	03047	Calp	La Marina Alta	Cota 100	2.360,08	25.854	221,65	9,39%	10,22	28,33	261,71	9,24	**233,38**	8,24	20,48%	2,18	9,89%	Si
Alacant	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	462,41	48,27%	8,59	39,71	264,58	6,66	**224,87**	5,66	75,89%	1,57	23,47%	SI
Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja int	2.113,83	494	25,65	1,21%	16,56	8,49	232,15	27,33	**223,65**	26,33	12,20%	10,05	10,58%	SI
Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	28,12	1,92%	6,23	2,19	187,65	85,69	**185,46**	84,69	14,70%	7,67	12,63%	SI
Castelló	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	213,45	14,88%	11,77	25,12	189,74	7,55	**164,63**	6,55	28,10%	1,89	11,47%	Si
València	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	244,62	18,72%	6,54	16,00	169,58	10,60	**153,58**	9,60	31,70%	1,69	11,75%	Si
València	46903	San Antonio de Benagéber	El Camp de Túria	Franja int	796,76	10.200	226,73	28,46%	11,29	25,59	157,27	6,15	**131,68**	5,15	48,20%	1,69	16,53%	Si
Alacant	03111	Redován	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183	113,60	12,02%	11,22	12,75	143,77	11,28	**131,03**	10,28	27,24%	2,27	13,87%	Si
Alacant	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	79,68	11,11%	13,09	10,43	114,12	10,94	**103,69**	9,94	27,03%	2,43	14,46%	Si
València	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	29,06	0,45%	6,46	2,35	99,87	42,55	**97,52**	41,55	1,99%	4,44	1,50%	SI
Alacant	03034	Benijófar	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	436,10	3.473	69,08	15,84%	12,66	8,74	103,03	11,78	**94,29**	10,78	39,47%	2,49	21,62%	SI
Alacant	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	20,44	4,17%	15,29	3,91	95,63	24,47	**91,72**	23,47	23,68%	5,68	18,71%	Si
Alacant	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	80,16	18,43%	12,18	9,76	98,66	10,11	**88,90**	9,11	41,11%	2,23	20,44%	SI
València	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	81,57	17,51%	8,90	7,26	85,14	11,73	**77,88**	10,73	35,78%	2,04	16,71%	SI
Alacant	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	30,50	8,28%	13,04	4,97	78,09	15,71	**73,11**	14,71	29,48%	3,56	19,85%	Si
Alacant	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	22,75	1,42%	6,76	1,92	72,15	37,50	**70,23**	36,50	5,94%	4,17	4,40%	SI
València	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	126,37	31,99%	11,42	14,43	76,01	5,27	**61,58**	4,27	51,23%	1,60	15,59%	SI
Alacant	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	9,01	1,68%	16,55	1,86	61,01	32,74	**59,15**	31,74	13,07%	7,77	11,04%	Si
València	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	54,46	17,25%	12,72	6,93	63,40	9,15	**56,47**	8,15	37,34%	2,16	17,89%	SI
Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	Franja int	581,77	575	12,72	2,19%	15,67	3,99	58,27	14,62	**54,29**	13,62	12,20%	5,58	9,33%	SI
València	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	87,67	30,81%	12,11	10,62	57,17	5,38	**46,55**	4,38	50,91%	1,65	16,36%	SI
Alacant	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	13,45	3,89%	16,06	2,70	48,30	17,89	**45,60**	16,89	17,86%	4,59	13,19%	Si
València	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	53,82	21,16%	12,91	6,95	52,51	7,56	**45,56**	6,56	41,80%	1,98	17,91%	SI
Alacant	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	21,76	0,57%	6,32	1,72	42,69	24,84	**40,97**	23,84	1,70%	2,96	1,08%	Si
València	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	48,89	29,86%	12,59	6,15	41,45	6,74	**35,30**	5,74	55,17%	1,85	21,56%	SI
València	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja int	147,21	856	30,32	20,59%	10,80	3,27	32,23	9,84	**28,95**	8,84	42,49%	2,06	19,67%	Si

Tabla C05_T24: Listado de los 48 municipios explosivos usando los datos del IMOS. Fuente: Elaboración propia

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	SuzR del PGOU	El SuzR cuántos ISR son	"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	387,36	11,17%	9,43	36,54	1.552,57	42,49	1.516,04	41,49	55,95%	5,01	43,72%	SI
Alacant	03082	Xàbia	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	499,29	7,24%	9,97	62,20	1.447,17	23,27	1.384,98	22,27	28,23%	3,90	20,09%	SI
Alacant	03113	Rojales	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451	266,16	9,60%	9,95	33,12	604,96	18,27	571,84	17,27	31,41%	3,27	20,62%	SI
Alacant	03069	Finestrat	La Marina Baixa	Franja int	4.226,53	8.836	170,14	4,03%	11,09	28,31	547,56	19,34	519,25	18,34	16,98%	4,22	12,29%	SI
Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	53,00	4,17%	12,10	8,01	516,13	64,41	508,11	63,41	44,82%	10,74	40,01%	SI
Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja int	2.137,82	18.970	125,69	5,88%	9,81	18,50	479,85	25,94	461,35	24,94	28,32%	4,82	21,58%	SI
Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	142,35	6,87%	10,98	19,54	458,51	23,46	438,97	22,46	29,02%	4,22	21,20%	SI
Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja int	2.257,54	5.339	74,12	3,28%	11,94	13,27	367,64	27,70	354,37	26,70	19,57%	5,96	15,70%	SI
Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja int	2.200,29	946	9,37	0,43%	14,84	2,78	349,52	125,66	346,74	124,66	16,31%	38,29	15,76%	SI
Alacant	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	217,94	11,02%	9,68	21,10	367,64	17,42	346,54	16,42	29,60%	2,69	17,52%	SI
Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	75,89	6,22%	13,49	12,80	260,37	20,34	247,57	19,34	27,55%	4,43	20,28%	SI
Alacant	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	462,41	48,27%	8,59	39,71	264,58	6,66	224,87	5,66	75,89%	1,57	23,47%	SI
Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	28,12	1,92%	6,23	2,19	187,65	85,69	185,46	84,69	14,70%	7,67	12,63%	SI
Alacant	03034	Benijófar	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	436,10	3.473	69,08	15,84%	12,66	8,74	103,03	11,78	94,29	10,78	39,47%	2,49	21,62%	SI
Alacant	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	20,44	4,17%	15,29	3,91	95,63	24,47	91,72	23,47	23,68%	5,68	18,71%	SI
Alacant	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	80,16	18,43%	12,18	9,76	98,66	10,11	88,90	9,11	41,11%	2,23	20,44%	SI
Alacant	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	30,50	8,28%	13,04	4,97	78,09	15,71	73,11	14,71	29,48%	3,56	19,85%	SI
Alacant	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	22,75	1,42%	6,76	1,92	72,15	37,50	70,23	36,50	5,94%	4,17	4,40%	SI
Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	Franja int	581,77	575	12,72	2,19%	15,67	3,99	58,27	14,62	54,29	13,62	12,20%	5,58	9,33%	SI
Alacant	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	21,76	0,57%	6,32	1,72	42,69	24,84	40,97	23,84	1,70%	2,96	1,08%	SI
Castelló	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	216,51	2,74%	11,62	31,44	3.478,09	110,64	3.446,65	109,64	46,71%	17,06	43,57%	SI
Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja int	13.159,00	3.222	408,11	3,10%	13,29	81,38	1.555,61	19,11	1.474,23	18,11	14,92%	4,81	11,20%	SI
Castelló	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	Franja int	3.653,78	1.249	221,48	6,06%	14,94	49,65	893,10	17,99	843,45	16,99	30,50%	5,03	23,08%	SI
Castelló	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	106,69	7,90%	13,43	17,91	290,25	16,21	272,34	15,21	29,38%	3,72	20,16%	SI
Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	210,53	16,27%	12,70	26,73	276,42	10,34	249,69	9,34	37,62%	2,31	19,29%	SI
Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja int	2.113,83	494	25,65	1,21%	16,56	8,49	232,15	27,33	223,65	26,33	12,20%	10,05	10,58%	SI
València	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	Franja int	12.545,81	36.194	431,12	3,44%	7,86	50,82	1.084,21	21,33	1.033,38	20,33	12,08%	3,51	8,24%	SI
València	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	87,11	4,06%	5,26	5,73	105,59	18,44	99,87	17,44	8,98%	2,21	4,66%	SI
València	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	29,06	0,45%	6,46	2,35	99,87	42,55	97,52	41,55	1,99%	4,44	1,50%	SI
València	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	126,37	31,99%	11,42	14,43	76,01	5,27	61,58	4,27	51,23%	1,60	15,59%	SI
València	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	54,46	17,25%	12,72	6,93	63,40	9,15	56,47	8,15	37,34%	2,16	17,89%	SI
València	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	87,67	30,81%	12,11	10,62	57,17	5,38	46,55	4,38	50,91%	1,65	16,36%	SI
València	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	53,82	21,16%	12,91	6,95	52,51	7,56	45,56	6,56	41,80%	1,98	17,91%	SI
València	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	48,89	29,86%	12,59	6,15	41,45	6,74	35,30	5,74	55,17%	1,85	21,56%	SI

Tabla C05_T25: Listado de los 34 municipios super explosivos usando los datos del IMOS. Fuente: Elaboración propia

Provincia	Número de municipios	Plana Litoral	Franja Intermedia	Sistema Rural	Exceso SuzR (PGOU - ISR)
Alacant/Alicante	20	12	5	3	7.952,67
Castelló/Castellón	6	3	3	-	6.725,61
València/Valencia	8	5	1	2	1.580,22
TOTAL Municipios	**34**	20	9	5	-
TOTAL Superficie		10.182,65	5.567,90	507,95	**16.258,50**

Tabla C05_T26: Resumen datos de los 34 municipios super explosivos usando los datos del IMOS. Fuente: Elaboración propia

El listado completo de los 48 municipios explosivos se observa en la Tabla Figura C05_T24. Y de todos ellos, se puede considerar que hay 34 super explosivos en la Tabla Figura C05_T25.

5.4. UN INDICADOR COMPLEJO DE LA EXPLOSIVIDAD DEL SUZR EN LA CV

Analizadas las 3 metodologías propuestas, con sus respectivas ventajas y desventajas podemos concluir que:

‣ El método de Burriel nos ha permitido detectar 90 municipios explosivos y de entre ellos 20 se consideran super explosivos. Este método sirve no solo para analizar el stock de suelo pendiente de ejecutar sino también el ingente número de viviendas y futuros residentes previstos. Asimismo el método es robusto para el análisis en conjunto de todos los municipios. Nos da una buena radiografía de la situación actual en la que se encuentra la CV y de cada uno de sus municipios, así como también nos permite analizar los datos en función del ámbito provincial y franja territorial, lo que permitiría establecer medidas concretas según el ámbito de estudio.

‣ En el método de Górgolas, se partió del análisis conjunto de la CV por medio de 3 índices. A la vista de unos primeros resultados, se decidió que era mejor estudiar los municipios por Franja Territorial en base a características similares y además usando únicamente los índices 1 y 3 para el estudio de la Plana Litoral y la Franja Intermedia pues eran los que mejores resultados daban. Se descartó el índice 2, que es el que tenía en cuenta la población, porque solo nos daba una idea de cómo había crecido pero no cuánto y además porque la pérdida de población de los municipios del interior desvirtuaba un poco los resultados. Solo hay que mirar los resultados por Franja Territorial para comprobar que tanto en suelo total como en suelo residencial, el mayor número de municipios en el rango superior están en el Sistema Rural (117 de 273 en el caso de suelo total y 100 de 186 en el caso de suelo residencial). Con respecto al Sistema Rural, se tuvo principalmente en cuanta el índice 3, ya que los otros dos no resultaban representativos en esta franja, tan solo se usaron para matizar los resultados obtenidos con el tercer índice. El número de municipios explosivos en este método fue de 46, con 21 super explosivos. La reducción respecto al método de Burriel puede deberse en este caso a que mientras en el primero se usaron varios parámetros en este finalmente el índice que primó fue el del exceso de SuzR.

‣ Por último en el método del IMOS, queda patente la necesidad de revisión de este, no solo porque trata de justificarse en base a fórmulas matemáticas que no siempre se ajustan a la realidad, sino porque también algunas cifras propuestas para el cálculo o planteamientos respecto a determinados municipios deberían actualizarse. A pesar de ello, se ha considerado oportuno realizar los cálculos con el mismo, de manera que

- con sus resultados podamos terminar de matizar los obtenidos con los anteriores. Al igual que con el método de Górgolas, el estudio de municipios explosivos se determinó analizando los municipios por Franjas Territoriales obteniéndose un total de 48 municipios, cifra bastante similar a la obtenida con Górgolas y de esos 34 fueron calificados como super explosivos.

Comparando resultados entre todos los métodos utilizados vemos que hay bastante coincidencia entre ellos, no solo en la definición de explosivos sino también en la de super explosivos. Para una clasificación final se ha tenido en cuenta que se consideran explosivos (E) o super explosivos (SE) siempre que al menos sean considerados como tal en dos métodos simultáneamente. Se incluyen en la lista los que en el IMOS estaban dudosos o posibles, de manera que se terminan de confirmar o no (Confirma). En aquellos casos en que un municipio haya sido calificado solo en un método como super explosivo, se añade a la lista como posible municipio a estudiar con más detalle (Revisión). El resto de los municipios, que solo han sido calificados en un método se descartan. Con ello obtenemos 46 municipios explosivos, de los cuales 18 son super explosivos y se añaden al listado 14 municipios que habría que estudiar particularmente.

NOTA:

SE: *Según método de estudio municipio Superexplosivo.*

E: *Según método de estudio municipio Explosivo.*

NO: *Municipio que se ha revisado pues según otro método es SE, pero según datos de ese método no se considera ni SE ni E.*

Confirma: *Municipio que se ha revisado pues en los otros métodos se considera **SE** o **E** y se confirma que al menos es **E**.*

Sombreado: *Municipio que debe ser revisado con más detalle, pues en uno de los otros dos métodos uno considera que es **SE** y otro que **NO**.*

Datos básicos Municipios							EXPLOSIVIDAD			
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Burriel	Górgola	IMOS	Explosividad
Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	SE	SE	SE	SE
Alacant	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	NO		SE	Revisión
Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820		SE	SE	SE
Alacant	03034	Benijófar	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	436,10	3.473	NO		SE	Revisión
Alacant	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	E	E	SE	E
Alacant	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	SE		E	E
Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	SE	SE	SE	SE
Alacant	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	Franja intermedia	3.469,38	7.708		E	Confirma	E
Alacant	03064	Dolores	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.865,67	7.919	E		Confirma	E
Alacant	03069	Finestrat	La Marina Baixa	Franja intermedia	4.226,53	8.836	E	E	SE	E
Alacant	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	E	E	SE	E
Alacant	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	E	E	E	E
Alacant	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	NO	NO	SE	Revisión
Alacant	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328		E	E	E
Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	E	SE	SE	SE
Alacant	03082	Xàbia / Jávea	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	NO		SE	Revisión
Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	Franja intermedia	2.200,29	946	SE	SE	SE	SE
Alacant	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà / El Vinalopó Medio	Franja intermedia	7.954,12	8.777	SE	SE	Confirma	SE
Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	Franja intermedia	581,77	575	E	SE	SE	SE
Alacant	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	Franja intermedia	3.024,78	9.253	E	E	Confirma	E
Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.137,82	18.970		SE	SE	SE
Alacant	03103	Penàguila	L'Alcoià	Sistema rural	4.993,94	313	SE	E		E
Alacant	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	E	SE	Confirma	E
Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	Franja intermedia	2.257,54	5.339	E	SE	SE	SE
Alacant	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721		E	SE	E
Alacant	03111	Redován	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183		E	E	E
Alacant	03113	Rojales	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451		E	SE	E
Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	SE	SE	SE	SE
Alacant	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	NO		SE	Revisión
Alacant	03127	Tàrbena	La Marina Baixa	Franja intermedia	3.145,69	630	SE		NO	Revisión
Alacant	03129	Tibi	L'Alcoià	Franja intermedia	7.040,29	1.808	E	E		E
Alacant	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	E		E	E
Alacant	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	Sistema rural	5.366,74	581	E	E		E
Alacant	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	NO		SE	Revisión
Castelló	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	SE	E	Confirma	E
Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	Franja intermedia	13.159,00	3.222	SE	SE	SE	SE
Castelló	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	E	SE	SE	SE
Castelló	12085	Orpesa / Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958		SE	E	E
Castelló	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	SE	SE	SE	SE
Castelló	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	Franja intermedia	3.653,78	1.249	SE	SE	SE	SE
Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	Franja intermedia	2.113,83	494	SE	SE	SE	SE
Castelló	12124	Vall d'Alba	La Plana Alta	Franja intermedia	5.295,60	3.054	SE		NO	Revisión
Castelló	12128	Vilafamés	La Plana Alta	Franja intermedia	7.059,71	1.915	SE	NO	NO	Revisión
Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	SE	SE	SE	SE
València	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158		E	E	E
València	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	E	SE	SE	SE
València	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	NO		SE	Revisión
València	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	E	E	E	E
València	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	E	SE	SE	SE
València	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	NO		SE	Revisión
València	46089	Casinos	El Camp de Túria	Franja intermedia	4.164,46	3.091	E	E	Confirma	E
València	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316		E	E	E
València	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	NO		SE	Revisión
València	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	E		SE	E
València	46148	Loriguilla	El Camp de Túria	Cota 100	7.247,22	2.171	SE		NO	Revisión
València	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978		E	SE	E
València	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	Franja intermedia	147,21	856	E	E	E	E
València	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	Franja intermedia	12.545,81	36.194		E	E	E
València	46212	Real	La Ribera Alta	Franja intermedia	1.830,99	2.410	E	E	Confirma	E
València	46229	Siete Aguas	La Hoya de Buñol	Franja intermedia	11.044,89	1.229	SE		NO	Revisión

Tabla C05_T27: Resumen de los municipios E y SE de acuerdo a los tres métodos. Fuente: Elaboración propia

“Espectro de ilusiones perdidas” de Gustavo Juncos García. Lugar: Urbanización Isla del Fraile, Águilas (Murcia)

PARTE III.

EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN LA C.V

6. EL PARADIGMA DEL DECRECIMIENTO EN EL URBANISMO 315

6.1. La obsolescencia del planeamiento de la CV 319
6.2. Urbanismo para el decrecimiento I. La desclasificación, la marcha atrás y la goma de borrar 353
6.3. Urbanismo para el decrecimiento II. La reversión de lo urbanizado 451

7. METODOLOGÍA PARA LA RECONSIDERACIÓN DE LOS SuzR EN LA CV 463

7.1. Metodología 465
7.2. Discusión y resultados 477

8. UN URBANISMO DE TRANSICIÓN. EL URBANISMO DE MIENTRAS TANTO 485

8.1. Urbanismos intermedios: adaptativos y *meanwhile* 487
8.2. ¿Qué hacer cuando el "mientras tanto" se eterniza? 511

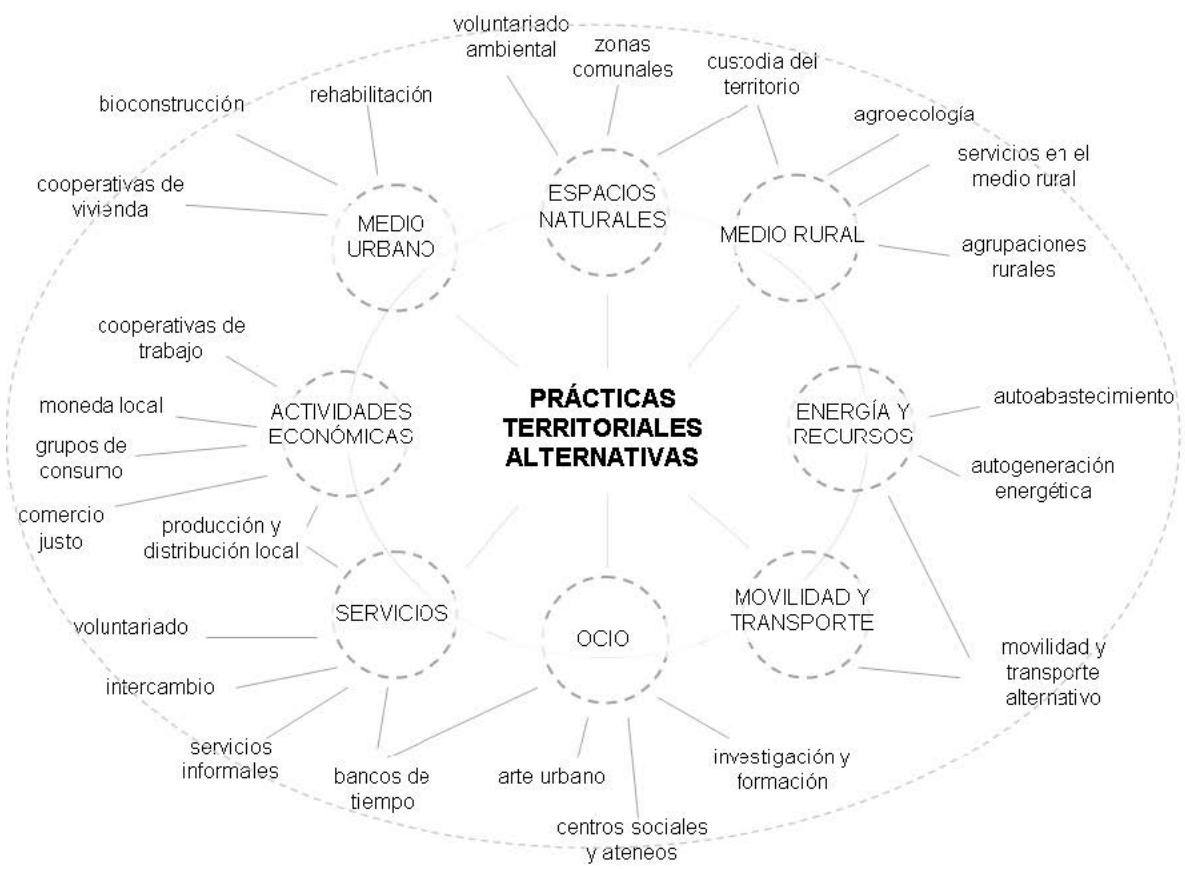


Figura C06_F01: Universo de las prácticas territoriales alternativas. Fuente: Xavier Amat

6. DEL PARADIGMA DEL DECRECIMIENTO EN EL URBANISMO

> «Lo más alarmante de la herencia recibida, además de su dimensión física y repercusión económica, es la parálisis de pensamiento que ha afectado, con especial intensidad, a las diferentes administraciones que, desnortadas y sin rumbo aparente, han reorientado sus políticas territoriales desde el "dejar hacer" efervescente de los años del tsunami, al "no saber qué hacer" de los años de crisis» (Górgolas Martín, 2017).

En el período inmediatamente posterior al estallido de la burbuja inmobiliaria no tardaron en aparecer críticas hacia el modelo de crecimiento imperante hasta la fecha por parte de intelectuales y especialistas en urbanismo y ordenación del territorio. En estos primeros años del post-boom, son diversos los autores que vuelven la vista atrás para recuperar corrientes de pensamiento reivindicadas en los años 80, en la línea de la economía ecológica, del decrecimiento en la economía (Georgescu-Roegen, 2004; Latouche, 2008, 2009, 2013) o de la prosperidad sin crecimiento (Jackson, 2011). Si bien estos modelos se mueven más en la esfera teórica que en la práctica, establecen una verdad innegable: "Un crecimiento infinito es incompatible con un planeta finito" (Latouche, 2008).

Es en este punto, en el que se cuestiona el crecimiento sin límites como único horizonte, donde surge una corriente de pensamiento, no ubicada en el *mainstream* principal, pero de necesario desarrollo a nuestro juicio, donde se establecen correspondencias o analogías con el campo específico del urbanismo y la ordenación territorial. En dichas posturas encontramos autores que defienden la necesidad de un cambio de paradigma, proponiendo prácticas territoriales alternativas (Amat Montesinos, 2015) o incluso que abogan explícitamente por decrecer.

Sus argumentos se basan, en gran medida, en las teorías del decrecimiento económico propuestas por Serge Latouche (De Santiago Rodríguez & González García, 2021a), aplicando esta lógica macro a la micro-esfera del desarrollo urbano y territorial. Esta corriente de pensamiento se materializó en una reivindicación clara: la necesidad de revertir críticamente todo el "desarrollo" especulativo creado durante la fase de expansión de la burbuja. Autores como Burriel de Orueta (2009), Gaja i Díaz (2008) o Pérez-Lores (2024) proponen llevar a cabo una revisión profunda de los instrumentos de planificación. Su objetivo es establecer unas unidades de actuación de menor tamaño y una secuencia rigurosa para su ejecución. Con este enfoque se busca contrarrestar de raíz el modelo que había generado grandes extensiones de suelo urbanizable, salpicadas de urbanizaciones y edificaciones inconexas y sin continuidad, erigidas en zonas

seleccionadas no por su idoneidad urbanística, sino por la mera conveniencia o interés particular de los constructores o promotores que buscaban maximizar sus ganancias económicas.

En este sentido, parece que existe un consenso emergente sobre que las administraciones públicas y los profesionales del urbanismo deberían hacer un uso más decidido y estratégico de este respaldo legal en relación con el incumplimiento de los desarrollos o la caducidad de estos. Se abre así la oportunidad de llevar a cabo actuaciones ambiciosas de descalificación o desclasificación de suelo que, de manera parcial o total, revirtieran la situación disfuncional generada por la burbuja. La aplicación de estos instrumentos no solo rectificaría los errores del pasado, sino que podría sentar las bases para un desarrollo urbano futuro más sostenible y resiliente.

Algunos de los ejemplos estudiados en este capítulo, como son el Plan General de Palma de Mallorca (2023) y el PAT de la Vega Baja (2021), ya han tomado el concepto de "regeneración urbana" y "decrecimiento" como elementos vertebradores de sus principios urbanísticos. Paralelamente empiezan a surgir numerosos planteamientos que, con diferentes denominaciones, proponen el "retroceso" de este urbanismo sin medida. Entre ellas:

- El urbanismo "estacionario" de Gaja i Díaz (2013) entendido como un urbanismo de contención, que se ajusta a las necesidades reales y no plantea nuevos crecimientos mientras existan bolsas de suelo urbanizable pendientes de desarrollo.

- El urbanismo "regenerativo" o de "des-den" de Górgolas Martín (2019) en el que se propone la eliminación de superficie de Suz en exceso mediante dos líneas de actuación. Por un lado, se aplicarían medidas de desclasificación (restitución a su condición rural); descalificación (detraer o liberar el aprovechamiento lucrativo de determinados suelos para transferirlos a otros); desurbanización (desmantelamiento parcial o total de desarrollos urbanísticos inconclusos) y descategorización (cambio de urbanizable sectorizado a urbanizable no sectorizado) y por otro lado, se propondría la densificación de suelos en mejores localizaciones.

- El urbanismo de "goma de borrar" de, De Santiago Rodríguez & González García (2021a) materializado mediante una ley y unos hitos o plazos temporales, que fijan la caducidad de las bolsas propuestas en caso de incumplimiento de estos.

- El urbanismo de "marcha atrás" también de Górgolas Martín (2022) que trata de promover herramientas de desclasificación del suelo.

- El urbanismo de "mientras tanto" entendido como un proceso que trata de dar una solución temporal a los suelos vacantes, dotándolos de utilidad, mientras permanecen a la espera de su transformación final. Estos espacios "han quedado en una situación de desaprovechamiento o abandono por estar en transición entre dos momentos de actividad y uso" (Abarrategui Zaitegi & Burgués Asteasu, 2016), son espacios atrapados entre un pasado que no fue y un futuro que aún está lejos de llegar.

Todas ellas convergen en que es necesario buscar estrategias que detengan, contengan, protejan e incluso den marcha atrás a las desmedidas propuestas de Suz. Algunas de estas presentan puntos en común con lo que en la primera década de los 2000 se denominaron como "resurgent cities" (Turok & Mykhnenko, 2008) o "resilient cities" (Polèse, 2010). Estas eran "ciudades en declive" que lograron reinventarse precisamente a través de procesos desclasificación, descalificación, desurbanización o incluso de reinvención con el modelo del "mientras tanto" aplicados en su ámbito de forma parcial, en un caso, y parcial y/o totalmente, en el otro caso.

Asimismo, las propuestas hasta ahora presentadas parecen viables para todos los suelos que tengan una mínima probabilidad de desarrollo, parcial o total ¿Pero qué ocurre con los suelos con una escasa o nula urbanización y/o edificación y que no tienen vistas de seguir desarrollándose en un futuro? En estos casos una de las alternativas posible pasaría por desclasificar el suelo como urbanizable - devolviéndolo a su estado original -y además plantear un proceso de "renaturalización" del paisaje que permitiera que la naturaleza los recolonizara de nuevo.

La visión utilitarista de la naturaleza (Rupprecht et al., 2020) ha empezado a cambiar lentamente tras la burbuja inmobiliaria. Algunos ejemplos los encontramos en el movimiento de las *Transition Towns* (ciudades en transición) que tiene como objetivo ayudar a las ciudades y comunidades a imaginar futuros autosuficientes; movimientos a favor del decrecimiento, con activismo dirigido a recuperar espacios urbanos y cultivar alimentos localmente (Lloveras et al., 2017); así como ejemplos de 'guerrilla gardening' que tratan de recuperar espacios de biodiversidad en las ciudades (Berni, 2015; Temes-Cordovez & Bueno-Carvajal, 2023). Todos ellos ponen de relieve la necesidad de recuperar el suelo urbano fértil y el vínculo entre lo urbano y su entorno. En esta línea se

plantea una relación interesante de explorar: *Urban degrowth and spontaneous re-naturalization* (Espín, 2022) en el que se conectan los procesos de des urbanización o las situaciones de urbanización paralizada como oportunidades para la renaturalización.

Sin embargo entendemos que, el enorme coste económico que supone esta alternativa hace que sea una medida reservada a casos muy puntuales con un valor natural especial, que solo podría ser asumible en situaciones de absoluta inconveniencia de lo ejecutado (De Santiago Rodríguez & González García, 2021b) o bien en aquellos otros casos en que el proceso de gestión del suelo se encuentre en sus fases iniciales y por tanto, donde aún no han sido adquiridos derechos por parte de los propietarios.

En resumen, en este capítulo trataremos de hablar de un urbanismo no acumulativo, un urbanismo acotado a las necesidades reales y guiado por escenarios realistas. Un urbanismo que explore la adaptación a un horizonte de no crecimiento poblacional o un *urbanismo estacional* (Amat Montesinos, 2015; Gaja i Díaz, 2013). En definitiva, un urbanismo que enfrente con criterios objetivos la posibilidad de la desclasificación de suelos y establezca mecanismos de gestión para ello (De Santiago Rodríguez & González García, 2021a); un urbanismo que cambie las prioridades del desarrollo urbano sobre la base de nuevos criterios, como la compacidad frente a la dispersión, la regeneración del tejido existente, los efectos del cambio climático y la necesidad de proyectar con los riesgos (Burriel de Orueta et al., 2023). Con ello se pretende realizar un estudio que entiende el planeamiento como una técnica de ordenación dinámica que nos permite revisar, bajo una óptica más sensible a los aspectos medioambientales demandados por la sociedad actual, la realidad de los SuzR que no han llegado a desarrollarse desde su clasificación, pudiendo plantear estrategias para avanzar en el desarrollo de estos suelos o, por el contrario, para gestionar su "desurbanización" e integración en infraestructuras de renaturalización del territorio, de manera que este urbanismo hueco o vacío vuelva a ser un urbanismo con sentido.

6.1. LA OBSOLESCENCIA DEL PLANEAMIENTO DE LA CV

La obsolescencia del planeamiento es sin duda otro argumento que pone en crisis la coherencia de los suelos urbanizables no desarrollos en la CV y que ha sido recordado en numerosas ocasiones (Argente Hernández et al., 2023; Burriel de Orueta, 2023; García Jiménez, 2015a; García Nebot, 2023a). El caso de nuestro territorio es singular pues a pesar de que a fecha del año 2025 todos los municipios valencianos, salvo dos disponen de planeamiento, esta situación enmascara la utilidad real de los mismos frente a la reivindicación de un "nuevo urbanismo". Esta falta de utilidad a la que aludimos queda argumentada cuando analizamos la antigüedad de los instrumentos de ordenación (Tabla C06_01). Más del 50% de los municipios cuenta con documentos de ordenación, principalmente Normas Subsidiaria o Delimitaciones de Suelo Urbano, anteriores a 1995 (bajo legislación nacional) y un 39,30% de los suelos mantienen documentos de ordenación redactados conforme a la LRAU de 1994. Es decir, hablamos de que al menos el 50% de municipios tienen un planteamiento con 31 años y otro 40% con un mínimo de 20 años de antigüedad. Solo 8 municipios cuentan con documentos de planeamiento mediamente actualizados con modelos territoriales que respondan a una situación postcrisis (inmobiliaria y sanitaria) y a los nuevos retos vinculados al cambio climático, las migraciones o la mayor conciencia medioambiental. La antigüedad del planeamiento es clave pues, si realmente creemos que se tratan de instrumentos que guían a través de su modelo territorial el futuro de los municipios, y esto no ocurre en un elevado porcentaje de municipios de la CV. Como comenta García Jiménez (2015a) en buena lógica la antigüedad de los planes generales debe ser el motivo fundamental de la revisión de estos. La obsolescencia de las normas en que se fundamenta o a las que se refiere y el agotamiento del modelo de ciudad que propusieron, pueden ser algunas de las causas que justifiquen la revisión.

Total	Nº de instrumentos	Porcentaje	Figura mayoritaria
Antes de 1995 (Planeamiento bajo la legislación estatal)	276	50,92%	NNSS
Entre 1995 y 2005 (Planeamiento bajo la legislación autonómica LRAU)	213	39,90%	PG
Después de 2005 (Planeamiento bajo la legislación autonómica desde la LUV hasta marzo 2023)	51	9,41%	PG
(1995 – 2014) LUV	43	7,93%	PG
(2014 – Act.) LOTUP-TRLOTUP[1]	8	1,48%	PG
Sin instrumento	2	0,37%	-
Total	**542**	**100%**	**-**

Tabla C06_T01: Edad del planeamiento en la CV. Fuente: Elaboración propia con datos de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

1. El instrumento que se encuentra en Régimen urbanístico transitorio se apoya en la LOTUP.

En parte esta longevidad se debe, como argumentan algunos autores (Baño León, 2020; Renau Faubell, 2017) a la idea de que el Plan General (PG), tal como persiste en las leyes autonómicas, es considerada obsoleta e inservible para el urbanismo actual debido a su rigidez inherente y la insostenible complejidad de su tramitación. Históricamente, el PG se concibió como un documento cerrado, estático y acabado, una visión que hoy se revela incapaz de dirigir el proceso urbano con la dinámica exigida por las nuevas circunstancias sociales y económicas. El problema de fondo se manifiesta en los larguísimos plazos de tramitación, que se han disparado hasta alcanzar un promedio de siete años y medio en la aprobación de Planes Generales en el caso de la CV. Agrupaciones como la de Arquitectos urbanistas de la CV[2] han hecho encuestas sobre la complejidad en la aplicación efectiva del urbanismo concluyendo que las razones principales se deben a:

- La excesiva complejidad de la legislación que dificulta su cumplimiento.

- La existencia de contradicciones y falta de coordinación entre los informes sectoriales.

- Los procesos se vuelven interminables, se repite el bucle: Presentación de documentos-Exposición-Informes-Nueva Presentación, y mientras van apareciendo nuevos condicionantes sobrevenidos durante el largo proceso.

- Los medios personales en la administración autonómica son escasos y se cuestiona su idoneidad, así como la de los técnicos redactores.

Este retraso se debe en gran parte a la creciente complejidad burocrática y la sobrecarga documental, pues el plan debe incorporar una lista cada vez mayor de estudios (como demanda de vivienda, paisaje, acústico o viabilidad económica). Esta ralentización se traduce en la multiplicidad de informes sectoriales —que pueden ascender a 60, 70, o incluso más de 100 en Comunidades como Andalucía—, procedentes de diversas administraciones. Aunque los plazos legales deberían ser de dos o tres meses, estos se superan habitualmente, demorándose informes un año o más. El problema reside en que las administraciones sectoriales han querido solucionar sus problemas a través de los planes generales, lo que complica el trámite, obligando a repetir informes (García Nebot, 2023b). Estos informes horizontales pueden llegar a ser

2. Nos referimos a la "Encuesta sobre la complejidad en la aplicación efectiva del Urbanismo en la Comunidad Valenciana. Informe sobre Resultados".

contradictorios entre sí, y la irrupción de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) añade una carga incompatible con un sistema "agarrotado", provocando que las revisiones se demoren "años cuando no décadas". Como comenta Renau Faubell (2017) de forma muy gráfica: el plan se exige que lo regule y estudie todo, convirtiéndose en la auténtica "wikipedia" del municipio.

Adicionalmente, otro argumento que aportaba lentitud o directamente bloqueaba la actualización del planeamiento en la CV, era debido a que la aprobación del nuevo PG implicaba la adaptación a los límites de crecimiento establecidos por la Estrategia Territorial del Comunitat Valenciana (ETCV). Esta adaptación, que se entendía como una referencia para el dimensionado razonable de un municipio, termina traduciéndose en la desclasificación de suelos para cumplir con el "índice Máximo de ocupación de suelos (IMOS)", situación que se interpreta como limitativa y restrictiva de la autonomía municipal[3]. Esto junto con el alto coste político de de limitar derechos urbanísticos previstos, hace que numerosos gobiernos locales posterguen indefinidamente la adaptación de estos planeamientos prolongando la vigencia de normas desfasadas y reforzando así la obsolescencia funcional del planeamiento. Para vadear estos escollos se ha desarrollado un modo de operar específico, a través de modificaciones puntuales, que ha forzado el cambio del propio marco. Esta tendencia a optar por modificaciones puntuales en lugar de figuras de planeamiento general también se debe a la falta de recursos de las administraciones (García Jiménez, 2015b).

En la Tabla C06_02 se puede observar como en los dos últimos años de los que se tienen datos publicados de la Generalitat Valenciana, es ampliamente mayoritaria en las 3 provincias las modificaciones puntuales frente a la aprobación de nuevos instrumentos de Planeamiento. Respecto a la modificación del marco, recientemente se ha aprobado el Decreto Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat en el que se argumenta el carácter rígido y limitativo de la ETCV cambiando su naturaleza obligatoria a una "orientativa, consultiva o inspiradora".

3. Hoy dicha limitación se ha quitado pues con la Ley de medidas urgentes la ETCV ha quedado como un marco de referencia, pero no de obligatorio cumplimiento. No sé si ganaremos en actualización del planeamiento, pero sí que hemos vuelto a perder en figuras con una visión supramunicipal tan necesarias para ordenar territorios complejos como los de la CV.

Ámbito	Figura de planeamiento	Nº total 2021	% total 2021	Nº total 2022	% Total 2022
Alicante	Plan General	1	0,72%	0	0,00%
	Modificaciones del Plan General	20	14,49%	19	10,80%
	Instrumentos de planeamiento	19	13,77%	22	12,50%
Total Alicante		40	28,99%	41	23,30%
Castellón	Plan General	0	0,00%	4	2,27%
	Modificaciones del Plan General	16	11,59%	20	11,36%
	Instrumentos de planeamiento	7	5,07%	9	5,11%
Total Castellón		23	16,67%	33	18,75%
Valencia	Plan General	5	3,62%	8	4,55%
	Modificaciones del Plan General	38	27,54%	62	35,23%
	Instrumentos de planeamiento	32	23,19%	32	18,18%
Total Valencia		75	54,35%	102	57,95%
Total general		138	100,00%	176	100,00%

Tabla C06_T02: Tipo de documento de planeamiento tramitado (2021-22) por provincias. Fuente: Elaboración propia con datos de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

6.1.1. Análisis sobre los períodos de caducidad del planeamiento

La existencia de un planeamiento desfasado y caducado ofrece una visión distorsionada del futuro de un territorio. Supone por tanto un argumento adicional para la revisión de sus previsiones. En el caso de esta tesis: la previsión de sus suelos urbanizables residenciales. Dentro del proceso de investigación hemos creído de utilidad profundizar sobre la caducidad del planeamiento para aproximarnos a una cifra que pudiera considerase como razonable de cara a

considerar caducadas u obsoletas las propuestas establecidas en los planes municipales. Con ello podríamos incluir otro argumento para identificar dentro de los SuzR de la CV, su potencial reversión. Para ello, lo primero que hemos hecho es consultar tres marcos normativos para conocer que respuestas dan en relación con la temporalidad del planeamiento: el valenciano, el balear y el castellano-leonés. La selección de estos marcos se debe a la existencia, en cada uno de ellos, de argumentos que pudieran aproximarse a los objetivos de este apartado.

Argumentos legislativos entorno a la temporalidad del planteamiento en la legislación valenciana

La legislación valenciana, principalmente recogida en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP, Decreto Legislativo 1/2021), aborda la caducidad del planeamiento y la posible desclasificación de suelos mediante mecanismos específicos que buscan revertir la sobredimensión urbanística y garantizar la sostenibilidad del modelo territorial.

En la CV, los planes con contenidos normativos tienen, por regla general, vigencia indefinida, a menos que dispongan lo contrario. No obstante, su revisión y sustitución proceden cuando su modelo territorial se manifieste inadecuado a nuevas circunstancias

> ***Artículo 71. Vigencia de los planes.***
>
> *Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.*

En esta línea el art. 20 plantea como umbral del planeamiento 20 años. Si bien no establece una fecha de caducidad a la vigencia del PG, establece dos décadas como tiempo razonable para revisar el contexto territorial.

> ***Artículo 22. Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.***
>
> *1. El plan general estructural contendrá unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años (20 años) y serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.*

2. El plan definirá al menos los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años.

Otra manera de buscar marcos temporales es a través de la perdida de vigencia de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica si el plan no se adopta o aprueba en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, prorrogable por otros dos años:

Artículo 59. Caducidad de la declaración ambiental y territorial estratégica.

1. La declaración ambiental y territorial estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana", no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica del plan, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados.

Por su parte el art. 115.5 es en el que claramente se establece un marco de tipo temporal dentro de los Planes de Actuación Integrada (PAI):

Artículo 115. Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.

5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

A partir de este artículo podrimos deducir que 10 años puede ser una fecha razonable para considerar caducado un PAI desde que fueron aprobados/ adjudicados.

Por su parte el artículo 171 y ss. del TRLOTUP nos hablan de forma directa sobre la caducidad de los PAI's

Artículo 171. Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución.

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según

los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

a. Remoción del agente urbanizador en sus funciones, sin persona sustituta autorizado.

b. Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente urbanizador.

3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:

a. Causa de fuerza mayor.

b. Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en este texto refundido.

La caducidad del término de un PAI queda determinada por su programación en la que queda establecida su fecha.

Por su parte el artículo 172 aclara:

Artículo 172. Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada.

1. Al resolver y declarar la caducidad del programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización. El ayuntamiento podrá optar por:

a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo al presente texto refundido, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de 5 años prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de 10 años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.

Como consecuencia de la caducidad, el ayuntamiento deberá resolver sobre la reversión al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.

El ayuntamiento podrá optar, como consecuencia de la caducidad por:

> **1.** Finalizar la urbanización en un plazo de 5 años prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación (15 años más para urbanizar).
>
> **2.** Finalizar la urbanización, por plazo de 10 años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación. (15 años más para urbanizar).

En definitiva, se abre la puerta a la posibilidad de 15 años adicionales para urbanizar generando un nuevo horizonte tras la caducidad de 15 años. Solo habla de la urbanización, por tanto, de la realización de la inversión correspondiente para generar parcelas edificables sin tener en cuenta la necesidad real de uso de dicho suelo, desconsiderando el resultado que ello pudiera producir. No se hace ninguna reflexión más allá de dicha situación.

> *b) Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en este texto refundido y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.*

En el caso de suelos con reparcelación, establece la posibilidad de reversión de la reparcelación (caso singular y muy complicado a la luz de lo poco realizado, aunque la ley pone los mimbres para ello) y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en este texto refundido y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, es decir en este caso invita a la desclasificación.

> *c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a o b en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.*

En este caso se propone subdividir la UE y aplicar cualquier de los 2 casos anteriores.

> 2. A estos efectos podrá:
>
> a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario o propietaria haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.

Es decir, una vez dividida la UE, en aquellas zonas donde está la urbanización

hecha dejar que se edifique pues ya son solares y no quedan hipotecado por las zonas no ejecutadas. Se trata de dividir para que pueda prosperar alguna zona. Establece como opciones no tan drásticas como la reversión absoluta, hacer un redimensionamiento de las UE; declarar solares aquellos suelos que tengan la condición y por tanto dar paso a la edificación allí donde se pueda.

> *b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación[4] de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las actuaciones aisladas; autorizar, en su caso, que la persona propietaria de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada, y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.*

Reclasificar a urbano aquello que esté casi terminado. Esto es compatible con lo anterior, es decir se pude aplicar los apartados a, b y c.

> *c) Declarar la sujeción del ámbito de la actuación, o de parte de él, al régimen del suelo urbanizable sin programación o del suelo no urbanizable.*

Se plantea de forma directa la desclasificación de los suelos.

> *d) La administración, en caso de mantener la gestión indirecta del programa de actuación integrada, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 132 de este texto refundido, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de actuación.*
>
> *e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo agente urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.*

Reprogramar el suelo con un nuevo agente urbanizador

> *f) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes, dirimiendo y declarando las responsabilidades y penalizaciones correspondientes y*

En conclusión:

La caducidad del plazo de un PAI implica su fin legal. Según el art. 171.1 TRLOTUP, al expirar su término la administración debe acordar la finalización del PAI; en la práctica, esto libera el suelo de las cargas previstas.
Seguidamente, la administración puede resolver el PAI (remover al agente, aceptar renuncias, etc. según art. 171.2 TRLOTUP) y proceder a la reversión del suelo a la situación anterior a la urbanización (o a reclasificarlo).
Es fundamental apuntar que estas reclasificaciones de oficio no generan indemnización para los titulares (por imperativo de la legislación estatal).
En suma, la caducidad extingue los efectos del PAI sin compensación, recuperándose el suelo para el planeamiento previo o convirtiéndose en suelo rústico según corresponda.
A partir de ahí, las alternativas de actuación pueden estructurarse en: (i) desclasificación de oficio según plazos legales, (ii) nuevo PAI/programación con distinto agente, (iii) nuevas determinaciones urbanísticas o renuncia del planeamiento, etc., clarificando cada caso.

4. En este caso se refieren a pasarlo a urbano.

acordando la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.

g) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la administración para la prosecución provisional del programa de actuación mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

h) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan, realizar la medición y liquidación de las obras de urbanización realmente ejecutadas y, en su caso, entregarla al nuevo agente urbanizador.

i) Salvo perjuicio para el interés público o terceras personas sin culpa, se podrá disponer bien la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación, por el mismo procedimiento seguido para su adopción, de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa de actuación cancelado, o bien la compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando esta proceda.

Artículo 173. La reversión de la reparcelación.

1. Al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión de la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.

2. En el caso de no haberse aprobado la reparcelación, la administración al resolver el programa de actuación integrada deberá acordar la adopción de las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo aquellos en los que, de acuerdo con los criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, considere necesario mantener en su clasificación actual para atender la demanda de suelo en sus diferentes categorías.

Este apartado complementa el artículo anterior, ya que termina de confirmar que una vez resuelto los PAI's un camino es la desclasificación a no urbanizable.

Se establece la reparcelación y la reversión del suelo a no urbanizable

3. De haberse aprobado definitivamente la reparcelación, el ayuntamiento podrá optar por:

Nota al artículo 173:
Si bien estos proyectos son escasos o muy escasos, por lo relativamente novedoso, se han podido localizar 6 casos publicados en el DOGV. El más antiguo aparece recogido en el DOGV 11/10/2013, mucho antes de la aprobación del TRLOTUP, mientras que el más reciente se recoge en el DOGV 17/05/2024. Cada uno de los casos puede consultarse en la página oficial del DOGV, poniendo en el buscador por palabra "reparcelación inversa".

a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a el presente texto refundido, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de 5 años prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de 10 años, prorrogable una sola vez por 5 años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.

b) Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en este texto refundido y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a o b en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.

En el caso de estar aprobada la reparcelación se plantean: revertirla; dividir la UE en pedazos menores; finalizar la urbanización dando una prórroga de 15 años

4. En el procedimiento de reversión de la reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 98 de este texto refundido.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de las personas titulares de derechos y cargas inscritos, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación

a las nuevamente creadas. Las terceras personas adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. También se integrarán en el proceso de reversión, en su caso, las personas propietarias de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica sustitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el registro de la propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

5. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la administración urbanística actuante podrá ofrecer a las personas propietarias la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de agente urbanizador mediante el régimen de gestión por las personas propietarias previsto en este texto refundido. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales.

Argumentos legislativos entorno a la temporalidad del planteamiento desde la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo (Castilla y León) y el Decreto-Ley 2/2022

La legislación de Castilla y León, principalmente a través de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, establece un mecanismo específico para la desclasificación (o reclasificación) de suelos, concebido para abordar la sobredimensión del planeamiento generada durante el auge inmobiliario. Esta Ley dentro del panorama nacional es una de las leyes que de forma más directa aborda la posible desclasificación de los suelos consecuencia de su caducidad. El objetivo de esta medida era acelerar la reconversión del sector inmobiliario y exigir plazos para demostrar la viabilidad de los terrenos clasificados como suelo urbanizable. De esta forma, se buscaba un reequilibrio legal que favoreciera la ciudad consolidada en contraposición al suelo urbanizable.

En la Disposición Transitorio-tercera se dice de forma clara respecto a los suelos urbanizables:

> ***Disposición transitoria tercera. Desarrollo del suelo urbanizable.***
>
> *La ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable a la entrada en vigor de esta ley deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos, contados a partir de dicha entrada en vigor, incumplidos los cuales* ***los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común****, a todos los efectos:*
>
> *a) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: dos años.*
>
> *b) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable* ***no delimitado*** *en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:* ***cuatro años****.*
>
> *c) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable* ***delimitado****, en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en sectores con uso predominante residencial:* ***diez años***[5].

5. El texto original de la Ley 7/2014 establecía un plazo de 8 años, por eso la última fase debía realizarse en octubre de 2022.

El Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, introdujo una modificación en la Ley 7/2014 con carácter urgente y extraordinario. Esta modificación se centró en la última fase de desclasificación (la prevista para octubre de 2022) debido a un cambio en el contexto socioeconómico. En 2022, el stock de vivienda no ocupada había desaparecido, y se experimentaba una escasez de vivienda disponible que estaba elevando los precios, situación diferente a la de 2014. Además, los suelos cuya clasificación era más cuestionable (alejados, inundables) ya habían sido desclasificados.

Para evitar la desclasificación masiva estimada en octubre de 2022 (aproximadamente de 342.433.000 m² en 3.091 sectores en 444 municipios), el Decreto-Ley 2/2022 modificó la letra c) de la Disposición Transitoria Tercera, extendiendo el plazo para el suelo urbanizable delimitado con uso predominantemente residencial de ocho a diez años. Esta extensión de dos años se justificó para permitir un debate social sereno sobre la cuestión y apoyar la dinamización de la actividad económica.

Sin embargo, la tercera fase de la Ley 7/2014 que debía haberse llevado a cabo en octubre de 2024 tras la modificación en 2022, no se llevó a cabo ya que el apartado c) fue derogado por la Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas, para de acuerdo a esta ley, preservar el suelo necesario para satisfacer las necesidades de vivienda. En resumen la Ley 7/2014 supuso la desclasificación de un total de 308.301.798 m² (30.830,18 ha).

Argumentos legislativos entorno a la temporalidad del planteamiento desde la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), establece mecanismos específicos para gestionar la caducidad y la desclasificación de suelos, especialmente en el contexto de revertir la sobredimensión urbanística y priorizar la sostenibilidad, la rehabilitación y la ciudad consolidada.

Igual que la ley valenciana la LUIB establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación y revisión.

> ***Artículo 57. Vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento urbanístico.***

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida y serán susceptibles de suspensión, modificación y revisión.

Artículo 58. Revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada.

1. El plan general será objeto de revisión al cumplirse el plazo que se fije o al producirse las circunstancias que a este fin se especifiquen.

2. Los consejos insulares, si las circunstancias lo exigen, podrán ordenar de oficio, [...]

La LUIB incluye una Disposición Transitoria Decimoquinta que aborda la problemática del suelo clasificado en exceso que no se ha desarrollado. Este régimen de desclasificación opera de forma automática en el ámbito territorial de la isla de Mallorca para los instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de Ordenación Territorial, clasificando el suelo como Suelo Rústico Común en los siguientes casos

Disposición adicional decimosexta. Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado.

A la entrada en vigor de esta ley, en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico con calificación de suelo rústico común, los terrenos de cualquier uso que, en instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de ordenación territorial estén en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a 8 años.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o como suelo apto para la urbanización que, incumpliendo los plazos establecidos en el planeamiento general respectivo, no estén tramitando el correspondiente planeamiento parcial. En caso de que el planeamiento general no hubiera previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido 8 años desde la vigencia del planeamiento general que previó el polígono o sector respectivo.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para

> *la urbanización que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente, en los plazos que prevé el planeamiento general o el planeamiento parcial. En caso de que estos planeamientos no hubieran previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido 4 años desde la vigencia del planeamiento parcial.*

Adicionalmente, en las Illes Balears, el Decreto-ley 9/2020 (25 mayo) quiere contener el crecimiento expansivo de la nueva urbanización y asegurar la protección del suelo rústico, evitando la consolidación de situaciones que puedan ir en la línea contraria a la que diseñen la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales Insulares.

[...] el decreto ley establece un conjunto de determinaciones específicas que afectan a las diversas clases de suelo, esto es, tanto a aquellas que están asociadas a la idea de desarrollo urbano como a aquella otra que, contrariamente, responde al propósito de preservar el suelo de los procesos de transformación urbanística.

Así, a la vista de que ha transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que todos los municipios afectados hayan iniciado la adaptación a dicha disposición, se considera urgente y necesario establecer una serie de medidas dirigidas a garantizar esta adaptación respecto de los suelos urbanos sin urbanización consolidada, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurran determinadas circunstancias, como son que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular, que no dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos y que requieran de una actuación de transformación urbanística, a estos efectos, habiendo sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación, entre otros requisitos. [...]

En segundo lugar, el decreto ley actúa sobre el suelo urbanizable con la intención de disponer su reclasificación como suelo rústico. La razón que explica esta operación se puede entender a la vista de los criterios que determinan la identificación de los terrenos afectados por dicha reclasificación. Se trata siempre de terrenos que se encuentran en situación básica de suelo rural porque ni siquiera han iniciado el proceso de transformación urbanística. Y todo

ello con la circunstancia añadida de haberse ya agotado los plazos previstos, o razonablemente previsibles, para ejecutar la correspondiente actuación urbanística. En este sentido, pues, se puede decir que se trata de suelos cuya clasificación, otorgada por el planeamiento urbanístico en un momento pretérito, hoy ya no es expresión cierta de las necesidades actuales de ordenación del espacio urbano. Y tampoco está en conexión, puede decirse igualmente, con el diseño que hacen los planes territoriales insulares en cuanto a las condiciones estratégicas de organización de dicho espacio urbano.

Sin embargo, la reclasificación que establece el decreto ley no es obstáculo para que las administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte adecuada y oportuna. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal.

En cuanto a la necesidad y la urgencia de este decreto ley, respecto a la reclasificación de suelo urbanizable del artículo 3, se trata de terrenos que hace años que están clasificados como urbanizables y que no se han desarrollado a pesar de haber transcurrido los plazos para hacerlo.

Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable.

1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:

a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.

ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.

iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.

b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento

general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.

c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

6.1.2. Criterios para considerar la caducidad de los PAI

Tras la lectura de estos marcos normativos podemos concluir en las siguientes ideas en referencia a la caducidad (Tabla C06_T03):

- Que existen varios criterios para considerar la obsolescencia de los PAI. Los criterios se basan en:
  - Incumplimiento de plazos.
  - Incoherencia con Modelo Territorial, Directrices, criterios de planeamiento o programación.
  - Remoción del agente urbanizador en sus funciones.
  - Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente urbanizador.
  - Causa de fuerza mayor.
- Por su parte, tenemos que hablar de un modelo que establece límites temporales al planteamiento que se plantea de dos formas distintas, si bien con un mismo fin:
  - Moratorias (plazo de tiempo desde el momento de aprobación de la Ley a partir del cual existe una consecuencia en el futuro: normalmente la desclasificación).
  - Caducidad (se fija una fecha a partir de la cual el suelo está caducado: como consecuencia se desclasifica).
- Se plantean diferentes horizontes según la tipología del suelo urbanizable conforme a su avance en la gestión.

Comunidad	Nombre de la Ley	Caducidad/ moratoria	Criterio	Consecuencia	Caso	Temporalidad
Comunidad Valenciana	TRLOTUP (art. 22)	Caducidad	*Los PG tendrán unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años (20 años)*	Horizonte máximo de previsión en el PGOU	PGOU (MT)	20 años
Comunidad Valenciana	TRLOTUP (art. 115)	Moratoria	*El plazo inicial para la ejecución del PAI no será superior a 5 años, con una prórroga de otros 5 años*	Resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización	Plazo para PAI	10 años
Comunidad Valenciana	TRLOTUP (art. 171-72-73)	Moratoria	*Una vez caducado (por fecha de incumplimiento) quince años (10+5 años)*	Resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización	PAI con moratoria	15 años
Castilla y León	Ley 7/2014 (Disp. Tran. Tercera)	Moratoria	*Para los suelos urbanizables conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999 la desclasificación a partir de 2 años de la entrada en vigor de la ley si no alcanzan la ordenación detallada*	Pasado este plazo quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico (común)	Suz no programado	2 años
Castilla y León	Ley 7/2014 (Disp. Tran. Tercera)	Moratoria	*Para los suelos urbanizables no delimitados en el marco de la Ley 5/1999: 4 años de la entrada en vigor de la ley*	Pasado este plazo quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico (común)	Suz no programado	4 años
Castilla y León	Ley 7/2014 (Disp. Tran. Tercera)	Moratoria (anulada)	*Para los suelos urbanizables delimitados en el marco de la Ley 5/1999: 10 años de la entrada en vigor de la ley*	Pasado este plazo quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico (común)	Suz programado	10 años
Islas Baleares (Mallorca)	Decreto-ley 9/2020 (Art. 3)	Caducidad	*Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por el planeamiento general, con vigencia superior a 8 años sin PAU a la entrada en vigor de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Illes Balears.*	Pasado este plazo quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico (común)	Suz no programado	8 años
Islas Baleares (Mallorca)	Decreto-ley 9/2020 (Art. 3)	Caducidad	*Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que cumplan con:* *1. Planeamiento no adaptado al PTI* *2. No ha iniciado actuación material de nueva urbanización.* *3. Se hayan vencidos los plazos de planeamiento general, de detalle o urbanización por causas no imputables a la Administración*	Por incumplimiento de requisitos quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico (común)	Suz no programado	Automáticamente
Islas Baleares (Mallorca)	Decreto-ley 9/2020 (Art. 3)	Caducidad	*Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización pero en los cuáles no se previeron plazos, se dan 3 casos:* *1. Suz sin PP* *2. Suz programado con PP y sin PU* *3. Suz programado con PP y PU sin haberse iniciado la urbanización*	Pasado este plazo quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico (común)	Suz sin PP Suz con PP y PAU sin PU aprobado Suz con PP, PAU y PU aprobado pero sin iniciar	8 años 4 años 2 años

Tabla C06_T03: Caducidad y moratoria de los PAI. Fuente: Elaboración propia.

6.1.3. Propuesta de identificación del planeamiento obsoleto en la CV

Con estos antecedentes y tomando como referencia para esta tesis el año 2023, estudiaremos la situación de la CV planteado dos posibilidades basadas en las normativas analizadas. Con ello obtendremos dos resultados posibles: El modelo de Caducidad o el modelo de Moratoria, optando por una solución u otra.

A la hora de asignar los tiempos de permanencia de estos suelos urbanizables, hemos optado por una solución conservadora. Esto se traduce en la aplicación de períodos semejantes a los analizados en las normativas anteriores o aumentados en un 50%. Es necesario precisar que la discusión sobre la conveniencia de estos períodos, mayores o menores, más allá de su interés académico, sería siempre una decisión de compromiso político.

Modelo de Caducidad:

En este modelo se establece una fecha fija a partir de la cual se considera que el suelo está caducado. Para ello estableceremos en base a las conclusiones anteriores (Tabla C06_T03) los siguientes casos:

- ***Caducidad del Modelo Territorial. CMT:*** Se trata de un supuesto de caducidad general por falta de adaptación al Modelo Territorial establecido en la ETCV. Consideraremos municipios no adaptados a la ETCV aquellos cuyo planeamiento sea anterior a la LOTUP o a la TRLOTUP. Esta hipótesis afecta a suelos urbanizables Situación 1-2-3-4.

- ***Caducidad del Planeamiento CP1: ≤2011.*** Este primer nivel de caducidad afecta a los suelos urbanizables no programados (para nosotros Situación 1-2) que no han sido programados desde hace más de 12 años[6] (es decir desde 2011) y en consecuencia no se han desarrollado. Se trata de la hipótesis de que estos suelos si no se han programado en los últimos 12 años se podrían desclasificar.

- ***Caducidad del Planeamiento CP2: ≤2017.*** Este segundo nivel de caducidad afecta a los suelos urbanizables programados (para nosotros Situación 3-4) que han sido programados desde hace más de 6 años[7] (es decir desde el 2017) pero no se han desarrollado. Se trata de la hipótesis de que si estos suelos programados no se han desarrollado en los últimos 6 años se podrían desclasificar.

Recordemos:
Las Situaciones S1-S5 corresponden respectivamente a bolsas sin ordenación, con ordenación pormenorizada, con ordenación pormenorizada y urbanizada en cualquier porcentaje, con ordenación pormenorizada, urbanizada y con edificación en cualquier porcentaje y por último con edificación semiconsolidada, descritas en el capítulo 4. (pág. 158)

6. Si bien en Baleares usan un plazo de 8 años para este mismo caso, nosotros vamos a darle un 50% adicional de tiempo absorbiendo errores, fechas no precisas... en la identificación, estableciendo 12 años.
7. En Baleares fijan un plazo de 4 años, ídem. que el anterior lo aumentamos un 50%, es decir 6 años.

Modelo de Moratoria

En este modelo se establece un plazo o intervalo de tiempo desde el momento de aprobación de la Ley a partir del cual existe una consecuencia en el futuro: normalmente la desclasificación. Para ello estableceremos en base a las conclusiones anteriores (Tabla C06_T03) los siguientes casos:

- ***Horizonte H01: 2026.*** Se establece un horizonte en el plazo de 3 años[8] para los suelos que no cuentan con PP ni con PAI (Situación 1) con la condición de que deberán tener ordenación pormenorizada.

- ***Horizonte H02: 2027.*** Se establece un horizonte en el plazo de 4 años[9] para los suelos que cuentan con PP pero no PAI (Situación 2) con la condición de que deberán tenerlo llegada dicha fecha.

- ***Horizonte H03: 2033.*** Se establece un horizonte en el plazo de 10 años[10] para los suelos que cuentan con PP y PAI pero no con urbanización (Situación 3 y 4) estableciendo la condición de que deberán tenerlo cumplido dicho plazo.

Se adjuntan a continuación dos cartografías tipo que representan el Modelo de Caducidad y el Modelo de Moratoria (figuras: F02 a F09).

6.1.4. Resultados de la propuesta del Modelo de Caducidad y Modelo de Moratoria en la CV

A partir de los criterios anteriores y en función de nuestra base de dato e inventario de suelos llegamos a los siguientes resultados que analizaremos por Franja Territorial:

Caducidad del Modelo Territorial. CMT

Consideramos los suelos urbanizables en municipios no adaptados a la ETCV, con un Modelo Territorial caducado, al no tener un refrendo o encaje en una estrategia vertebradora del territorio. Este criterio, sin duda muy restrictivo, nos lleva al absurdo de señalar que solo un 1,48% de los municipios están adaptados a dicho modelo al haber sido aprobados mediante la LOTUP o a la TRLOTUP. Por franja territorial es la Franja litoral la que tiene una adaptación mayor de su planteamiento.

LOTUP+TRLOTUP
1,48%

8. Estamos añadiendo un 50% más de tiempo que en el caso de CyL (2+1). Seguramente este criterio parece ajustado pero parece no tener sentido otorgar más tiempo a un suelo que no ha sido programado desde hace como mínimo 12 años.
9. Establecemos un período idéntico al asumido en el caso de CyL (4 años).
10. Establecemos un período idéntico al asumido en el caso de CyL (10 años).

LEGISLACIÓN	Cómputo	%
Cota 100	***211***	***38,93%***
LOTUP	3	0,55%
LRAU	98	18,08%
LS	73	13,47%
LS 76	1	0,18%
LS 92	1	0,18%
LS1975	1	0,18%
LS75	2	0,37%
LS76	4	0,74%
LUV	8	1,48%
TRLOTUP	1	0,18%
TRLS	2	0,37%
TRLS76	3	0,55%
TRLS92	14	2,58%
Franja Intermedia	***186***	***34,32%***
LOTUP	2	0,37%
LRAU	69	12,73%
LS	72	13,28%
LS76	3	0,55%
LS92	1	0,18%
LUV	18	3,32%
SIN PLANEAMIENTO	1	0,18%
TRLS	2	0,37%
TRLS76	3	0,55%
TRLS92	15	2,77%
Sistema Rural	***145***	***26,75%***
LOTUP	2	0,37%
LRAU	46	8,49%
LS	69	12,73%
LS 92	1	0,18%
LS76	6	1,11%
LUV	17	3,14%
SIN PLANEAMIENTO	1	0,18%
TRLS92	3	0,55%
Total general	**542**	**100,00%**

Tabla C06_T04: Caducidad del Modelo Territorial. Fuente: Elaboración propia

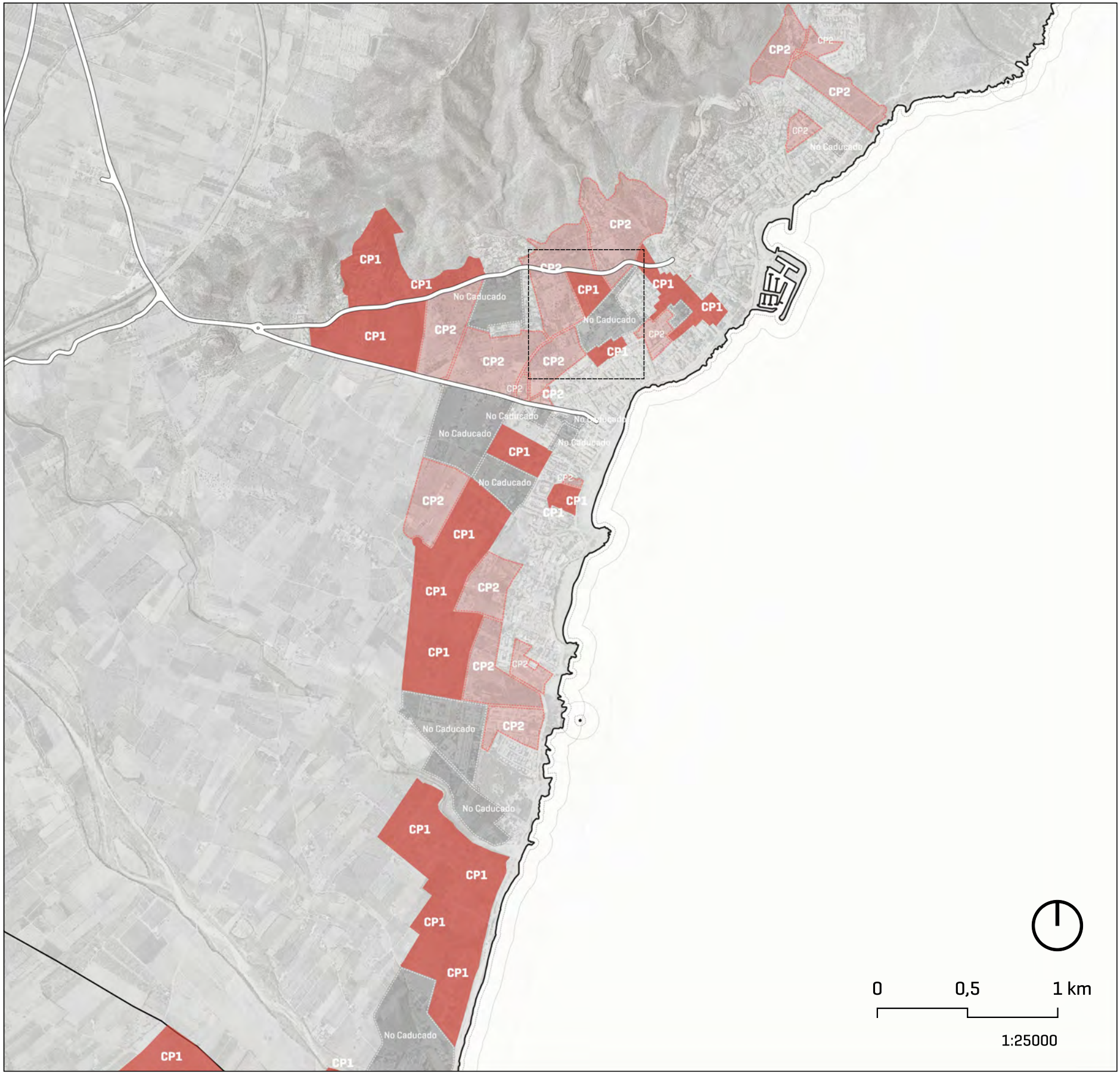
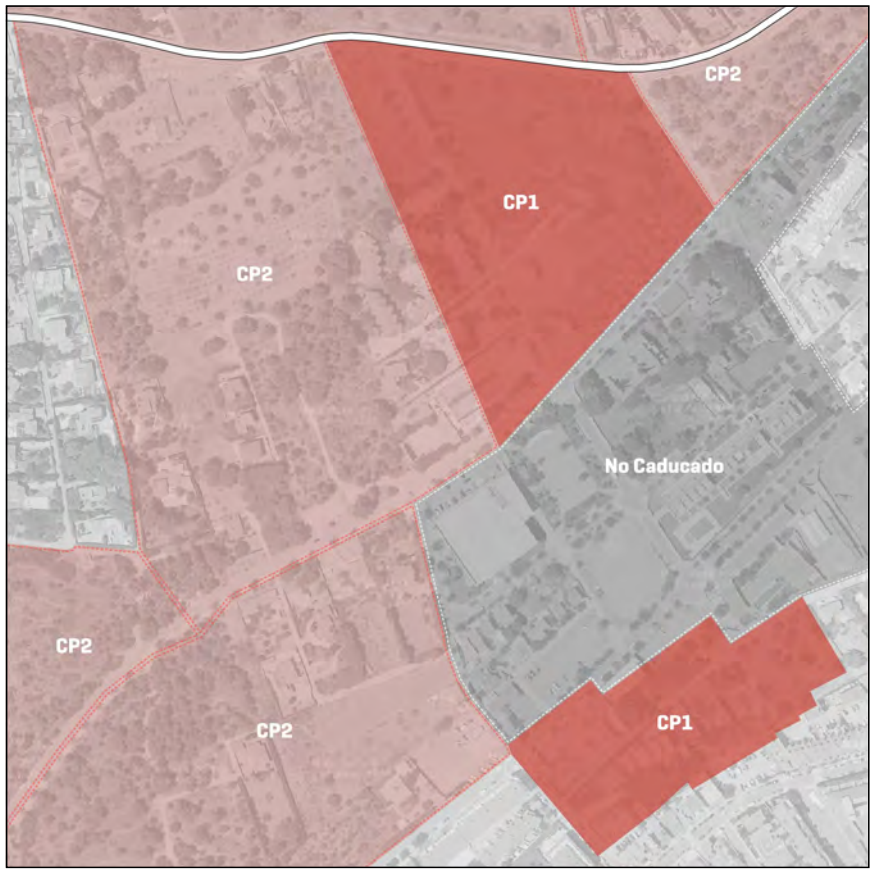


Figura C06_F02: Modelo de Caducidad. Fuente: Elaboración propia



CADUCIDAD POR ÁREA FUNCIONAL

- CP1: suelos urbanizables no programados desde hace más de 12 años y que no se han desarrollado
- CP2: suelos urbanizables que han sido programados desde hace más de 6 años, pero no se han desarrollado
- No Caducado: suelos que se encuentran dentro de los plazos establecidos por la normativa urbanística

Figura C06_F03: Modelo de Caducidad. Escala próxima. Fuente: Elaboración propia

Figura C06_F04: Modelo de Caducidad. AF Els Ports- Baix Maestrat. Zona de estudio en la Plana Litoral. Fuente: Elaboración propia

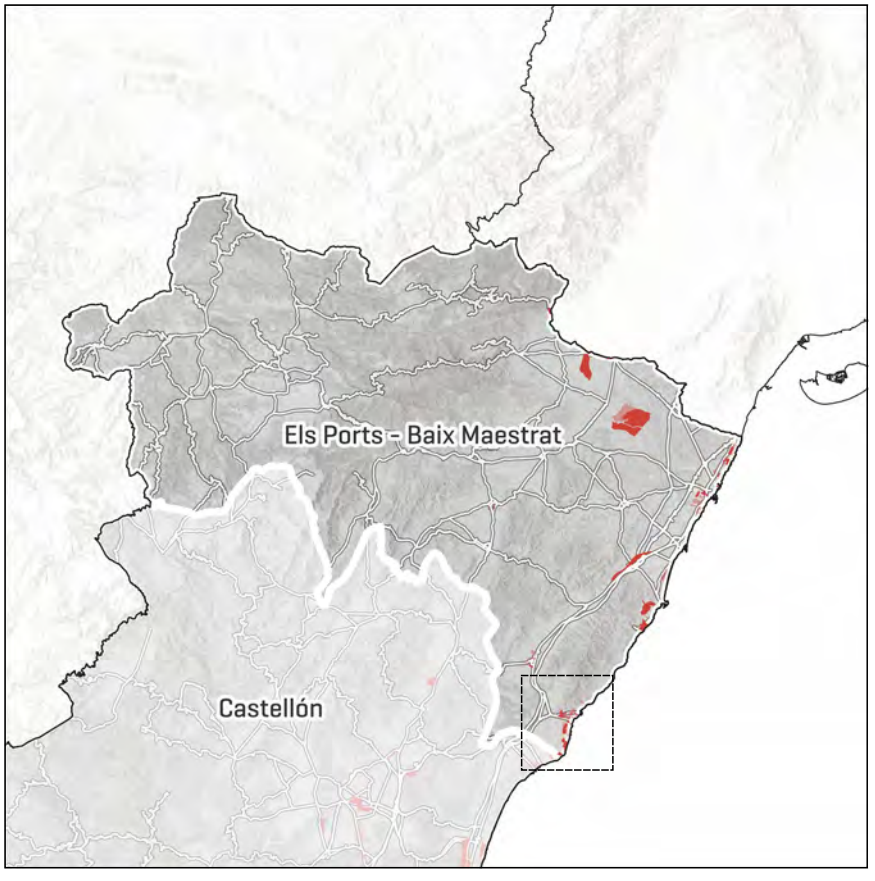


Figura C06_F05: Modelo de Caducidad. Escala media. Fuente: Elaboración propia

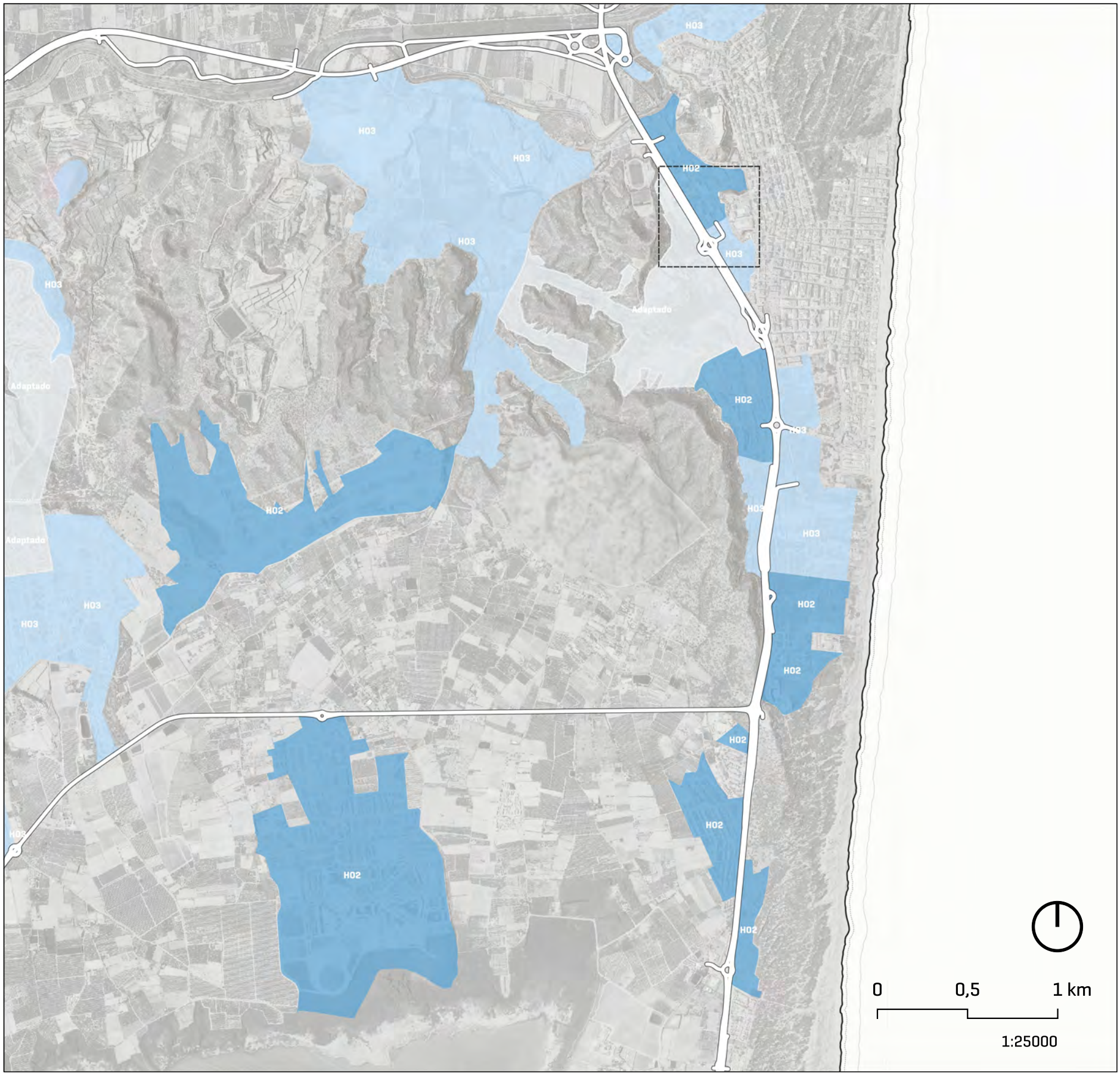
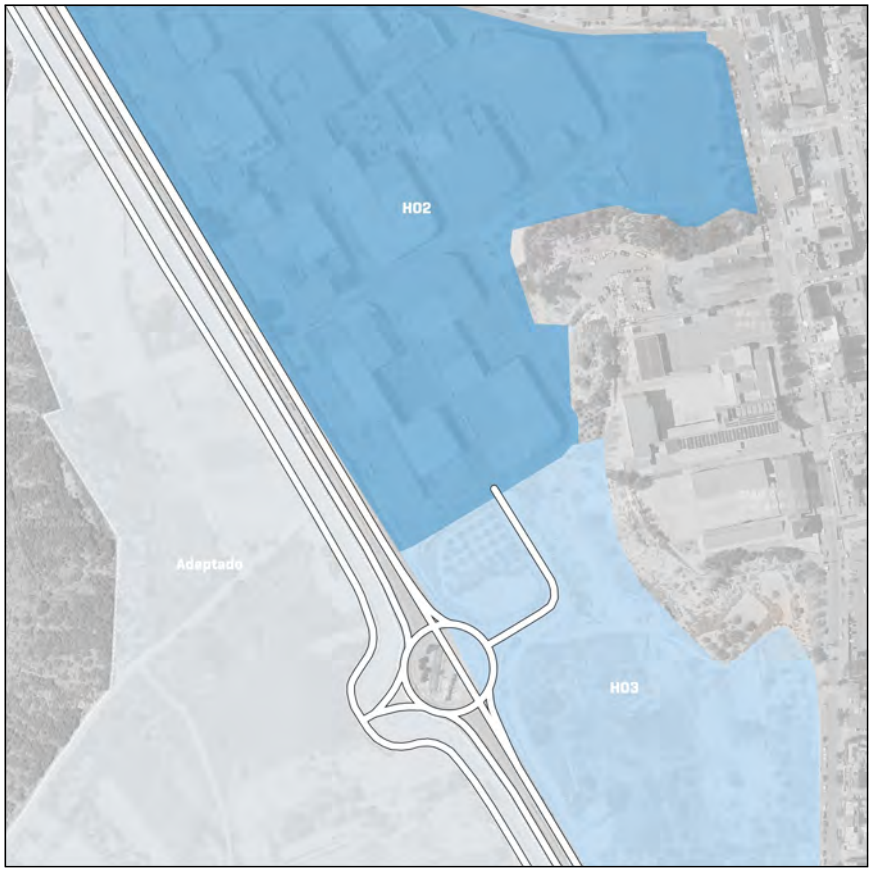


Figura C06_F06: Modelo de Moratoria. Fuente: Elaboración propia



HORIZONTE POR ÁREA FUNCIONAL

- H01: suelos que no cuentan con PP ni PAI y que deberán tener ordenación pormenorizada en el plazo de 3 años (2026).
- H02: suelos que cuentan con PP pero no PAI y que deberán tenerlo en el plazo de 4 años (2027).
- H03: suelos que cuentan con PP y PAI, pero no con urbanización deberán tenerlo en el plazo de 10 años (2033).
- Adaptado: suelo urbanizable residencial que ha completado las fases de planeamiento (PP, PAI) y gestión urbanística.

Figura C06_F07: Modelo de Caducidad. Escala próxima. Fuente: Elaboración propia

Figura C06_F08: Modelo de Caducidad. AF La Vega Baja. Zona de estudio en la Plana Litoral. Fuente: Elaboración propia

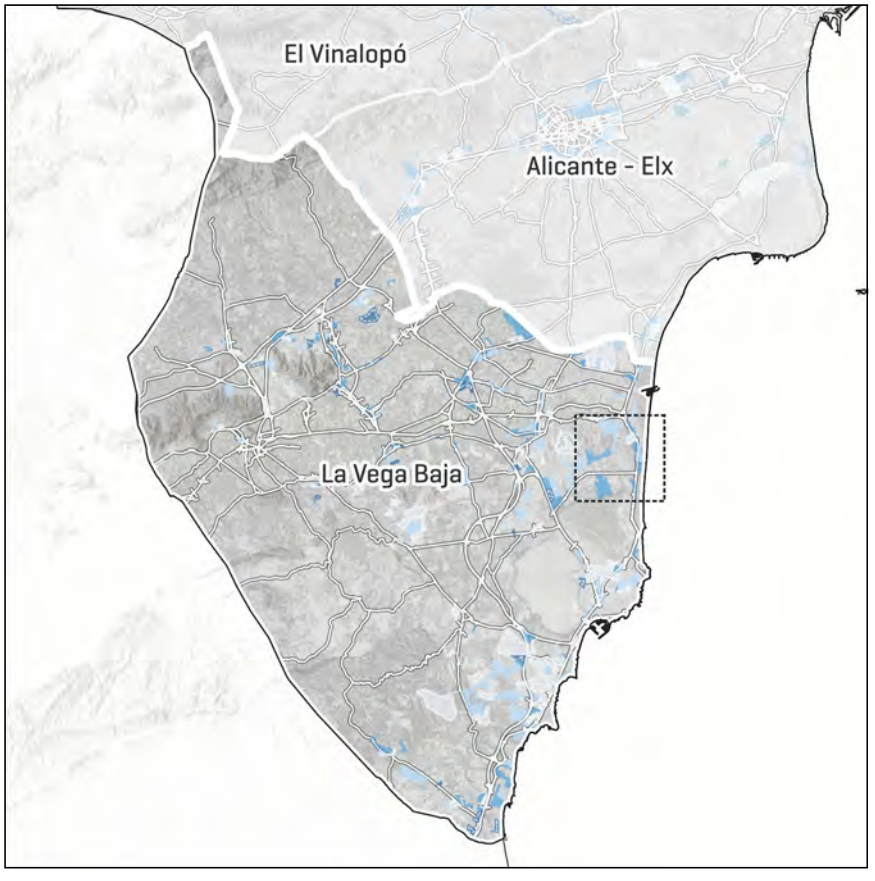


Figura C06_F09: Modelo de Caducidad. Escala media. Fuente: Elaboración propia

Suelo urbanizable residencial por franjas territoriales

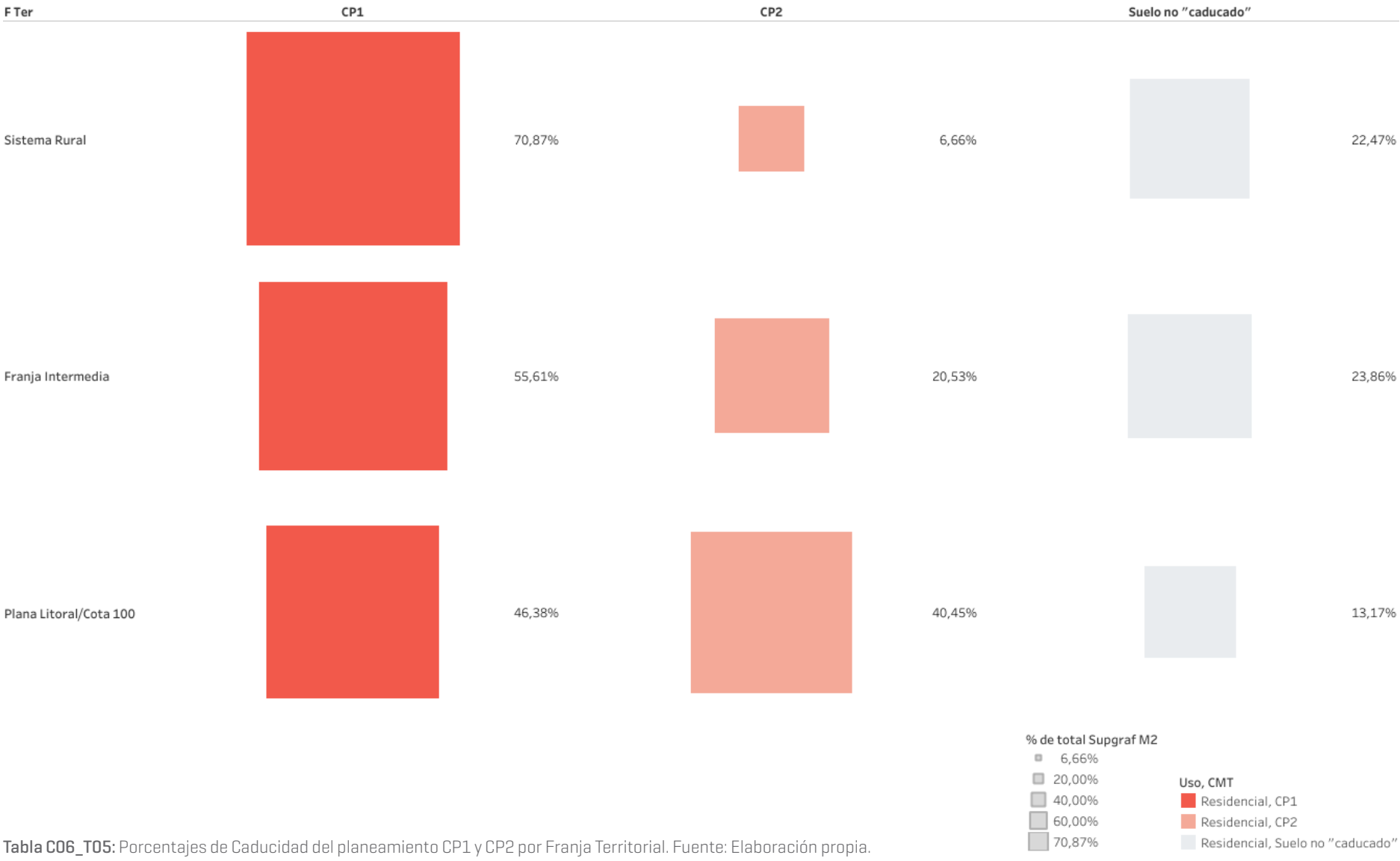


Tabla C06_T05: Porcentajes de Caducidad del planeamiento CP1 y CP2 por Franja Territorial. Fuente: Elaboración propia.

Caducidad del planeamiento CP1 y CP2 en la CV

El gráfico y tabla adjunta muestran con claridad como la situación predominante en la CV en relación con los SuzR es la CP1, es decir suelos urbanizables no programados (para nosotros Situación 1-2), desde hace más de 12 años. Representan aproximadamente un 50% de la totalidad de los suelos y es predominante en todas las franjas territoriales. En el Sistema Rural destaca especialmente, siendo casi un 71% del total. De las tres franjas es la litoral la que cuenta con mayores valores absolutos tanto de suelo en situación CP1 como CP2 y no caducado. También es destacable señalar como en la Franja Intermedia la cantidad de suelo urbanizable sin caducar es muy próxima a la litoral con algo más de 41 millones de m^2.

Uso	Residencial	
Franja Territorial	**Superficie gráfica (m^2)**	**Porcentaje**
Sistema Rural	***9.636.612,08***	***%***
CP1	6.829.691,23	70,87%
CP2	641.953,95	6,66%
No caduco	2.164.966,90	22,47%
Franja Intermedia	***174.930.277,04***	***%***
CP1	97.284.758,61	55,61%
CP2	35.907.671,67	20,53%
No caduco	41.737.846,76	23,86%
Plana Litoral/Cota 100	***359.919.267,42***	***%***
CP1	166.919.693,21	46,38%
CP2	145.594.185,13	40,45%
No caduco	47.405.389,08	13,17%
Total general	**544.486.156,54**	**-**

Tabla C06_T06: Superficie de Caducidad del planeamiento CP1 y CP2 por Franja Territorial. Fuente: Elaboración propia.

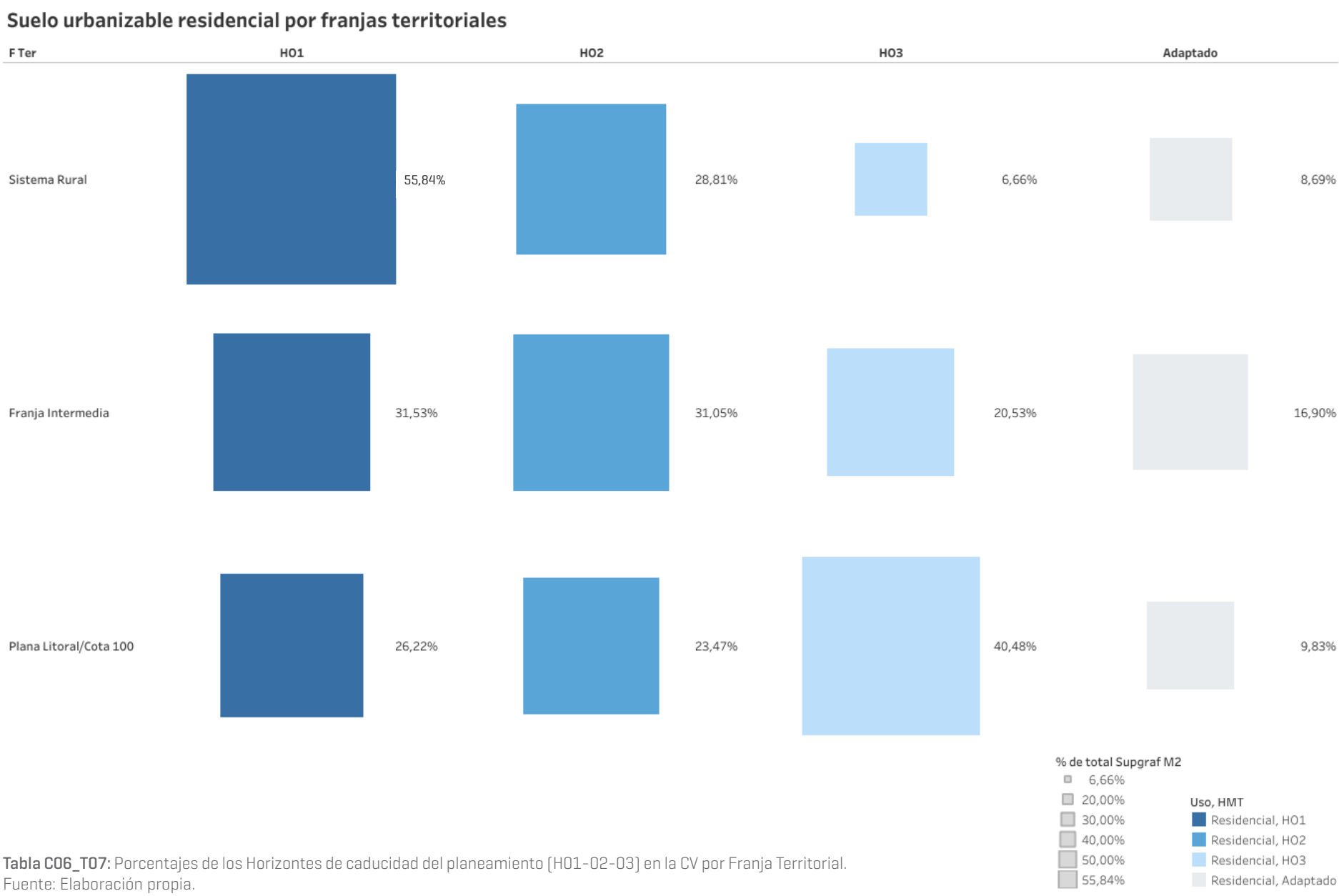


Tabla C06_T07: Porcentajes de los Horizontes de caducidad del planeamiento (HO1-02-03) en la CV por Franja Territorial.
Fuente: Elaboración propia.

Horizontes de caducidad del planeamiento (HO1-02-03) en la CV

Si analizamos los datos de forma global comprobaremos que en la Franja Litoral es el Horizonte 03 (HO3), es decir, aquel que afecta a los suelos con PP y PAI pero no con urbanización (Situación 3 y 4) y que tiene como plazo 2033, el predominante, representando un 40,48% del total de SuzR de la franja, esto nos indica que en la Franja litoral hay un alto potencial de suelos con una avanzada gestión, pero con riesgo próximo a su caducidad. Sin embargo, en las otras dos franjas es el suelo con Horizonte 01 (HO1) el que predomina. Hablamos de suelos que no cuentan con PP ni con PAI (Situación 1) y con la condición de que deberán tener ordenación pormenorizada en el horizonte temporal de 2026. Esta situación es especialmente notable en la Franja rural donde más de la mitad del SuzR no tiene gestión.

Uso	Residencial	
Franja Territorial	**Superficie gráfica (m^2)**	**Porcentaje**
Sistema Rural	***9.636.612,08***	***%***
H01	5.380.779,23	55,84%
H02	2.776.638,96	28,81%
H03	641.953,95	6,66%
Adaptado	837.239,94	8,69%
Franja Intermedia	***174.930.277,04***	***%***
H01	55.150.017,78	31,53%
H02	54.314.016,33	31,05%
H03	35.907.671,67	20,53%
Adaptado	29.558.571,26	16,90%
Plana Litoral/Cota 100	***359.919.267,42***	***%***
H01	94.369.126,54	26,22%
H02	84.484.344,71	23,47%
H03	145.680.323,87	40,48%
Adaptado	35.385.472,30	9,83%
Total general	**544.486.156,54**	**-**

Tabla C06_T08: Porcentajes de los Horizontes de caducidad del planeamiento (H01-02-03) en la CV por Franja Territorial. Fuente: Elaboración propia.

Conclusiones

El texto demuestra con claridad que la "vigencia indefinida" de los planes generales en la CV no puede seguir leyéndose como sinónimo de validez material permanente. Aunque la legislación autonómica mantiene esa vigencia, incorpora a su vez unos márgenes claros respecto a la temporalidad: fija horizontes para los objetivos, umbrales e indicadores del modelo estructural y prevé su revisión cuando cambian las condiciones de base. De este modo, la ley no "caduca" formalmente el plan, pero limita su capacidad de proyectar futuro sin una actualización expresa del modelo territorial.

El análisis comparado refuerza la tesis de que la clasificación no puede desvincularse de un calendario cierto. En Castilla y León, las moratorias encadenadas a plazos de gestión desembocan en desclasificaciones automáticas, aunque los periodos se han ajustado recientemente para acompasar la política de suelo a la coyuntura de vivienda. En Illes Balears, la combinación de vigencia indefinida con caducidades explícitas y la desclasificación automática a suelo rústico común cuando no se programan, detallan o tramitan los proyectos de urbanización en los plazos previstos e ilustra una arquitectura normativa que disuade los "derechos expectantes" perpetuos. Lejos de ser excepciones, estas fórmulas muestran que es posible alinear seguridad jurídica y racionalidad territorial mediante límites temporales claros.

Este apartado ofrece un esquema mixto de caducidad y moratoria que ordena el suelo según su grado de gestión, con horizontes escalonados y verificables. El diagnóstico territorial permite, además, discriminar prioridades: en la franja litoral predominan sectores con planeamiento detallado y programación aprobada, pero sin urbanización efectiva—que concentran una parte muy significativa del urbanizable residencial y encaran un umbral próximo—, mientras que en ámbitos rurales e intermedios pesan los suelos que requieren completar la ordenación pormenorizada en plazos medios. Esta gradación habilita decisiones selectivas —desclasificar, reconducir o completar— en lugar de sostener un inventario inerte de expectativas.

En suma, las conclusiones son claras:

- La obsolescencia generalizada del planeamiento invalida su capacidad de orientar el desarrollo.

- El propio derecho valenciano ya contiene "relojes" que deben activarse -

evaluación ambiental estratégica, PAI y sus consecuencias- para impedir la petrificación del modelo.

‣ Las experiencias autonómicas comparadas avalan la constitucionalidad y utilidad de ligar la clasificación a plazos perentorios y desclasificación automática cuando falte gestión real.

‣ Para la CV, un marco de caducidad por modelo y una moratoria por niveles de gestión, con hitos verificables, es la vía más eficaz y jurídicamente segura para reducir el stock de suelo urbanizable improductivo, alinear el planeamiento con la ETCV y recuperar la racionalidad territorial propia de la ciudad mediterránea compacta.

6.2. URBANISMO PARA EL DECRECIMIENTO I. LA DESCLASIFICACIÓN, LA MARCHA ATRÁS Y LA GOMA DE BORRAR

En este apartado titulado "Urbanismo para el decrecimiento I" queremos abordar como la desclasificación de suelo se ha ido incorporando en algunos instrumentos de planeamiento y ordenación territorial como medida necesaria para revertir situaciones insostenibles heredadas de las décadas anteriores. Algunos autores en los últimos tiempos han dado descriptivos nombres a estos mecanismos como el "urbanismo de goma de borrar"(De Santiago Gonzalo Izquierdo, 2021) o el urbanismo de "marcha atrás" (Górgolas Martín, 2023) señalando la importancia de estos en muchos territorios actuales. A su vez queremos explicar y dar muestra de que dichas medidas, si bien no son mayoritarias, se van normalizado y constituyen una herramienta más de intervención y acotación de las previsiones. Estos instrumentos, que abarcan desde planes de acción territorial y directores urbanísticos hasta leyes autonómicas y planes generales municipales, comparten el objetivo fundamental de corregir y revertir modelos de crecimiento urbanístico previos que se consideran insostenibles, excesivamente expansivos o desequilibrados.

Para ello vamos a trabajar comparando una selección de 11 casos de estudio[11] que nos han parecido relevantes dentro del ámbito nacional:

- Moratoria Turística Canaria (2003)
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner de Catalunya (2005)
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León. (2014)
- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (2018)
- Plan de Acción Territorial de la Vega Baja (2021)
- Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (2022)
- Plan General Estructural de Altea (2023)
- Plan General de Palma (2023)

11. Algunos de ellos se sitúan en marcos normativos ya estudiados anteriormente desde la perspectiva de la caducidad del planeamiento.

- Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) (2023)

- Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

- Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM) (2023)

La estructura común de análisis para poder realizar la comparación presenta los siguientes apartados clave:

1. **Datos básicos del documento:** Proporciona una identificación clara del instrumento, incluyendo su denominación, ámbito territorial, tipo y año de aprobación.

2. **Marco normativo:** Detalla la legislación relevante a nivel autonómico, supramunicipal o insular que sustenta la elaboración y aplicación del plan.

3. **Síntesis y objetivos:** Expone el contexto que justifica el plan, sus principales metas y la visión territorial que persigue, a menudo destacando los problemas derivados de la planificación anterior.

4. **Procedimiento de reversión, desclasificación o restitución de suelos urbanizables:** Describe en detalle la metodología, los criterios aplicados y las acciones específicas para la desclasificación de suelos, incluyendo las categorías de protección o los regímenes transitorios establecidos.

Esta estructura uniforme permite un análisis sistemático de cómo cada plan aborda la desclasificación de suelo, ya sea por incompatibilidad con la infraestructura verde, incumplimiento de plazos, afección a valores ambientales o la necesidad de fomentar un modelo urbano más compacto y resiliente.

Para una comprensión consolidada de los impactos y magnitudes de estas operaciones de desclasificación, se presenta al final de este análisis una tabla resumen comparativa. Esta tabla sintetiza la superficie de suelo urbanizable desclasificada en cada caso, el porcentaje que representa del suelo urbanizable previo y los objetivos y mecanismos fundamentales que impulsaron estas significativas transformaciones territoriales.

CASO 01 Moratoria Turística de Canarias

Datos básicos del documento

Denominación: Moratoria Turística Canaria

Ámbito territorial de afección: Autonómico

Tipo: Moratoria

Año de aprobación: 2003.

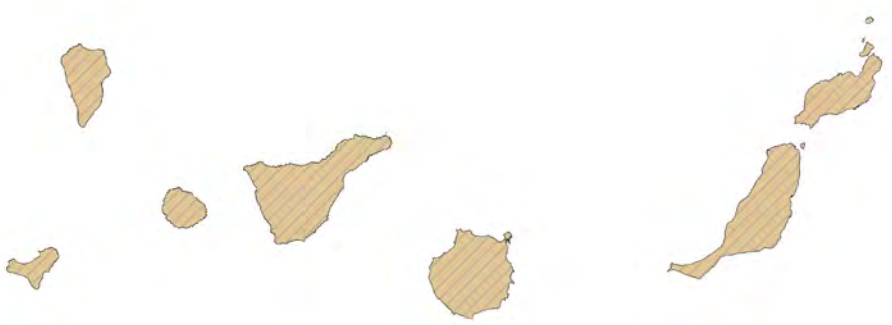
Resolución: -

Marco normativo en el momento de aprobación

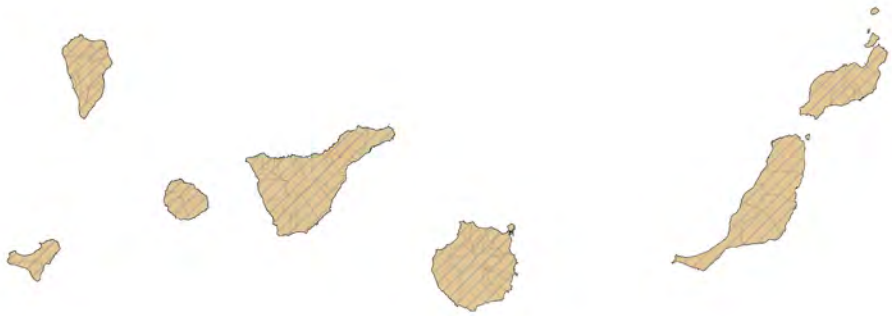
Nivel autonómico

- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC)
- Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.
- Decreto 126/2001, de 28 de mayo, por el que se suspende la vigencia de las determinaciones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
- Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Mapa de ubicación del caso
España



Mapa de ubicación del caso
Islas canarias



Mapa de ubicación del caso
Moratoria Turística Canaria

Tabla C06_T09: Moratoria Turística de Canarias

6.2.1 CASO 01: Moratoria Turística de Canarias

Síntesis y objetivos

Durante la segunda mitad del siglo XX, en las Islas Canarias, tuvo lugar un importante crecimiento urbanístico ligado al desarrollo turístico. Sin embargo, cabe señalar que este destacado crecimiento no respondió a las demandas reales, sino a procesos de especulación urbanística, lo que acabó generando un desarrollo descontrolado. Esta situación, junto con un cambio en el paradigma urbanístico orientado a la protección medioambiental y el consumo racional y sostenible del territorio, planteó la necesidad de desarrollar e implementar medidas que limitaran y regularan el crecimiento turístico.

En este contexto, con el objetivo de **garantizar un desarrollo sostenible y racional** del territorio, el gobierno canario desarrolló una moratoria turística, un instrumento de carácter provisional que pretendía evitar el desarrollo de situaciones contrarias a las Directrices de Ordenación Turística (DOT) hasta la aprobación de los Planes Territoriales Especiales o la adaptación de los instrumentos de planeamiento a dichas DOT.

Para ello, la moratoria turística estableció dos tipos de líneas de acción, unas orientadas a la limitación de plazas turísticas y otras orientadas a la contención y limitación del consumo del suelo.

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

La moratoria turística, orientada hacia un cambio en el modelo territorial-turístico, se apoyó en la **Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias**. Dicha ley, con el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible y equilibrado, así como proteger y poner en valor los recursos naturales, el patrimonio cultural y el territorio, ordenó la desclasificación de los suelos urbanizables (de uso residencial o turístico) que se encontraban aislados y cuya situación era:

- Suelo urbanizable sin PP aprobado definitivamente

- Suelo urbanizable con PP aprobado definitivamente, pero sobre los cuales habían sido incumplidos algunos deberes urbanísticos por causa imputable al promotor.

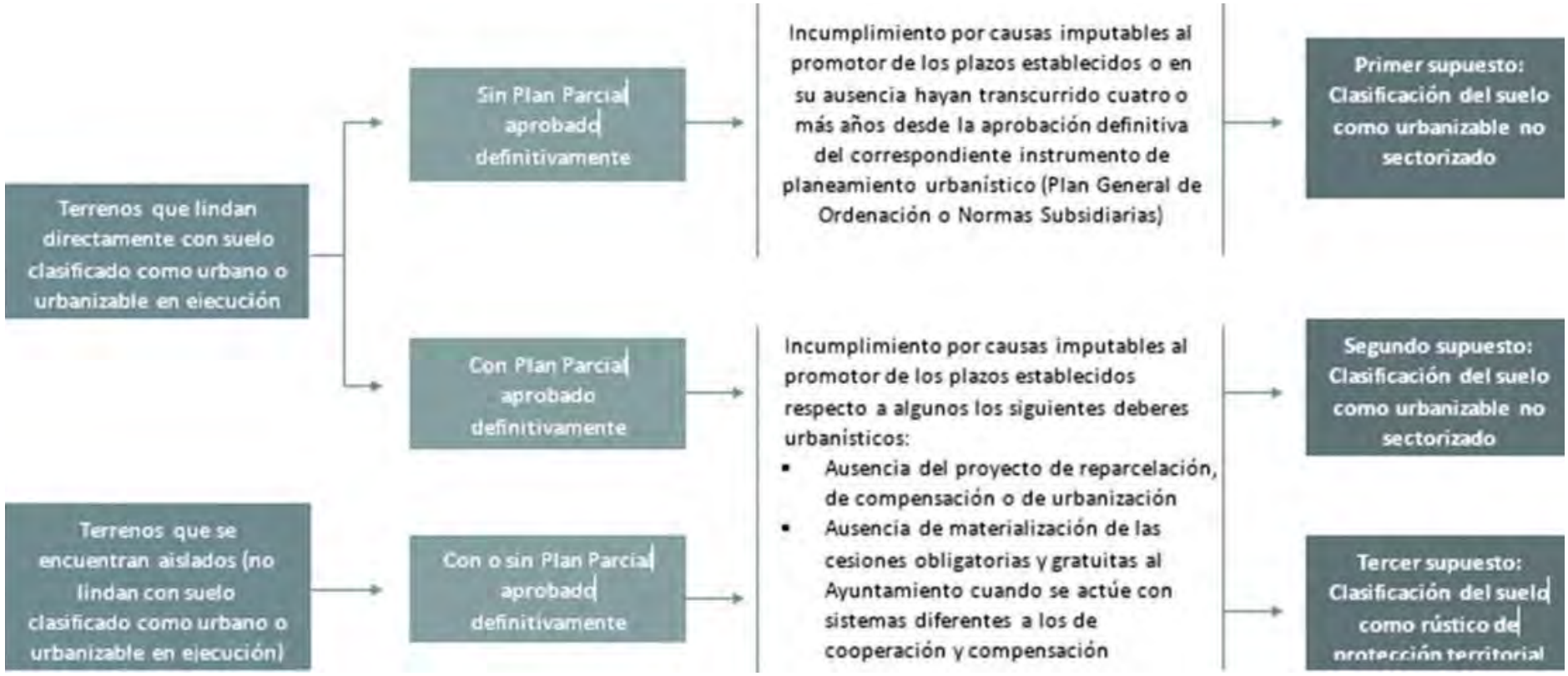


Figura C06_F10: Esquemas supuestos de reclasificación (Simancas Cruz, M. (2023). Reinterpreting the tourist moratorium in the Canary Islands from the perspective of degrowth. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (99). https://doi.org/10.21138/bage.3451, p. 16)

DISPOSICIONES ADICIONALES

[...]

Cuarta. Cambios de la clasificación y categorización del suelo

[...]

3. Quedan clasificados como suelo rústico de protección territorial, a la entrada en vigor de la presente Ley, los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino residencial o turístico, que se encuentren aislados, totalmente rodeados de suelo rústico, sin lindar directamente con suelo clasificado como urbano o con urbanizable en ejecución y que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente o contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, que quedará igualmente sin efectos, se haya incumplido alguno de los deberes urbanísticos señalados en el apartado anterior, por causa imputable al promotor.

[...]

Además, reclasificó como suelo urbanizable no sectorizado los suelos urbanizables colindantes a suelo urbano o urbanizable y cuya situación era:

- Suelo urbanizable sin PP aprobado definitivamente en el cual se habían incumplido los plazos establecidos por parte del promotor o, bien, habían pasado cuatro años o más desde la aprobación definitiva de su correspondiente instrumento de planeamiento.

- Suelo urbanizable con PP aprobado definitivamente en el cual se habían incumplido los plazos de algunos de los deberes urbanístico por parte del promotor.

Esto supuso el distanciamiento de los suelos urbanizables de su posible desarrollo, así como la obligación de reformular algunos planes parciales que fueron aprobados en un contexto y en un marco normativo anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

[...]

Cuarta. Cambios de la clasificación y categorización del suelo

1. A la entrada en vigor de la presente Ley, quedan clasificados como suelo urbanizable no sectorizado los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino total o parcialmente turístico, que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente y por causa imputable al promotor se hayan incumplido los plazos establecidos al efecto o, en ausencia de dichos plazos, hayan transcurrido cuatro o más años desde la aprobación definitiva del Plan General

o las Normas subsidiarias correspondientes, salvo que exista una determinación más restrictiva en el planeamiento insular que mantendría su eficacia.

2. A la entrada en vigor de la presente Ley, y salvo el supuesto previsto en el apartado 3 de esta Disposición o determinación más restrictiva del planeamiento insular vigente, mantendrán la clasificación de suelo urbanizable, quedando adscritos a la categoría de no sectorizado, los terrenos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar con destino total o parcialmente turístico en los que, contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, que quedará sin efectos, se hayan incumplido por causa imputable al promotor los plazos respecto de alguno de los siguientes deberes urbanísticos.

a) No haber aprobado el proyecto de reparcelación.

b) No haber obtenido la aprobación definitiva de las bases y estatutos de la junta de compensación, cuando sea de aplicación este sistema y subsiguiente aprobación del proyecto de compensación.

c) No haber materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento, cuando se actúe con sistemas diferentes a los de cooperación y compensación.

d) No haber sido aprobado por la Administración competente el proyecto de urbanización del ámbito que abarca el Plan Parcial o, en su caso, de la etapa que corresponda.

[...]

Por otro lado, reforzando ese propósito de la corrección de los excesos urbanísticos del pasado y ese distanciamiento de los suelos urbanizables de su posible desarrollo, anuló las autorizaciones y licencias urbanísticas en base al incumplimiento de plazos de ejecución por parte de los promotores.

DISPOSICIONES ADICIONALES

[...]

***Quinta** Caducidad de autorizaciones previas*

Se declara extinguida la eficacia de aquellas autorizaciones previas otorgadas para establecimientos alojativos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuando no se haya otorgado licencia urbanística, a excepción de las que tengan por objeto los establecimientos no afectados por los ritmos máximos de crecimiento, que se definen en el apartado 2 de la Directriz 27 de Ordenación del Turismo de Canarias, que figura en el anexo a la presente Ley.

***Sexta** Caducidad de licencias urbanísticas y proyectos de urbanización con destino turístico*

1. Quedará automáticamente extinguida la eficacia de todas las licencias de

> *urbanización y edificación de alojamientos con destino turístico, en suelos total o parcialmente turísticos que, no encontrándose en ejecución a la entrada en vigor de la presente Ley se hallaren incursas en situación de caducidad por causa imputable al promotor, sin necesidad de declaración expresa.*
>
> *[...]*
>
> *5. Cuando las obras de urbanización de suelos con destino total o parcialmente turístico no se hubiesen iniciado incumpliendo, por causa imputable al promotor, los plazos de ejecución expresamente señalados por el planeamiento o, en su caso, por la legislación, quedará extinguida la eficacia de los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin perjuicio de su posible modificación para cumplir las determinaciones del planeamiento adaptado a las Directrices de Ordenación.*

La aplicación de estas medidas supuso la reclasificación[15] de **7.100** ha de suelo urbanizable turístico o turístico-residencial no desarrollado.

15. Esta reclasificación incluye: Suelo urbanizable desclasificado (de suelo urbanizable a suelo rústico). Suelo urbanizable que pasa a ser reclasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

CASO 02 Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña

Datos básicos del documento

Denominación: Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña
Ámbito territorial de afección: Supramunicipal
Tipo: Plan Director Urbanístico
Año de aprobación: 2005.
Resolución: -

Marco normativo en el momento de aprobación

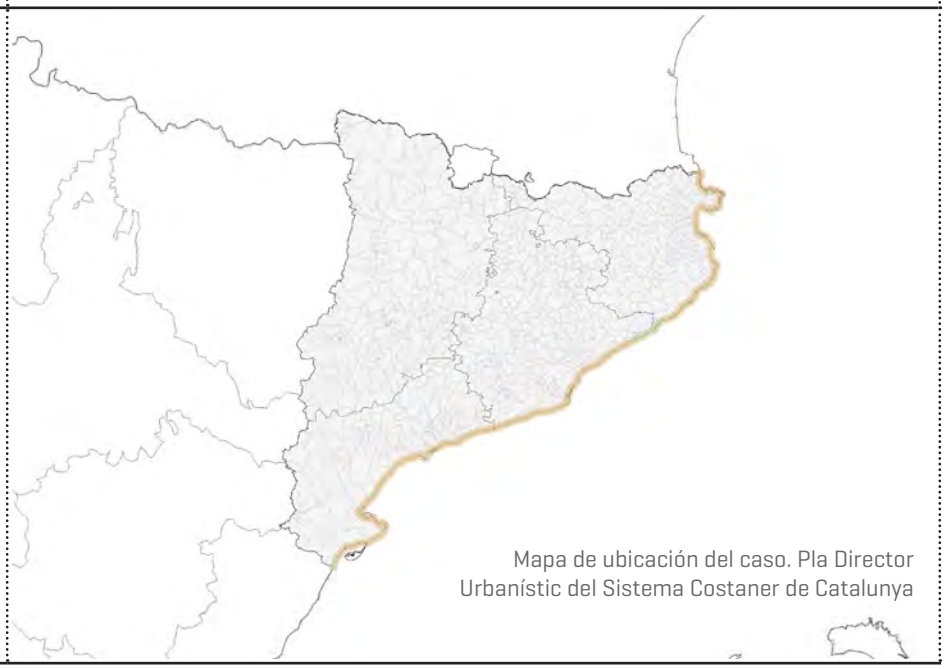
Nivel autonómico

- Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, modificada por la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local.

Nivel supramunicipal

- -

Mapa de ubicación del caso
España



Mapa de ubicación del caso. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner de Catalunya

Tabla C06_T10: Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner de Catalunya

6.2.2 CASO 02: Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña

Síntesis y objetivos

El Plan director urbanístico del sistema costero de Cataluña (PDUSC) es un instrumento de ordenación territorial de escala supramunicipal que tiene como objetivo **proteger y poner en valor el litoral catalán** tratando de evitar la colmatación de los espacios costeros todavía no transformados. Por ello, este instrumento se centra, principalmente, en la identificación y regulación de suelos no urbanizables y de suelos urbanizables no delimitados sin programa de actuación urbanística o plan parcial de delimitación vigente que se encuentran ubicados dentro del ámbito de los primeros 500 metros desde la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

Identificadas esas áreas no transformadas, en función de sus valores paisajísticos y ambientales, estas **son clasificadas como suelo no urbanizable costero o como suelo costero especial**. Sobre los suelos no urbanizables costeros prohíbe su transformación urbanística y, en función de su situación y su valor de conexión con los espacios de interés natural, establece un grado de protección, mientras que, sobre los suelos costeros especiales no modifica su régimen urbanístico. Adicionalmente, establece recomendaciones sobre los suelos urbanizables delimitados, recomendando que los espacios libres deben ubicarse lo más próximos a la línea de costa.

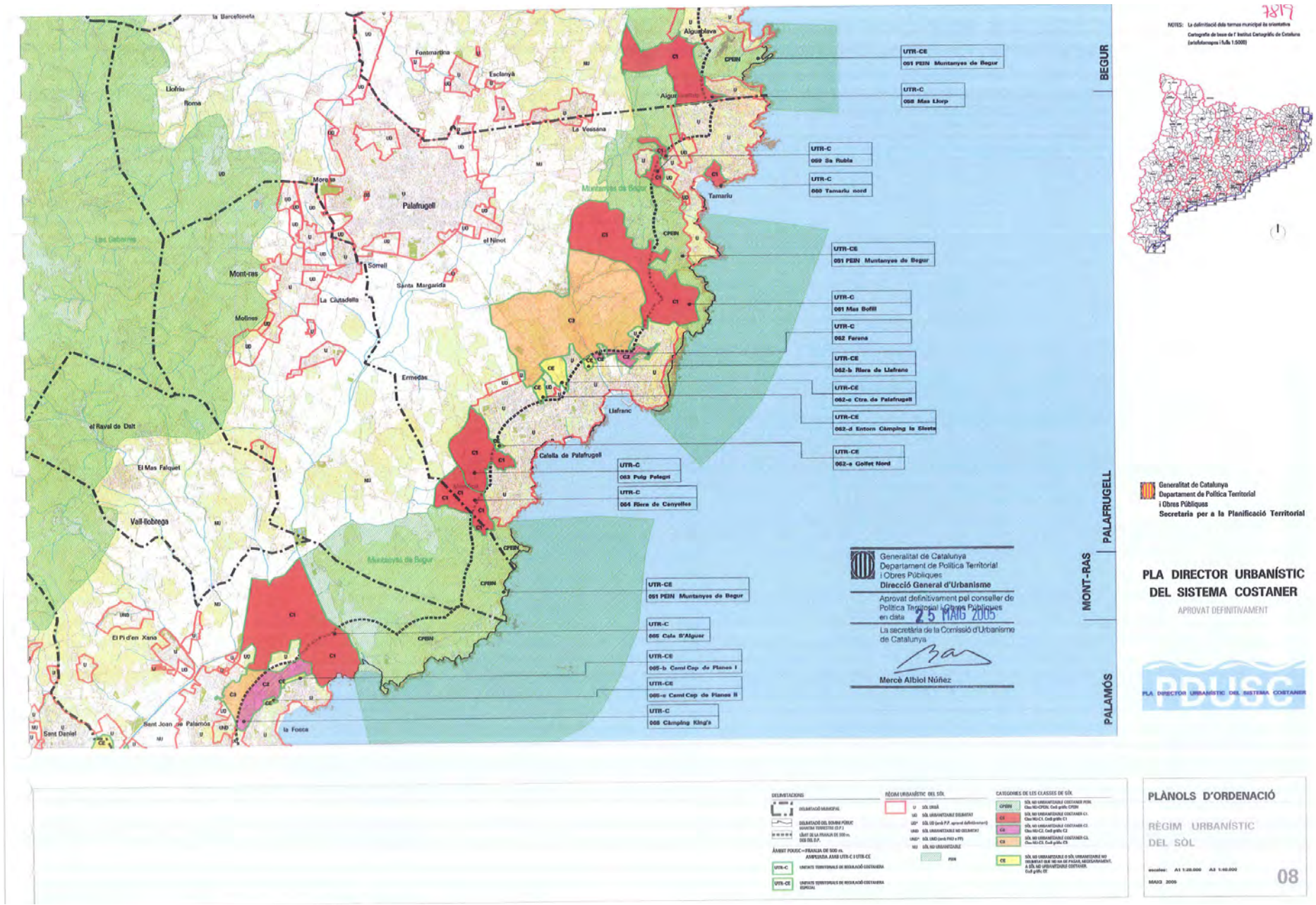


Figura C06_F11: Régimen urbanístico del suelo por el PDSUC (Plànols d'ordenació, nº 8)

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

Con la finalidad de garantizar el desarrollo sostenible y la conectividad ambiental del sistema litoral catalán, el PDUSC identifica una serie de Unidades Territoriales de Regulación del suelo (UTR), compuestas a partir de ámbitos de **suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado sin Programa de Actuación Urbanística o Plan Parcial de delimitación vigente**. Estas UTR se dividen en dos tipos:

- **Unidades Territoriales de Regulación del Suelo Costero** (UTR-C), sobre las cuales ordena la desclasificación y protección del suelo, pasando estas áreas a clasificarse como suelo no urbanizable costero.

- **Unidades Territoriales de Regulación del Suelo Costero Especial** (UTR-CE), ámbitos que no necesariamente deben modificar su régimen urbanístico.

Artículo 5. LAS UNIDADES TERRITORIALES DE REGULACIÓN DE SUELO COSTERO (UTR-C)

Las unidades territoriales de regulación del suelo costero (UTR-C) son los ámbitos delimitados en los planos de ordenación identificados con la Clave UTR-C que, dentro y fuera de la franja de 500 metros de anchura, definida en el artículo 4 de estas normas, abarcan suelo actualmente clasificado como suelo urbanizable, incluido o no en el Plan de Espacios de Interés Natural (PEIN), y también suelo actualmente clasificado como suelo urbanizable no delimitado, sin Programa de actuación urbanística o Plan parcial de delimitación vigentes.

Respecto a estos ámbitos, el Plan director prevé la clasificación, la categoría y las subcategorías futuras del suelo que abarcan y establece las directrices y determinaciones a las que queda sujeta la regulación de los respectivos regímenes del suelo.

La clase y categoría del suelo incluido en las unidades territoriales de regulación de suelo costero (UTR-C), será la de suelo no urbanizable costero. (...)

Artículo 6. LAS UNIDADES TERRITORIALES DE REGULACIÓN DE SUELO COSTERO ESPECIAL (UTR-CE)

Las unidades territoriales de regulación de suelo costero especial (UTR-CE) son los ámbitos delimitados en los planos de ordenación identificados con la Clave UTR-CE, clasificados también, actualmente, como suelo no urbanizable no delimitado, sin Programa de actuación urbanística o Plan parcial de delimitación vigentes, situados dentro y fuera de la franja de 500 m de anchura que no han de pasar necesariamente a ser clasificados por la planificación urbanística general

como suelo no urbanizable costero, por razón de no concurrir en ellos los valores intrínsecos o de posición señalados en otros ámbitos, bien por las especificidades concurrentes derivadas de la concertación urbanística o de la configuración avanzada o prevista de un nuevo modelo urbanístico y territorial, con el fin de hacer frente a requerimientos urbanísticos que difícilmente podrían alcanzarse en otros ámbitos.

Dentro de las UTR-C, en función de los valores ambientales, territoriales y culturales, el PDUSC identifica cuatro subcategorías de suelo no urbanizable costero y establece un régimen de usos para cada una de ellas.

Artículo 10. CATEGORÍA Y SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COSTERO

1. Este Plan director establece la categoría de "suelo no urbanizable costero", la cual corresponde con el suelo no urbanizable, incluido o no en el Plan de Espacios Naturales y el suelo urbanizable no delimitado, sin Programa de actuación urbanística o Plan parcial de delimitación vigentes, incluido en las unidades territoriales de suelo costero (UTR-C), de acuerdo con lo que establecen los artículos 5 y 13 de estas Normas. La clase y categoría de suelo no urbanizable costero se determina por razón de la incompatibilidad con su transformación.

2. Dentro del suelo no urbanizable costero se establecen las siguientes subcategorías:

- *Suelo no urbanizable incluido en el PEIN (clave NU-CPEIN y código gráfico CPEIN)*
- *Suelo no urbanizable costero 1 (clave NU-C1 y código gráfico C1)*
- *Suelo no urbanizable costero 2 (clave NU-C2 y código gráfico C2)*
- *Suelo no urbanizable costero 3 (clave NU-C3 y código gráfico C3)*

(...)

Artículo 13. DEFINICIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COSTERO Y DE SUS SUBCATEGORÍAS.

1. El suelo no urbanizable costero incluido en el PEIN (clave NU-CPEIN y código gráfico CPEIN) y el suelo no urbanizable costero 1, 2 y 3 (claves NU-C1, NU-C2 y NU-C3 y códigos gráficos C1, C2 y C3), constituyen suelo no urbanizable de acuerdo con los objetivos del Plan, por razón de la incompatibilidad de su transformación con estos objetivos, de conformidad con lo establecido en el apartado a) del artículo 32 de la Ley de urbanismo, por concurrir los valores, cuya protección son objetivo del PEIN y del Plan Director y para garantizar la utilización racional del territorio del sistema costero y mejorar la calidad de la vida.

2. En el marco de los objetivos del Plan director, el suelo no urbanizable costero incluido en el PEIN (Clave NU-CPEIN y código gráfico CPEIN), se caracteriza fundamentalmente por tratarse de un suelo que ya goza de una especial protección, y que por razón de su ubicación, y en coherencia con los objetivos de este Plan director, debe ser incorporado al suelo no urbanizable costero.

3. El suelo no urbanizable costero 1 (clave NU-C1 y código gráfico C1) se caracteriza significativamente, por tratarse de suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado sin Programa de actuación urbanística o Plan parcial de delimitación vigente, así como por su valor intrínseco y por su capacidad de conectar entre los ámbitos más propiamente de litoral y los interiores, tierra adentro, o por la concurrencia de otros valores dignos de protección en coherencia con los objetivos del Plan.

4. El suelo no urbanizable costero 2 (clave NU-C2 y código gráfico C2) se caracteriza significativamente, por tratarse de suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado sin Programa de actuación urbanística o Plan parcial de delimitación vigente, más próximo a la ribera del mar dentro de la franja de 500 m y que, por razón de su posición, debe ver regulados sus usos para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Plan.

5. El suelo no urbanizable costero 3 (clave NU-C3 y código gráfico C3) se caracteriza significativamente, por tratarse de suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado sin Programa de actuación urbanística o Plan parcial de delimitación vigente situado fuera de la franja de 500 m, pero dentro del ámbito de influencia del espacio costero, cuya protección resulta necesaria para el cumplimiento de los objetivos del Plan en el conjunto de los espacios preservados.

A su vez, la misma normativa establece que, una vez aprobado el PDUSC, los instrumentos de planeamiento municipal deben adaptarse al Plan director y, a la hora de hacerlo, son estos lo que deben clasificar estas UTR-C como suelo no urbanizable costero. Mientras no se realice dicha adaptación, los ayuntamientos no pueden tramitar instrumentos de gestión ni licencias que contradigan a dicho instrumento supramunicipal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

De acuerdo con lo establecido por el artículo 80.1 de la Ley de urbanismo, los municipios incluidos en el ámbito territorial definido por el art. 4 de estas Normas deben adaptar su planeamiento urbanístico general a las determinaciones de este Plan director, dentro del plazo máximo de dos años a partir del día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del Plan director, y deben aprobarlo inicialmente dentro de los seis meses siguientes, procediendo después a la tramitación oportuna.

[...]

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Las determinaciones de este Plan director urbanístico del sistema costero son normativas y vinculan a las administraciones y a los particulares.

Mientras no se complete la adecuación del planeamiento urbanístico general a las determinaciones de este Plan, los ayuntamientos no pueden tramitar figuras de planeamiento ni instrumentos de gestión ni otorgar licencias que contradigan este Plan director, y están obligados a advertir de forma expresa de su existencia, vigencia y del carácter vinculante de sus determinaciones al responder a las consultas y solicitudes de información urbanística que formulen los particulares.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Los Planes de Ordenación Urbanística Municipal deben clasificar, en el momento de su adaptación al Plan director, como suelo no urbanizable costero, todo el suelo incluido en las unidades territoriales de regulación de suelo costero (UTR-C), actualmente clasificado bien como suelo urbanizable no delimitado, sin Programa de actuación urbanística o Plan Parcial de delimitación vigentes, bien como suelo no urbanizable, incluido o no en el PEIN, situados ambos dentro o fuera de la franja de 500 metros de anchura y con las subcategorías (claves NU-CPEIN, NU-C1, NU-C2 y NU-C3 y códigos gráficos CPEIN, C1, C2 y C3) que en él se señalan, sin perjuicio de lo que prevén los apartados 3 y 4 del artículo 8 de estas Normas.

La síntesis propositiva del Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña se recoge en la tabla C06_T10.

Esta categorización propuesta supone la desclasificación y protección de **661,71 ha** de suelo urbanizable.[12]

Clasificación propuesta	Superficie (ha)
Suelo no urbanizable costero (UTR-C)	**23.551,92**
Suelo no urbanizable costero incluido en el PEIN (CPEIN)	7.053,58
Suelo no urbanizable costero 1 (C1)	11.690,15
Suelo no urbanizable costero 2 (C2)	944,37
Suelo no urbanizable costero 3 (C3)	3.863,82
Suelo no urbanizable costero especial (UTR-CE)	**1.069,95**
Otras categorías	**13.455,04**
TOTAL ÁMBITO PDUSC	**38.076,91**

Tabla C06_T11: Síntesis propositiva PDUSC (Volum I, Memòria, p. 11)

12. Esta es una superficie aproximada obtenida a a partir del apartado "Fitxes resum dels treballs de camp del pla director urbanístic del sistema costaner" incluidas en el Volum II, Estudis justificatius, p. 45 - 155.

CASO 03 Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León

Datos básicos del documento

Denominación: Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León
Ámbito territorial de afección: Provincia
Tipo: Legislación autonómica
Año de aprobación: 2014.
Resolución: Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León

Marco normativo en el momento de aprobación

Nivel autonómico

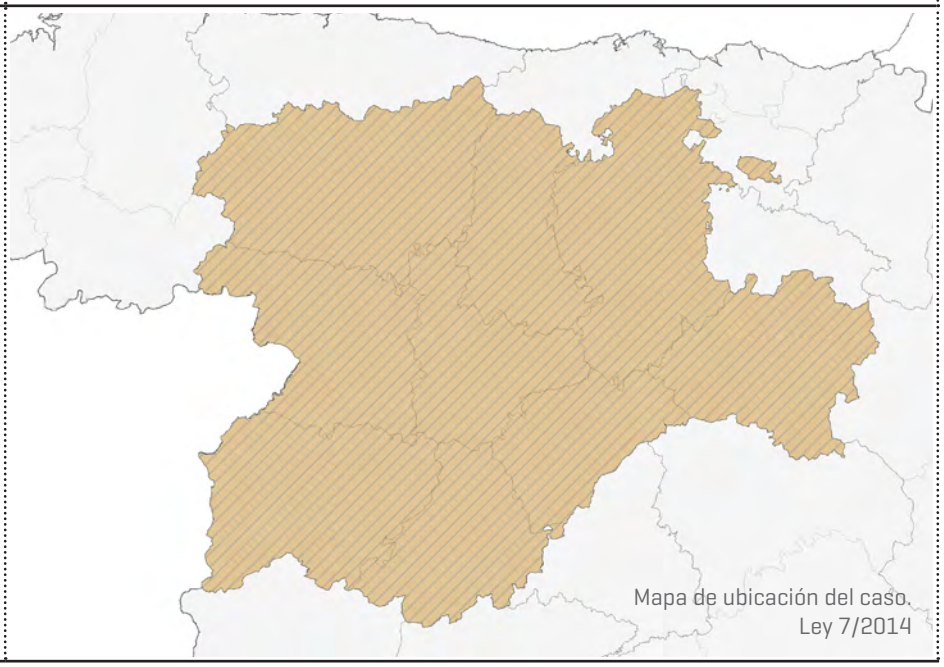
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificación de 2008)
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificación 2009)

Nivel supramunicipal

- -

Mapa de ubicación del caso
España

Mapa de ubicación del caso
España



Mapa de ubicación del caso.
Ley 7/2014

Tabla C06_T12: Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo en Castilla y León

6.2.3 CASO 03: El Urbanismo de goma de borrar de Castilla y León

Síntesis y objetivos

La política territorial anterior al 2008, a nivel nacional, se caracterizó por una fuerte tendencia de desarrollo de suelo. En este sentido, la provincia de Castilla y León también se vio sumida en estas dinámicas desarrollistas, que generaron un importante sobredimensionamiento del suelo urbanizable en todo su territorio.

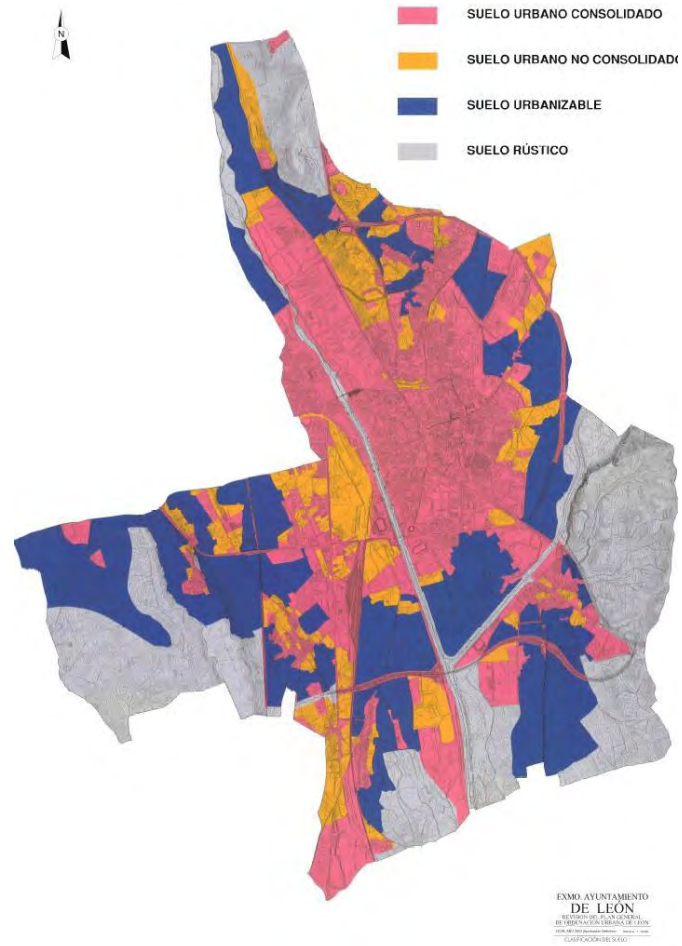


Figura C06_F12: Clasificación "al límite de la capacidad" PGOU León (Santiago Rodríguez, E. D., & González García, I. (2021). Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León. Cuadernos de Investigación Urbanística, 138, 1-. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730, p.44)

No obstante, el nuevo contexto social, territorial y ambiental ha motivado la elaboración de nuevos instrumentos que buscan fomentar el desarrollo

sostenible y el uso racional del suelo, como es el caso de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo de Castilla y León.

Esta se trata de un instrumento normativo que tiene como objetivo desarrollar un modelo de crecimiento planificado y sostenible, que fomente la consolidación de núcleos urbanos existentes, el crecimiento urbano compacto y que garantice la protección del medio ambiente. Con este propósito, ordena la revisión y desclasificación de suelos urbanizables con el objetivo de corregir la excesiva clasificación de suelo realizada anteriormente, así como para evitar futuras sobreclasificaciones.

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

Esta nueva ley, con la finalidad de reducir y corregir la sobre clasificación de suelo urbanizable de las décadas anteriores, establece la desclasificación automática de los suelos urbanizables sin ordenación detallada, en base a una serie de plazos.

> ***Disposición transitoria tercera. Desarrollo del suelo urbanizable.***
>
> *La ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable a la entrada en vigor de esta ley deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos, contados a partir de dicha entrada en vigor, incumplidos los cuales los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común, a todos los efectos:*
>
> *a) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: dos años.*
>
> *b) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: cuatro años.*
>
> *c) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado, en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en sectores con uso predominante residencial: diez años.*

De esta forma, en el año 2016, dos años después de la aprobación de dicha ley,

13. La superficie obtenida a partir del archivo shapefile de suelo desclasificado de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL) (https://idecyl.jcyl.es/geonetwork/srv/spa/catalog.search#/metadata/SPAGOBCYLCITDTSLUSEC) es de 292.046.686,96 m^2 (29.204,67 ha).

14. Nota: La superficie de suelo urbanizable desclasificado del archivo shapefile obtenido de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL) no coincide con la superficie desclasificada definida en los listados :DT3-a TERRENOS DESCLASIFICADOS Apartado a) de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 7/2014 y DT3-b TERRENOS DESCLASIFICADOS Apartado b) de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 7/2014 (https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/desclasificacion-suelo-urbanizable.html).

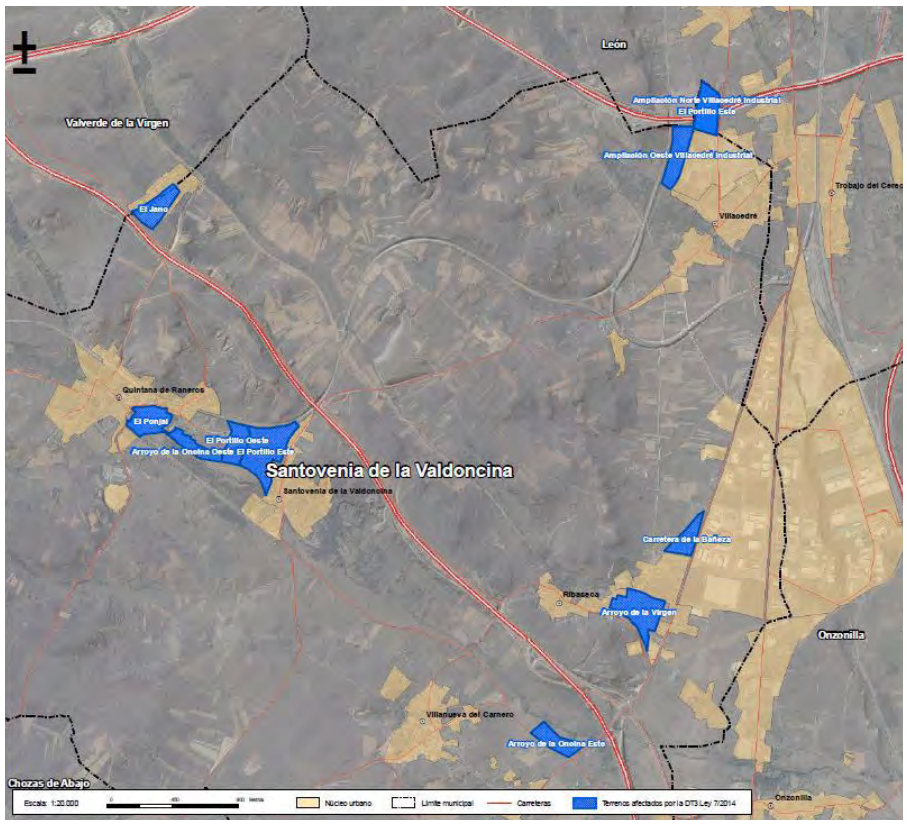


Figura C06_F13: Sectores de suelo urbanizable desclasificados en 2016 en Santovenia de la Valdoncina (Santiago Rodríguez, E. D., & González García, I. (2021). Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León. Cuadernos de Investigación Urbanística, 138, 1-. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730, p.74)

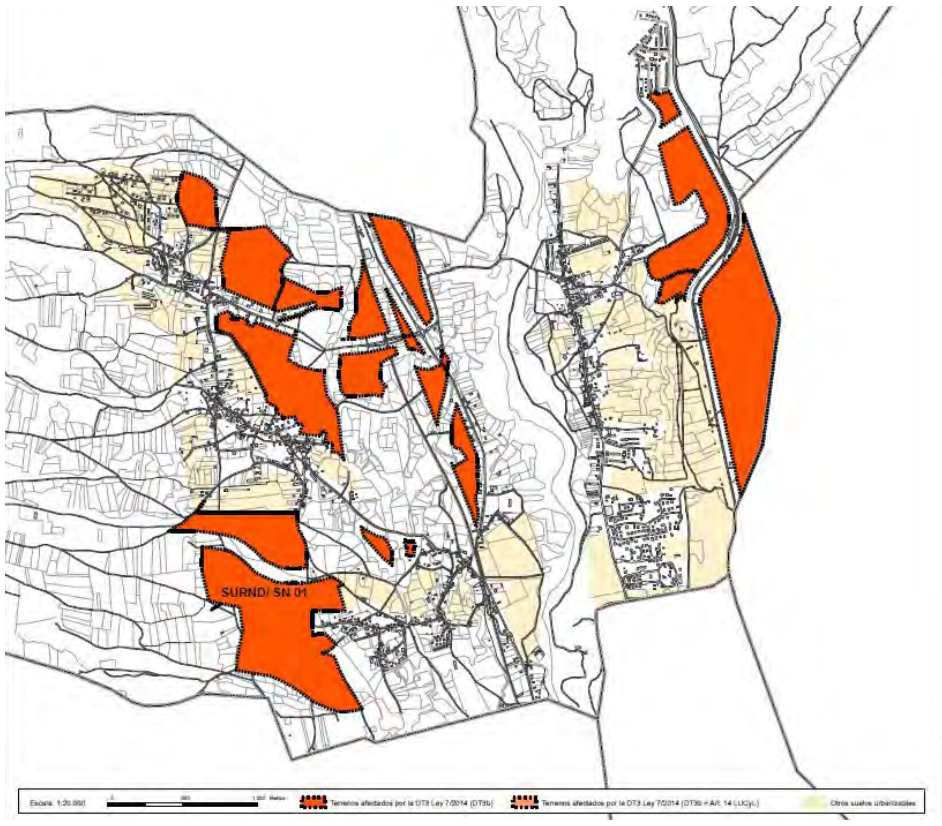


Figura C06_F14: Suelo Urbanizable No Delimitado (SURND) desclasificado en 2018 en Sariegos (Santiago Rodríguez, E. D., & González García, I. (2021). Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León. Cuadernos de Investigación Urbanística, 138, 1-. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730, p.76)

se desclasificaron automáticamente los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuya ordenación detallada no hubiera sido aprobada definitivamente antes del 19 de octubre de 2016 y quedaron clasificados automáticamente como SUELO RÚSTICO COMÚN. En total se desclasificaron 429 sectores de 521, lo que supuso una superficie de **67.079.698 m² (6.707,97 ha)**.

Igualmente en el año 2018, cuatro años después de la Ley 7/2014 se desclasificaron aquellos suelos urbanizables clasificados en el marco normativo anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuya ordenación detallada no había sido aprobada definitivamente antes del 19 de octubre de 2016, y quedaron clasificados automáticamente como SUELO RÚSTICO COMÚN. Bajo esta condición se desclasificaron un total de 203 de 226 sectores, lo que supuso **241.222.100 m² (24.122,21 ha)**.

La tercera fase de la Ley 7/2014 debía haberse llevado a cabo en octubre de 2024 sin embargo el apartado c) fue derogado por la Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas, para de acuerdo a esta ley, preservar el suelo necesario para satisfacer las necesidades de vivienda. En resumen la Ley 7/2014 supuso la desclasificación de un total de **308.301.798 m² (30.830,18 ha)**. [13, 14]

CASO 04 Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana

Datos básicos del documento

Denominación: Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana

Ámbito territorial de afección: Supramunicipal

Tipo: Plan de acción territorial sectorial

Año de aprobación: 2018.

Resolución: DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

Marco normativo en el momento de aprobación

Nivel autonómico

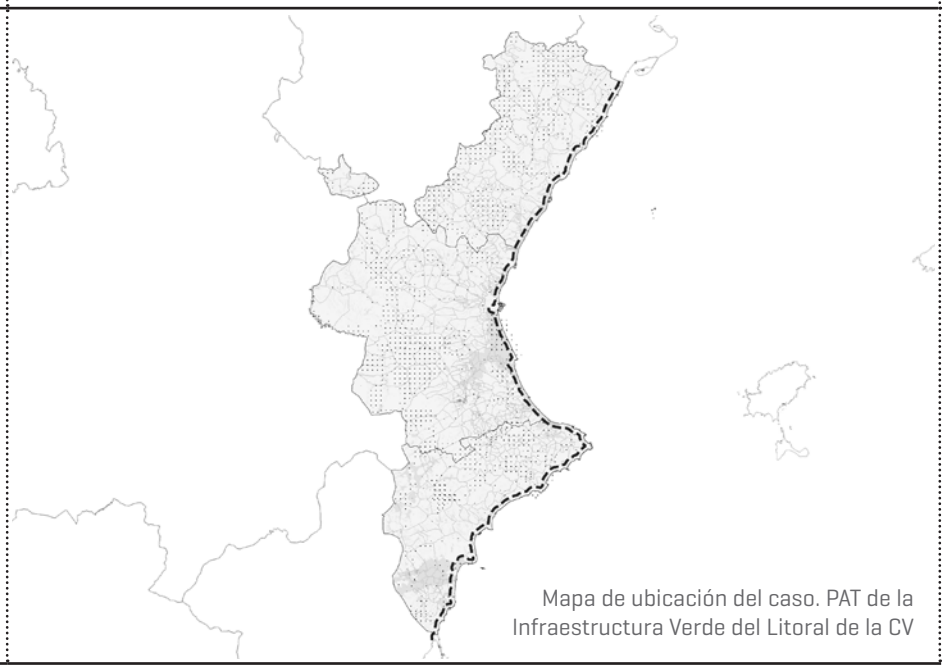
- DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Nivel supramunicipal

- DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

Mapa de ubicación del caso
España

Mapa de ubicación del caso
Comunitat Valenciana



Mapa de ubicación del caso. PAT de la
Infraestructura Verde del Litoral de la CV

Tabla C06_T13: Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana

6.2.4 CASO 04: Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana

Síntesis y objetivos

El PATIVEL es un instrumento de ordenación territorial de carácter sectorial que tiene como objetivo definir y preservar la infraestructura verde del litoral, complementando la Red de Espacios Naturales Protegidos (ENP) de la Comunidad Valenciana.

Figura C06_F15: PAT sectorial (Memoria informativa, p. 11)

Para ello, desarrolla una metodología que le permite identificar y evaluar los espacios vacantes del litoral, con la finalidad de reconocer aquellas áreas que, por sus valores ambientales, culturales, paisajísticos y de conectividad, así como por su capacidad de mitigar y reducir de los impactos del cambio climático u otros riesgos naturales o inducidos, requieren de una protección o tratamiento singular. La metodología seguida es la siguiente:

1. **Definición la infraestructura verde regional:** Analiza la infraestructura verde supramunicipal en base a una serie de aspectos cuantitativo y cualitativo.

2. **Estudio de la situación del planeamiento vigente y el grado de transformación del suelo:** Por otro lado, identifica los diferentes tipos de suelo, tanto urbanos como urbanizables, que se encuentran dentro del ámbito del PATIVEL, y los clasifica en función de su situación urbanística, llegando a identificar hasta 10 tipos de suelo.

Figura C06_F16: Tipología de suelos urbanos y urbanizables (Futuro previsto, p. 206)

Una vez identificados y clasificados los distintos tipos de suelo, en función de la capacidad de revertir su situación, define su margen de maniobra. Cuanto menos desarrollado este el proceso de urbanización, más fácil será su reversión.

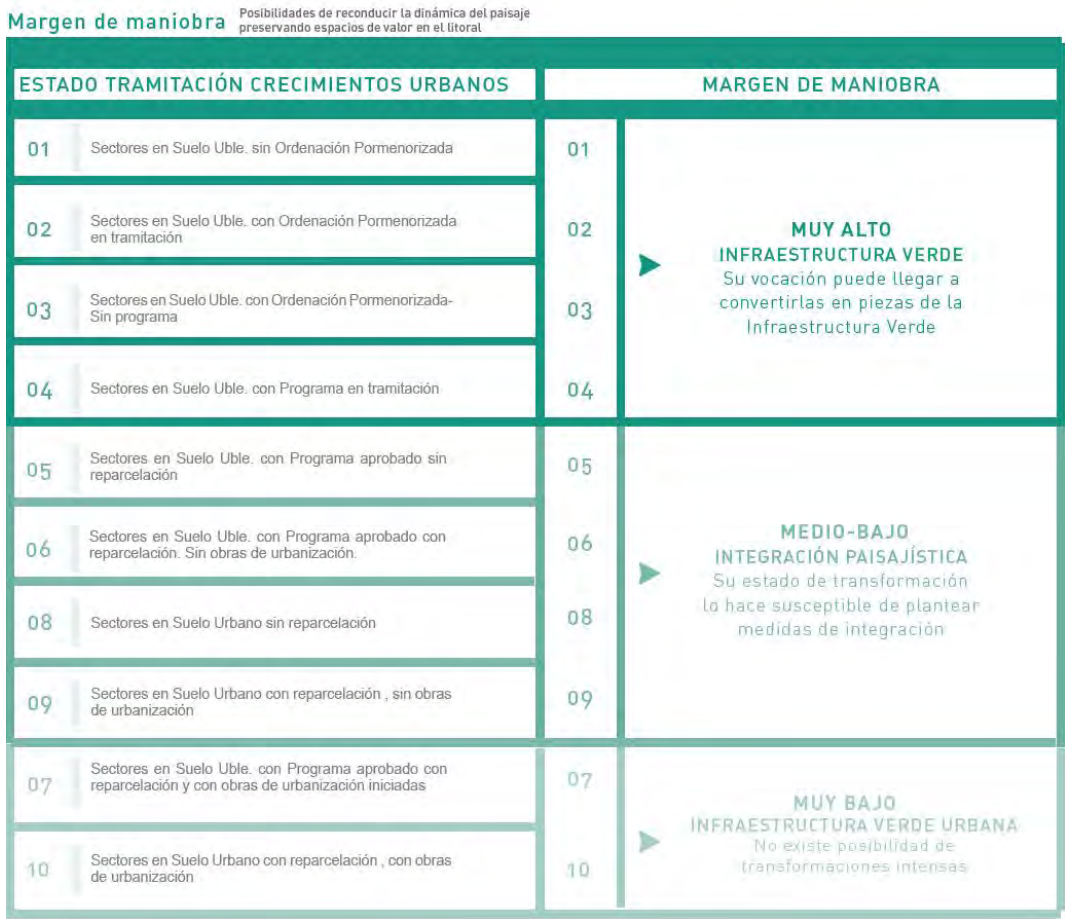


Figura C06_F17: Margen de maniobra (Diagnóstico, p. 228)

1. Identificación de puntos conflictivos: Desarrollada la infraestructura verde y la estudiada la situación de los suelos urbanos y urbanizables, realiza un análisis del conjunto con el objetivo de identificar aquellos sectores de suelo urbanizable no compatibles con la infraestructura verde supramunicipal.

Figura C06_F18: Fases del diagnóstico (Diagnóstico, p. 234)

2. Evaluación y cambios en los sectores: Identificados aquellos suelos que entran en conflicto con la infraestructura verde, en función del los criterios cuantitativos y cualitativos de esta, junto con el margen de maniobra de los suelos urbanizables, se establece el futuro de cada sector. Los cambios propuestos sobre los sectores van desde la desclasificación de suelo pasando este a formar parte de la infraestructura verde regional, hasta la aplicación de medidas de integración paisajística o la integración de la infraestructura verde urbana.

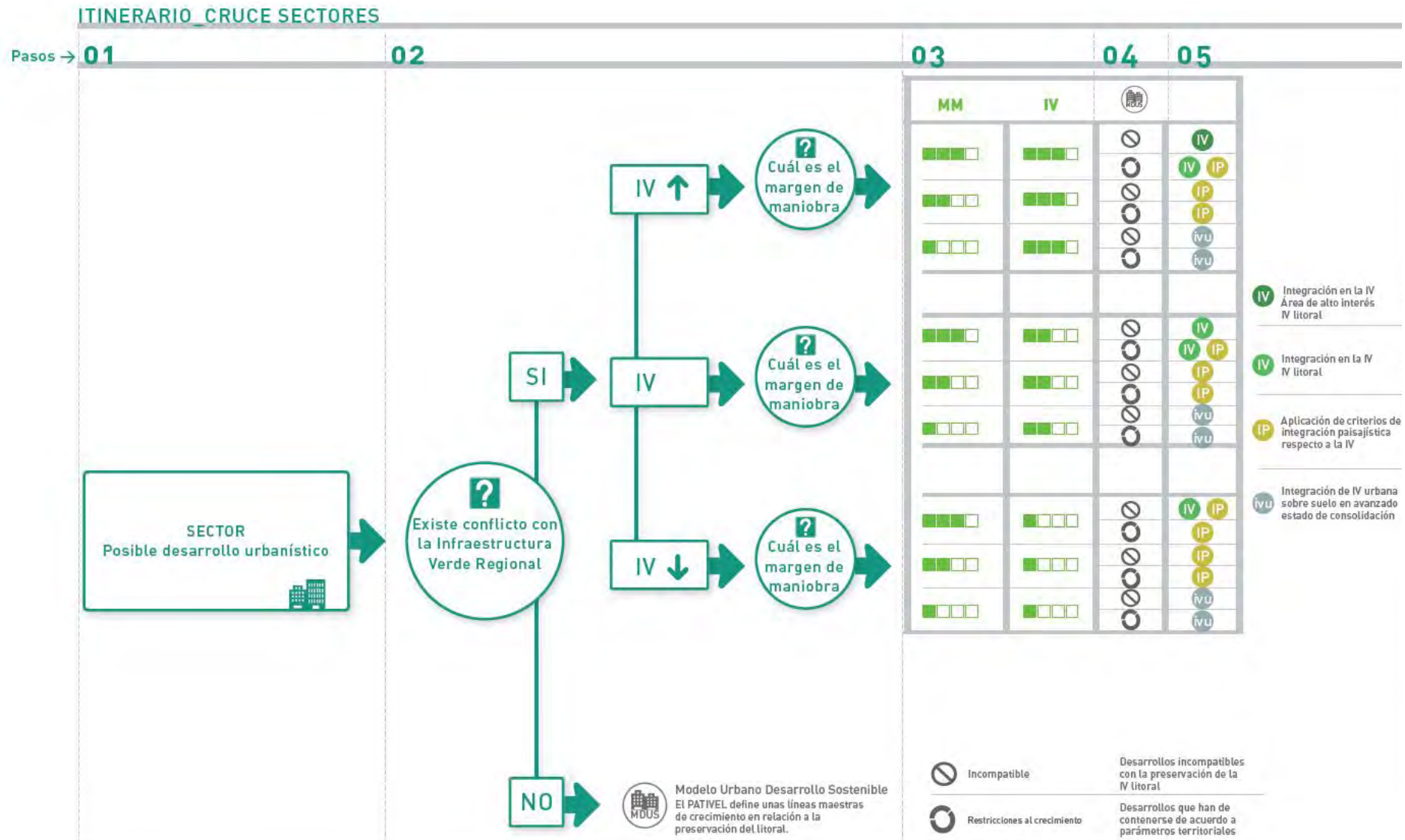


Figura C06_F19: Esquema evaluación de conflictos (Diagnóstico, p. 237)

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

La normativa PATIVEL se enfoca únicamente sobre los suelos en situación básica de suelo rural (suelos no urbanos y suelos urbanizables) que se encuentran en el litoral de la Comunidad Valenciana, independientemente de su clasificación.

> ***Artículo 3. Ámbito del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral***
>
> *1. El plan, que regula los suelos en situación básica de suelo rural (...)*

En base al análisis de compatibilidad con la infraestructura verde, identifica los suelos que, por su interés y valores, requieren protección. En función de sus características y ubicación, establece 5 categorías de protección.

> *CAPÍTULO II*
> *Régimen de las zonas de protección*
>
> ***Artículo 5. Definición y categorías de las zonas de protección***
>
> *1. Se definen como zonas de protección los ámbitos territoriales homogéneos del litoral delimitados en los planos de ordenación por sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos naturales e inducidos y del cambio climático.*
>
> *2. Las categorías de protección son las siguientes:*
>
> *a) Suelos litorales de protección ambiental.*
>
> *b) Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial.*
>
> *c) Suelos no urbanizables de protección litoral (Suelo tipo 1 en los planos de ordenación).*
>
> *d) Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral (Suelo tipo 2 en los planos de ordenación).*
>
> *e) Corredores ecológicos y funcionales.*

Sobre estas categorías, establece que tanto los suelos litorales de protección ambiental como los suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial deberán regirse por sus instrumentos de ordenación específicos.

> ***Artículo 6. Suelos litorales de protección ambiental***
>
> *1. Se incluyen en esta categoría los suelos de la infraestructura verde del litoral que se sitúen en el ámbito de este plan y se adapten a las categorías establecidas en el artículo 5, apartados 2, a, b, c, d y g de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación*

del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.
2. Estos suelos se regirán por su legislación y sus instrumentos de ordenación y gestión específicos. Su zonificación y régimen de usos vienen establecidos por la normativa ambiental y los instrumentos de planificación y gestión ambiental. Cuando el ámbito coincida con suelos de protección del litoral 1 y 2 se mantendrán en situación básica rural preservándolos del proceso urbanizador.

Artículo 7. Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial

1. Se incluyen en esta categoría los suelos situados en el ámbito de este plan y regulados por otros planes de acción territorial integrados o que efectúen un tratamiento integrado de la infraestructura verde.
2. Estos suelos se regirán por lo establecido en el plan de acción territorial que lo regule, salvo en los ámbitos definidos como suelo no urbanizable de protección litoral que quedarán regulados por lo dispuesto en este plan. En todo caso, los planes de acción territorial de carácter sectorial que analicen riesgos del territorio u otras variables ambientales serán de aplicación conforme a su normativa y ámbito.

Por otro lado, sí es la normativa del PATIVEL la que identifica y regula:

- Los suelos no urbanizables de protección litoral (suelo tipo 1 en los planos de ordenación).

- Los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral (Suelo tipo 2 en los planos de ordenación).

- Los corredores ecológicos y funcionales.

Para estos tres casos, la normativa ordena que estos suelos, siempre que no tengan un programa de actuación aprobado, deberán permanecer en situación básica de suelo rural.

Artículo 8. Suelos no urbanizables de protección litoral

1. Se incluyen en esta categoría los suelos de mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, situados en el ámbito de este plan y delimitados en los planos de ordenación, que no hayan sido incluidos en la categoría de suelos litorales de protección ambiental.
2. Son suelos en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación urbanística, siempre que no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.

Artículo 9. Régimen de los suelos no urbanizables de protección litoral

1. El presente plan clasifica como suelos no urbanizables de protección

litoral los grafiados con el dígito 1 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.

Artículo 10. Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

1. Se incluyen en esta categoría los suelos incluidos en el ámbito de este plan, que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección litoral y ambiental, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual.
2. Son suelos en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación urbanística, siempre que no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.

Artículo 11. Régimen de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

1. Este plan clasifica como suelos no urbanizables los grafiados con el dígito 2 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.

Artículo 12. Corredores ecológicos y funcionales. Definición y régimen

1. Son suelos que, con independencia de su clasificación urbanística, deberán ser concretados y ordenados por el planeamiento territorial y urbanístico para garantizar la conectividad ecológica y funcional de los suelos referidos en los artículos 8 y 10 de esta Normativa con el interior del territorio. Aparecen grafiados en los planos de ordenación como vectores de localización aproximada para su concreción por el planeamiento territorial y urbanístico.

2. Con carácter general, permanecerán en la situación básica de suelo rural, y solo se permitirán usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión ecológica y funcional.

3. Los conectores fluviales deben tener una amplitud mínima de 20 metros en suelos en situación básica de urbanizados, que podrá aumentar hasta 50 metros en el suelo en situación básica de suelo rural, medidos desde la ribera del cauce, en

ambos márgenes del mismo.

4. Sin perjuicio del régimen establecido en los apartados anteriores, la regulación de usos en los ámbitos de conexión definidos en el ámbito de conexión de este plan, se regirán por lo establecido en el planeamiento municipal.

Adicionalmente, en las DISPOSICIONES TRANSITORIAS de la normativa, se establece que, los suelos urbanizables con programa de actuación aprobado pueden perder su clasificación de suelo urbanizable por incumplimiento de plazos, pasando a clasificarse como suelo no urbanizable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Ámbitos con programa de actuación aprobado

1. Los suelos con programa de actuación aprobado incluidos en el ámbito del presente plan, e identificados en los planos de ordenación con el rótulo " Disposición transitoria", deberán ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidos en la legislación vigente en el momento de la aprobación del programa. En ningún caso, el inicio de las obras de urbanización podrá superar los cinco años desde la aprobación del presente plan y la finalización y recepción de las obras de urbanización y dotaciones públicas cinco años más.*

2. Transcurridos los plazos indicados sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, el suelo quedará sujeto al régimen establecido en este plan.

3. En los programas de actuación aprobados que se ejecuten al amparo de esta disposición se podrán introducir las siguientes modificaciones con la finalidad de facilitar su gestión:

a) Forma de gestión y agente urbanizador.

b) Ordenación pormenorizada del planeamiento que ejecute.

c) Los cambios que resulten necesarios como consecuencia de informes sectoriales preceptivos y vinculantes o por modificaciones de la legislación vigente.

4. Los programas anteriormente indicados cuya ejecución esté paralizada por causas imputables a la administración o sus concesionarios, los plazos de ejecución comenzarán a computar cuando sea posible su ejecución.

Por otro lado, con el objetivo de reforzar la protección del litoral y fomentar un modelo territorial sostenible, determina una serie de condiciones para la regulación de los nuevos desarrollos.

CAPÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo común del litoral

Artículo 13. Suelo común del litoral. Definición y régimen

1. Se incluyen en esta categoría los suelos en situación básica rural en la franja de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes y no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.

2. Con carácter general, se regirán por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, con las siguientes especificidades:

a) Antes de clasificar nuevos suelos se priorizará la culminación de los desarrollos existentes, las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.

b) No se podrán clasificar nuevos suelos como urbanizables o urbanos hasta que se haya consolidado por la edificación el 70 % de los suelos urbanos y urbanizables existentes en la franja de 1.000 metros del término municipal, pudiendo eximirse esta condición cuando se trate de ampliaciones de suelo para usos productivos no industriales o dotaciones públicas. El índice de edificabilidad bruta de los nuevos sectores no será superior al índice de edificabilidad bruta promedio de las zonas ya consolidadas en la franja de 500 metros, medidos desde el límite interior de la ribera del mar, en el término municipal.

c) Se priorizarán aquellos desarrollos contiguos a los tejidos urbanos existentes que sean colindantes al menos en un 35 % de su perímetro con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

En resumen el PATIVEL desclasifica un total de **2.182,29 ha** y pasa a régimen de disposición transitoria 628,89 ha.

Ámbito 500 m	
Desclasifica	1.426,49 ha
Régimen transitorio	380,38 ha
Ámbito 500 – 1000 m	
Desclasifica	561,90 ha
Régimen transitorio	248,52
Ámbito 1000 – 2000 m	
Desclasifica	193,90 ha
Régimen transitorio	0 ha
TOTAL PATIVEL	
Desclasifica	**2.182,29 ha**
Régimen transitorio	**628,89 ha**

Tabla C06_T14: Tabla resumen cifras del PATIVEL

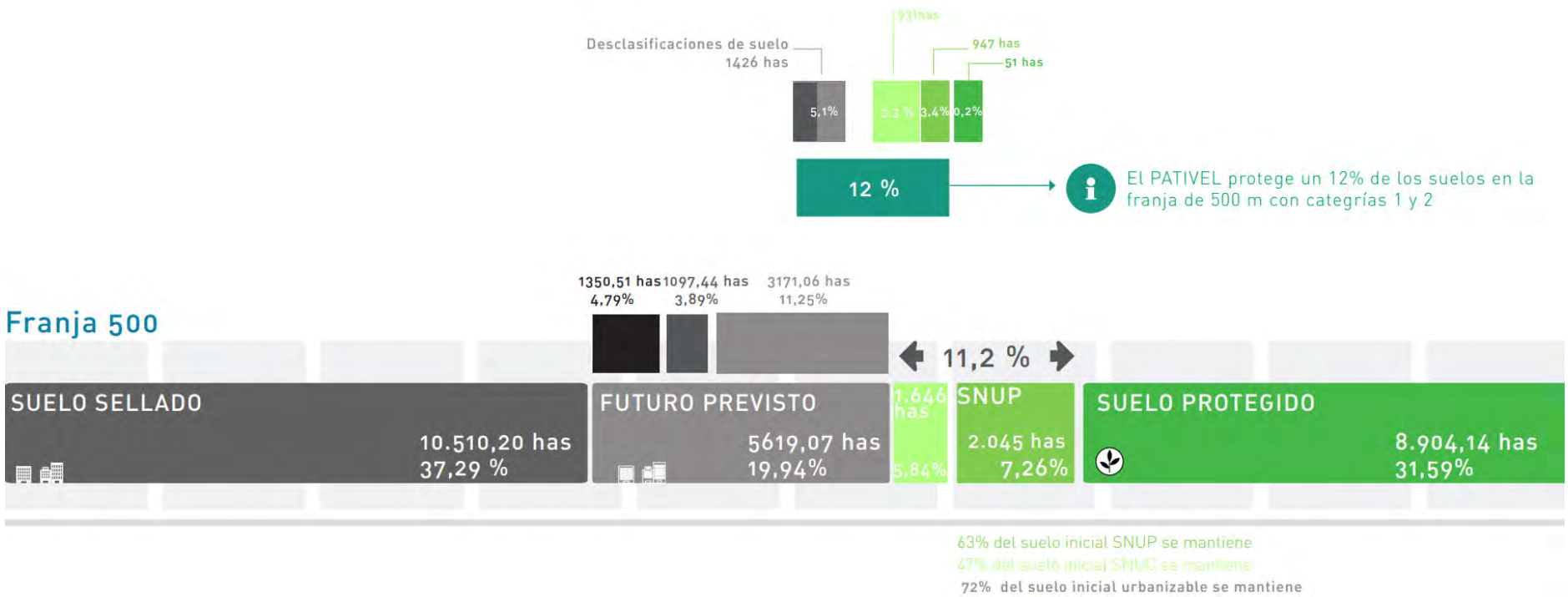


Figura C06_F20: Incidencia del PATIVEL sobre la Planificación Territorial y Urbanística Vigente (Memoria justificativa_05, p.96)

CASO 05 Plan de Acción Territorial de la Vega Baja

Datos básicos del documento

Denominación: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja

Ámbito territorial de afección: Supramunicipal

Tipo: Plan de acción territorial integral

Año de aprobación: 2021.

Resolución: -

Marco normativo en el momento de aprobación

Nivel autonómico

- DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

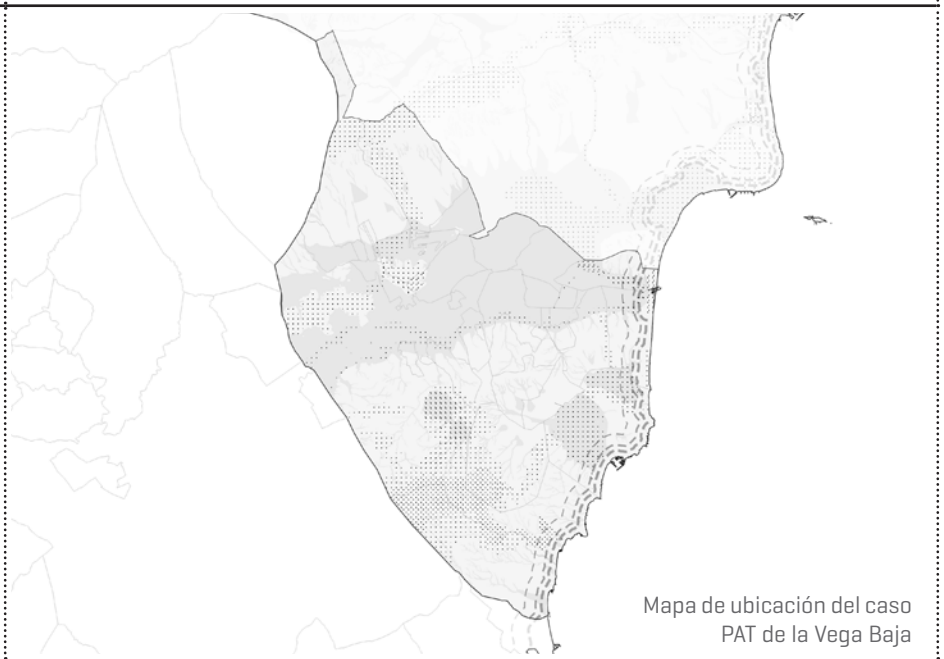
- Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana1.

Nivel supramunicipal

- DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

Mapa de ubicación del caso
España

Mapa de ubicación del caso
Comunitat Valenciana



Mapa de ubicación del caso
PAT de la Vega Baja

Tabla C06_T15: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja

6.2.5 CASO 05: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja

Síntesis y objetivos

El territorio de la Vega Baja, por su ubicación geográfica, es un territorio con alto potencial que, en las últimas décadas, ha experimentado un fuerte desarrollo. No obstante, también es un territorio de gran fragilidad y de alta vulnerabilidad frente al cambio climático. En este sentido, el Plan de Acción Territorial de la Vega Baja, es un instrumento de planeamiento supramunicipal de carácter integrado que tiene como finalidad garantizar el desarrollo racional y sostenible del territorio, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y mejorar la competitividad económica del ámbito. Para ello, el plan se estructura en base a cuatro ejes:

1. Infraestructura verde
2. Sistema de asentamientos
3. Infraestructuras de movilidad
4. Actividades económicas

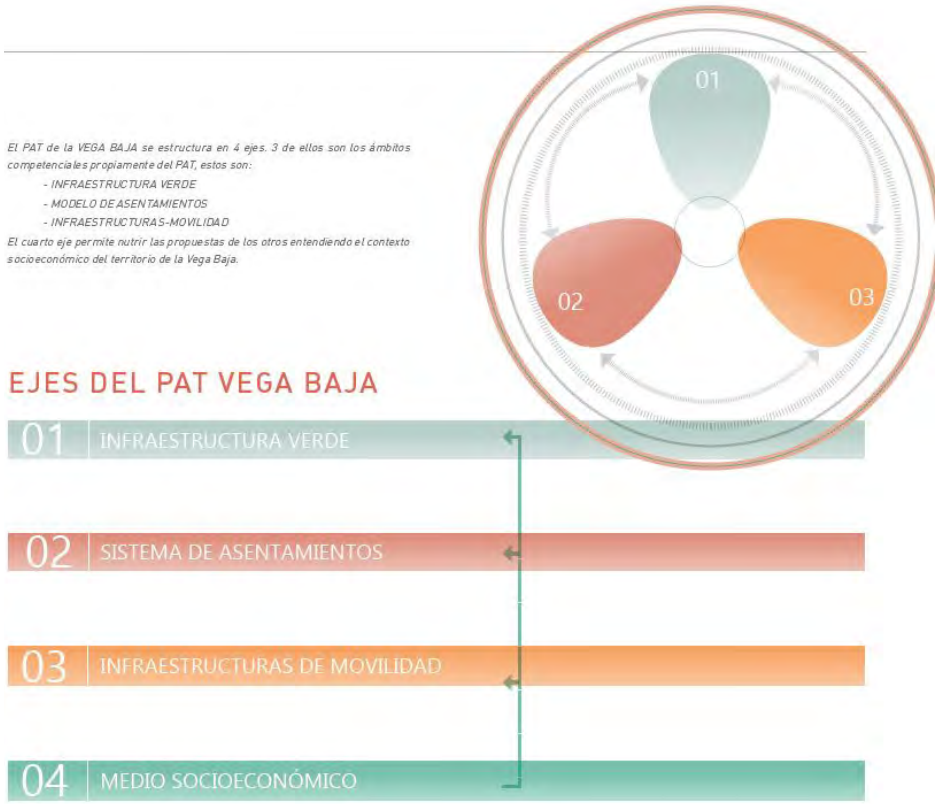


Figura C06_F21: Ejes del PATVB (Memoria informativa, p.7)

Para cada una de estas cuatro áreas (infraestructura verde, sistema de asentamientos, infraestructuras de movilidad y medio socioeconómico) se desarrolla un diagnóstico y se evalúa su desarrollo futuro, el cual será la base sobre la que se desarrollan las estrategias y propuestas con el objetico de alcanzar un modelo territorial más sostenible.

Dentro de este análisis destaca la presencia de una **elevada superficie de suelo urbanizable**, 3.062,89 ha, de la cual un 78,92%, es decir, 2.417,30 ha, es suelo urbanizable residencial. Unas cifras que, comparadas con las limitaciones de crecimiento urbanístico establecidas en la ETCV (1.237,27 ha), están muy por encima, por lo que se puede entender que, en el territorio de la Vega Baja, existe una sobreclasificación de suelo urbanizable residencial y sobreoferta de vivienda en relación con el IMOS (índice máximo de ocupación del suelo).

TABLA DE RELACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL Y EL IMOS

MUNICIPIO	SUPERFICIE M2	IMOS M2	RELACIÓN M2 RESID/IMOS
Albatera	502.125,00	474.907,00	1,06
Algorfa	148.442,00	261.644,00	0,57
Almoradí	342.404,00	835.591,00	0,41
Benejúzar	152.303,00	256.573,00	0,59
Benferri	22.700,00	319.770,00	0,07
Benijófar	635.373,79	237.869,00	2,67
Bigastro	102.983,00	337.831,00	0,30
Callosa de Segura	580.820,03	483.106,00	1,20
Catral	0,00	407.543,00	0,00
Cox	433.224,91	624.115,00	0,69
Daya Nueva	0,00	250.802,00	0,00
Daya Vieja	0,00	260.528,00	0,00
Dolores	1.672.962,55	579.570,00	2,89
Formentera del Segura	630.390,97	240.879,00	2,62
Granja de Rocamora	1.035.708,26	211.129,00	4,91
Guardamar del Segura	3.609.164,00	464.855,00	7,76
Jacarilla	2.834.131,00	200.614,00	14,13
Los Montesinos	300.772,04	370.832,00	0,81
Orihuela	6.724.055,53	1.773.054,00	3,79
Rafal	0,00	259.069,00	0,00
Redován	1.189.378,55	330.591,00	3,60
Rojales	0,00	269.481,00	0,00
San Fulgencio	0,00	156.300,00	0,00
San Miguel de Salinas	0,00	546.030,00	0,00
Torrevieja	2.053.934,00	728.940,00	2,82
Pilar de la Horadada	1.202.172,00	1.292.762,00	0,93
San Isidro	0,00	198.317,00	0,00

	SUPERFICIE M2	IMOS M2	RELACIÓN M2 RESID/IMOS
TOTAL	24.173.044,63	12.372.702,00	1,95

Figura C06_F22: Relación superficie m^2 residenciales e IMOS (Memoria de ordenación, p. 69)

En contraste, el suelo urbanizable destinado al desarrollo de actividades económicas se encuentra, en general, significativamente por debajo del IMOSE (índice máximo de ocupación del suelo destinado a actividades económicas). Lo que, actualmente, puede pronosticar un desarrollo poco equilibrado e incompatible con los objetivos y principios del PAT.

Además, al superponer sobre la infraestructura verde regional el conjunto de bolsas de suelo urbanizable, se aprecian varias incompatibilidades, ya que algunas áreas se encuentran sobre terrenos de interés ambiental y de conexión de la infraestructura verde.

De acuerdo con esta situación de sobredimensionamiento del suelo urbanizable residencial y la existencia de incompatibilidades con la infraestructura verde, el PATVB propone una nueva ordenación a escala supramunicipal adaptada a los objetivos propuestos por el plan.

Para definir esta nueva ordenación, establece una metodología para la evaluación de los diferentes sectores urbanizables. Para ello, estudia la compatibilidad de cada sector con la infraestructura verde y el modelo de asentamiento sostenible propuesto.

Figura C06_F23: Evaluación compatibilidad respecto al modelo territorial propuesto (Memoria de ordenación, p.208)

Además, evalúa el margen de maniobra de cada sector, es decir, su capacidad

de reversión en base al estado del planeamiento y al grado de transformación urbana. En función de la compatibilidad y del margen de maniobra, el PATVB define las estrategias de desarrollo de sectores para mejorar la resiliencia y la compatibilidad con el modelo territorial, las cuales van desde la incorporación total del sector a la infraestructura verde hasta la recualificación.

Figura C06_F24: Estrategias de desarrollo de sectores para mejorar la resiliencia y la compatibilidad con el modelo territorial del PATVB (Memoria de Ordenación, p.214)

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

Siguiendo con los objetivos expuestos en la memoria informativa, la normativa del Plan, en el artículo 35, establece prioridades y limitaciones en la transformación de suelos.

> ***Artículo 35. Prioridades en la transformación urbanística de los suelos.***
>
> *1. Las nuevas trasformaciones urbanísticas se basarán en el uso racional y sostenible del suelo. Los nuevos crecimientos que sean compatibles con este plan se desarrollaran en las siguientes zonas: regadío genérico (zona 6), huerta histórica de la Vega Baja del Segura (zona 4) y excepcionalmente en el ámbito de afección corredores fluviales y territoriales (A-1) con este orden de prioridad. La aplicación de los principios directores de crecimientos urbanísticos y territoriales sostenibles establecidos en la normativa vigente o aquellas actuaciones estratégicas reconocidas en este plan, podrán alterar de forma justificada el orden de prioridad*

de los niveles de protección.
2. En el resto de zonas y ámbitos de afección del plan no están permitidos los nuevos crecimientos urbanísticos debiendo mantener el suelo la situación básica de suelo rural.

No obstante, establece que uno de los objetivos específicos en relación con el sistema de asentamientos es actuar sobre los sectores de suelo urbanizables incompatibles con el modelo, es decir, actuar sobre los suelos ya clasificados.

Artículo 44. Objetivos específicos en relación con el sistema de asentamientos.

c) Actuar sobre los sectores de suelo urbanizable que presenten una baja compatibilidad con los criterios de desarrollo territorial y urbano sostenibles determinados tanto en la legislación vigente como en este plan.

Artículo 45. Estrategias de desarrollo territorial y urbano.

2. Las estrategias sobre los suelos urbanizables tienen como finalidad:

a) Analizar la compatibilidad del modelo territorial con los objetivos del plan y su adaptación a la infraestructura verde del territorio.

b) Mejorar la calidad de los tejidos urbanos, especialmente los de baja densidad.

c) Fomentar los tejidos urbanos continuos, compactos y complejos, contribuyendo al cambio de modelo territorial de asentamientos.

d) Corregir y prevenir los procesos urbanos de conurbación.

e) Potenciar los sectores estratégicos que refuercen las centralidades y la nodalidad del sistema de asentamientos.

f) Garantizar la seguridad jurídica de las determinaciones del plan sobre estos suelos.

Las estrategias y disposiciones normativas sobre estos sectores tendrán un grado de vinculación en tres niveles: determinaciones de aplicación directa que son ejecutivas desde la aprobación y entrada en vigor de este plan; directrices de obligado cumplimiento, cuya concreción la realizará el planeamiento municipal; recomendaciones, que se someterán a criterios de conveniencia y oportunidad por parte de la planificación municipal, debiendo justificarse por esta de manera fehaciente los motivos en caso de apartarse de su cumplimiento.

Para ello, analiza la compatibilidad de los suelos urbanizables con la infraestructura verde y un modelo de asentamiento basado en un uso racional y sostenible del suelo y, en base a los resultados obtenidos, establece una serie de estrategias con el objetivo de fomentar un modelo territorial sostenible. El Artículo 47 introduce las diferentes estrategias que aplica el plan y desarrolla

cada una de ellas, justificando los motivos de esa acción propuesta. Además, identifica los sectores afectados en cada caso.

CAPITULO I. LOS SUELOS URBANIZABLES: ANÁLISIS, COMPATIBILIDAD TERRITORIAL Y ESTRATEGIAS

Artículo 47. Estrategias propuestas sobre los sectores de suelo urbanizable.

1. Aplicando los criterios sobre la infraestructura verde del territorio y del modelo de asentamientos definidos en el artículo anterior, el plan establece para los sectores de suelo urbanizable el conjunto de estrategias siguientes:

a) Extinción e integración en la infraestructura verde.

b) Régimen transitorio e integración en la infraestructura verde.

c) Reordenación y mejora.

d) Áreas de especial fragilidad del litoral

e) Reconversión en ámbitos estratégicos.

2. La estrategia de extinción e integración en la infraestructura verde se produce cuando los sectores son manifiestamente incompatibles con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial del presente plan. Estos sectores sin programa de actuación aprobado son clasificados como suelos no urbanizables de forma directa por este plan de acción territorial y su régimen urbanístico será el de suelo no urbanizable con la regulación de usos y actividades de las zonas y afecciones, definidas en el plan, bien sean contiguas, presenten una clara continuidad morfológica, o un mayor contacto con el perímetro del extinto sector.
[...]

3. Incompatibilidad manifiesta con los criterios de sostenibilidad ambiental y territorial, pero que cuentan con un programa de actuación aprobado y en vigor. Estos sectores deberán ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidas en la legislación vigente en el momento de la aprobación del programa de actuación. En ningún caso, el inicio de las obras de urbanización podrá superar los tres años desde la aprobación del presente plan y la finalización de las obras de urbanización y dotaciones públicas otros tres años más. Transcurridos los plazos indicados sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, su régimen urbanístico será el de suelo no urbanizable con la regulación de usos y actividades de las zonas o afecciones del suelo no urbanizable, definidas en el plan, contiguas o la de mayor contacto con el perímetro del extinto sector.
[...]

4. La estrategia de reordenación y mejora se aplica a sectores de suelo urbanizable sin programa de actuación aprobado cuya incompatibilidad con los criterios ambientales y territoriales no es total, y se considera que con modificaciones de los

usos previstos, la extensión y redefinición del sector y algunos de sus parámetros urbanísticos pueden ser coherentes con los citados criterios. En estos casos el plan establece una directriz de obligado cumplimiento, para la planificación urbana municipal, que condiciona el desarrollo de estos sectores a su adaptación a las determinaciones de este plan de acción territorial.
[...]

5.La estrategia referida a las áreas de especial fragilidad del litoral se aplica a sectores de suelo urbanizable incompatibles con los valores del litoral a los que se les puede aplicar, en todo o en parte de su superficie, actuaciones de extinción, transitorias o de reordenación y mejora.
[...]

6. La estrategia de reconversión en ámbitos estratégicos se aplica a sectores de suelos urbanizables y urbanos, con programa de actuación aprobado que pueden estar urbanizados o parcialmente edificados. Estos sectores no son manifiestamente incompatibles con los criterios ambientales y territoriales mencionados, y presentan una centralidad en el territorio que les convierte en elementos clave para el desarrollo territorial y urbano sostenible de la comarca. Esta estrategia de reconversión puede suponer modificaciones en cuanto a los usos, extensión, redefinición y mejora del sector y cambios de los parámetros urbanísticos. Es una estrategia de fomento e incentivación al cambio del modelo urbano hacia una mayor compacidad, complejidad y calidad de los tejidos urbanos en la que se podrán utilizar los siguientes instrumentos:

a) Aplicar primas de edificabilidad relacionadas con actuaciones de dotación y, en su caso, con

la figura del complejo inmobiliario.

b) Desarrollar los mecanismos de transferencias urbanísticas que permitan una mejora de la

calidad de las dotaciones urbanas.

c) Tramitar instrumentos de planeamiento y gestión que permitan abordar soluciones

urbanísticas de mayor continuidad, compacidad y complejidad.

[...]

Seguidamente, en los artículos 48, 49, 50, 51 y 52, para cada estrategia propuesta, revisa los diferentes sectores identificados y establece su nueva clasificación, determinación, directriz o recomendación establecida por el plan para cada sector de suelo urbanizable. La descripción de cada sector, su evaluación respecto de los criterios de sostenibilidad de infraestructura verde,

del sistema de asentamientos, y las estrategias propuestas se encuentran en las fichas de la memoria de ordenación: Anexo I: Análisis de sectores urbanizables.

En resumen:

- El Artículo 48, clasifica como suelo no urbanizable y pasando a integrarse en la infraestructura verde el municipio 815,69 ha.

- El Artículo 49, aplica el régimen transitorio sobre 521,59 ha.

- El Artículo 50, establece directrices de ordenado cumplimiento sobre 161,43 ha.

- El Artículo 51, establece directrices sobre 59,78 ha y recomendaciones sobre otras 1.260,53 ha.

- El Artículo 52, clasifica como suelo no urbanizable y pasando a integrarse en la infraestructura verde del municipio 28,69 ha, aplica el régimen transitorio sobre 46,32 ha y mantiene el régimen transitorio del PATIVEL sobre 44 ha.

Es decir, en total **desclasifica 844,38 ha** (661,13 ha de suelo urbanizable residencial y 183,25 ha de suelo urbanizable industrial) y aplica el **régimen transitorio sobre 567,91 ha** (541,36 ha de suelo urbanizable residencial; 22,07 suelo urbanizable industrial y 4,48 de suelo urbanizable terciario).

CASO 06 Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022

Datos básicos del documento

Denominación: Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022

Ámbito territorial de afección: La revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vitoria-Gasteiz. El informe se centra específicamente en la desclasificación de sectores urbanizables en Vitoria-Gasteiz.

Tipo: Plan de acción territorial integral

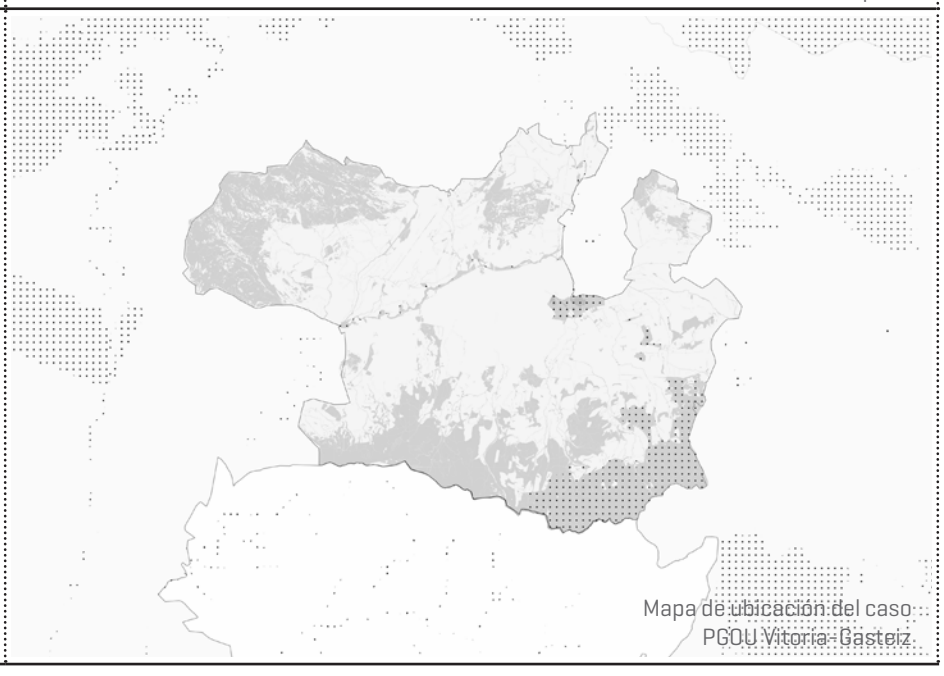
Año de aprobación: julio, 2022. **Resolución:** -

Memoria Informativa y Justificativa

- **Denominación del documento:** "Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Documento de Aprobación Inicial. Tomo I Memoria Informativa y Justificativa."
- **Año de aprobación/emisión:** Enero 2023, como Documento de Aprobación Inicial. El proceso de revisión de este PGOU se inició con un decreto de Alcaldía el 25 de enero de 2013, y sus objetivos principales y criterios fueron aprobados el 1 de julio de 2021.
- **Ámbito territorial de afección:** La totalidad del término municipal de Vitoria-Gasteiz, que incluye el núcleo urbano principal y sus 61 Entidades Locales Menores (concejos), o 63 núcleos de población/pueblos.

Mapa de ubicación del caso
España

Mapa de ubicación del caso
Vitoria-Gasteiz



Mapa de ubicación del caso
PGOU Vitoria-Gasteiz

Tabla C06_T16: Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022

6.2.6 CASO 06: Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022

Marco normativo

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vitoria-Gasteiz, actualmente en fase de aprobación inicial, surge de la necesidad de actualizar el planeamiento urbanístico de la ciudad, cuyo Plan General vigente fue aprobado en 2000. Esta revisión responde a un requerimiento del Departamento de Territorio y Acción por el Clima del Ayuntamiento, basándose en una resolución plenaria municipal del 1 de julio de 2021.

Uno de los principales detonantes de esta revisión es la falta de adaptación del Plan General anterior a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en vigor desde 2006. Aunque el plazo para dicha adaptación venció el 21 de septiembre de 2021, el proceso de revisión está en curso, lo que se considera una irregularidad no invalidante. El nuevo marco legal, especialmente el Real Decreto Legislativo 7/2015, ha reconfigurado aspectos fundamentales como la adquisición gradual de derechos urbanísticos, la desvinculación entre el valor patrimonial del suelo y su clasificación, y la distinción entre suelo rural y urbanizado. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha enfatizado que el *ius aedificandi* (derecho a edificar) no es un contenido inicial de la propiedad, sino que se adquiere progresivamente con el cumplimiento de los deberes urbanísticos, buscando así frenar la especulación.

Síntesis y objetivos

Los objetivos estratégicos de la revisión del PGOU son múltiples y buscan una transformación profunda del modelo territorial de Vitoria-Gasteiz. Se orientan hacia la protección del medio natural, la configuración de una ciudad compacta, compleja y cohesionada, el impulso del medio rural y sus pueblos, la puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico, la consecución de un territorio sostenible y energéticamente eficiente, el equilibrio económico del territorio y la promoción de una ciudad inclusiva para todas las personas

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

Tal y como se desprende del trabajo de análisis de fases anteriores del PG, se considera que el Plan anterior tiene sobredimensionada la capacidad residencial y de actividades económicas como para atender las necesidades futuras previstas para el periodo de referencia del futuro Plan General. Por este motivo,

se considera oportuno reconducir el modelo hacia la preservación del suelo no urbanizado y reforzar las previsiones de actividades urbanas en la ciudad consolidada, reforzando el objetivo de ciudad compacta para una optimización del suelo y sus recursos.

Una estrategia central de este nuevo planeamiento es la desclasificación de suelos urbanizables que no han sido desarrollados, revirtiendo la tendencia de un "planeamiento urbanístico expansivo" que caracterizó la burbuja inmobiliaria y que dejó un Plan General sobredimensionado. Los estudios técnicos y jurídicos realizados por el Departamento de Territorio y Acción por el Clima, entre enero y julio de 2022, concluyeron que no existen argumentos suficientes para justificar la urbanización de estos suelos, ni razones de necesidad de capacidad residencial ni motivos fundados en el interés público o el desarrollo sostenible que justifiquen su artificialización. Estos informes dictaminan que, en general, la desclasificación no generaría responsabilidad patrimonial para la administración municipal, ya que los plazos para el desarrollo de la mayoría de los sectores estaban "clara y sobradamente sobrepasados" para la fecha del acuerdo de suspensión de licencias (28 de enero de 2022). No obstante, se ha propuesto asumir la responsabilidad de los gastos ocasionados a la promotora del Sector 22 (Aberasturi), debido a una falta de advertencia oportuna sobre la imposibilidad de presentación de su Plan Parcial.

En cuanto a las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la desclasificación a suelo no urbanizable hace que la supuesta edificabilidad "se volatilice" y, por tanto, estas no resultan legalmente viables. Esto se debe a que no se trata de la técnica de transferencia de aprovechamiento entre suelos que mantienen una clasificación urbanística adecuada, sino de suelos que pierden su teórica edificabilidad al pasar a ser no urbanizables. Sin embargo, sí serían posibles "permutas de suelo", incluso entre terrenos con diferentes clasificaciones urbanísticas o ubicaciones distantes, siempre que exista una equivalencia de valores entre los bienes permutados. Si los bienes municipales estuvieran adscritos al Patrimonio Municipal del Suelo, su destino preferente sería la construcción de viviendas de protección pública, a menos que el planeamiento los calificara para otro uso lucrativo.

Respecto a la reparcelación inversa, en casos donde ya se ha producido un proceso de reparcelación (como en los Sectores 36 HUETO ABAJO y 45 OTAZU), se plantea la necesidad de una "reparcelación inversa" o "reversión de la reparcelación". El informe del equipo redactor sugiere que esto podría tramitarse por la autoridad competente, con la participación de los interesados, incluso de oficio, dado que las parcelas de cesión habrían perdido su calificación y la causa de la cesión.

Sin embargo, la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento discrepa, entendiendo que requeriría una modificación del proyecto de reparcelación y la conformidad de todos los afectados.

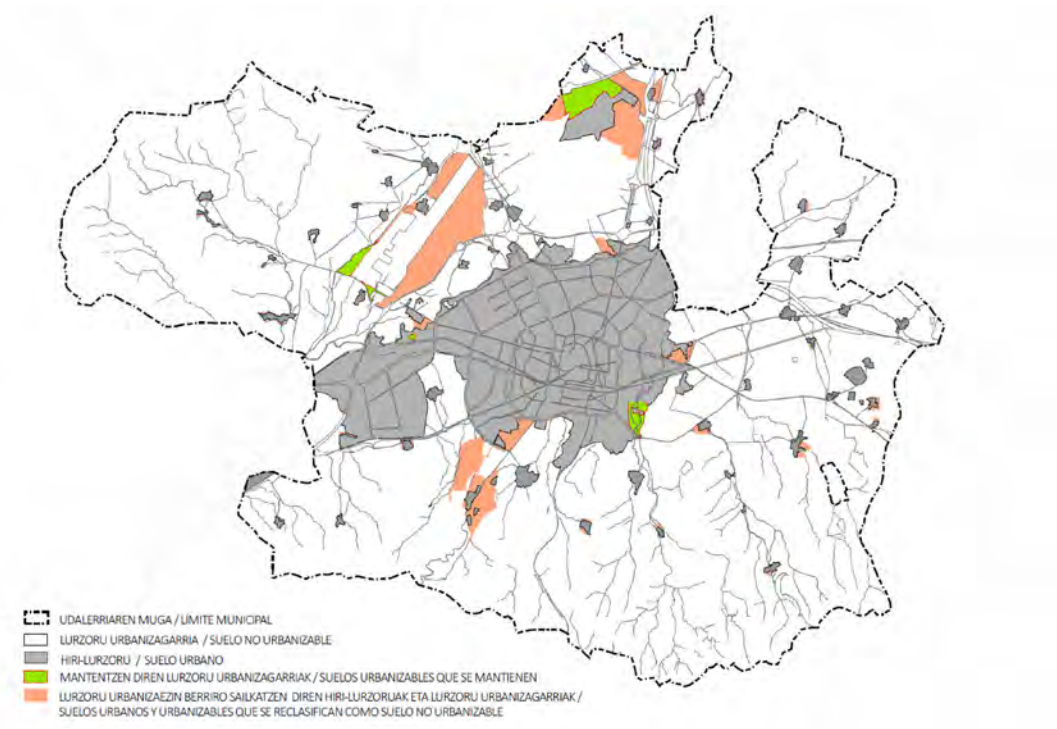


Figura C06_F25: Revisión de sectores del planeamiento vigente

La apuesta por un modelo compacto, que redensifique el suelo actualmente transformado frente a nuevas ocupaciones de suelo rural, lleva a una delimitación de las diferentes clases de suelo, desclasificándose suelos urbanizables previstos en el Plan General de 2003 que aún no han sido desarrollados (25 sectores). En la ciudad, la revisión del PGOU ha optado por la desclasificación de los sectores 17 (Ampliación San Prudencio Sur) y 18 (Elorriaga-Arcaute), lo que implica una reducción de 610 viviendas previstas por el plan anterior. El Sector 5b, aunque no se desclasifica, se recalifica para usos de actividades económicas, lo que también contribuye a la reducción de viviendas y fomenta la compactación urbana. En el medio rural, se propone la desclasificación de 23 sectores no urbanizados en los pueblos, lo que desprograma 1.307 viviendas previstas anteriormente. Esta medida es considerada urbanísticamente adecuada para evitar la distorsión del paisaje y mantener el carácter rural de los enclaves. En total, el nuevo plan presenta una capacidad residencial inferior al anterior, con una reducción neta de 2.327 viviendas.

La declasificación de estos suelos tiene implicaciones significativas para la movilidad y la sostenibilidad. Al evitar la expansión urbana dispersa, se busca reducir los viajes largos, la dependencia del vehículo privado y las emisiones, promoviendo una ciudad de "cortas distancias" y el uso de modos de transporte sostenibles. Se apuesta por la redensificación de los barrios ya existentes, especialmente en Lakua, y la recalificación de parcelas dotacionales vacantes para uso residencial, con el fin de optimizar el uso del suelo y mejorar la habitabilidad y cohesión urbana. Esta medida busca incrementar la densidad media de la ciudad para lograr un espacio urbano más sostenible y eficiente.

Finalmente, el documento de revisión del PGOU se ha elaborado considerando un amplio marco normativo y metodológico que incluye la evaluación ambiental estratégica, la planificación territorial sectorial, y estudios detallados sobre movilidad, energía, residuos, calidad del aire y agua, y patrimonio. Este enfoque integral busca sentar las bases para un desarrollo urbano más equilibrado, sostenible y adaptado a las necesidades actuales y futuras de Vitoria-Gasteiz.

Tabla síntesis final

Como resultado de estos ajustes, se ha incrementado la superficie de suelo no urbanizable en un valor aproximado de 922 Ha de las que una parte mayoritaria se corresponden con suelos agrícolas. La superficie específica de contribución es de **553,79 hectáreas** de Suelo No Urbanizable en el término municipal como resultado de estas desclasificaciones.

Figura C06_F26: Propuesta de desclasificación de Sector -1 VIAP

Figura C06_F27: Propuesta de desclasificación de Sector -A-MDZ1

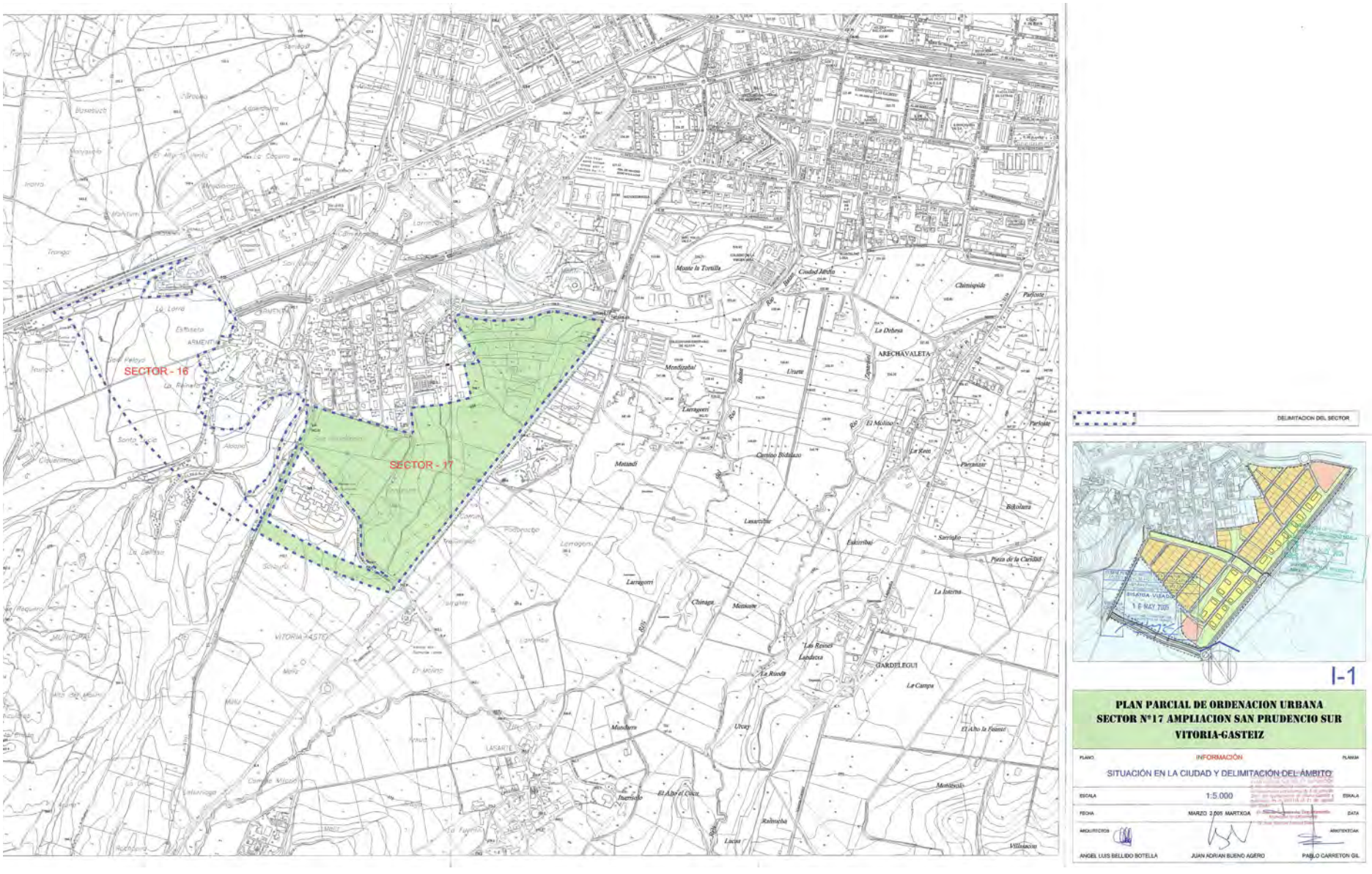


Figura C06_F28: Desclasificación de los sectores 17 (Ampliación San Prudencio Sur)

Síntesis de Sectores Desclasificados y Recalificados			
Nombre y Número de Sector	Uso Anterior (Previsto)	Nuevo Uso / Clasificación	Número de Viviendas Desprogramadas (Previstas antes)
Sectores de la Ciudad			
S-17 (Ampliación San Prudencio Sur)	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	294 viviendas
S-18 (Elorriaga-Arcaute)	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	316 viviendas
S-5b	Suelo urbanizable residencial	Suelo de actividades económicas	1.242 viviendas tasadas (uso residencial suprimido)
Sectores en los Pueblos			
S-22 Aberasturi	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	67 viviendas
S-23 Amárita	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	25 viviendas
S-24 Andollu	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	9 viviendas
S-24 Andollu	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	12 viviendas
S-S-28 Ariñez	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	14 viviendas (de 30 previstas)
S-30 Berrostegieta	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	274 viviendas (de 287 previstas)
S-31 Castillo	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	37 viviendas
S-33 Gamarra Mayor	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	273 viviendas
S-34 Gamarra Menor	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	12 viviendas
S-35 Gometxa	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	23 viviendas
S-36 Hueto Abajo	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	18 viviendas
S-37 Hueto Arriba	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	13 viviendas
S-38 Ilarratza	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	16 viviendas
S-41 Mendoza	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	44 viviendas (de 62 previstas)
S-42 Miñano Mayor	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	276 viviendas
S-44 Monasterioguren	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	17 viviendas
S-45 Otazu	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	51 viviendas (de 58 previstas)
S-46 Retana	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	24 viviendas
S-47 Subijana de Álava	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	13 viviendas
S-48 Ullibarri-Arrazua	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	12 viviendas
S-49 Ullibarri de los Olleros	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	19 viviendas
S-51 Villafranca	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	44 viviendas
S-52 Zerio	Suelo urbanizable residencial	Suelo no urbanizable	14 viviendas

Tabla C06_T17: Desclasificación de los sectores 17 (Ampliación San Prudencio Sur)

Resumen General del Impacto

- Total de viviendas desprogramadas/eliminadas en la ciudad (S-17, S-18, S-5b): 1.852 viviendas.

- Total de viviendas desprogramadas en los pueblos: 1.307 viviendas.

- Esto implica una reducción neta de 2.327 viviendas en la capacidad residencial total del nuevo plan en comparación con las previsiones pendientes del PGOU anterior.

- La desclasificación de sectores urbanizables no urbanizados a suelo no urbanizable es una estrategia fundamental para superar el sobredimensionamiento del planeamiento anterior (del año 2000) y promover una ciudad compacta, compleja y cohesionada, en línea con la sostenibilidad medioambiental y las necesidades sociales actuales.

- La desclasificación de estos suelos, en general, no generaría responsabilidad patrimonial para la administración municipal, dado que los plazos para su desarrollo estaban “clara y sobradamente sobrepasados”, a excepción de algunos gastos inútiles en casos específicos como el Sector 22 (Aberasturi).

CASO 07 Plan General de Ordenación Urbana de Altea

Datos básicos del documento

Denominación: PGE Altea
Ámbito territorial de afección: Municipal
Tipo: Plan General Estructural
Año de aprobación: 2023. **Resolución:** -

Marco normativo en el momento de aprobación

Nivel autonómico

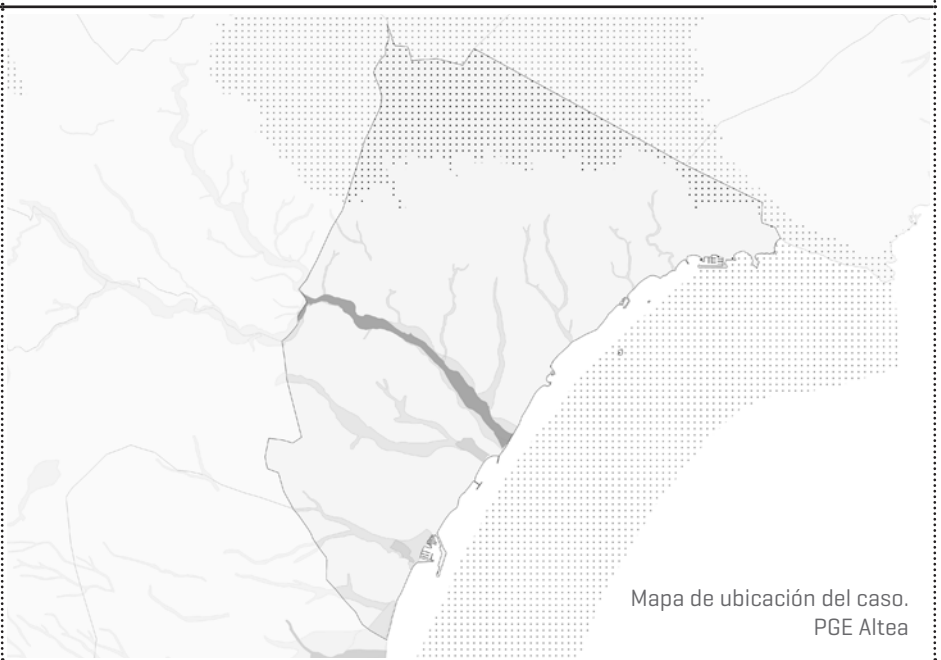
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.
- DECRETO 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Nivel supramunicipal

- DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana

Mapa de ubicación del caso
España

Mapa de ubicación del caso
Comunitat Valenciana



Mapa de ubicación del caso.
PGE Altea

Tabla C06_T18: Plan General de Ordenación Urbana de Altea

6.2.7 CASO 07: Plan General de Ordenación Urbana de Altea

Síntesis y objetivos

La ciudad de Altea contaba con un Plan General aprobado definitivamente en 1982. Este plan, elaborado en una época de desarrollismo, clasificaba como suelo urbanizable 1678 ha, es decir, un 48,70% del término municipal. Una clasificación que, además, se realizaba sin tener en cuenta aspectos como la infraestructura verde o el patrimonio histórico.

Tipos de suelos		Sup (ha) parciales	Sup suelo (ha)	%por tipo de suelo
Suelo urbano			239,47	6,96%
Residencial	Consolidado	193,48		
Terciario	Consolidado	8,39		
Sistemas generales		37,60		
Suelo urbanizable			1.677	48,70%
Residencial	En ejecución	1.450		
	Con Ord. Pormenorizada	49		
	Sin Ord. Pormenorizada	115		
Industrial	En ejecución	-		
	Con Ord. Pormenorizada	42,73		
	Sin Ord. Pormenorizada	19,64		
Suelo No Urbanizable			1.526,91	44,35%
	Régimen normal	953,22		
	Protección	573,69		
Total término municipal			3.443	100%

Tabla C06_T19: Superficies PGOU Altea 1982 (Memoria informativa, p.36)

El cambio de paradigma en la planificación territorial junto con el desarrollo y la actualización de instrumentos normativos estatales, autonómicos y supramunicipales, hicieron que el PGOU de Altea de 1982 se quedara desfasado

y obsoleto, y fuera necesario el desarrollo de un nuevo PG adaptado a las nuevas prioridades y a esa nueva legislación urbanística.

En este sentido el PG de 2023 ha buscado adaptar el planeamiento heredado al nuevo marco normativo, procurando el uso racional y sostenible del suelo, ajustando el desarrollo previsto a las necesidades reales del municipio y garantizando la protección de suelos de valor ambiental y la continuidad de la infraestructura verde. Para conseguir estos objetivos y apoyándose en los instrumentos de planeamiento supramunicipal, ordena la desclasificación y delimitación de ciertos sectores de suelo urbanizable.

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

El PG de 2023, revisa el planeamiento municipal de 1982, identificando y desclasificando o redelimitando aquellas áreas afectadas por leyes e instrumentos de planeamiento supramunicipal y, aquellas áreas que, por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, requieren de protección.

En base a la legislación medioambiental, el plan general identifica como zona rural protegida las áreas que forman parte de la red natura 2000, como son los Lugares de Interés Comunitario (LIC) y la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), así como otros terrenos forestales de interés ambiental. Gran parte de este suelo estaba clasificada por el PGOU de 1982 como suelo urbanizable, lo que supone la **desclasificación de los sectores** Bernia, Sierra Alta y Alma Springs, así como la **redelimitación** del sector Alhama Candela.

Además, debido a su interés forestal y paisajístico, el PGOU de 2023 clasifica los suelos forestales identificados por el PATFOR como zonas rurales protegidas. Esto supone la de desclasificación de los sectores Caralmar y Mar y Montaña I.

De la misma manera, identifica como zona rural protegida, el ámbito ubicado al oeste de a la autopista AP7. Esto implica la desclasificación del sector Sogay-Mosgay, que además se trataba de un asentamiento disperso, por lo que no cumplía tampoco con el modelo territorial previsto por el nuevo plan.

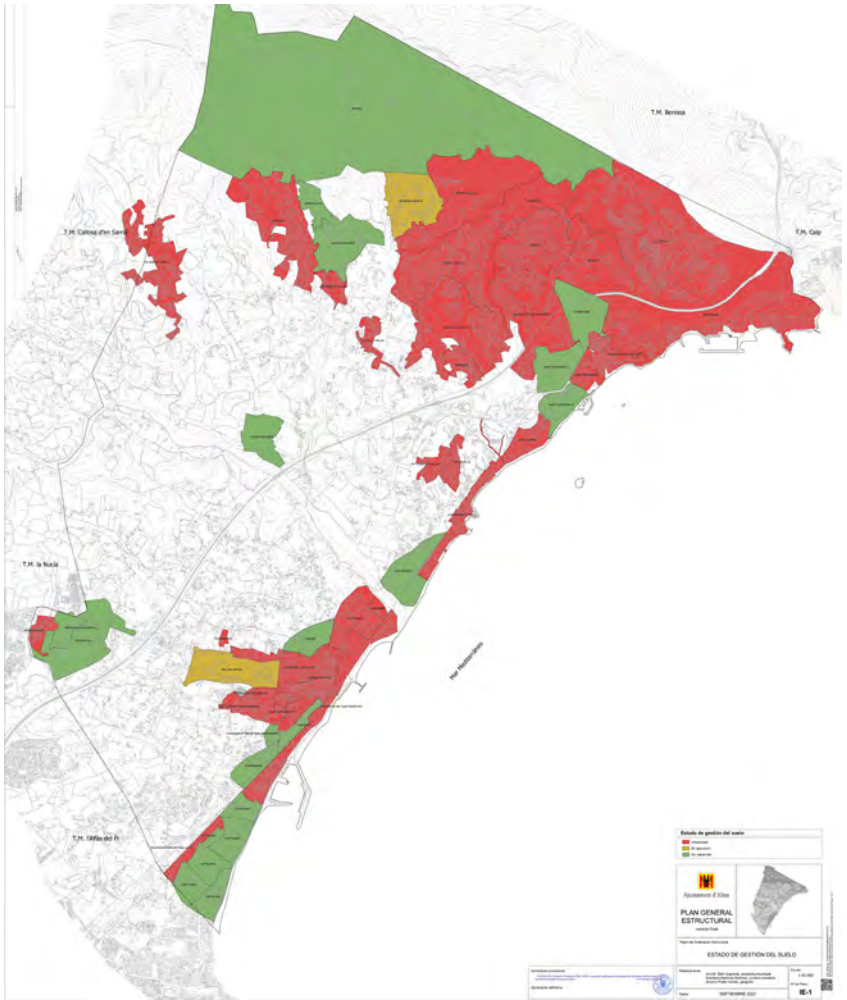


Figura C06_F29: Situación suelos PGOU 1982 (Plano IE1_00_10000)

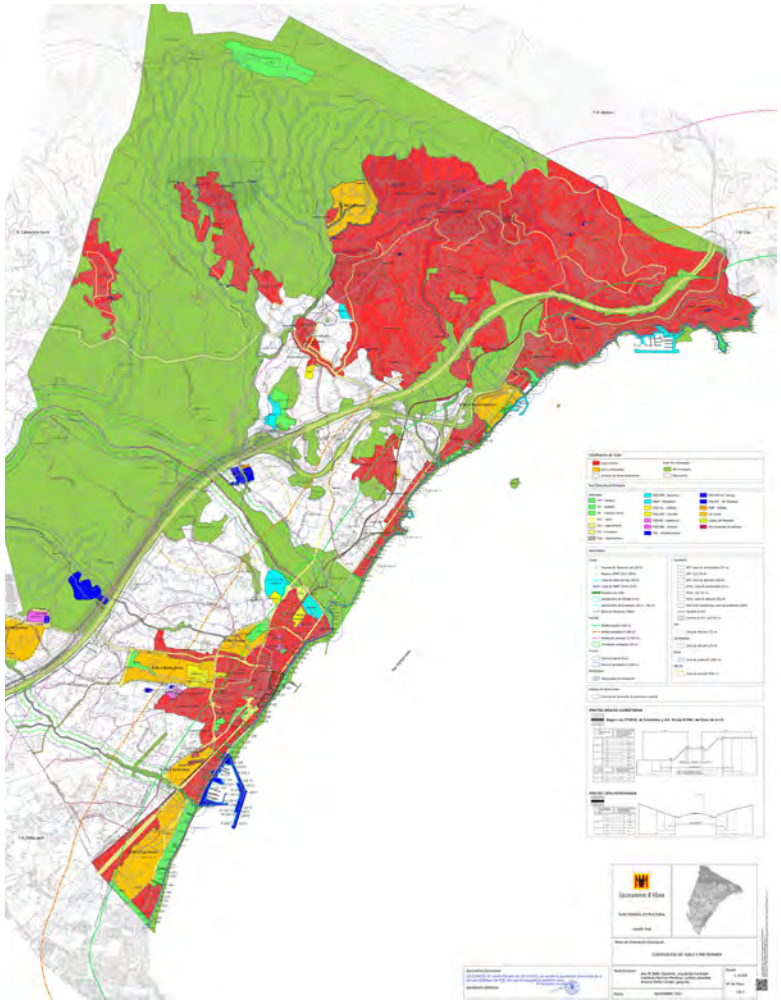


Figura C06_F31: Clasificación del suelo PGOU 2023 (Plano EP_E01_00_10000)

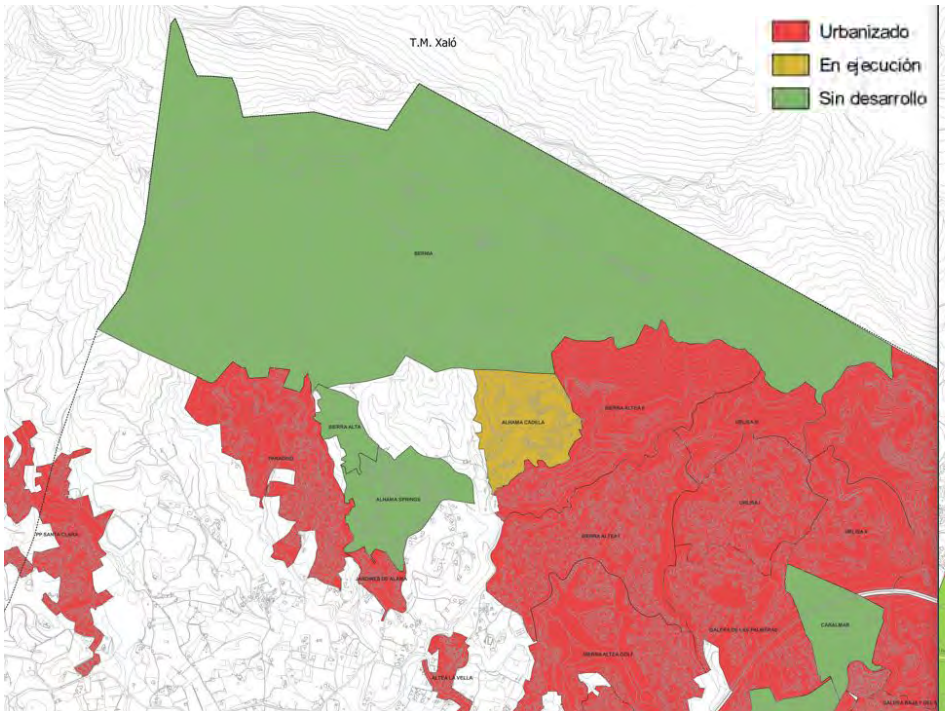


Figura C06_F30: Superficies PGOU Altea 1982 (Memoria informativa, p.36)

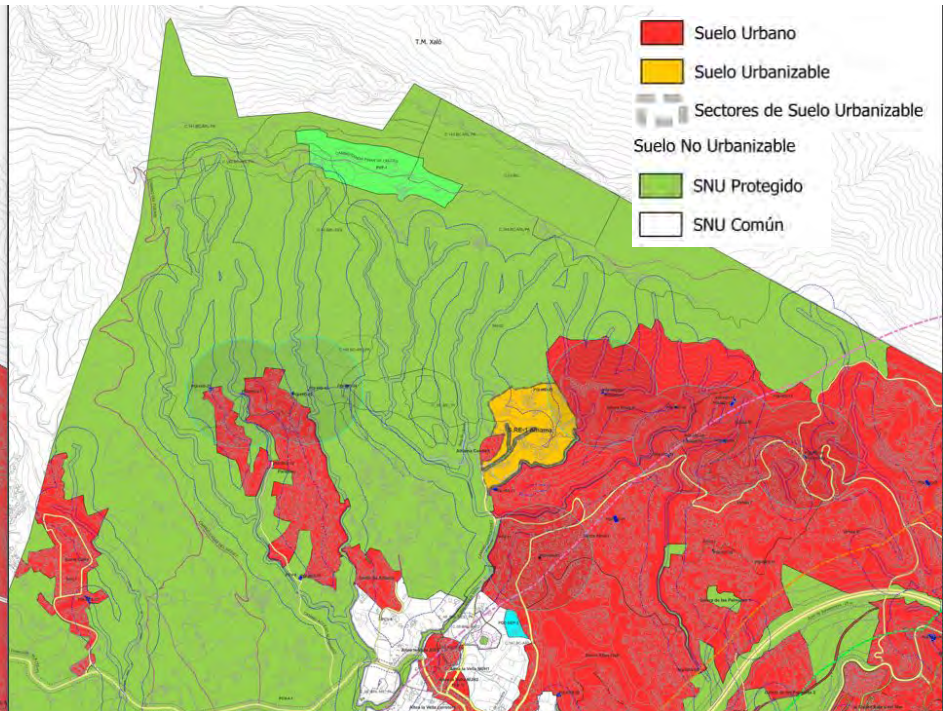


Figura C06_F32: Clasificación del suelo PGOU 2023 ámbito norte (Plano EP_E01_00_10000)

FICHA DE ZONA RURAL	ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL (FORESTAL Y PAISAJÍSTICO)			PLANO	
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Se integran los terrenos forestales cartografiados en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), en los tossals que se alzan sobre el curso bajo del riu Algar (Els Molins, Roques, la Font, el Cadirer, el Mandem) y los terrenos forestales que han quedado preservados de la urbanización en los parajes de la Galera y Sierra Altea.				
CÓDIGO DE ZONA	ZRP-NA-MU	SUPERFICIE (ha)	248,7901		
USOS DOMINANTES	Forestales y de conservación de la naturaleza			AFECCIONES	
USOS COMPATIBLES EN RELACIÓN CON LOS PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas (excepto ganadería intensiva), cinegéticas, apícolas, de pastoreo y forestales				AP-7 N-332 CV-755
	Vivienda aislada y familiar en edificaciones preexistentes, legalmente consolidadas			AF-CF	FGV Alicante-Denia
	Instalaciones de servicio público o actividades de interés general promovidas por las administraciones públicas, de conformidad con el art. 213 TRLOTUP, tales como áreas recreativas.				
	Actividades terciarias o de servicios: Alojamiento turístico y actividades de restauración mediante la reutilización de la arquitectura tradicional Centros de turismo activo y de aventura.			AF-CA	
				AF-CT	
				AF-OT	
				NHT	

Cód. Validación: HR255A9KHW3GJQ756E6J46S79
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 83

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario Accidental
(firmado al margen)

Figura C06_F33: Ficha Zona rural protegido municipal (forestal y paisajístico) (III_02-FICHAS-DE-ZONAS-PGE, p. 63)

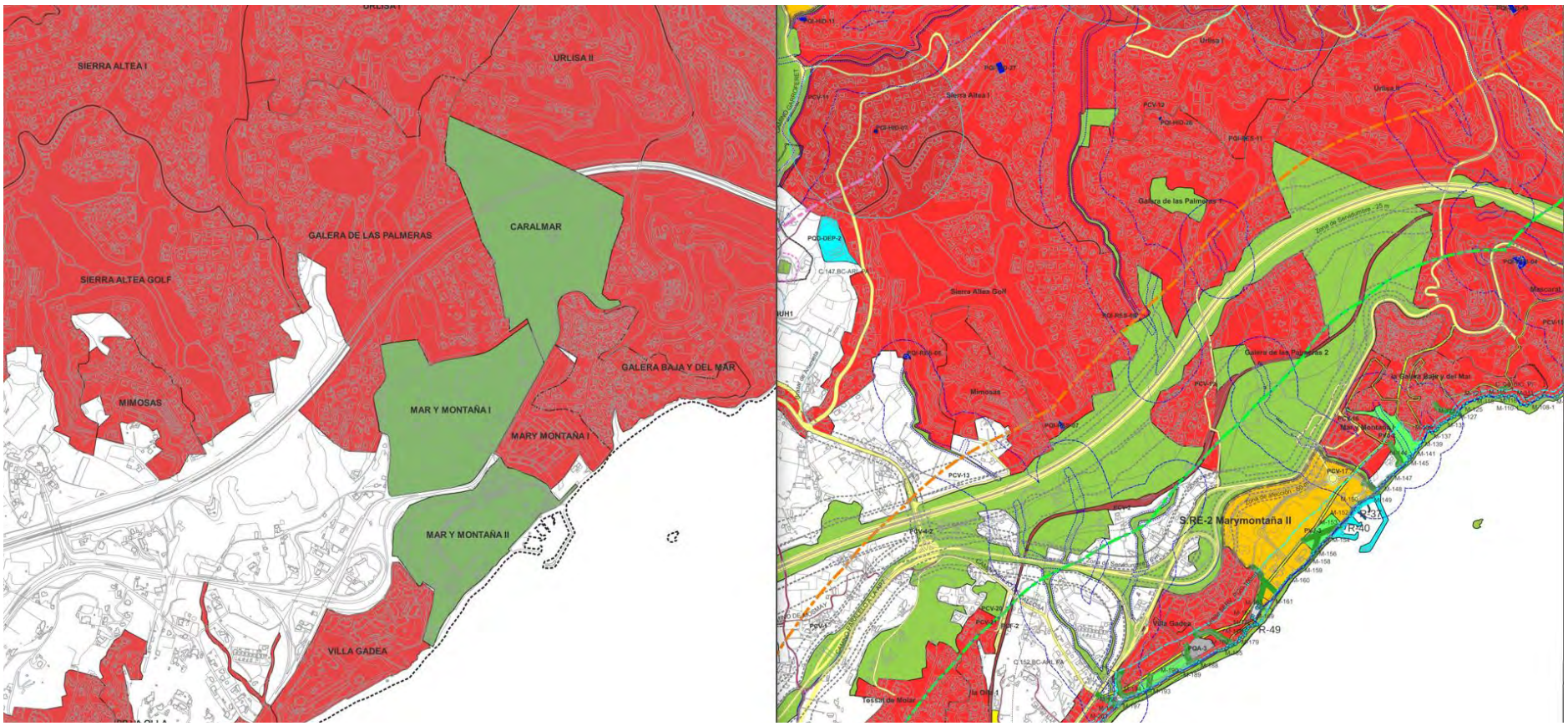


Figura C06_F34: Comparativa PG 1998 - PG 2023, ámbito nordeste (Planos EP_IE1_00_10000 y EP_E01_00_10000)

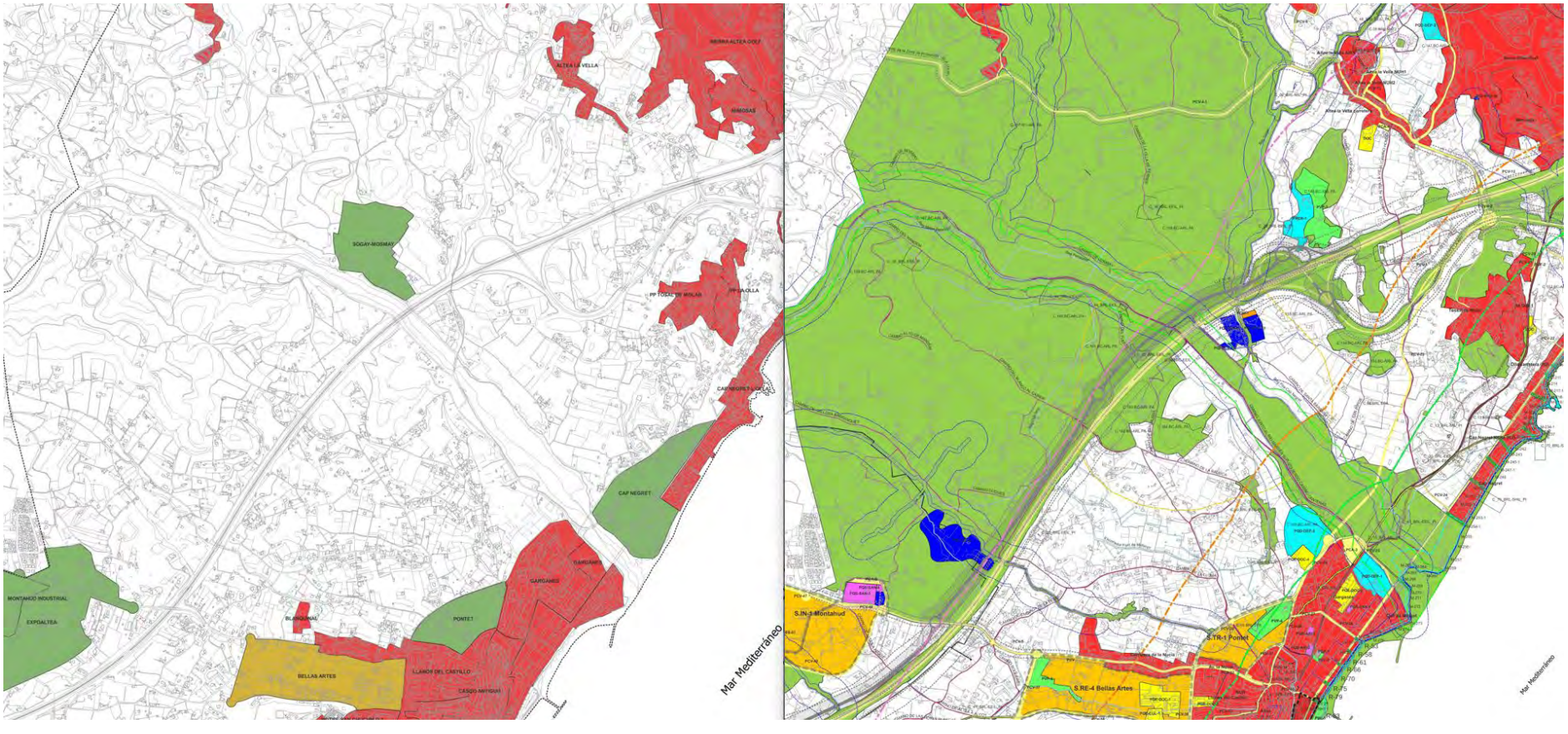


Figura C06_F35: Comparativa PG 1998 - PG 2023, ámbito río Algar (Planos EP_IE1_00_10000 y EP_E01_00_10000)

FICHA DE ZONA RURAL	ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA			PLANO	
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Se incluyen los suelos de alto valor agrícola, mayoritariamente en producción intensiva de cultivos en régimen de regadío, situados en la zona localizada al interior de la Autopista AP 7, delimitada al norte por los terrenos forestales de la Serra de Bérnia y el barranc de Sogai, y al sur por la zona (de nuevo desarrollo) urbanizada del polígono industrial del Mongaut y la carretera CV-760. Se trata de los parajes de Riquet, Mosmai, Sogai, Mandem, Benimusa y el Barranquet.				
CÓDIGO DE ZONA	**ZRP-AG**	**SUPERFICIE (ha)**	454,0203		
USOS DOMINANTES	**Agrarios**			**AFECCIONES**	
USOS COMPATIBLES EN RELACIÓN CON LOS PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	**Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria, ganadera (excepto ganadería intensiva) y forestal y sus correspondientes actividades complementarias**			**AF-CR**	AP-7 CV-755 CV-760 Variante de Altea
	Instalaciones necesarias para la cría y mantenimiento particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se asjusten a la normativa sectorial aplicable				
	Vivienda aislada y familiar en edificaciones preexistentes legalmente consolidadas y vivienda vinculada a explotación agropecuaria, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP				
	Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en medio rural: Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.			**AF-CF**	
	Actividades terciarias o de servicios: Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, mediante la reutilización de la arquitectura tradicional existente Planta para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos (exclusivamente aquellos procedentes de restos de podas vegetales) Centros recreativos, deportivos, turismo activo y de aventura.			**AF-CA** **AF-CT** **AF-OT**	Barranc del Gat Barranc de Sogai Barranc del Garroferet El Barranquet
	Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de redes de suministros, transportes y comunicaciones de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.			**NHT**	

Cód. Validación: HR255A9KHW3GJQ756E6J46S79
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 83

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario Accidental
(firmado al margen)

Figura C06_F36: Ficha Zona rural protegida agrícola (III_02-FICHAS-DE-ZONAS-PGE, p.65)

Por otro lado, a partir de lo establecido en el PATIVEL, el PG 2023 clasifica como suelo no urbanizable de protección litoral los suelos en situación básica rural ubicados en los primeros 1.000 metros de la franja litoral en la desembocadura del rio Algar, lo que implica la **desclasificación del sector** urbanizable "Cap Negret".

> ***Artículo 9. Régimen de los suelos no urbanizables de protección litoral***
>
> *El presente plan clasifica como suelos no urbanizables de protección litoral los grafiados con el dígito 1 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.*
>
> *[...]*

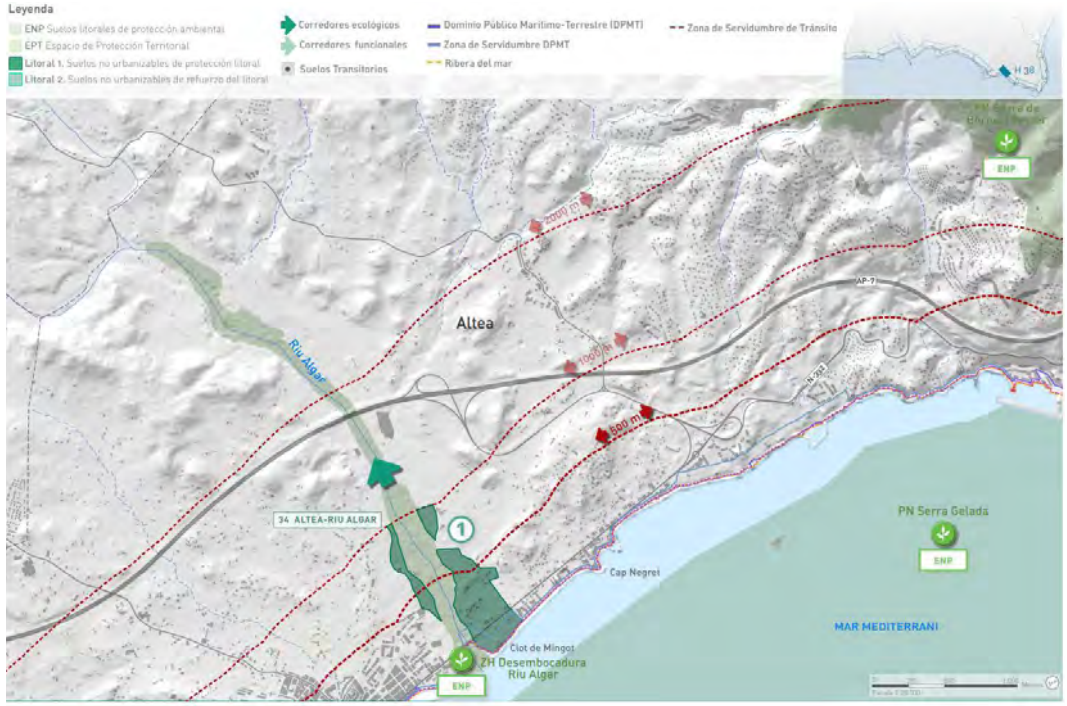


Figura C06_F37: Plano ordenación PATIVEL (PATIVEL, Planos de ordenación, p. 45)

Además, siguiendo con el PATIVEL, el río Algar y el Barranc dels Arcs, son considerados corredores ecológicos, por lo que, de acuerdo con el artículo 12 de dicha normativa, los márgenes de la ribera de estos cauces deberán permanecer en situación básica de suelo rural. Este régimen, afecta al sector de Cap Blanc, cuya ordenación deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 12.3. del PATIVEL.

> ***Artículo 12. Corredores ecológicos y funcionales. Definición y régimen***
>
> *1. Son suelos que, con independencia de su clasificación urbanística, deberán ser concretados y ordenados por el planeamiento territorial y urbanístico para garantizar la conectividad ecológica y funcional de los suelos referidos en los artículos 8 y 10 de esta Normativa con el interior del territorio. Aparecen grafiados en los planos de ordenación como vectores de localización aproximada para su concreción por el planeamiento territorial y urbanístico.*
>
> *2. Con carácter general, permanecerán en la situación básica de suelo rural, y solo se permitirán usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión ecológica y funcional.*
>
> *3. Los conectores fluviales deben tener una amplitud mínima de 20 metros en suelos en situación básica de urbanizados, que podrá aumentar hasta 50 metros en el suelo en situación básica de suelo rural, medidos desde la ribera del cauce, en ambos márgenes del mismo.*
>
> *4. Sin perjuicio del régimen establecido en los apartados anteriores, la regulación de usos en los ámbitos de conexión definidos en el ámbito de conexión de este plan, se regirán por lo establecido en el planeamiento municipal.*

De igual manera, el PG, apoyándose por lo establecido por el PATRICOVA y el RDL 7/15, establece que deberá excluirse de los sectores los cauces de ríos y barrancos (Memoria justificativa, p.32). Lo que obliga a la redelimitación de algunos sectores de suelos urbanizable.

> ***Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana***
>
> ***Artículo 17. Tratamiento del riesgo de inundación en el planeamiento urbanístico***
>
> *1. El planeamiento territorial y urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de peligrosidad de inundación de nivel 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquellas que estén clasificadas como suelo urbano, que se calificarán, respectivamente, como Dominio Público Hidráulico o como protección hidráulica.*

2. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las previstas expresamente en el planeamiento territorial y urbanístico aprobado a la entrada en vigor del PATRICOVA, que deberán, en todo caso, realizarse con arreglo a los condicionantes específicos de edificación para el suelo urbano sometido a riesgo de inundación, señalados en el anexo I de esta normativa. Asimismo, se prohíbe la realización de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación, incrementando los daños susceptibles de producirse como consecuencia de la misma.

3. El planeamiento no podrá dar lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación en su término municipal o en el de otros municipios potencialmente afectados, a excepción de los supuestos previstos en el artículo 23 de esta normativa. A estos efectos, se considera que se incrementa significativamente el riesgo de inundación si se produce un incremento significativo de la peligrosidad de inundación, en los términos del artículo 9 de esta normativa, o se incrementa significativamente la vulnerabilidad, frente a la inundación, del uso del suelo en una zona inundable.

TÍTULO IV

De las actuaciones de defensa

(...)

Artículo 23. La gestión de la Infraestructura Verde frente al riesgo de inundación

(...)

3. En la delimitación de sectores y otros ámbitos de desarrollo urbanístico, cuando la actuación se sitúe próxima a un cauce, la delimitación del ámbito de actuación no podrá invadir el límite exterior de la zona inundable. Los terrenos comprendidos entre el límite exterior de la zona de servidumbre y el límite exterior de la zona inundable podrán integrarse en la Infraestructura Verde y adscribirse a la gestión urbanística de la actuación. En ningún caso se incluirán cauces de ríos o barrancos en el ámbito de un sector, sino que deberán tratarse como se regula en el artículo 17 de esta normativa, y formarán parte de la Infraestructura Verde. Las zonas de sacrificio para reducir el efecto de las inundaciones se integrarán en la Infraestructura Verde, podrán adscribirse a la gestión de las actuaciones urbanísticas y deberán tener un tratamiento de zona verde.

4. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector trazado según los criterios indicados en el apartado anterior, y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce. Los mencionados espacios libres y zonas verdes deberán cumplir las condiciones dimensionales exigidas por la legislación urbanística aplicable. En ningún caso podrán computar como zona verde los terrenos ocupados por un cauce.

De igual modo, las afecciones por carreteras y ferrocarriles obligan también a la redelimitación de ciertos sectores de suelo urbanizable.

Por otro lado, en base a las directrices establecidas por la ETCV, si bien, no propone la desclasificación si establece ciertas medidas en algunos sectores para evitar la conurbanización y poder garantizar de esta manera la continuidad de la infraestructura verde.

> ***LIBRO DIGITAL - ESTRATÉGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.***
>
> ***30 Directrices.***
>
> ***Directriz 90 Criterios para evitar las conurbaciones en el territorio***
>
> *Los Planes territoriales y urbanísticos establecerán, como mínimo, una franja de suelo no urbanizable de 500 metros entre los suelos urbanos y urbanizables de unos núcleos urbanos con otros, siempre que la realidad física y ambiental lo permitan.*

En total, el PG de 2023, desclasifica 8.037.300 m^2 **(803,73 ha)** de suelo urbanizable. No obstante, cabe señalar que a pesar de la gran cantidad de superficie que se desclasifica, tanto la superficie de suelo urbanizable residencial como la superficie de suelo urbanizable industrial y terciario, siguen encontrándose por encima de los Índices de máxima ocupación, recomendados por la ETCV.

CASO 08 El Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca

Datos básicos del documento

Denominación: Plan General de Palma
Ámbito territorial de afección: Municipal
Tipo: Plan General
Año de aprobación: 2023. **Resolución:** -

Marco normativo en el momento de aprobación

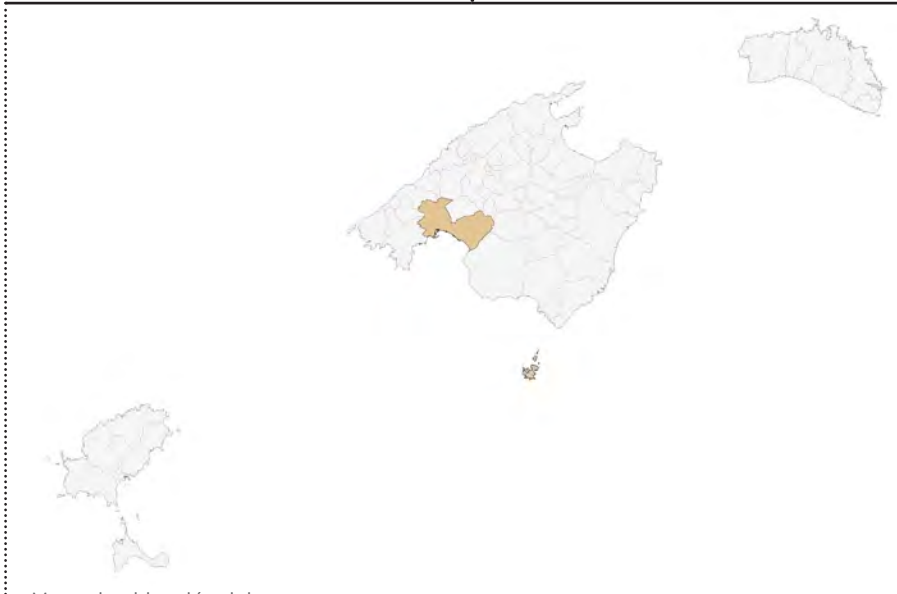
Nivel autonómico

- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.
- Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.
- Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.
- Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.
- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

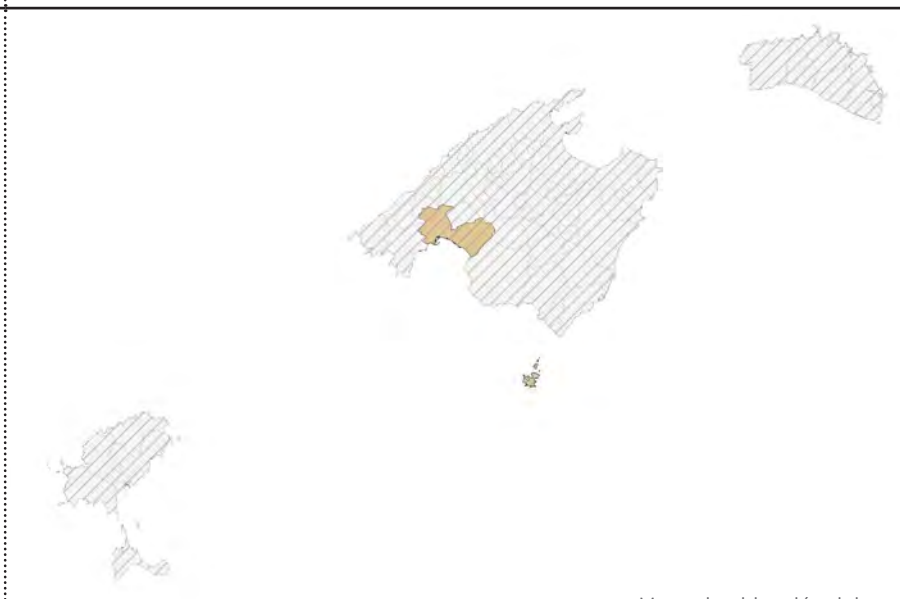
Nivel insular

- Acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca, de aprobación definitiva del Plan Territorial Insular de la isla de Mallorca y 'publicación del mismo. (31/12/2004).
- Normas de ordenación del PTIM. Texto consolidado - Junio 2023 (Recoge las modificaciones nº1, 2 y 3).
- Modificación nº 4 - Abril de 2025 (Aprobación inicial) (BOIB núm. 47, de 17 de abril de 2025).

Mapa de ubicación del caso
España



Mapa de ubicación del caso
Palma



Mapa de ubicación del caso
Plan General de Palma

Tabla C06_T20: Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca

6.2.8 CASO 08: El Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca

Síntesis y objetivos

La ciudad de Palma contaba con un PGOU aprobado en el año 1998 que, elaborado en una época de crecimiento urbano ilimitado, promovía un modelo territorial disperso y de baja densidad, clasificando una gran superficie de suelo como urbanizable, lo que, junto con su incompatibilidad con la infraestructura verde, hacían que actualmente se tratara de un modelo insostenible y obsoleto. Este cambio en el paradigma social, ambiental y económico, junto con el nuevo marco normativo estatal, autonómico y supramunicipal, hacían necesaria la revisión del planeamiento municipal.

De esta manera, el Nuevo Plan General, aprobado en el año 2023, con el objetivo de garantizar un consumo racional del suelo y un desarrollo territorial sostenible, basándose en los principios de contigüidad, compacidad y complejidad, plantea la necesidad de:

- **Desclasificar** los suelos urbanizables innecesarios y que no se ajustan al modelo territorial propuesto, como son los suelos que promueven desarrollos dispersos y de baja densidad.

- **Optimizar** los suelos urbanizables, para garantizar una densidad residencial eficiente

- **Limitar** y minimizar las nuevas reclasificaciones de suelo rústico a suelo urbanizable.

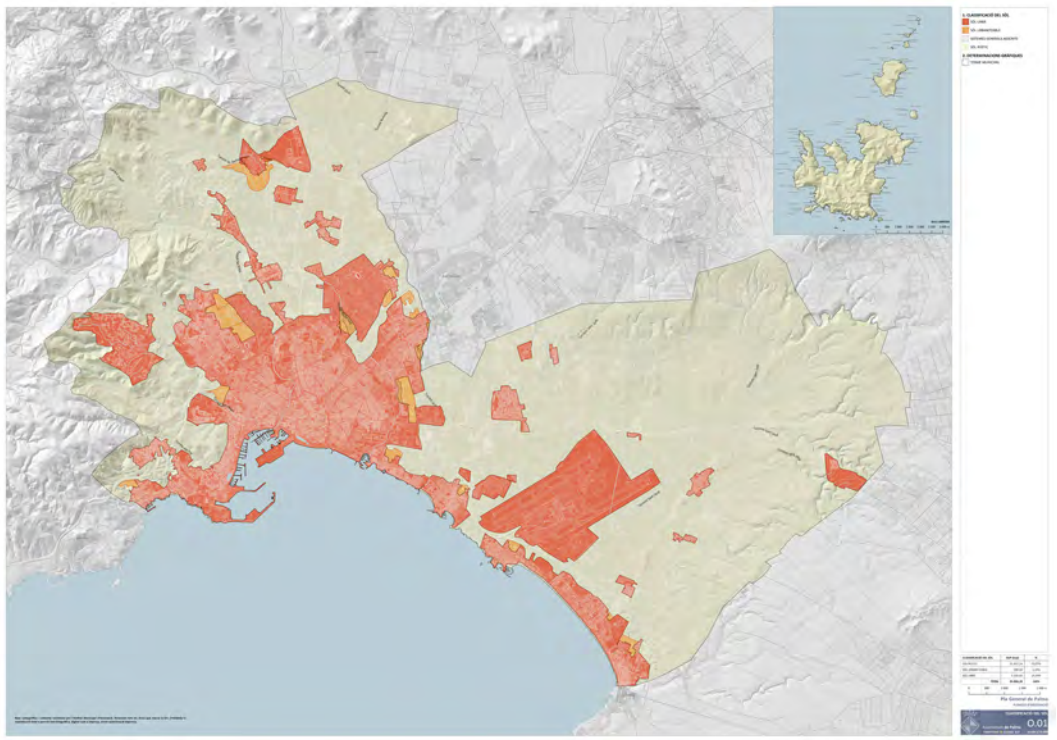


Figura C06_F38: Plan General de Palma

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

El Plan General de Palma de 1998, clasificó como suelo urbanizable un total de 1.093,55 hectáreas, 603,54 ha de suelo urbanizable residencial y 490,01 ha de suelo urbanizable industrial y terciario.

En el año 2015, experimentó la desclasificación de 925.917,00 m^2 (92,59 ha) de suelo urbanizable no programado (SUNP) resultado del Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma (PRI).

El Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma (PRI d'ara endavant) es va aprovar definitivament el 24-04-2015 per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme. A partir del PRI, els 10 sectors integrants dins de l'ambit de Platja de Palma queden modificats. Dos sectors queden incorporats de manera expressa en sòl urbá (79-02 Es Carnatge i 81-01 La Ribera). Quatre sectors de SUNP es desclassifiquen:

Sector	Denominació	Superficie
SUNP-97-02	Ses Fontanelles II	51.772
SUNP-81-01	Son Fangos	235.973
SUNP 81-02	Parcell. Les	285.720
SUNP 82-01	Ses Cadenes	352.452

Q. MI. 0.2. SUNP que el PRI modifica a sòl rústic.

Tabla C06_T21: Desclasificación propuesta PRI de la Playa de Palma (Memoria informativa, p.39)

Posteriormente, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), ordenó la desclasificación automática de los suelos urbanizables, en base a criterios temporales e incumplimiento de plazos, de cuyos instrumentos de planeamiento no se encontraran adaptados a las Directrices de Ordenación Territorial, por lo que este mandato no afectó al PG de Palma de Mallorca.

> ***Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.***
> *[...]*
>
> ***Disposición adicional decimosexta.*** *Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado.*
>
> *A la entrada en vigor de esta ley, en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico con calificación de suelo rústico común, los terrenos de cualquier uso que, en instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de ordenación territorial estén en alguna de las siguientes situaciones:*
>
> *1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a ocho años.*
>
> *2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o como suelo apto para la urbanización que, incumpliendo los plazos establecidos en el planeamiento general respectivo, no estén tramitando el correspondiente planeamiento parcial. En caso de que el planeamiento general no hubiera previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido ocho años desde la vigencia del planeamiento general que previó el polígono o sector respectivo.*
>
> *3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente, en los plazos que prevé el planeamiento general o el planeamiento parcial. En caso de que estos planeamientos no hubieran previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido cuatro años desde la vigencia del planeamiento parcial.*
>
> *A los efectos de esta disposición se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación cuando, habiendo superado el trámite de la aprobación inicial, no ha sido resuelto definitivamente.*
>
> *La modificación o la revisión del planeamiento general correspondiente asignará el régimen urbanístico a los terrenos afectados por esta disposición de acuerdo con el modelo territorial que proponga, sin que eso impida la atribución de la clasificación de suelo urbanizable dentro de los límites de crecimiento y condiciones que determinen los instrumentos de ordenación territorial.*
> *[...]*

Sin embargo, el PG de 1998 sí se vio afectado por el Decreto Ley 9/2020, que establecía la **desclasificación automática** de los suelos urbanizables, de nuevo, en base a criterios temporales e incumplimiento de plazos. La entrada en vigor de este Decreto Ley supuso la desclasificación de 1.193.981,00 m^2 (**119,40 ha**).

> ***Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears***
> *(...)*
>
> ***Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable***
>
> *1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:*
> *a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*
> *b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:*
>
> *i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.*
>
> *ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.*
>
> *iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.*
>
> *2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:*
>
> *a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.*
>
> *b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.*

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.

c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

[...]

De esta manera, a fecha de 2023, después de más de 20 años de vigencia del plan general, quedaban por desarrollar un total de 494,71 ha de suelo urbanizable, un 45,24 % del suelo urbanizable inicialmente previsto.

No obstante, el PG de 2023, en base al Decreto Ley 9/2020 **desclasifica 211,74 ha** de suelo urbanizable que, en el momento de aplicación de dicha ley, quedaron sin reclasificar.

Por otro lado, revierte la desclasificación de 104,20 ha de superficie anteriormente desclasificada por el mismo Decreto Ley, puesto que, debido a su localización contigua a la trama urbana existentes, se tratan de sectores de suelo acordes al modelo territorial propuesto. Además, clasifica como nuevo suelo urbanizable 12,75 ha.

Sin embargo, a pesar de la desclasificación revertida y la clasificación de nuevo suelo urbanizable, el Plan General de 2023, sigue reduciendo el suelo urbanizable total e impulsando un modelo de decrecimiento.

En total, el PG de 2023 propone una superficie de suelo urbanizable de 280,52 ha, es decir, 214,19 ha (un 43,29 %) de suelo urbanizable menos que la superficie que quedaba por urbanizar del PG de 1998 y **94,79 ha** menos que la situación del PG después de la desclasificación automática con la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020.

Año	Situación	Instrumento	Proceso	Superficie (ha)	SUZ total (ha)
2020	PG 1998				494,71
		DL 9/2020	Desclasifica SUZ	119,40 (-)	
2023	PG 1998				379,31
		PG 2023 (DL9/2020)	Desclasifica SUZ	211, 74 (-)	
		PG 2023	Reclasifica como SUZ	104,20 (+)	
		PG 2023	Clasifica como SUZ	12,75 (+)	
2023	**PG 2023**				**280,52**

Tabla C06_T22: Desclasificaciones y Reclasificaciones entre el PG de 1998 y el PG de 2023

Adicionalmente, el PG de 2023, con el objetivo de proteger espacios de alto valor ambiental, **desclasifica 39,32 ha de suelo urbano** a suelo rústico.

Año	1998	2020		2023
Clase de suelo	PG 1998	PG 1998	PG 1998 (aplicación DL 9/2020)	PG 2023
Suelo urbano	4.219,45 ha	4.818,29 ha	4.818,29 ha	4.778,97 ha
Suelo urbanizable	1.093,55 ha	494,71 ha	375,31 ha	280,52 ha
Suelo rústico	15.536,00 ha	15.536,00 ha	15.655,40 ha	15.789,51 ha
Total TM	20.849,00 ha	20.849,00 ha	20.849,00 ha	20.849,00 ha

Tabla C06_T23: Superficies de las distintas clases de suelo entre 1998 y 2023.

CASO 09 Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)

Datos básicos del documento

Denominación: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)

Ámbito territorial de afección: Supramunicipal

Tipo: Plan Territorial Insular

Año de aprobación: Última modificación 2023.

Resolución: Modificación nº3 - BOIB núm. 73, de 3 de junio de 2023

Marco normativo en el momento de aprobación

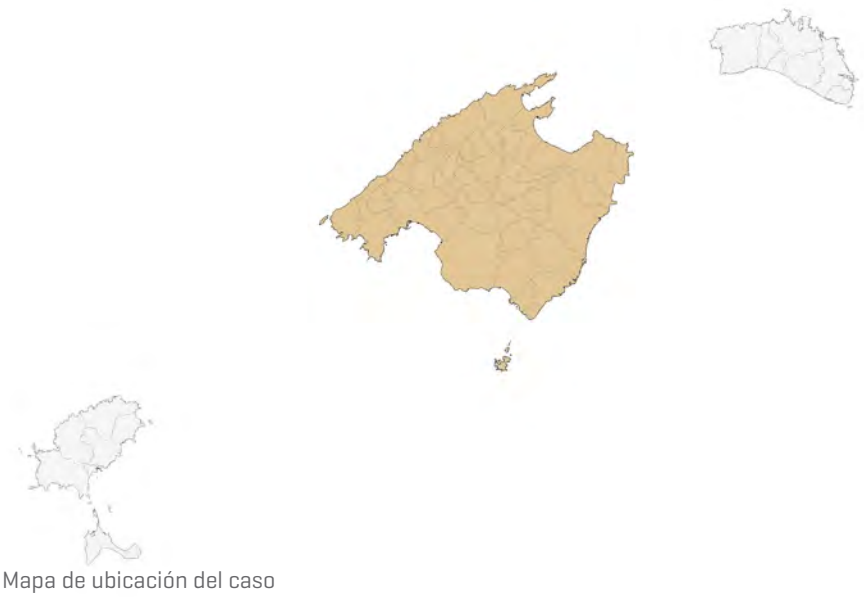
Nivel autonómico

- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.
- Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.
- Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
- Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

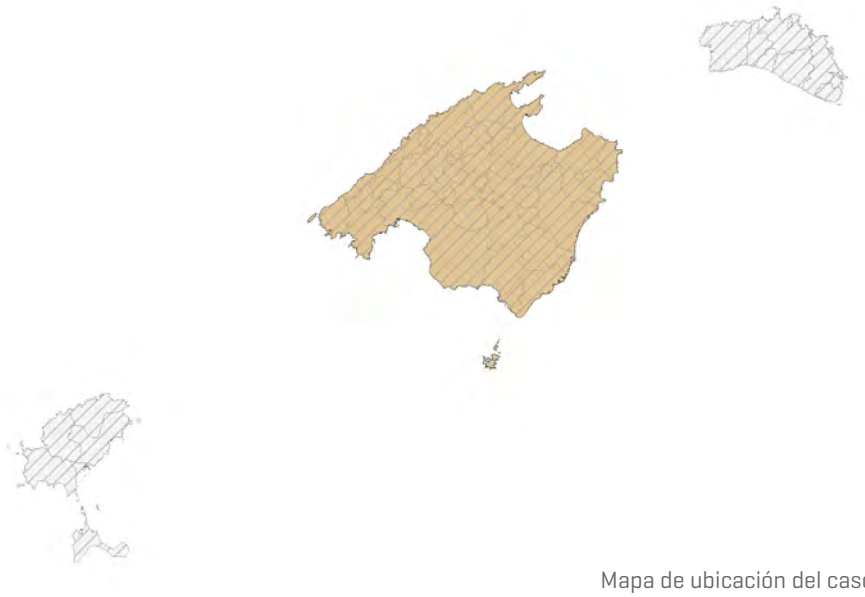
Nivel insular

- Acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca, de aprobación definitiva del Plan Territorial Insular de la isla de Mallorca y publicación del mismo. (31/12/2004)
- _Modificación nº 1 - junio de 2010 (BOIB 90 de 15 de junio de 2010).
- _Modificación nº 2 - enero de 2011 (BOIB 18 ext. de 4 de febrero de 2011).
- _Modificación nº 3 - Mayo de 2023 (BOIB Núm. 73 de 3-6-2023).
- _Normas de ordenación del PTIM. Texto consolidado - Junio 2023 (Recoge las modificaciones nº1, 2 y 3)
- _Modificación nº 4 - Abril de 2025 (Aprobación inicial) (BOIB núm. 47, de 17 de abril de 2025).

Mapa de ubicación del caso
España



Mapa de ubicación del caso
Mallorca



Mapa de ubicación del caso
PTI Mallorca

Tabla C06_T24: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)

6.2.9 CASO 09: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)

Síntesis y objetivos

El Plan Territorial Insular de Mallorca, aprobado en el año 2004, expone la necesidad de compensar y corregir el excesivo proceso urbanizador de los años anteriores con el objetivo de conseguir un desarrollo territorial equilibrado y sostenible.

Para ello, siguiendo las indicaciones y directrices establecidas en la LOT (Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial) y las DOT (Ley 6/1999 de 3 de abril de Directrices de Ordenación del Territorio), establece límites de crecimiento para cada municipio de la Isla y crea una serie de áreas de reconversión territorial, la cuales tienen la finalidad de mejorar las condiciones de entornos urbanos degradados y reordenar y minimizar el impacto de aquellos elementos que perjudiquen la calidad ambiental y paisajística de su entorno.

Además, para esta reestructuración del desarrollo urbano, plantea la necesidad de desclasificar sectores de suelo urbanizable debido a incompatibilidades territoriales y ambientales con el modelo propuesto. No obstante, es la modificación nº3 del PTI, aprobada en 2023, donde se desarrolla con mayor profundidad este tema de la desclasificación de sectores.

En este sentido, la modificación nº3 del plan, tiene como objetivo adaptar este instrumento de planeamiento supramunicipal al nuevo marco normativo autonómico. Cabe destacar que el PTI no propone como tal la desclasificación, sino que, en base a lo establecido en la Ley 4/2008, la Ley 12/2017 y el Decreto Ley 9/2020, identifica y recoge las áreas afectadas por esta legislación, sobre las cuales se ordena su desclasificación automática, en el caso de la Ley 4/2008 **desclasificación por afección sobre áreas de interés** natural, paisajístico y patrimonial y en el caso de la Ley 12/2017 y el Decreto Ley 9/2020, **desclasificación debido a la caducidad temporal del plan** e incumplimiento de plazos.

Asimismo, la modificación nº3, con la intención de ajustar el PTIM al nuevo paradigma territorial, también revisa y ajusta los límites de crecimiento municipales, reduciendo la superficie global de crecimiento.

Por otro lado, con la finalidad de garantizar un consumo racional del suelo, trata de priorizar el desarrollo de suelo ya clasificado frente a la urbanización y el desarrollo de nuevos suelos.

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

El PTI de Mallorca de 2004 proponía una serie de Áreas de Reconversión Territorial, con el objetivo de fomentar la mejora de áreas debido a su negativo impacto sobre el paisaje, proponiendo su **desclasificación mediante el trasvase de los aprovechamientos urbanísticos** a otros entornos del municipio. Entre estas áreas destacan especialmente las ART de Cala Carbó – l'Ullal (Pollença) y Bonaire-AS6 (Alcúdia).

Las desclasificaciones recogidas en la modificación nº3 del PTIM se basan en la aplicación de la Ley 4/2008, la Ley 12/2017 y el Decreto Ley 9/2020, leyes que ordenan la desclasificación automática de ciertos sectores urbanizables en base a una serie de criterios.

Por un lado, la **Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears** que, con el objetivo de proteger áreas de especial protección por sus valores naturales, paisajísticos y patrimoniales, amplia el ámbito de algunas áreas de especial protección de la isla de Mallorca. Bajo este contexto, el PTIM recoge las desclasificaciones ordenadas por la propia ley, asignándole la categoría de suelo rústico protegido.

> ***Artículo 9. Modificaciones del ámbito de algunas áreas de especial protección.***
>
> *1. Se modifica el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears:*
>
> *A) En la isla de Mallorca se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo A de esta ley, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:*
>
> *a) Número 4. La Victòria.*
>
> *b) Número 8. Dunes de Son Real.*
>
> *c) Número 21. Punta Negra-Cala Mitjana.*
>
> *d) Número 25. Marina de Llucmajor.*
>
> *e) Número 28. Cap de Cala Figuera-Rafalbetx.*
>
> *f) Número 30. Cap des Llamp.*
>
> *g) Número 47. Àrees naturals de la Serra de Tramuntana.*
>
> *[...]*

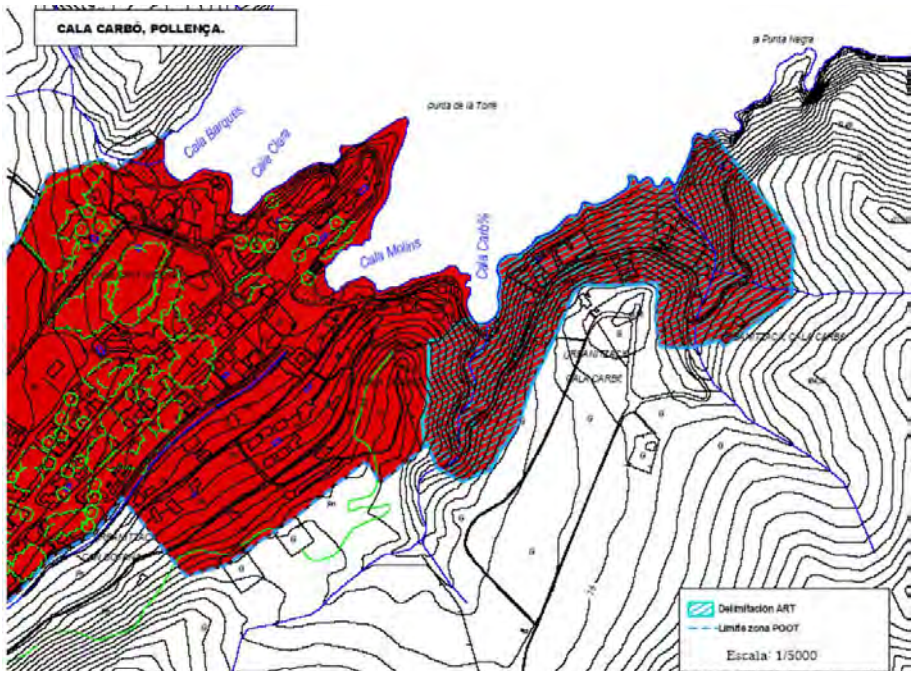


Figura C06_F39: ART 10.1 Cala Carbó-l'Ullal (Pollença). Área a desclasificar (Áreas de Reconversión Territorial, p. 68)

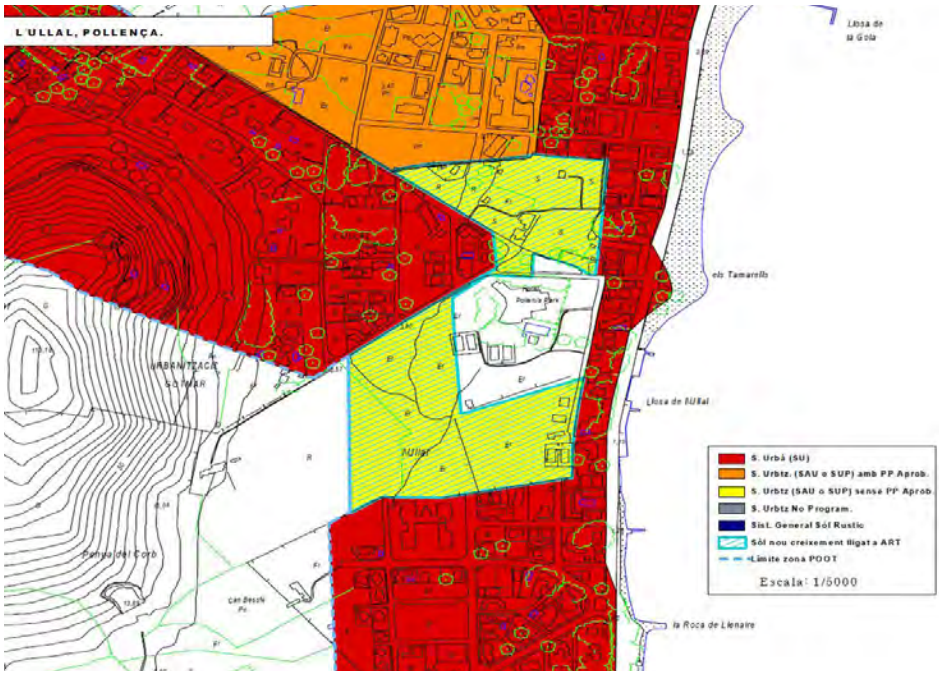


Figura C06_F41: ART 10.1 Cala Carbó-l'Ullal (Pollença). Área a reclasificar (Áreas de Reconversión Territorial, p. 70)

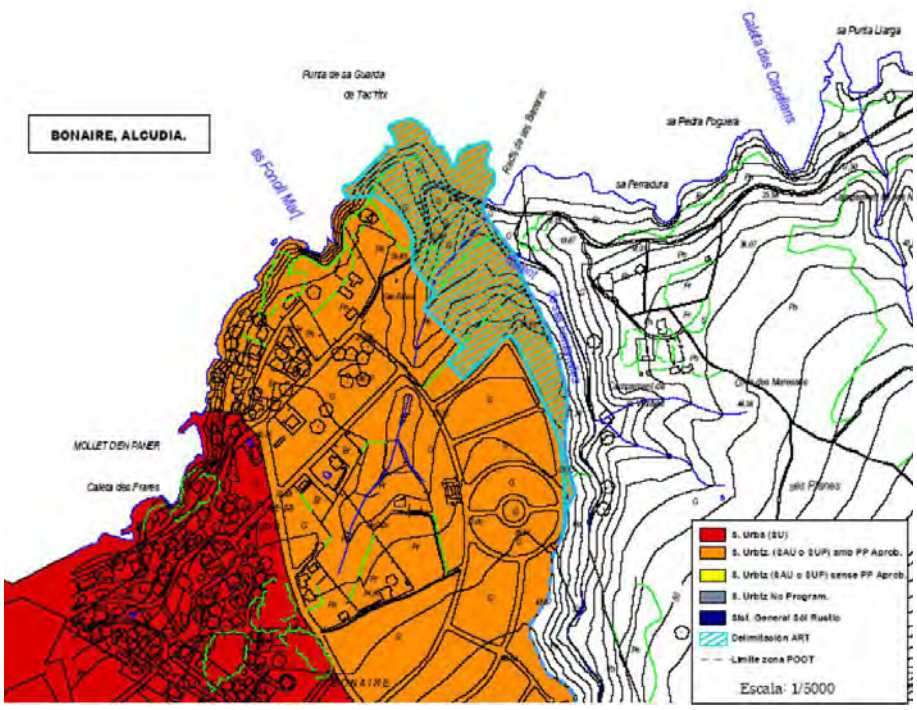


Figura C06_F40: ART 10.4 Bonaire AS.6, Alcúdia. Área sobre la cual se trasvasa la edificabilidad (Áreas de Reconversión Territorial, p. 86)

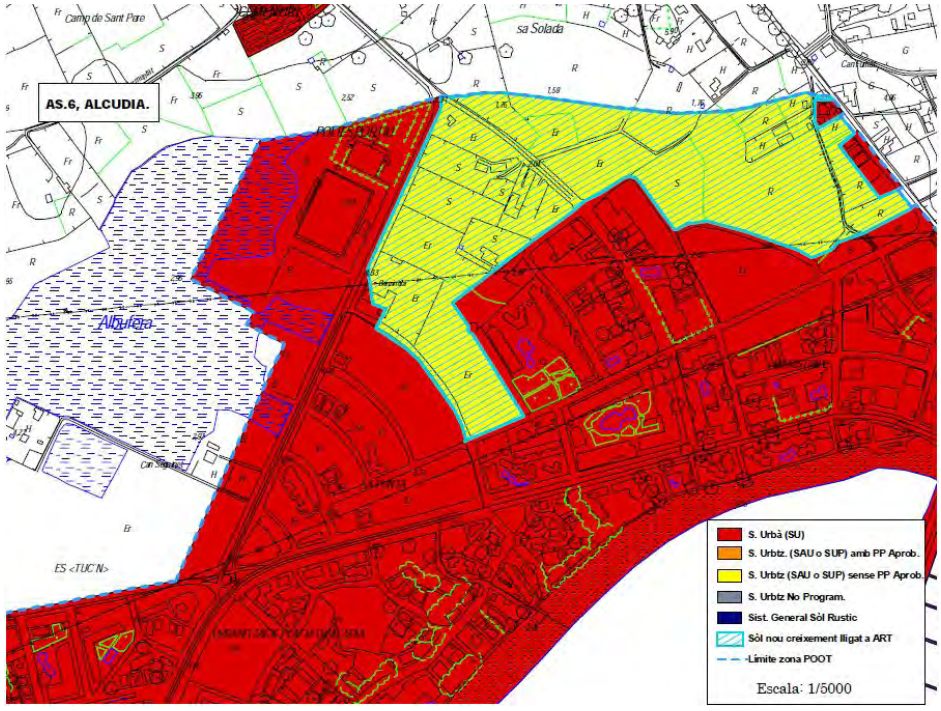


Figura C06_F42: ART 10.4 Bonaire AS.6, Alcúdia. Área sobre la cual se trasvasa la edificabilidad (Áreas de Reconversión Territorial, p. 87)

A partir de la entrada en vigor de esta ley, los suelos objeto de la ampliación de los ámbitos a que se refiere este punto pasan a tener la clasificación de suelo rústico, con el régimen de protección que corresponda según la categoría de suelo que se establece en la cartografía de los anexos A y B.

Por otro lado, tanto la Ley 12/2017 de urbanismo de les Illes Balears (LUIB) como el Decreto Ley 9/2020 establecen una serie de medidas sobre de **desclasificación** del suelo urbanizable, **en base a criterios temporales**, expresando de forma clara su **reclasificación automática a suelo rústico con clasificación de suelo rústico común**. Bajo esta línea, el PTIM identifica y recoge todos los suelos urbanizables desclasificados por estas leyes, asignándoles la calificación de suelo rústico común.

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

[...]

Disposición adicional decimosexta. *Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado.*

A la entrada en vigor de esta ley, en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico con calificación de suelo rústico común, los terrenos de cualquier uso que, en instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de ordenación territorial estén en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a ocho años.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o como suelo apto para la urbanización que, incumpliendo los plazos establecidos en el planeamiento general respectivo, no estén tramitando el correspondiente planeamiento parcial. En caso de que el planeamiento general no hubiera previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido ocho años desde la vigencia del planeamiento general que previó el polígono o sector respectivo.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente, en los plazos que prevé el planeamiento general o el planeamiento parcial. En caso de que estos planeamientos no hubieran previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido cuatro años desde la vigencia del planeamiento parcial.

A los efectos de esta disposición se entenderá que un plan parcial o proyecto de

urbanización está en tramitación cuando, habiendo superado el trámite de la aprobación inicial, no ha sido resuelto definitivamente.

La modificación o la revisión del planeamiento general correspondiente asignará el régimen urbanístico a los terrenos afectados por esta disposición de acuerdo con el modelo territorial que proponga, sin que eso impida la atribución de la clasificación de suelo urbanizable dentro de los límites de crecimiento y condiciones que determinen los instrumentos de ordenación territorial.

[...]

Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

[...]

Artículo 3. *Reclasificación de suelo urbanizable*

1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:

a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.

ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.

iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.

b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.

c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

[...]

De igual modo, con el objetivo de garantizar el uso racional y sostenible del territorio, el Decreto Ley 9/2020, asigna el régimen transitorio a aquellos suelos urbanizables que, en el momento de entrada en vigor del decreto ley, se encuentran en tramitación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio aplicable a suelos urbanos sin urbanización consolidada, urbanizables o aptos para la urbanización

Mantienen la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable programado o

apto para la urbanización aquellos terrenos así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

A los efectos de la aplicación de esta disposición, se debe entender que se está tramitando la adaptación cuando se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, y siempre que no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

Cabe señalar que además, para reforzar el desarrollo de un modelo territorial sostenible, las normas de ordenación del plan condicionan la clasificación de Cabe señalar que además, consolidación del núcleo urbano.

Disposición transitoria decimocuarta *"Régimen de aplicación del crecimiento residencial, turístico o mixto" [AP]*

El planeamiento urbanístico general municipal no podrá incorporar nueva superficie de crecimiento de suelo urbanizable residencial, turístico o mixto, previsto en la norma 6 de este Plan, mientras se de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 20.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Artículo 20. El suelo urbanizable.

[...]

2. El planeamiento urbanístico general municipal no puede delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a. Las necesidades reales del núcleo puedan ser resueltas mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que siempre deben ser prioritarias frente a los nuevos crecimientos. A tal efecto, se entenderá que se da esta circunstancia cuando:

– El núcleo urbano disponga de más de un 15% de suelo vacante. Se entenderá por suelo vacante aquellas parcelas de suelo urbano de uso no dotacional que, siendo aptas para la edificación, no estén edificadas. Para realizar este cómputo, se excluirán las parcelas de superficie igual o inferior a 500 m^2.

– El núcleo disponga de superficie equivalente al nuevo crecimiento pretendido en suelo de desarrollo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística. Se entenderá que el núcleo dispone de suelo

equivalente cuando el total de superficie de ámbitos de transformación urbanística delimitados en suelo urbano y urbanizable no ejecutados y con plazos vencidos, sea igual o superior a las necesidades de crecimiento, indistintamente del uso global de cada ámbito.

Excepcionalmente, se podrá justificar la incompatibilidad del uso a implantar en el suelo de desarrollo urbano existente en los siguientes casos:

a) Cuando el uso a implantar sean un equipamiento de grandes dimensiones que requiera, una superficie continua mayor a la disponible en el suelo urbano

b) Cuando el uso predominante a implantar sea un equipamiento público y con los suelos disponibles no se pueda asegurar la viabilidad económica y técnica de la actuación o se comprometa el correcto funcionamiento del equipamiento.

c) Cuando el uso predominante a implantar sea residencial y el suelo equivalente se corresponda con un suelo de uso industrial discontinuo con el suelo urbano del núcleo.

d) Cuando el uso predominante a implantar, por cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, sea incompatible con los suelos urbanos existentes y sus usos colindantes.

e) Cuando el uso a implantar sea residencial destinado íntegramente a viviendas protegidas de promoción pública.

b. Se ubiquen en zonas de riesgo delimitadas como área de prevención de riesgo de inundación. Excepcionalmente, se admitirá la clasificación para destinar a equipamientos o infraestructuras promovidos por Administraciones públicas, siempre que se justifique que no existen alternativas de localización viables y condicionado a que puedan implementarse medidas correctoras que no supongan, en ningún caso, un incremento del riesgo de inundación a terceros.

[...]

En resumen, el PTI de Mallorca, desclasifica un total de **659,42 ha**, resultado de la aplicación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Protección del Territorio de las Illes Balears y Ley 4/2008, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes para un Desarrollo Territorial Sostenible en las Illes Balears.

	Superficie desclasificada (ha)
Ley 12/2017 (disposición adicional decimosexta)	396,13
DL 9/2020 (artículo 3)	132,49
Ley 4/2008 (artículo 9)	130,80
Total	**659,42**

Tabla C06_T25: Síntesis de la tabla de suelo urbanizable desclasificado (Elaboración propia a partir de la tabla de suelo urbanizable desclasificado del Documento I. Memoria Justificativa y estudio económico y financiero de la modificación nº3 del PTIM, p. 83)

CASO 10 Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

Datos básicos del documento

Denominación: Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

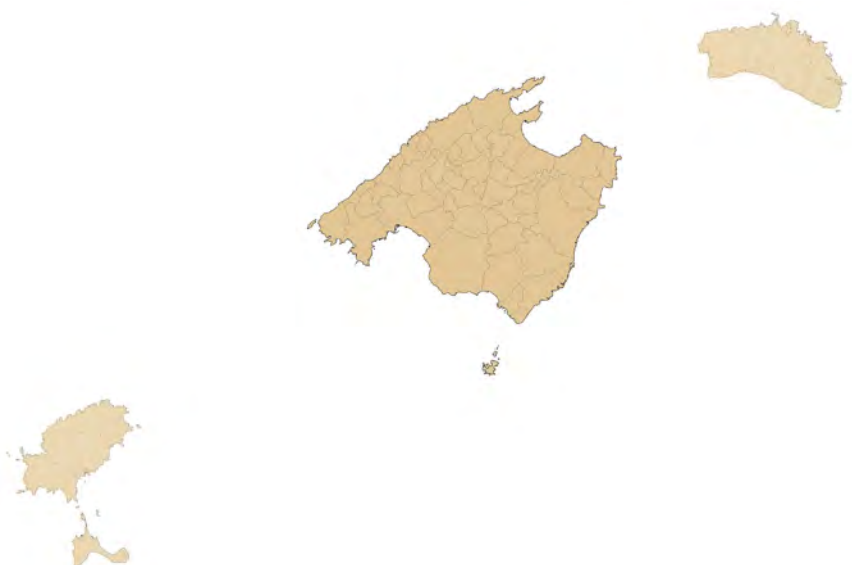
Ámbito territorial de afección: Comunidad Autónoma de las Illes Balears (Islas Baleares, España).

Año de aprobación: 2020 (aprobado el 25 de mayo, publicado en el BOE el 17 de julio).

Marco normativo en el momento de aprobación

- Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.
- Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.
- Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB)

Mapa de ubicación del caso
España



Mapa de ubicación del caso
Mallorca

Mapa de ubicación del caso
PTI Mallorca

Tabla C06_T24b: Decreto-ley 9/2020 de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

6.2.10 CASO 10: Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

Síntesis y objetivos

Se trata de un decreto-ley de carácter urgente que establece un paquete de medidas para contener la expansión urbanística, reforzar la protección del suelo rústico y promover la sostenibilidad ambiental en las Islas Baleares. La norma actúa sobre tres ámbitos principales: suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y suelo rústico.

Objetivos principales:

- Contener el crecimiento expansivo de la nueva urbanización.
- Asegurar la rehabilitación y recuperación del patrimonio ambiental, paisajístico y urbano.
- Reforzar la protección del suelo rústico, limitando usos inadecuados y presiones edificatorias.
- Adecuar el planeamiento urbanístico municipal a los Planes Territoriales Insulares vigentes.
- Introducir criterios de integración paisajística, ambiental y ahorro de agua en las actuaciones en suelo rústico.

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

El mecanismo principal de "reversión" o desclasificación de suelos urbanizables a rústicos se establece en el Artículo 3.

> ***Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable.***
>
> *1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:*
>
> *a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada*

en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.

ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.

iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.

b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de

los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.

c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

CASO 11 Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)

Datos básicos del documento

Denominación: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)
Ámbito territorial de afección: Área Metropolitana de Barcelona (AMB), que comprende los 36 municipios del área metropolitana.
Tipo: Plan de acción territorial integral **Resolución:** -
Año de aprobación: Marzo de 2023 (fecha de la aprobación inicial por el Consell Metropolità)

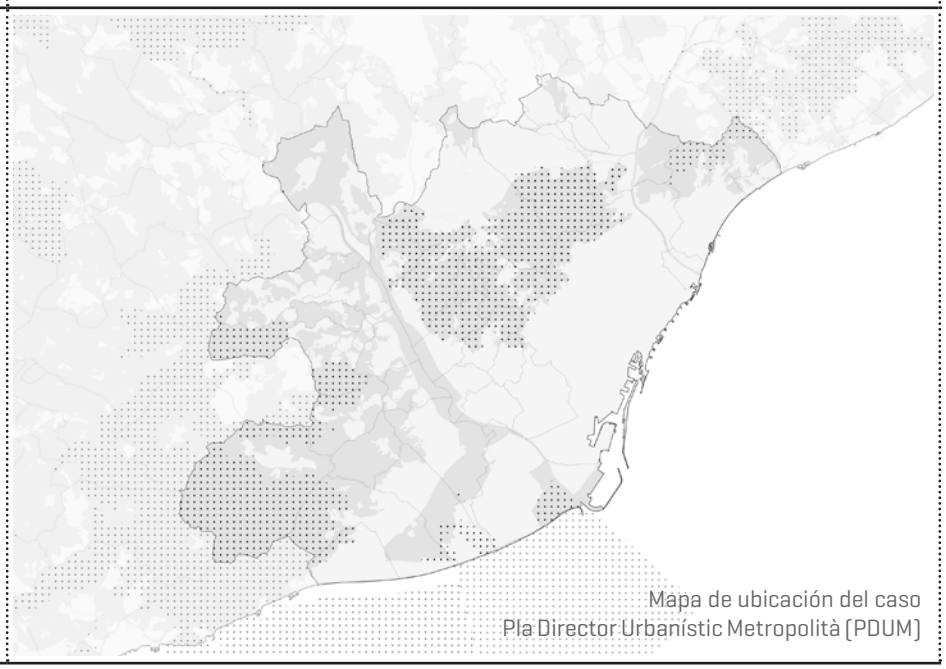
El PDUM se inserta en la estructura normativa de la comunidad catalana y se define como un instrumento de ordenación urbanística integrada del territorio metropolitano de Barcelona.

Marco normativo en el momento de aprobación

- **Regulación principal:** Se regula en el **Título III de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, de la Àrea Metropolitana de Barcelona (LAMB)**, con las modificaciones introducidas por la Ley 5/2020 de 29 de abril. Esta ley establece sus objetivos, determinaciones y las competencias de la AMB para su despliegue.
- **Vinculación con el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**: El PDUM está vinculado jerárquicamente al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), el cual establece las determinaciones que debe contener. Las propuestas del PDUM se ajustan a los planteamientos y el modelo nodal y policéntrico definido por el PTMB.
- **Relación con el Pla d'Ordenació Urbanística Metropolità (POUMet)**: El PDUM es la figura que establece las determinaciones que deberá desplegar el Pla d'Ordenació Urbanística Metropolità (POUMet). Las estrategias urbanas y las determinaciones sobre el suelo urbano y urbanizable serán concretadas por el futuro POUMet.
- **Legislación urbanística general**: Se aplica el **Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (TRLUC)** y su Reglamento (RLU), así como el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal).
- **Legislación ambiental:** También le son de aplicación la Ley 6/2009 de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas (LAAPP) y la Ley estatal 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LAA). El PDUM incluye un Estudi ambiental estratègic como parte de su documentación para la aprobación inicial.
- **Otras normativas sectoriales:** Convive y se relaciona con otras figuras de planeamiento de carácter sectorial que afectan la AMB, incluyendo aspectos de vivienda (como la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda y el Plan sectorial de vivienda - PTSH), movilidad, puertos, aeropuertos, energía, sostenibilidad, cambio climático, espacios naturales, desarrollo rural y agrícola, gestión de residuos, ciclo del agua, y equipamientos.

Mapa de ubicación del caso
España

Mapa de ubicación del caso
Área Metropolitana de Barcelona (AMB)



Mapa de ubicación del caso
Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)

Tabla C06_T26: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)

6.2.10 CASO 11: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)

Síntesis y objetivos

El PDUM se concibe como un documento estratégico fundamental para que la metrópolis de Barcelona pueda afrontar los retos actuales y globales. Su propósito es clarificar la práctica urbanística, responder a las nuevas demandas del territorio y promover un modelo de desarrollo metropolitano sostenible y equilibrado. Se posiciona como un plan de oferta, buscando satisfacer la demanda de vivienda y actividad económica a través de la transformación y reciclaje de suelos urbanos ya existentes, minimizando la nueva ocupación del suelo. El modelo propuesto por el PDUM se articula en diez objetivos generales que guían sus determinaciones normativas:

1. **Reforzar la solidaridad metropolitana.**
2. **Promover la capitalidad metropolitana.**
3. **Articular el territorio a partir de una estructura policéntrica,** rompiendo la lógica centro-periferia y complementando la continuidad de la ciudad metropolitana.
4. **Preservar y potenciar el patrimonio natural y agrario**, haciendo emerger la infraestructura verde como el principal condicionante del desarrollo urbano.
5. **Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y minimizar los impactos ambientales**, impulsando un metabolismo urbano más eficiente y circular.
6. **Garantizar el acceso a la vivienda asequible y la mejora del parque existente**, ampliando y redistribuyendo el parque de vivienda asequible y protegido.
7. **Impulsar un nuevo modelo de movilidad sostenible**, basado en la movilidad activa y el transporte público, y transformando las redes de infraestructura existentes.
8. **Rehabilitar y reciclar tejidos urbanos**, actuando sobre áreas con obsolescencia física y funcional.
9. **Incrementar la complejidad y la habitabilidad urbana**, fomentando la mixtura de usos y densidades adecuadas.
10. **Impulsar la competitividad y la sostenibilidad de la economía metropolitana.**

La Alternativa 3, de crecimiento focalizado, fue seleccionada como la más apropiada para el modelo de asentamientos, ya que globalmente se ajusta mejor a los objetivos del PDUM, es coherente con el PTMB, facilita una infraestructura verde funcional y conectada, y refuerza un modelo policéntrico diverso y equilibrado.

Procedimiento de reversión, desclasificación o proceso de restitución de suelos urbanizables

El PDUM aborda la desclasificación de suelo en el marco de la revisión de los sectores de planeamiento vigente en los 36 municipios del área metropolitana. Esta revisión se realiza considerando las incompatibilidades con la estructura y estrategias generales del PDUM, así como con la legislación urbanística y ambiental vigente.

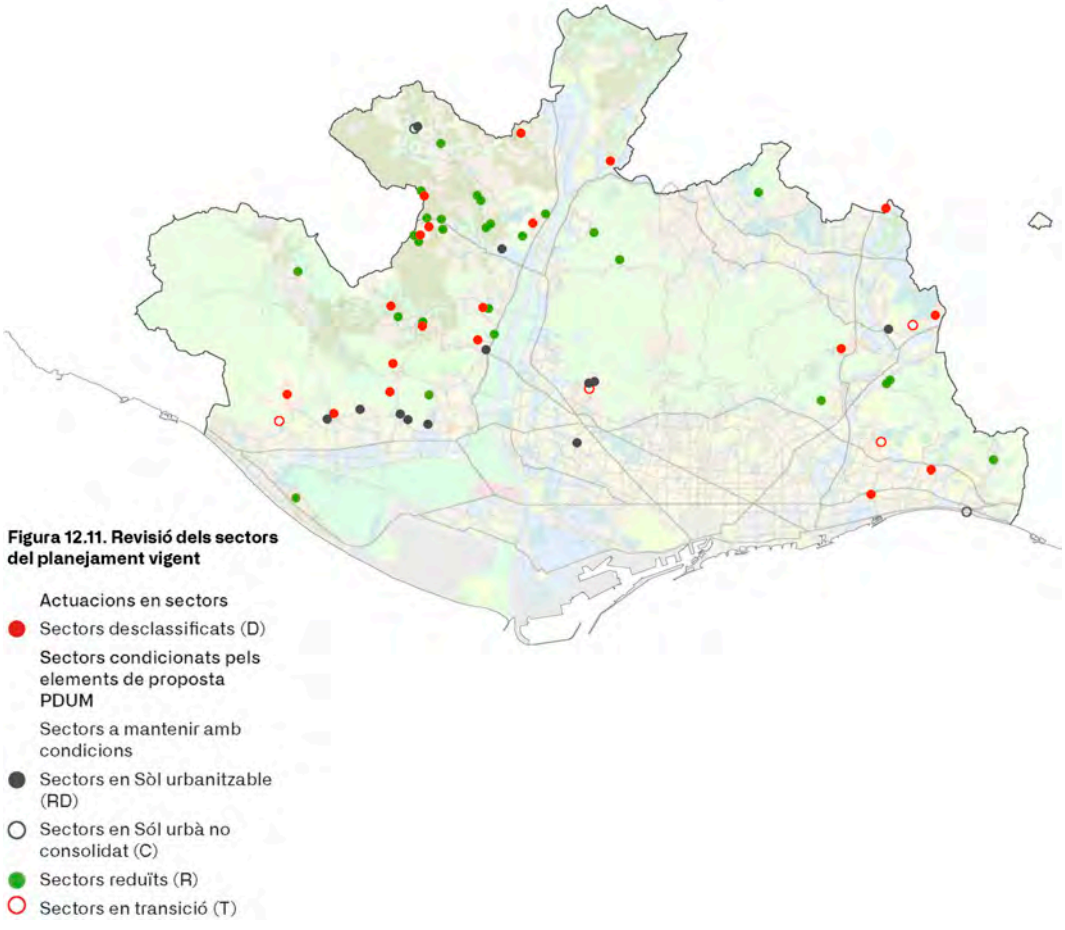


Figura C06_F43: Revisión de sectores del planeamiento vigente

Categorías de Revisión de Sectores de Planeamiento Vigente

Conforme figura en el PDUM se prevé la desclasificación de los sectores que se consideren inviables según los siguientes criterios:

Sectores Desclasificados:

- **Incompatibilidad con la legislación urbanística y ambiental:** La revisión de los sectores previstos por el planeamiento vigente se ha realizado de acuerdo con criterios de desarrollo sostenible derivados de la legislación vigente y sus determinaciones específicas, así como de leyes y planes jerárquicamente superiores (Texto refundido de la Ley de Urbanismo y su Reglamento, Plan Territorial Metropolitano de Barcelona, Ley estatal de evaluación ambiental de 2013, Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Estas figuras legales y de planeamiento destacan, entre otros motivos para la revisión:
    - Los modelos de ocupación del suelo que fomentan la dispersión en el territorio.
    - Los desarrollos urbanos en zonas inundables y en otras zonas de riesgo para la seguridad y el bienestar de las personas (riesgo geológico o tecnológico).
    - La urbanización de terrenos con pendientes elevadas.
    - La inadecuación respecto a las estrategias de reducción y contención de la urbanización dispersa.
    - Las afectaciones a la conectividad ecológica.
    - Los desarrollos incompatibles con la preservación de valores ambientales.
    - La consideración de los efectos del cambio climático.
- **Interferencia con los criterios de desarrollo del PDUM** respecto a cuestiones como:
    - La accesibilidad al transporte público muy baja o inexistente, y de difícil implantación.
    - La localización sobre puntos críticos para la conectividad ecológica.
    - La afectación por servidumbres de redes consolidadas.
    - La consideración de valores y riesgos identificados en el documento inicial estratégico (riesgos naturales y tecnológicos, valores físicos, bióticos o paisajísticos...).

Los sectores que se consideran inviables son desclasificados y, en su mayoría, pasan a formar parte del suelo no urbanizable. Los sectores desclasificados representan:

- El 6,6 % del total de la superficie de sectores del área metropolitana, lo que equivale a unos 1.877.000 m² de suelo afectado.
- Unos 687.000 m² de techo edificable (el 4 % del total de los sectores del área metropolitana), de los cuales el 93 % corresponde principalmente a uso residencial (642.000 m²), y el resto se reparte entre usos industriales (32.000 m²) y terciarios (13.000 m²).
- Una reducción de unos 6.000 viviendas, que representa aproximadamente un 5 % del parque de viviendas previstas en sectores.

Los ámbitos funcionales donde se desclasifica más techo edificable son el Delta del Llobregat (59 %), seguido del Vallès (29 %) y la Vall Baixa y Ordal (11 %). En estos mismos ámbitos es también donde se desclasifica más suelo.

En cambio, en cuanto al número de sectores desclasificados, el ámbito donde se desclasifican más sectores es la Vall Baixa y Ordal (56 %), seguido del Delta del Llobregat (22 %) y del Vallès y el Norte (11 %).

núm.	Àmbit funcional	Municipi	Nom sector	Classe de sòl
1	Nord	Badalona	Manila (Bd-77)	Sòl urbanitzable delimitat
2	Nord	Badalona	Àmbit 2-Can Colomer	Sòl urbà no consolidat
3	Vallès	Barberà del Vallès	SD 2-Can Viloca	Sòl urbanitzable no delimitat
4	Vall Baixa i Ordal	Castellbisbal	SURD 01-Can Galí	Sòl urbanitzable delimitat
5	Vall Baixa i Ordal	Cervelló	UP 8-L'Acampament	Sòl urbanitzable delimitat
6	Vall Baixa i Ordal	Cervelló	UP 7-Can Tres 2ª Fase	Sòl urbanitzable delimitat
7	Vall Baixa i Ordal	Cervelló	UP 6-Les Rovires	Sòl urbanitzable delimitat
8	Llobregat Delta	Gavà	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
9	Llobregat Delta	Gavà	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
10	Vallès	Montcada i Reixac	Oest (Extensió de Sta.Maria)	Sòl urbanitzable no delimitat
11	Vallès	Montcada i Reixac	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
12	Vall Baixa i Ordal	Pallejà	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
13	Vall Baixa i Ordal	Sant Andreu de la Barca	Can Canals	Sòl urbanitzable no delimitat
14	Llobregat Delta	Sant Climent de Llobregat	Industrial (22b)	Sòl urbanitzable no delimitat
15	Llobregat Delta	Sant Climent de Llobregat	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
16	Vall Baixa i Ordal	Sant Vicenç dels Horts	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
17	Vall Baixa i Ordal	Santa Coloma de Cervelló	Residencial (21)	Sòl urbanitzable no delimitat
18	Vall Baixa i Ordal	Torrelles de Llobregat	SUP 3-Torrent Querol	Sòl urbanitzable delimitat
19	Vall Baixa i Ordal	Torrelles de Llobregat	SUNP 2-Cases del Frare	Sòl urbanitzable no delimitat

Tabla C06_T27: Sectores del planeamiento vigente descalificados por el PDUM

Àmbit funcional	nombre de sectors	%	sostre (m2)	%	superfície (m2)	%	habitatges	%
Barcelona	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Nord	2	11%	8,712	1%	8,153	0%	40	1%
Llobregat Continu	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Llobregat Delta	4	22%	396,567	59%	942,941	52%	3,886	65%
Vall Baixa i Ordal	10	56%	193,416	29%	573,297	31%	1,324	22%
Vallès	2	11%	74,957	11%	299,830	16%	749	12%
Total	**18**	**100%**	**673,652**	**100%**	**1,824,222**	**100%**	**5,999**	**100%**

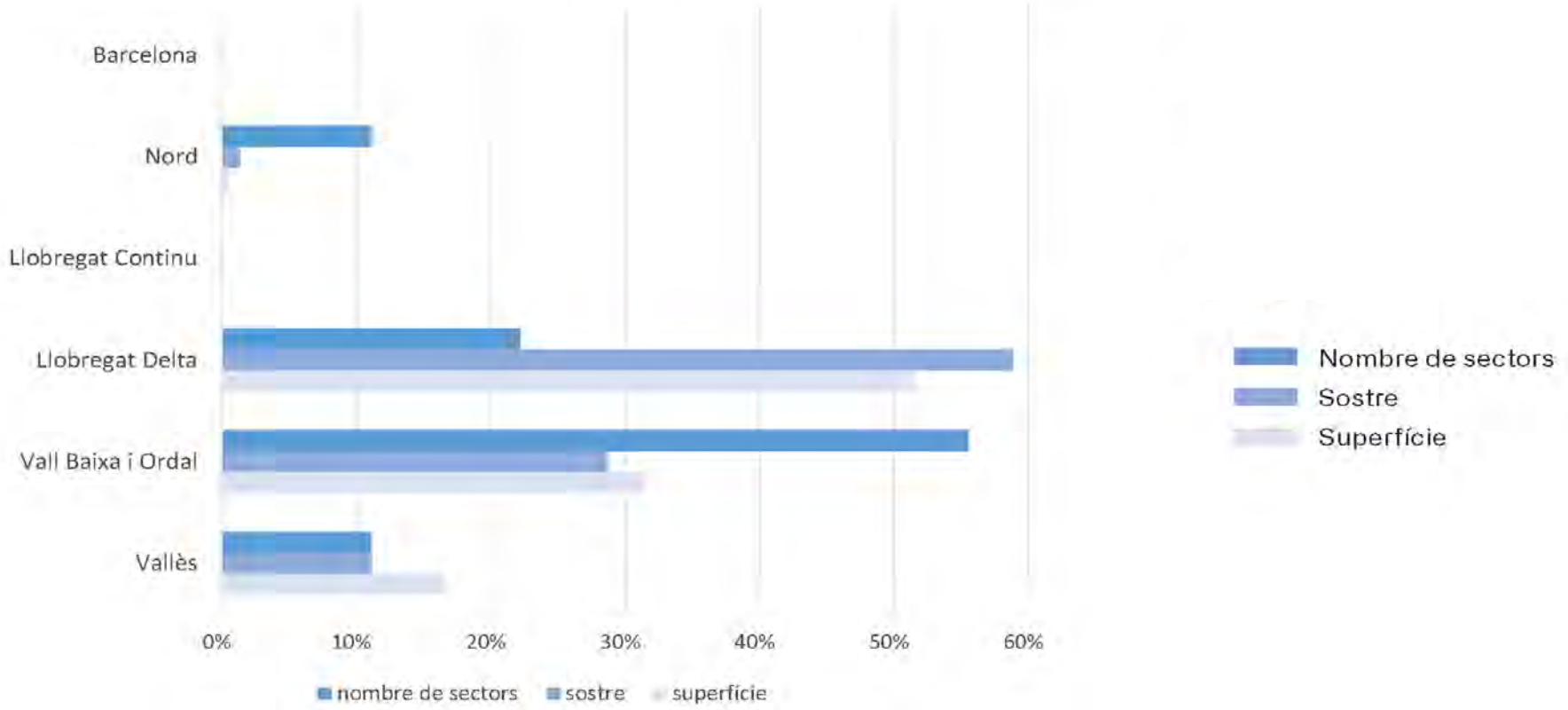


Tabla C06_F28: Nombre, superficie, techo y viviendas por sectores desclasificados por ámbito. Distribución por ámbitos

- **Sectores Condicionados por los Elementos de Propuesta:**

  - Son aquellos que se mantendrán, pero con condiciones, debido a su interacción con elementos estructurales de la propuesta del PDUM, como parques estructurantes, equipamientos estructurantes o el sistema costero. Pueden recibir tratamiento de integración, mantenimiento condicionado o reducción.

- **Sectores "En Transición":**

  - Estos ámbitos son considerados **inadecuados por su ubicación** actual, pero son necesarios para el desarrollo urbano del municipio.

  - El PDUM propone su desclasificación con la voluntad de permitir el traslado del aprovechamiento urbanístico y las cesiones correspondientes a una localización más adecuada. Para esto, se utilizarán los mecanismos de "transferencias de techo entre diversos ámbitos".

  - Ejemplos citados incluyen la ARE Can Duran y la ARE La Bastida, donde la preferencia es la desclasificación y reubicación del techo previsto. También pueden ser sectores inviables cuya desclasificación es competencia de otro organismo.

Resumen la Desclasificación de Suelo (tabla C06_T26)

A partir de la revisión, el PDUM propone las siguientes magnitudes de desclasificación y sus efectos:

Tipo de Sector	Cantidad (sectores)	Superficie Afectada (hectáreas)	Observaciones
Sectores Desclasificados	**19**	**182,4**	Considerados inviables según criterios urbanísticos, ambientales y funcionales.
Sectores "En Transición"	**4**	*No especificada*	Ámbitos que se prevé desclasificar y trasladar su aprovechamiento (ej. ARE Can Duran, ARE La Bastida).
Aumento Neto SNU	**-**	**-131,6**	El PDUM incrementa el suelo no urbanizable en 131,6 hectáreas (resultante de desclasificar 293 ha y clasificar 161,4 ha, principalmente para espacios libres).

Tabla C06_T29: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja

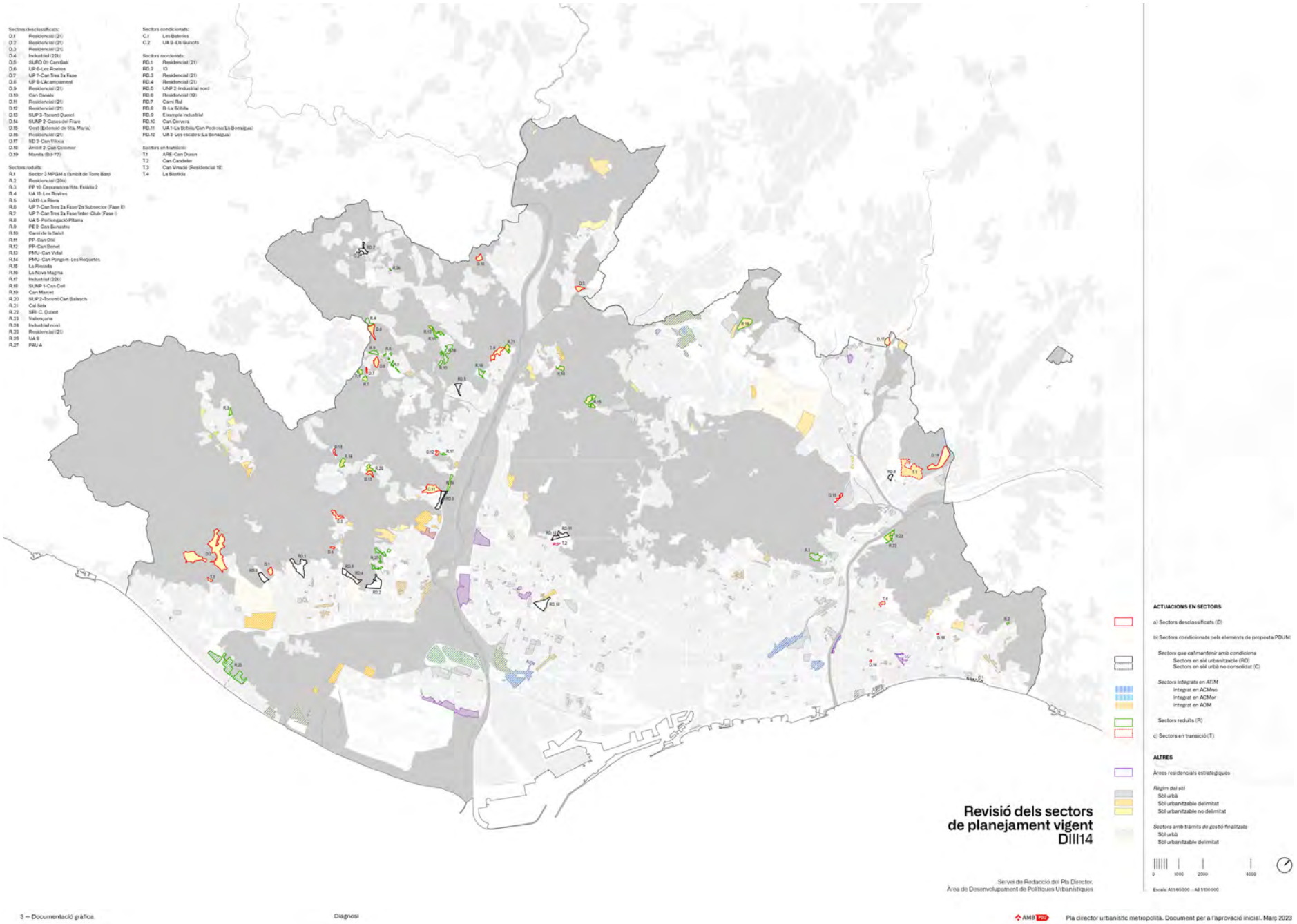


Figura C06_F44: Mapa de Diagnóstico 14. Revisión de los sectores del Planeamiento vigentes

Característica Principal	Descripción / Valor en el PDUM
Denominación del Documento	Pla director urbanístic metropolità (PDUM).
Año de Aprobación Inicial	Marzo de 2023.
Ámbito Territorial	Área Metropolitana de Barcelona (AMB), incluyendo sus 36 municipios.
Marco Normativo Principal	Regulado por la Ley 31/2010 de la AMB (modificada por Ley 5/2020). Vinculado al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) y establece las bases para el futuro Pla d'Ordenació Urbanística Metropolità (POUMet).
Objetivo General	Plasmar un modelo de desarrollo urbanístico metropolitano sostenible, equilibrado y policéntrico, priorizando la transformación y reciclaje del suelo urbano existente y la preservación del patrimonio natural y agrario, para responder a las necesidades de la población.
Tipo de Plan (Oferta/Demanda)	Se plantea como un plan de oferta, buscando maximizar la satisfacción de la demanda de vivienda y actividad económica mediante propuestas sobre asentamientos urbanos ya existentes, estableciendo límites al crecimiento urbanístico en extensión.
Sectores Afectados por Revisión	Se revisan sectores del planeamiento vigente que no han finalizado su trámite de planeamiento o gestión. Se clasifican en: ‣ Desclasificados (19 sectores, 182,4 ha): Inviables o con alto valor ambiental. ‣ Condicionados: Mantenidos con requisitos específicos. ‣ "En Transición" (4 sectores): Inadecuados pero necesarios, buscando la desclasificación y reubicación de aprovechamientos.
Impacto en Suelo No Urbanizable	Incremento neto de 131,6 hectáreas de suelo no urbanizable (resultante de desclasificar 293 ha y clasificar 161,4 ha). Esto subraya un enfoque en la preservación de los espacios naturales y agrarios.
Previsión de Vivienda y Actividad	Permite disponer de 135.191 viviendas y 20.114.054 m² de techo de actividad en los Àmbits d'Oportunitat Metropolitans (AOM). Se prevé un incremento de aproximadamente 120.235 nuevos hogares asequibles estables para el año 2050.
Visión Estratégica	Prioriza la infraestructura verde como condicionante del desarrollo urbano, la creación de una estructura urbana y social a escala humana (avenidas, calles, ejes verdes), y la transformación urbana a través de centralidades y ámbitos de oportunidad. Fomenta la reutilización del suelo.

Tabla C06_T30: Tabla síntesis

6.2.12 Tabla resumen comparativa de los casos de estudio

NOMBRE	AÑO	ÁMBITO	OBJETIVO
Moratoria Canarias	2003	Autonómico	- Limitación de plazas - Contención del uso del suelo - Proteger y poner en valor los recursos naturales, el patrimonio cultural y el territorio
PDUSC Cataluña	2005	Supramunicipal (Litoral)	- Proteger y poner en valor el literal (Primeros 500 metros) - Evitar lo colmatación de los espacios aún no transformados
Ley de Castilla y León	2014	Autonómico	- Desarrollar un modelo de crecimiento planificado y sostenible: consolidación de núcleos, crecimiento compacto y protección del medio ambiente (MA)
PATIVEL	2018	Supramunicipal (Litoral)	- Definir y preservar la IV (Infraestructura Verde) del litoral - Identificar y evaluar los espacios vacantes del litoral y con valores culturales, paisajísticos y de conectividad
PAT Vega Baja	2021	Supramunicipal	- Desarrollo racional y sostenible - Mejorar calidad de vida - Mejorar competitividad económica del ámbito
PG Vitoria	2022	Municipal	Los objetivos estratégicos de la revisión del PGOU son múltiples y buscan una transformación profunda del modelo territorial de Vitoria-Gasteiz. Se orientan hacia la protección del medio natural, la configuración de una ciudad compacta, compleja y cohesionada, el impulso del medio rural y sus pueblos, la puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico, la consecución de un territorio sostenible y energéticamente eficiente, el equilibrio económico del territorio y la promoción de una ciudad inclusiva para todas las personas.
PG Altea	2023	Municipal	- Ajustar el desarrollo previsto (PGOU de 1982 ➔ 49% suelo urbanizable) a las necesidades reales - Proteger suelos de valor ambiental - Continuidad de la IV
PG Mallorca	2023	Municipal	- Garantizar consumo racional y desarrollo sostenible en base a crecimiento contiguo y compacto
PTI Mallorca (Última modificación)	2023	Supramunicipal	- Desarrollo territorial equilibrado y sostenible - Mejorar el impacto sobre el paisaje mediante el trasvase de los aprovechamientos a otras áreas
PDUM Cataluña	2023	Supramunicipal	- Reforzar la solidaridad metropolitana. - Promover la capitalidad metropolitana. - Articular el territorio a partir de una estructura policéntrica, - Preservar y potenciar el patrimonio natural y agrario - Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y minimizar los impactos ambientales - Garantizar el acceso a la vivienda asequible y la mejora del parque existente - Impulsar un nuevo modelo de movilidad sostenible. - Rehabilitar y reciclar tejidos urbanos. - Incrementar la complejidad y la habitabilidad urbana. - Impulsar la competitividad y la sostenibilidad de la economía metropolitana.

Tabla C06_T31: Tabla resumen comparativa de los casos de estudio. Fuente: Elaboración propia

INSTRUMENTO EMPLEADO	A DE DESCLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)			PORCENTAJE SUPERFICIE SUZ DESCLASIFICADA
		SUZ anterior	SUZ propuesta	SUZ Desclasificada	
Legislación Urbanística (Moratoria)	Establece una **Moratoria** turístico de carácter temporal. Ha habido varias desde 2003	-	-	-	-
Plan Director	Instrumento de ordenación no temporal y sectorial revisa **suelos aún no transformados y los desclasifica**	850,36	188,65	661,71	77,82%
Ley	Se establecen unos **criterios temporales e incumplimiento de plazos**	72.842,89	42.012,71 (43.638,21)	30.830,18 (29.204,67)[16]	42,32%
Plan de Acción Territorial	Instrumento de ordenación sectorial ➔ se enfoca en suelos rurales del litoral **Identifica y evalúa espacios vacantes para desclasificarlos**	15.024,51	12.842,22	2.182,29	14,52%
Plan de Acción Territorial	Analiza: IV, asentamientos, infraestructuras de movilidad y medio socioeconómico ➔ **propone nueva ordenación adaptada al plan**	3.062,89	2.218,51	844,38	27,57%
Legislación Urbanística (PG)	Una estrategia central de este nuevo planeamiento es la desclasificación de suelos urbanizables que no han sido desarrollados, revirtiendo la tendencia de un "planeamiento urbanístico expansivo" que caracterizó la burbuja inmobiliaria y que dejó un Plan General sobredimensionado. Se propone descalificar suelos urbanizables previstos en el Plan General de 2003 que aún no han sido desarrollados (25 sectores). De ellos 2 sectores son de la propia ciudad: los sectores 17 (Ampliación San Prudencio Sur) y 18 (Elorriaga-Arcaute), lo que implica una reducción de 610 viviendas previstas por el plan anterior. El Sector 5b, aunque no se desclasifica, se recalifica para usos de actividades económicas, lo que también contribuye a la reducción de viviendas y fomenta la compactación urbana. En el medio rural, se propone la desclasificación de 23 sectores no urbanizados en los pueblos, lo que desprograma 1.307 viviendas previstas anteriormente.			553,79	
Legislación Urbanística (PG)	**Desclasifica en base a proteger suelos de valor ambiental y la continuidad de la IV** (afecciones sectoriales). A pesar de ello los suelos urbanizables (resid + ter + ind) están por encima de los índices de máxima ocupación (IMOS) que recomienda la ETCV	1.012,03	146,56	803,73	79,42%
Legislación Urbanística (PG)	Actualiza PGOU de 1998 ➔ crecimiento ilimitado, modelo disperso y baja densidad	375,31	280,52	94,79	25,26%
Legislación Urbanística (PTI)	El Plan Territorial Insular de Mallorca 2004 proponía el trasvase de los aprovechamientos urbanísticos a otras áreas, pero es con la Modificación nº3 del PTIM ➔ ordena la **desclasificación automática** de ciertos sectores urbanizables en base a la afección de áreas de interés y **caducidad o incumplimiento de plazo**	1.073,52	414,10	659,42	61,43%
Plan Director Metropolitano	El PDUM aborda la desclasificación de suelo en el marco de la **revisión de los sectores de planeamiento vigente** en los 36 municipios del área metropolitana. Esta revisión se realiza considerando las incompatibilidades con la estructura y estrategias generales del PDUM, así como con la legislación urbanística y ambiental vigente. Se revisan sectores del planeamiento vigente que no han finalizado su trámite de planeamiento o gestión. Se clasifican en: - **Desclasificados (19 sectores, 182,4 ha)**: Inviables o con alto valor ambiental. - **Condicionados:** Mantenidos con requisitos específicos. - **"En Transición" (4 sectores)**: Inadecuados pero necesarios, buscando la desclasificación y reubicación de aprovechamientos.	2.632	2449,6	182,4	6,6%

16. La superficie de 29.204,67 ha es la superficie obtenida a partir del archivo shapefile de suelo desclasificado de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL) (https://idecyl.jcyl.es/geonetwork/srv/spa/catalog.search#/metadata/SPAGOBCYLCITDTSLUSEC). Mientras que la de 30.830,18 ha es la obtenida de los listados en https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/desclasificacion-suelo-urbanizable.html

6.2.13 Conclusiones

La comparativa ofrecida a partir de la selección de los once casos de estudios revelan diferencias sustanciales en los mecanismos, escalas e impactos de los procesos de desclasificación de suelo urbanizable. En primer lugar, se observa una clara divergencia en los enfoques legales y técnicos: mientras la Ley 7/2014 de Castilla y León aplica un modelo automatizado de desclasificación por incumplimiento de plazos (reduciendo un 42,32% del suelo urbanizable, equivalente a 30.830,18 ha), instrumentos como el PATIVEL (CV) o el PDUSC (Cataluña) priorizan evaluaciones en las que se valoran múltiples criterios para decidir. Estos últimos combinan análisis de compatibilidad ambiental, conectividad ecológica y margen de maniobra urbana para revertir suelos, logrando reducciones más selectivas pero estratégicas (2.182 ha y 662 ha respectivamente).

En cuanto a la escala territorial, las intervenciones autonómicas destacan por su amplitud cuantitativa. La moratoria turística de Canarias, por ejemplo, afectó 7.100 ha mediante reclasificaciones combinadas (desde desclasificación total a suelo rústico hasta transformación a suelo urbanizable no sectorizado). En contraste, el plan supramunicipal del PAT de la Vega Baja, focaliza su acción en corredores litorales y áreas de alto valor ambiental, con reducciones proporcionalmente menores (27,57%). A escala municipal, como el PG de Altea muestra los porcentajes de reducción más drásticos (79,42%), evidenciando una apuesta decidida por la compactación urbana y la renaturalización de suelos periurbanos.

Las proporciones de impacto varían significativamente según el contexto geográfico y los objetivos. Destacan dos extremos: la Ley de Castilla y León, con la mayor superficie revertida (30.830,18 ha), y el PG de Altea, con el porcentaje más alto de desclasificación (79,42%). Sin embargo, instrumentos como el PDUM de Barcelona, pese a una reducción modesta (6,6% del suelo metropolitano), demuestran alto valor estratégico al priorizar sectores críticos para la conectividad ecológica y la resiliencia climática.

Los factores determinantes que explican estas diferencias incluyen:

1. La presión antrópica sobre ecosistemas frágiles, que justifica intervenciones importantes en zonas litorales (como el 77,82% de reducción en áreas costeras del PDUSC catalán).

2. El cumplimiento normativo, donde el 60% de los casos vinculan

la desclasificación al vencimiento de plazos de ejecución, evitando la especulación.

3. Las herramientas complementarias, como la transferencia de aprovechamientos en Mallorca o la integración en infraestructura verde en Vitoria-Gasteiz (553 ha), que mitigan conflictos socioeconómicos.

Los casos analizados confirman que la desclasificación opera como herramienta de transición hacia modelos territoriales post expansivos. Su efectividad depende no solo de la escala (autonómica para impacto cuantitativo, municipal para porcentajes elevados), sino de la articulación con políticas de protección ambiental y regeneración urbana. La infraestructura verde emerge como eje común, mientras la voluntad política y los marcos legales ágiles definen el éxito en revertir décadas de urbanización insostenible.

Nota: Fuentes de la tabla C06_T31:

- ***PATIVEL.*** *Doc. I. Memoria Informativa; Doc. I. Normativa.*
- ***PAT Vega Baja.*** *Doc I. Memoria Informativa; Doc IX. Memoria de Ordenación; Doc X. Anejo I. Análisis de compatibilidad de sectores de suelo urbanizable; Doc. XIV Normativa.*
- ***PTI Mallorca.*** *Modificación nº3 del Plan Territorial Insular de Mallorca PTIM. Documento I. Memoria justificativa y estudio económico y financiero.*
- ***PG Mallorca.*** *Tom I. Memòria del Pla General. Memòria Informativa; Tom IV. Memòria del Pla General. Memória Resum; Górgolas-Martín, P. (2023). Principios de ordenación del crecimiento urbano propuesto en el Plan General de Palma: "urbanismo de marcha atrás" y revitalización de la ciudad existente para limitar el consumo de territorio. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 55(217), 941–952. https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.217.22.*
- ***PGE Altea.*** *II_01 Memoria justificativa; III_01 Normas Urbanísticas de Rango Estructural; III_01 Normas Urbanísticas de Rango Estructural. Anexo III. Fichas de Gestión.*
- ***Ley Castilla y León.*** *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo; de Santiago Rodríguez, E. & González García, I. (2021): "Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León". En CIUR Cuadernos de Investigación Urbanística, Nº. 138, 2021, págs. 1-102; Cartografía planeamiento urbanístico. Suelo desclasificado ©Junta de Castilla y León.*
- ***Moratoria Canarias.*** *Simancas Cruz, M. (2023). Reinterpreting the tourist moratorium in the Canary Islands from the perspective of degrowth. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (99). https://doi.org/10.21138/bage.3451.*
- ***PDUSC Cataluña.*** *Volum I. Memòria; Volum I. Normativa; Volum II, Estudis justificatius (p. 45 – 155).*
- ***PDUM Cataluña.*** *Síntesis de la memoria. Documento para la aprobación inicial*
- ***PG Vitoria.*** *Tomo 1. Memoria informativa y justificativa*

Justificación	Problemática	Propuestas de actuación
Restitución Legalidad Vigente (1)	Distintos tipos de corrupción, ilegalidad, inadaptación a leyes y directivas europeas, contaminación y peligrosidad industrial manifiestas, ejemplaridad, situación fuera de ordenación	Recuperación legalidad vigente, ejemplaridad, mejora del aparato jurídico, desurbanización, desconstrucción selectiva y recuperación ecológica
Justificación Económica (2)	Sobre coste innecesario de mantenimiento edificaciones e infraestructuras, instalaciones anticuadas amortizadas, activos cautivos urbanos y construidos, pérdida de bienes y servicios ecosistémicos	Nueva economía de proximidad y circular, desurbanización, desconstrucción selectiva y recuperación funcionalidad ecológica
Justificación Cultural (3)	Inadecuación a los nuevos paradigmas del paisaje, el urbanismo y la arquitectura, desconocimiento de los valores del territorio, controversias de identidad del paisaje	Mejora de la divulgación y conocimiento, desconstrucción selectiva y recuperación del paisaje urbanismo, arquitectura y funcionalidad ecológica
Justicia social y espacial (4)	Riesgos por cambio climático, contaminación, peligrosidad industrial, perjuicios a bienes comunes, temporales marítimos, inundaciones, incendios, etc., desigualdades espaciales y territoriales; reivindicaciones y defensas de movimientos sociales	Mitigación-adaptación al cambio climático, conservación convivencial y de bienes comunes, justicia espacial y territorial, desurbanización, desconstrucción selectiva y recuperación funcionalidad ecológica
Justicia ecológica (5)	Injusticias ecológicas a los ecosistemas litorales (cuencas de ríos, humedales, lagunas, playas, praderas de posidonias...); afecciones a ecotonos litorales (zonas terrestres y marítimas)	Reconocimiento personalidad jurídica a ecosistemas litorales, desurbanización, desconstrucción selectiva y recuperación funcionalidad ecológica

Tabla C06_T32: Justificaciones para desurbanizar, deconstruir y renaturalizar. Fuente: Reelaboración a partir de figura 2 y figura 23 en Romero-Martínez & Romero-Padilla (2024)

6.3. URBANISMO PARA EL DECRECIMIENTO II. LA REVERSIÓN DE LO URBANIZADO

En este apartado centramos nuestra atención en los casos en los que ha existido ya una intervención física en el territorio (normalmente a través de proceso de urbanización en cualquier estado de desarrollo), pero que sin embargo, se ha visto con el tiempo incompatible con los valores o usos de este. Establecida por tanto la necesidad de ir más allá del planteamiento teórico y revisadas una serie de normativas o instrumentos de planeamiento pioneros en proponer estrategias para revertir la situación, se hace imprescindible lograr una sistematización de los problemas que nos permita identificar tipologías, catalogar los casos de estudio y establecer las medidas necesarias para argumentar los procesos de contención, protección, desurbanización, deconstrucción y desclasificación.

A continuación, se presenta la Tabla C06_T32 reelaborada en base al artículo de Romero-Martínez & Romero-Padilla (2024) en la cual se recogen cinco tipos de justificaciones que sirven para argumentar los procesos descritos. Junto a cada una de las justificaciones se expone la problemática que ha dado pie a plantear la acción y en la última columna se establecen una serie de propuestas de actuación para las distintas casuísticas.

Esta clasificación nos ha ayudado a tener una primera aproximación al urbanismo del decrecimiento y tener una visión completa del panorama, sirviendo para que en nuestra investigación podamos cuantificar y describir la situación en que se encuentra cada una de las bolsas de SuzR en base a su estado de gestión y transformación, la caducidad u obsolescencia de su planeamiento, incompatibilidad territorial por afección a parajes de especial relevancia o riesgo, la aptitud y necesidad que presentan respecto a su posición territorial... y por tanto decidir qué medida de decrecimiento es la que se recomienda.

La metodología que se ha llevado a cabo para la identificación de las distintas bolsas de SuzR, propuestas para su reversión se explicará con mayor nivel de detalle en el Capítulo 07.

6.3.1. Medidas recomendadas en el proceso de reversión de lo urbanizado

Las medidas para llevar a cabo el proceso de decrecimiento en los suelos urbanizados pueden de manera general agruparse en 3 líneas de intervención, según el tipo de acción que se propongan.

La primera línea, la más extensa, estaría integrada por varias acciones de "Deshacer". En ella todas las medidas que se realizan llevan implícitas acciones de "marcha atrás" o "goma de borrar". Estamos hablando de:

- **Medida A:** La desclasificación y/o limitación de uso del suelo, con la que se pretende recuperar la funcionalidad ecológica de los paisajes afectados por la presión urbana o bien llevar a cabo la aplicación de servidumbre de costas.

- **Medida B:** La desurbanización de carreteras, urbanizaciones, espigones y dársenas entre otras, cuyo objetivo principal es llevar a cabo el desmantelamiento urbano de áreas ocupadas para eliminar activos cautivos y realizar una restauración ambiental posterior que devuelva a los suelos su estado natural.

- **Medida C:** La demolición de infraestructuras, en este caso hace referencia principalmente al derribo de edificaciones como hoteles, bungalow, edificios sociales, equipamientos, pistas deportivas o incluso piscinas, que estén fuera de ordenación, para su posterior restitución ambiental.

La segunda línea trabaja en lo que hemos llamado "Rehacer" y está más vinculada con acciones regenerativas. En esta línea tenemos la:

- **Medida D:** Se llevan a cabo acciones para restaurar la funcionalidad ecológica de la zona, ya sea mediante la restauración de sistemas dunares, ecosistemas de humedales o bien la conexión con la Infraestructura Verde.

La tercera y última línea se centra en la medida de contención o de "No hacer". Esta línea se materializa con acciones propositivas que se llevan a cabo a través de la:

- **Medida E:** En esta acción no se llevan a cabo actuaciones físicas sobre lo existente, sino que la medida se ejecuta con la contención del crecimiento o la paralización de la extensión de la urbanización a través del planeamiento, el cual tiene como objetivo proteger las áreas de valor ambiental, mejorar la conectividad biológica del territorio y obtener nuevos espacios públicos.

La secuencia lógica en el proceso de decrecimiento empezaría por tener un planeamiento acorde con las necesidades reales que establezca unos límites claros (Medida E), a continuación, y en función del caso en el que estemos – suelos vacantes, edificación o construcción civil – se aplicaría la Medida A, B o C respectivamente, para finalmente todas ellas acabar con la Medida D, que es la permite la reversión total de lo urbanizado y la puesta en valor nuevamente de los paisajes imperfectos.

De forma sintética la relación de medidas se esquematiza en la figura C06_F33.

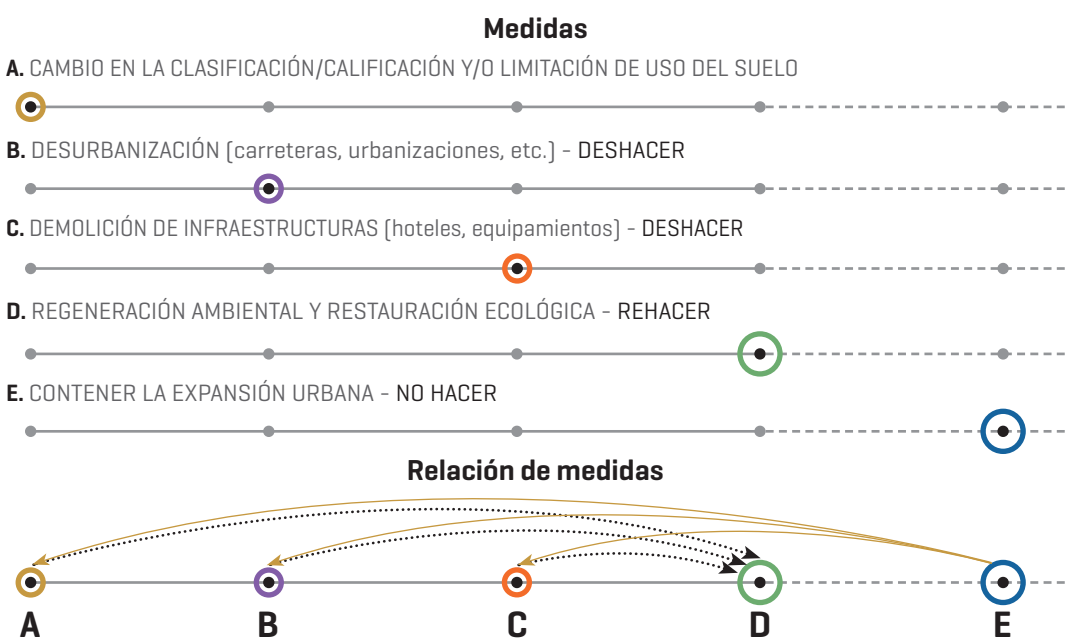


Figura C06_F45: Relación de medidas aplicadas a los casos de estudio. Fuente: Elaboración propia

Se recoge a modo de síntesis en la tabla C06_T32 quince casos de estudio que hemos seleccionado para su análisis. En ella se trata de resumir de forma breve las diversas medidas de intervención para el decrecimiento aplicadas en cada uno de ellos. Estas medidas nos han permitido identificar y clasificar los casos de estudio en las siguientes tipologías:

1. Desurbanización Completa

Esta tipología incluye los casos donde el proceso de desurbanización ha concluido, logrando una renaturalización total del espacio. Los proyectos se caracterizan por la demolición de infraestructuras, restauración ecológica y reintegración del suelo a su estado natural, respaldados por marcos legales consolidados. Ejemplos destacados son: Club Med (Caso 1), Hotel Arenales del Sol (Caso 2), Istmo a Lanzada (Caso 7) y La Pletera (Caso 9). Estos casos suelen tener cronologías definidas, con etapas claras de paralización, demolición y renaturalización, y suelen vincularse a la creación de parques naturales o áreas protegidas. A diferencia de otras tipologías, aquí no existen disputas activas ni intervenciones pendientes.

2. Desurbanización en Proceso

Agrupa proyectos en fase de ejecución, donde la desurbanización y renaturaliza -

ción aún no han finalizado. Estos casos presentan cronologías extendidas, con demoliciones parciales, ajustes técnicos o adaptaciones a normativas recientes. Ejemplos son: Devesa del Saler (Caso 4), Paseo Samil (Caso 6), Paseo Marítimo de La Pineda (Caso 8) y Hotel Algarrobico (Caso 10). A diferencia de la tipología anterior, aquí persisten desafíos como la gestión de residuos, la restauración gradual de ecosistemas o la dependencia de fondos externos. Además, algunos proyectos, como la Marina Isla Valdecañas (Caso 13), combinan procesos técnicos con disputas judiciales latentes, aunque sin alcanzar el nivel de conflicto de la siguiente categoría.

3. Controversia Legal y Social

Incluye casos marcados por conflictos j urídicos p rolongados, r esistencia ciudadana o falta de consenso institucional. Estos proyectos suelen estancarse por impugnaciones legales, cambios normativos o presiones de grupos de interés. Ejemplos son: ZAL (Caso 11), Centro Comercial Palma Springs (Caso 12) y Directrices de Canarias (Caso 14). A diferencia de las demás tipologías, aquí predominan las batallas legales (ej. sentencias del Tribunal Supremo o Constitucional) y la movilización social (ej. plataformas como Horta es Futuro). Además, suelen involucrar reclasificaciones de suelo controvertidas o tensiones entre desarrollo económico y protección ambiental, sin una resolución clara a corto plazo.

4. Planificación Territorial contra la Expansión

Esta tipología abarca estrategias institucionales para frenar la expansión urbana mediante instrumentos legales y planes territoriales, en lugar de intervenciones físicas directas. Los casos Directrices de Canarias (Caso 14) y Plan Insular de Lanzarote (Caso 15) destacan por su enfoque preventivo: establecen moratorias turísticas, reclasifican suelos no urbanizables y limitan nuevos desarrollos. A diferencia de las tipologías anteriores, aquí no hay demoliciones ni renaturalización activa, sino regulaciones para evitar la degradación futura. Por ejemplo, el PIOL (Caso 15) anuló 250.000 plazas turísticas planificadas y protegió el 70% del suelo insular como rústico. Estos casos enfrentan desafíos únicos, como la oposición del sector inmobiliario y la necesidad de adaptarse a normativas supranacionales (ej. Red Natura 2000), pero su impacto radica en la contención del crecimiento descontrolado y la preservación a largo plazo.

Presentamos a continuación una tabla resumen con cada uno de los quince casos de estudio indicando para cada uno de ellos la duración del proceso (fecha), la superficie, la ubicación y la tipología en la que se encuadra.

Casos de estudio	Medidas recomendadas	Situación del suelo: **Medida A.**		
		Clasificación anterior	Clasificación actual	Figura de protección
CASO 1. **CLUB MED**	A B C D E	Suelo rústico. (Ley del suelo 1956)	Suelo no urbanizable de especial protección	Parque Natural del Cap de Creus
CASO 2. **HOTEL ARENALES DEL SOL**	A B C D E	Suelo urbano (Ley del suelo 1956)	Suelo urbano con limitaciones	Servidumbre de dominio público (Ley de Costas 1988)
CASO 3. **HOTEL MONNÀBER**	A B C D E	Suelo rústico. (Ley del suelo 1956)	Suelo no urbanizable de especial protección	Paraje Natural de la Serra de Tramuntana
CASO 4. **DEVESA DEL SALER**	A B C D E	Suelo urbanizable (PGOU 1946)	Mayoritariamente, Suelo no urbanizable de especial protección	Parque Natural de la Albufera
CASO 5. **CLUB HOTEL ATLANTERRA**	A B C D E	Suelo urbano (Ley del suelo 1956)	Suelo urbano con limitaciones	Servidumbre de dominio público (Ley de Costas 1988)
CASO 6. **PASEO SAMIL**	A B C D E	Suelo urbano con limitaciones	Suelo urbano con limitaciones	Recuperación del sistema dunar
CASO 7. **ISTMO A LANZADA**	A B C D E	Suelo urbanizable	Suelo no urbanizable de especial protección	ZEC - Humedal (RAMSAR)
CASO 8. **PASEO MARÍTIMO DE LA PINEDA**	A B C D E	Suelo urbano	Suelo urbano con limitaciones	Recuperación del sistema dunar
CASO 9. **LA PLETERA**	A B C D E	Suelo urbanizable (PGOU 1967)	Suelo no urbanizable de especial protección	Parque Natural del Montgrí - ZEPA - LIC - Red Natura 2000
CASO 10. **HOTEL ALGARROBICO**	A B C D E	Suelo no urbanizable con protección C1 (áreas naturales de interés general)(PORN)	Suelo no urbanizable con protección C1 (áreas naturales de interés general) (PORN)	Parque Natural de Cabo de Gata-Nijar
CASO 11. **ZAL**	A B C D E	Suelo no urbanizable de protección agrícola	Reclasificación a Suelo urbano	Huerta de Valencia, Infraestructura Verde de Valencia
CASO 12. **CENTRO COMERCIAL PALMA SPRINGS**	A B C D E	Suelo urbanizable programado (SUP 79-01). Uso terciario/equipamiento	Suelo urbano + suelo rústico protegido	Área Biológica Crítica del Limonium Barceloi
CASO 13. **MARINA ISLA DE VALDECAÑAS**	A B C D E	Suelo rústico designado como Proyecto de Interés Regional (PIR)	Suelo no urbanizable de especial protección	ZEPA - LIC
CASO 14. **DIRECTRICES DE CANARIAS**	A B C D E	No aplica	No aplica	No aplica
CASO 15. **PLAN INSULAR DE LANZAROTE**	A B C D E	No aplica	No aplica	No aplica

Tabla C06_T33: Medidas aplicadas a los casos de estudio. Fuente: Elaboración propia

Casos de estudio	Fecha	Superficie	Ubicación	Tipología de caso
CASO 1. **CLUB MED**	1960 - 2010	No especificada	Cadaqués, Girona, Cataluña	**Desurbanización completa**
CASO 2. **HOTEL ARENALES DEL SOL**	1960 - 2022	No especificada	Elche, Alicante, Valencia	**Desurbanización completa**
CASO 3. **HOTEL MONNÀBER**	1962 - 2000	No especificada	Puig Major, Mallorca	**Desurbanización completa**
CASO 4. **DEVESA DEL SALER**	1968 - 2025 (proceso)	825 ha	Valencia, Valencia	**Desurbanización completa**
CASO 5. **CLUB HOTEL ATLANTERRA**	1970 - 2002	300 ha	Zahara de los Atunes, Cádiz	**Desurbanización completa**
CASO 6. **PASEO SAMIL**	1970 - 2025 (proceso)	No especificada	Vigo, Galicia	**Desurbanización en proceso**
CASO 7. **ISTMO A LANZADA**	1950 - 2010	250 ha	O Grove, Pontevedra	**Desurbanización completa**
CASO 8. **PASEO MARÍTIMO DE LA PINEDA**	1960 - 2026 (previsto)	No especificada	Vila-seca, Tarragona	**Desurbanización en proceso**
CASO 9. **LA PLETERA**	1988 - 2018	86 ha	Torroella de Montgrí, Girona	**Desurbanización completa**
CASO 10. **HOTEL ALGARROBICO**	2003- 2025 (proceso)	No especificada	Carboneras, Almería	**Controversia legal y social**
CASO 11. **ZAL**	2003 - 2025 (proceso)	773,000 m²	Valencia, Valencia	**Controversia legal y social**
CASO 12. **CENTRO COMERCIAL PALMA SPRINGS**	2007 - 2023 (proceso)	100,00 m²	Palma, Mallorca	**Controversia legal y social**
CASO 13. **MARINA ISLA DE VALDECAÑAS**	2007 - 2025 (proceso)	134 ha	Cáceres, Extremadura	**Controversia legal y social**
CASO 14. **DIRECTRICES DE CANARIAS**	2003 - vigente	No aplica	Islas Canarias	**Planificación territorial contra la expansión**
CASO 15. **PLAN INSULAR DE LANZAROTE**	1991 - 2025 (revisión)	No aplica	Lanzarote, Islas Canarias	**Planificación territorial contra la expansión**

Tabla C06_T34: Tipologías de los casos de estudio. Fuente: Elaboración propia

6.3.2. Fichas de casos de estudio

La intervención física sobre el territorio supone, sin lugar a duda, una dificultad adicional para la reversión de un proceso. Hablamos de mayores costes (no solo de la construcción previa sino del posterior desmantelamiento) y sin duda de una mayor dificultad jurídica y administrativa en relación con derechos consolidados.

Atendido a los procesos de decrecimiento en los que queda comprometida la desurbanización, este apartado lo hemos organizado a partir de la presentación de los 15 casos indicados con anterioridad[17], resumidos en un conjunto de fichas documentales cuyo factor común señala la irrupción de infraestructuras turísticas, viarias o espacios comerciales en enclaves de alto valor ambiental y paisajístico — lo que hemos llamado la "intrusión"— y su posterior decisión de deshacer lo hecho para devolver al territorio su funcionalidad ecológica —a lo que hemos denominado como la "renaturalización".

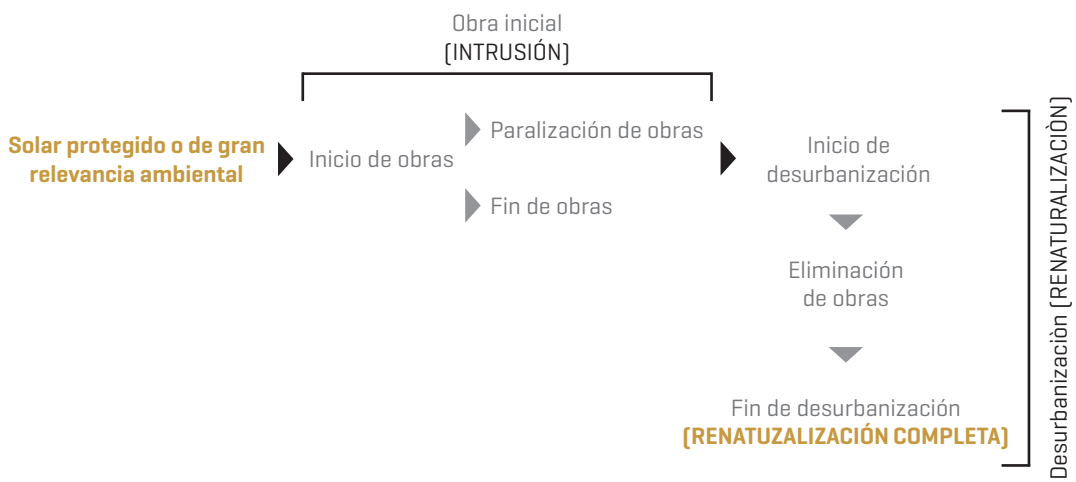


Figura C06_F46: Esquema del proceso de reversión de lo urbanizado. Fuente: Elaboración propia

El hilo conductor de los 15 casos es el proceso, largo y complejo en el tiempo, que media entre ambos extremos. Las cronologías recopiladas muestran que revertir la urbanización rara vez es inmediato: entre la obra inicial, su paralización y la recuperación efectiva suelen transcurrir décadas —con casos que superan los 30, 40 e incluso 60 años—, jalonadas por litigios, cambios normativos, compras públicas, expropiaciones y proyectos técnico-ambientales sucesivos.

A partir del análisis comparado se han asignado una de las cuatro tipologías que ordenan los casos:

17. Si bien los dos últimos casos son figuras de planeamiento y no conllevan procesos de "deconstrucción"

- Desurbanización completa, cuando la demolición y la restauración ecológica han concluido.

- Desurbanización en proceso, con fases de obra y restauración abiertas.

- Controversia legal y social, donde los avances dependen de resoluciones judiciales y del conflicto entre intereses públicos y privados.

- Planificación territorial contra la expansión, estrategias normativas que actúan de forma preventiva para evitar nuevas intrusiones.

Estas tipologías permiten leer no solo el estado de cada lugar, sino también la combinación de instrumentos —técnicos, jurídicos y de gobernanza— que han hecho posible cada avance.

Cada una de las fichas cuenta con un eje cronológico que permite visualizar rápidamente el proceso, la duración de este y las medidas aplicadas. Estas últimas se agrupan en una secuencia clara:

A. cambio de clasificación/calificación y/o limitación de usos del suelo;

B. desurbanización de viarios y urbanizaciones (deshacer);

C. demolición de infraestructuras (deshacer);

D. regeneración ambiental y restauración ecológica (rehacer); y

E. contención de la expansión urbana (no hacer).

Juntas, operan como un "manual de reversibilidad" que combina decisiones de planeamiento, ejecución material (demoliciones selectivas, retirada de espigones y rellenos, restauración geomorfológica), y cuidados ecosistémicos (control de invasoras, revegetación autóctona, recuperación de dinámicas dunares).

Asumir la desurbanización y la renaturalización, pese a su complejidad jurídica, técnica y financiera en muchos casos es una necesidad acelerada en las últimas décadas ante la pérdida de biodiversidad, la erosión del paisaje y la vulnerabilidad climática acumulada. Cada caso demuestra que revertir exige más tiempo que construir, pero también que los beneficios —recuperación de funciones ecosistémicas, reducción de riesgos, reparación del daño paisajístico y mejora del patrimonio común— pueden superar a los costes si en la ecuación se incorporan los valores sociales y ambientales. Pasemos a ver cada uno de los casos seleccionados en este apartado.

Las 15 fichas analizadas y que se exponen con mayor detalle en el Anexo C06_02_ Fichas Decrecimiento, pretenden visualizar que los procesos de desclasificación o reversión son posibles aunque lentos, aún en situaciones donde la naturaleza del suelo no se corresponde con los estudiados en la tesis e incluso con procesos mucho más avanzados donde existe ya urbanización y/o edificación parcial y total.

Como ejemplo de estudio de los procesos de reversión/reordenación de sectores de suelo urbanizable como los que nos ocupan en la Investigación, podemos consultar la Ficha 12 que muestra la actuación de transformación urbanística propuesta por el Plan General de Palma en la zona de Ses Fontanelles.

Otro ejemplo de análisis, es el del ARI-PE 69-04 "Vía de Cintura" del Plan General de Palma que afecta fundamentalmente a los suelos urbanizados de la UE/69-02 "Estadio Balear" del PGOU de Palma de 1998, donde se pretende reconvertir el ámbito urbanizado en un espacio mixto residencial-terciario.

6.3.3. Cronología de los casos de estudio

A modo de resumen se presenta a continuación un mapa con la ubicación de los casos de estudio así como una tabla resumen que recoge la cronología de trece de los quince casos de estudios recopilados en el Anexo C06_02. Los dos últimos no se han incluido pues no conllevan un proceso de desurbanización en sí. Son figuras de planeamiento que pretenden actuar en la línea de actuación de "Contención de la expansión urbana" (No hacer), medida E de las expuestas en el apartado 6.3.2.

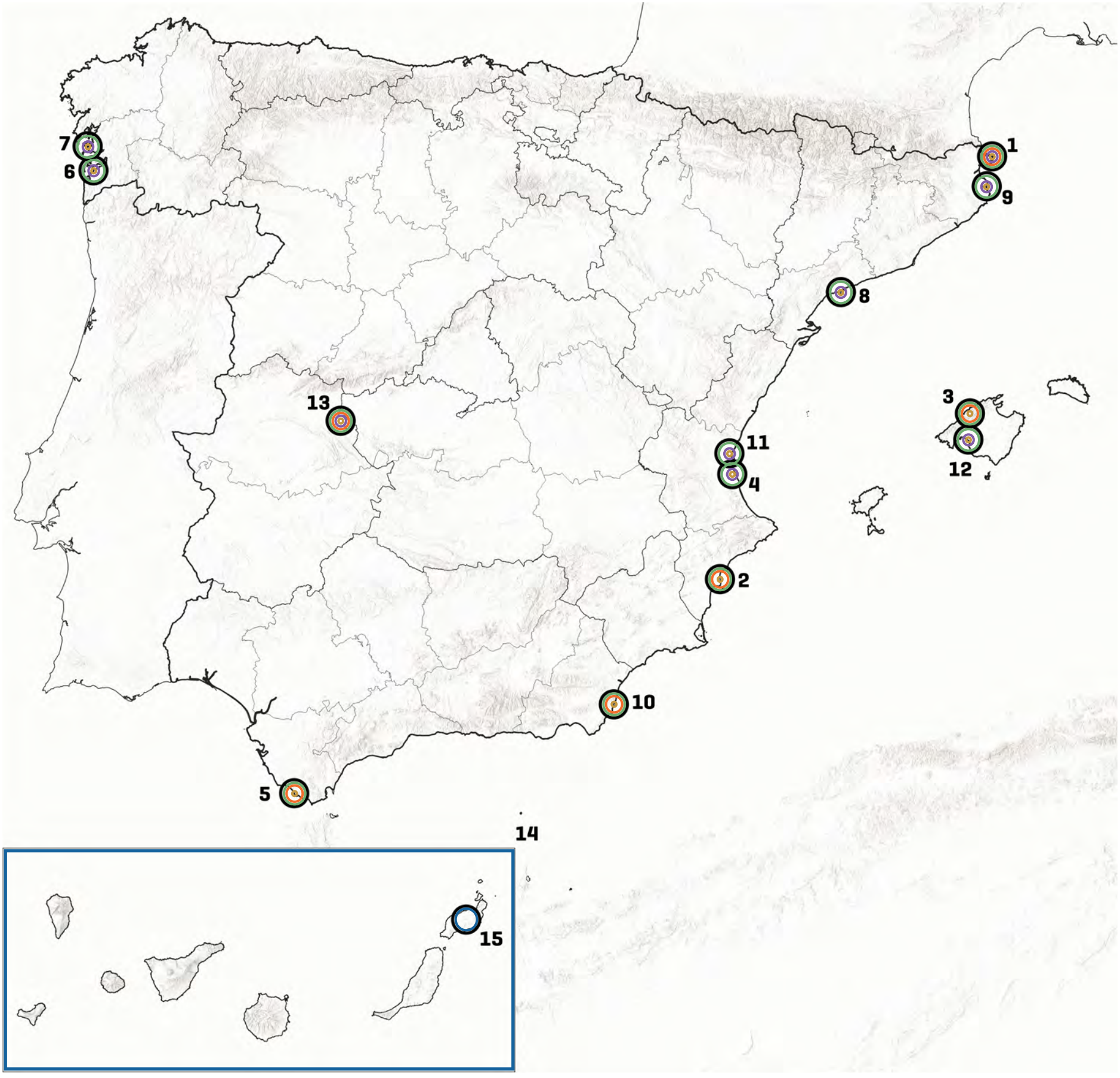


Figura C06_F47: Ubicación de los casos de estudio. Mapa de España. Fuente: Elaboración propia

	CASO	CRONOLOGÍA					
		OBRA INICIAL (INTRUSIÓN)			DESURBANIZACIÓN (RENATURALIZACIÓN)		
		Inicio de obras	Paralización de obras	Fin de obras	Inicio de desurbanización	Eliminación de obras	Fin de desurbanización
		Urbanización/ Edificación	Obra sin acabar	Construcción terminada	Expropiación/Planeamiento/ Propuesta de desurbanización	Demolición/ Desurbanización	Renaturalización
1	CLUB MED	1960 (urbanización)	-	1962	2005 (compra del terreno)	2009 (demolición)	**2010** (finalizada)
		50 AÑOS					
2	HOTEL ARENALES DEL SOL	1960 (edificación)	-	1963	-	2021 (demolición)	**2022** (finalizada)
		62 AÑOS					
3	HOTEL MONNÀBER	1962 (edificación)	1962	-	-	2000 (demolición)	- Inconcluso -
		38 AÑOS					
4	DEVESA DEL SALER	1968 (urbanización)	1978	-	1980 (planeamiento EEPP)	-	**2025** Renaturalización paulatina (En proceso)
		57 AÑOS					
5	CLUB HOTEL ATLANTERRA	1970 (edificación)	1974	-	-	2002 (demolición)	- Inconcluso -
		32 AÑOS					
6	PASEO SAMIL	1970 (urbanización)	-	1972	2010 (propuesta INCAT)	2014, 2020, 2024 (demolición)	**2025** Renaturalización paulatina (En proceso)
		55 AÑOS					
7	ISTMO A LANZADA	1950-1970 (urbanización aprox.)			1989 (planeamiento RAMSAR)	1997, 2009-2010 (demolición)	**2010** (finalizada)
		40 AÑOS APROX.					
8	PASEO MARÍTIMO DE LA PINEDA	1960-1980 (urbanización aprox.)			2012 (propuesta J.B) 2021 (propuesta B2B)	-	**2026** obras previstas
		46 AÑOS APROX					
9	LA PLETERA	1988 (urbanización)	2001	-	2002 (planeamiento PGMO)	2014 (desurbanización)	**2018** (finalizada)
		30 AÑOS					
10	HOTEL ALGARROBICO	2003 (edificación)	2006	-	2011 (propuesta N'UNDO) 2025 (expropiación)	-	**2025** (En proceso)
		22 AÑOS					
11	ZAL (Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia)	2003 (urbanización)	2005	-	2018 (propuesta Horta es Futuro...)	-	**2025** Continúa el proceso judicial
		22 AÑOS					
12	CENTRO COMERCIAL PALMA SPRINGS	2007 (urbanización), 2014 (propuesta CC)			2015 (planeamiento A.B.C.L.B)	2023 (desurb., nuevo PGOU)	**2025** (En proceso)
		18 AÑOS					
13	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	2007 (urbanización)	2011	-	2003 (planeamiento ZEPA) 2021 (propuesta Tragsatec)	-	**2025** Continúa el proceso judicial
		18 AÑOS					

Tabla C06_T35: Cronología de casos de Paisajes Imperfectos. Fuente: Elaboración propia

7. METODOLOGÍA PARA LA RECONSIDERACIÓN DE LOS SuzR EN LA CV

> «Lo normal está muerto y lo que hay que hacer es diseñar formas de provocar a esta bestia muerta para que demuestre que quizás tenga un poco de vida» (Richard Sennett, 2022).

Ya comentamos en capítulos anteriores como coincidíamos con la idea de: "acudir a la innovación urbanística como fórmula eficaz para reconducir los patrones de producción de ciudad hasta ahora empleados, entre los que la perpetuación de las actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo, confiriéndoles el "rango de intocables" a la espera de tiempos mejores, asume un papel relevante (Górgolas Martín, 2019). Así mismo apostamos por la idea de explorar caminos que nos pueden llevar, en casos justificados y adecuadamente analizados a procesos de "decrecimiento sensato, posible y razonable" (Amat Montesinos, 2015; Fernández Fernández, 2021; Górgolas Martín, 2019; Pérez-Lores, 2024; Romero-Martínez & Romero-Padilla, 2024), lejos de medidas de choque urbanísticas, que ignoran las normas establecidas, pudiendo por ello generar indemnizaciones inasumibles para las arcas públicas. Es crucial, si creemos realmente en este camino, actuar con cautela, diagnosticando la situación con precisión para tomar decisiones racionales que no graven económicamente a los ayuntamientos.

En este capítulo se realiza una hipótesis de aplicación de un método que nos permita priorizar los suelos para iniciar este camino y establecer un orden de magnitud relativo al suelo urbanizable residencial que podría, dadas sus características, ser cuestionado en su permanencia. Profundizar en los métodos de gestión propios para ello pertenece sin duda, dada su complejidad e innovación, a otra tesis doctoral necesaria.

La investigación plantea un análisis multicriterio en el que se valora la probabilidad posicional de desarrollo de los suelos frente a la aptitud del soporte territorial para acogerlos y se termina por identificar el grado de caducidad del planeamiento que los soporta. Como resultado se obtiene una prelación de SuzR en las que se valoran estrategias y medidas para la conciliación, adaptación, integración, reordenación o descarte de los SuzR.

La estructura de este capítulo se ha dividido en dos partes: por un lado, en el cuerpo principal del Capítulo 7 se hace una explicación general del método de identificación empleado. En los anexos, el Anexo 7.1 detalla de forma pormenorizada dicho método para poder ser replicable, y el Anexo 7.2 complementa el análisis con la representación cartográfica de los principales resultados.

7.1. METODOLOGÍA[1]

Consideraciones previas

La metodología de la tesis se basa en un análisis multicriterio que combina distintos factores limitantes para valorar la idoneidad de los Suz en el contexto de la CV. Estos limitantes no se entienden como prohibiciones automáticas, sino como condiciones que matizan, condicionan o cuestionan la viabilidad del desarrollo urbanístico.

1. Planteamiento general del método

El método parte de la construcción de un conjunto de criterios limitantes (paisajes protegidos, reservas naturales, recarga de acuíferos, peligrosidad de inundación, riesgo de incendio, capacidad agrológica, protección patrimonial, etc.) que, aplicados de forma combinada, permiten identificar Suz potencialmente conflictivos.

En términos metodológicos, estos criterios se utilizan como filtros de exclusión o condicionamiento de determinados usos, pero siempre reconociendo que, desde el punto de vista jurídico, no constituyen necesariamente prohibiciones absolutas. El objetivo del análisis es, por tanto, más exigente que la mera comprobación de la legalidad: pretende evidenciar situaciones en las que, aun siendo formalmente posible el desarrollo, este resulta discutible desde la perspectiva ambiental, territorial o paisajística.

2. Naturaleza de los limitantes empleados

Los limitantes utilizados proceden, en buena medida, de la cartografía y la legislación sectorial vigente (por ejemplo, cartografías de recarga de acuíferos, el PATFOR, el PATRICOVA para inundaciones o la normativa de protección del patrimonio cultural).

En otros casos, se introducen criterios adicionales de carácter metodológico, no recogidos como prohibiciones en la normativa, pero coherentes con los objetivos de la investigación. Es el caso, por ejemplo, de la urbanización aislada: se considera como criterio negativo el desarrollo de nuevos suelos urbanizables desconectados de los núcleos urbanos existentes, aunque la legislación solo desaconseje este tipo de crecimiento y no lo prohíba explícitamente.

3. Tres claves para interpretar los limitantes

El discurso metodológico subraya que estos limitantes no pueden interpretarse como “blanco o negro”, por tres razones principales:

1. La presente explicación metodológica proviene del artículo: De León Rodríguez, R. & Temes-Cordovez, R (2026): Urbanismo vacío. Metodología para la identificación y desclasificación de activos urbanos cautivos en la Comunitat Valenciana. (Artículo pendiente de publicación)

1. Gradación interna de cada limitante: Cada factor de restricción no es homogéneo. Existen diferentes niveles de afección o peligrosidad (alta, media, baja), como sucede en la recarga de acuíferos o en la clasificación del riesgo de inundación del PATRICOVA, donde se establecen hasta seis niveles de peligro. La tesis opta, en algunos casos, por trabajar con los niveles más altos (por ejemplo, niveles del 1 a 3 de inundabilidad del PATRICOVA), asumiendo una posición más prudente que la estrictamente normativa, pero sin desconocer esa gradación interna.

2. Temporalidad y no retroactividad: Muchos de los suelos urbanizables analizados fueron aprobados antes de la entrada en vigor de las cartografías o normas sectoriales que hoy los condicionan (por ejemplo, antes del PATRICOVA de 2015). En puridad jurídica, estos nuevos criterios no pueden aplicarse con carácter retroactivo a clasificaciones ya aprobadas, especialmente cuando existen licencias o actos administrativos firmes. Ello explica la existencia de regímenes transitorios que permiten mantener derechos de edificación incluso en ámbitos que, a la luz de la normativa actual, serían cuestionables.

3. Diferencia entre limitación y prohibición legal: En la mayor parte de los casos, la legislación sectorial no prohíbe de manera tajante el desarrollo urbanístico en zonas afectadas, sino que exige condiciones, estudios o medidas correctoras (por ejemplo, estudios de impacto ambiental, medidas para evitar la contaminación de acuíferos, condicionantes específicos en zonas inundables o entornos de bienes de interés cultural). Es decir, se trata de limitaciones que condicionan, más que de impedimentos absolutos que imposibiliten cualquier actuación.

4. Una metodología más exigente que el mínimo legal

La tesis asume deliberadamente un enfoque más restrictivo que el mínimo exigido por la normativa, al considerar como limitantes fuertes, situaciones que, legalmente solo suponen condicionantes. Esto se aprecia en criterios como:

- La exclusión metodológica de suelos urbanizables en zonas con alta carga de incendio, aun cuando la normativa no lo prohíba expresamente.

- La consideración de la capacidad agrológica como criterio relevante para desaconsejar desarrollos en suelos de alto valor agrícola, pese a la ausencia de una prohibición directa.

- La penalización o desclasificación de suelos urbanizables aislados, no tangentes a suelos urbanos consolidados, por entender que fomentan

modelos de expansión dispersa que la propia estrategia territorial desaconseja, aunque no los vete de forma tajante.

En estos casos, se trata de decisiones metodológicas conscientes, añadidas a los criterios legales, y no de la simple trascripción de la norma.

5. Justificación frente a enfoques más radicales

Si bien en primera instancia lo más lógico pasaría por optar por un réquiem para estos suelos, el método trata de justificarse frente a posiciones que proponen aplicar estos criterios de manera más radical o absolutista (por ejemplo, considerar que cualquier afección sobre la infraestructura verde o el riesgo ambiental debería impedir de facto el desarrollo). La argumentación se apoya en la combinación de los tres elementos antes descritos:

- La gradación de los riesgos.
- La temporalidad de la aprobación de las normas sectoriales y la protección de derechos adquiridos.
- El carácter condicionante, más que prohibitivo, de buena parte de la legislación vigente.

De este modo, el análisis multicriterio se presenta como un instrumento crítico y propositivo: no pretende sustituir la legalidad existente, sino poner de manifiesto las tensiones entre los derechos urbanísticos heredados y las nuevas exigencias ambientales y territoriales y ofrecer argumentos sólidos para la eventual desclasificación, revisión o reorientación de determinados suelos urbanizables.

Técnica de Análisis: Evaluación Multicriterio (EMC)

La investigación presentada desarrolla una metodología basada en técnicas de evaluación multicriterio (EMC), definida como un conjunto de operaciones orientadas a asistir en los procesos de toma de decisión (Gómez, 2005). Como comentan Riera & Cladera (2021) en relación con el análisis multicriterio, es habitual y aceptado dividir el campo de la decisión en dos grandes ramas: Discreta (DMD), que aborda problemas prácticos frecuentes, los de selección por el decisor de entre varias alternativas, pocas y lo más concretas posibles; y la rama de la Decisión multicriterio objetivo (MODM), más enfocada a problemas de diseño con alternativas no finitas, no empleada en esta investigación. En el campo de la planificación urbana y la ordenación territorial, en los últimos años, y especialmente gracias a su implementación mediante Sistemas de Información

Geográfica (SIG), el desarrollo de estas técnicas ha sido amplia (Bosque Sendra, 2004; Buzai, 2015; Gielen & Temes-Cordovez, 2020; Miralles i García & Altur Grau, 2016; Romero Martín, 1993). Es frecuente en dicho campo el planteamiento de modelos de aptitud o de localización óptima de usos, equipamientos o infraestructuras (Miralles i García & Altur Grau, 2016; Molero et al., 2014; Rodríguez Álvarez et al., 2009; Sanabria Artunduaga, 2010). En este caso, se utiliza una de las principales ventajas comparativas de las herramientas SIG: las utilidades de geoprocesamiento ligadas al álgebra de mapas (conjuntos), que permiten combinar capas de información con operaciones básicas como unión, intersección o diferencia, y generar así las unidades de integración resultantes y obtener un vector temático con tantas dimensiones como criterios, sobre el cual aplicar la evaluación multicriterio (Gielen & Temes-Cordovez, 2020). La técnica implementada en este trabajo es la sumatoria lineal ponderada que, como señalan Rodríguez Álvarez et al. (2009), se trata de una técnica de las denominadas compensatorias, en las que los valores bajos alcanzados por una alternativa en un determinado factor pueden ser compensados por los valores altos alcanzados por esa misma alternativa en otro factor. En el caso de esta investigación se ha partido de un conjunto de datos iniciales, los factores y sus pesos, así como de una serie de restricciones o limitantes. Los componentes básicos del análisis se dividen en: objetivo, alternativas, criterios (factores y limitantes), pesos y regla de decisión.

Componentes básicos del EMC

Esta investigación se estructura en dos fases de análisis centradas en las bolsas SuzR de la CV. Del análisis del Inventario SuzR que ha sido objeto de estudio y descripción detallada en el Capítulo 4 se ha seleccionado para el estudio solo aquellas bolsas de suelo que previamente se han identificado con la *Situación* 1-2 y 3, que representan 1.831 bolsas de las 3.166 identificadas. Estas *Situaciones* (C1, C2, C3, C4 y C5) corresponden a *Casos* en los que no ha existido transformación territorial o si la ha tenido, ha sido solo en su proceso de urbanización (C6 y C7) pero no de edificación.

El motivo de esta acotación está condicionado por el propósito del estudio que es analizar el grado de reversibilidad que tienen algunas bolsas de SuzR. Frente a este propósito, el "margen de maniobra" (Conselleria de Medio Ambiente, 2021), expresión utilizada para sintéticamente describir la mayor o menor posibilidad de que una bolsa de SuzR pueda revertirse o modificarse, en los suelos en *Situación* (S1, S2 y S3) en los que se ha desarrollado la edificación, es mucho más limitado.

El método emplea para la toma de decisiones, el criterio recabado por parte de la

Evaluación Multicriterio (EMC)

Modelo de aptitud territorial. (Sumatoria lineal ponderada)

- Aplicada a escala municipal. Caso de estudio: Comunitat Valenciana -

FASE 1 Objetivos y desarrollo

Objetivo 1.1
Probabilidad posicional de desarrollo

1.1.1 Factores (A y B) y **Variables** (A.1,B.1,...)

A Capacidad posicional
- A.1 Carreteras
- A.2 Pendientes

B Vulnerabildiad posicional
- B.1 Suelo urbano
- B.2 Franja territorial
- B.3 Crecimiento demográfico
- B.4 Distancia equipamientos
- B.5 Tangencia suelo industrial

1.1.2 Valores

Se decide la reclasificación de variables y los pesos establecidos para otorgar un valor normalizado (0-100) a cada variable

1.1.3 Geoprocesos y cálculos

Se ejecutan los geoprocesos utilizando Sistemas de Información Geográfica (SIG) y se realiza el cálculo nivel de probabilidad posicional de desarrollo

1.1.4 Resultados

Se obtienen los resultados del nivel de probabilidad posicional una vez aplicados los pesos de los factores acordados por expertos

Objetivo 1.2
Incompatibilidad territorial de desarrollo

1.2.1 Limitantes (A, B,...) y **Variables** (A.1,B.1,...)

A Aptitud territorial
- A.1 Peligrosidad por inundaciones (PATRICOVA)
- A.2 Recarga de acuíferos
- A.3 Riesgo de deslizamientos y desprendimientos

B Infraestructura verde
- B.1 LICS
- B.2 Monumentos naturales
- B.3 Paisajes protegidos
- B.4 Parajes municipales
- B.5 Parques naturales
- B.6 Humedales (Ramsar)
- B.7 Reservas naturales
- B.8 ZEC
- B.9 ZEPA
- B.10 ZEPIM
- B.11 Zonas húmedas
- B.12 Montes gestionados
- B.13 PATFOR
- B.14 Corredores territoriales

C Distancia a recursos de interés patrimonial
- C.1 Bienes de relevancia local (buffer 500m)
- C.2 Bienes de interés cultural (buffer 500m)
- C.3 Monumentos naturales (buffer 500m)
- C.4 Paisajes protegidos (buffer 500m)

D Capacidad del suelo
- D.1 Capacidad agrológica

E Riesgo de incendios
- E.1 Suelos con carga de incendio

F Urbanización aislada
- F.1 Suelo urbanizable residencial (planeamiento)
- F.2 Suelo urbano residencial (planeamiento)

1.2.2 Valores

Se decide la reclasificación de variables en las Situaciones 1,2 y 3 del SuzR para otorgar un valor dicotómico (0-1) a cada variable

1.2.3 Geoprocesos y cálculos

Se ejecutan los geoprocesos utilizando Sistemas de Información Geográfica (SIG) y se realiza el cálculo del nivel de incompatibilidad de desarrollo

1.2.4 Resultados

Se obtienen los resultados del nivel de incompatibilidad de desarrollo a partir de las combinaciones de limitantes

FASE 2 Valoración de las bolsas de SuzR

Matriz de cruce de Probabilidad e Incompatibilidad

SuzR		OBJETIVO 1.2 Incompatibilidad territorial de desarrollo		
		Alta	Media	Baja
OBJETIVO 1.1 Probabilidad posicional de desarrollo	Baja	Suelo a desclasificar	Suelo semicompatible de desarrollo dudoso	Suelo compatible de desarrollo dudoso
	Media	Suelo incompatibles de desarrollo posible	Suelos semicompatible de desarrollo posible	Suelo compatible de desarrollo posible
	Alta	Suelo incompatible de desarrollo probable	Suelo semicompatible de desarrollo probable	Suelos de futuro desarrollo

Figura C07_F01: Evaluación Multicriterio.

investigadora a partir de la consulta de los trabajos de varios especialistas con un conocimiento suficiente sobre el fenómeno estudiado y con ello establecer: las variables seleccionadas, los factores y los limitantes, el establecimiento de la reclasificación de las variables continuas y el proceso de normalización/ estandarización (Gielen & Temes-Cordovez, 2020; Miralles i García & Altur Grau, 2016).

- **Fase 1. Objetivos y desarrollo**

La primera fase denominada "Objetivos y desarrollo" se divide a su vez en dos objetivos (Figura C07_F01):

Por un lado, el Objetivo 1.1 Probabilidad posicional de desarrollo (PPD), pretende establecer una estimación que pueda aproximarse a la probabilidad posicional de futuros desarrollos de SuzR. La investigación deja ver que existen propuestas de clasificación de suelo como urbanizable en sitios remotos, con escasa accesibilidad, en municipios con proyecciones demográficas negativas o con muy baja aptitud desde el punto de vista de su implantación, que invitan a plantear un análisis que trata de valorar la mayor o menor probabilidad de desarrollo de los suelos basándonos en un conjunto de factores.[2]

Por otro lado, el Objetivo 1.2 Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD), trata de identificar y localizar las bolsas de SuzR o porciones de estas, que se pueden considerar como incompatibles para su desarrollo en base a un conjunto de limitantes. El resumen de datos por Provincias puede consultarse en la tabla C07_T01. La caducidad del planeamiento, de la que ya hemos dado cuenta, así como los cambios de paradigmas impulsados por las evidencias del cambio climático y la crisis energética, la mayor sensibilidad de la población a la protección del medio y de la salud, y la necesidad de un cambio de modelo urbanístico que se distancie del anterior protagonizado por el crecimiento y la extensión, nos sitúa frente a la necesidad de revalorar o revisar estas clasificaciones de suelo urbanizable no desarrolladas.

A partir de aquí, para cada uno de los objetivos (01.1-01.2) se trabaja con los valores de las variables asignadas a los factores y a los limitantes, aplicando la reclasificación y la ponderación previamente acordada.

El resultado del 01.1 es una cartografía de alternativas formada por las diferentes bolsas de SuzR clasificadas según su mayor o menor probabilidad de desarrollo. El valor continuo (0-100) se divide en rangos a partir de la media +- ¼ de la desviación típica (sd), estableciendo niveles altos, medios y bajos. (Figura C07_F02).

2. Evidentemente la probabilidad del desarrollo de un suelo no depende exclusivamente de su posición. Cuestiones como el contexto en el que se desarrolla, la coyuntura económica, la oportunidad y otras variables afectan de forma directa a esta decisión. El análisis parte de esta limitación.

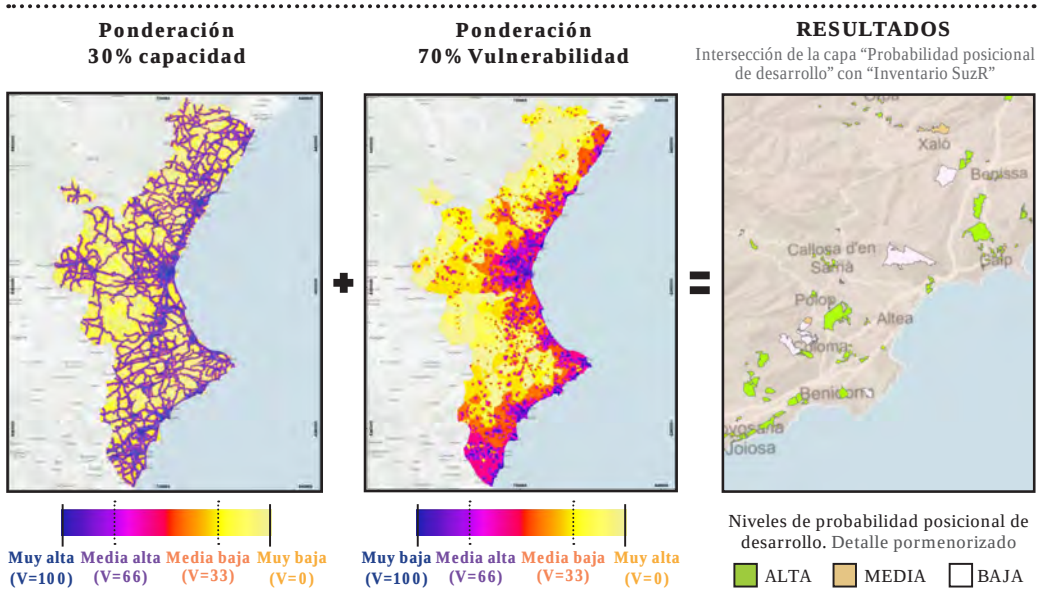
OBJETIVO **1.1**

Probabilidad posicional de desarrollo

Sumatorio lineal ponderado de las variables de capacidad y vulnerabilidad relativa a la posición. Ponderación, normalización y reclasificación de variables continuas

FACTOR	VARIABLE	PESO	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR	CARTOGRAFÍA
A. CAPACIDAD relativa a la posición	**A.1 Distancia de carreteras**	P=70%	0-200m	100	A.1 A.2
			200-500m	66	
			500-1.000m	33	
			>1.000m	0	
	A.2 Pendientes	P=30%	<=25%	100	
			>25-<=30%	66	
			30%-<=50%	33	
			>50 %	0	

FACTOR	VARIABLE	PESO	RANGO DE VARIABLE	VALOR	CARTOGRAFÍA
B. VULNERABILIDAD relativa a la posición	**B.1 Suelo urbano**	P=25%	0-200m	100	B.1 B.2
			200-500m	66	
			500-1.000m	33	
			>1.000m	0	
	B.2 Franja territorial	P=30%	Franja Litoral	100	
			F. Intermedia	33	
			Franja Interior	0	
	B.3 Crecimiento demográfico	P=25%	Alto	100	B.3 B.4
			Medio	66	
			Pequeño	33	
			Decrecimiento	0	
	B.4 Distancia de equipamientos	P=10%	0-100m	100	B.5
			100-500m	66	
			500-750m	33	
			>750m	0	
	B.5 Tangencia suelo industrial	P=10%	No	100	
			Si	0	



Nota:

Los pesos asignados a cada factor se definieron mediante un proceso de calibración interno. Se realizaron pruebas de sensibilidad con distintos valores y se contrastó el resultado con juicios de expertos en planificación valenciana. Tras este ajuste, la fórmula adoptada para calcular la PPD es: (0,3 × Vulnerabilidad posicional) + (0,7 × Capacidad posicional), donde se asigna un 30 % al factor de vulnerabilidad y un 70 % al factor de capacidad. Esta combinación reflejó con mayor precisión la influencia relativa observada en los ensayos preliminares. La justificación completa del procedimiento de calibración se presenta en el anexo C07_01 del capítulo 7.

Figura C07_F02: Objetivo 1.1.

Provincias	Nivel de probabilidad posicional	Superficie (Ha)	% de Superficie	Nº de bolsas SuzR	% de bolsas SuzR
Castellón	Alto	4.302,10	13,40%	294	16,00%
	Medio	276,30	0,86%	19	1,03%
	Bajo	4.991,22	15,55%	18	0,98%
Total Castellón		**9.569,62**	**29,81%**	**331**	**18,02%**
Valencia	Alto	7.977,92	24,85%	729	39,68%
	Medio	1.068,09	3,33%	98	5,33%
	Bajo	1.227,90	3,83%	67	3,65%
Total Valencia		**10.273,91**	**32,00%**	**894**	**48,67%**
Alicante	Alto	9.254,89	28,83%	550	29,94%
	Medio	534,89	1,67%	20	1,09%
	Bajo	2.467,75	7,69%	36	1,96%
Total Alicante		**12.257,53**	**38,18%**	**606**	**32,99%**
Total General		32.101,07	100%	1.831 ,00	100%

Tabla C07_T01: Objetivo 1.1. Fuente: Elaboración propia.

Conforme a la Tabla C07_T01 es en la provincia de Alicante donde encontramos un mayor porcentaje de superficie SuzR con alta probabilidad posicional de desarrollo (28,83% que representan 9.254,89 ha.). Por contra, es Castellón la que presenta el porcentaje más alto - 15,55% (4.991,21 ha) - con baja probabilidad de desarrollo.

Por su parte, el resultado que obtenemos en el Objetivo 01.2 es una cartografía de alternativas formada por las diferentes bolsas de SuzR clasificadas según su mayor o menor incompatibilidad territorial al desarrollo. Para ello, tras estudiar el comportamiento de las bolsas, se decide a partir de un acuerdo del grupo de investigación, establecer una clasificación combinada basada en el número de criterios limitantes que afecta a cada bolsa con el porcentaje de superficie de dichas bolsas afectadas. De esta forma establecemos igualmente los niveles alto, medio y bajo. (Figura C07_F03).

Figura C07_F94: Superficie por Nivel de Probabilidad.

OBJETIVO 1.2
Incompatibilidad de desarrollo

Sumatorio lineal de las variables limitantes (incompatibles) con el desarrollo.
Variables dicotómicas (0-1)

LIMITANTE	VARIABLE	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR
A. INAPTITUD TERRITORIAL	**A.1** Peligrosidad por inundaciones (PATRICOVA)	Peligrosidad nivel 1-6	1
	A.2 Recarga de acuíferos	Área estratégica 1 y 2	1
		Otras áreas o sin riesgo	0
	A.3 Riesgo de deslizamientos y desprendimientos	Riesgo alto - medio	1
		Riesgo bajo o sin riesgo	0

LIMITANTE	VARIABLE	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR
B. INFRAESTRUCTURA VERDE	**B.1** Lugares de importancia comunitaria (LICS) **B.2** Monumentos naturales **B.3** Paisajes protegidos **B.4** Parajes municipales **B.5** Parques naturales **B.6** Reservas naturales **B.7** Zonas de especial conservación (ZEC) **B.8** Zonas de especial protección para las aves (ZEPA) **B.9** Zonas especialmente protegidas de importancia para el mediterráneo (ZEPIM) **B.10** Zonas húmedas (incluidas RAMSAR) **B.11** Montes gestionados **B.12** Terreno Forestal (PATFOR) **B.13** Corredores territoriales	Todos los parámetros de variables	1

LIMITANTE	VARIABLE	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR
C. DISTANCIA A RECURSOS DE INTERÉS PATRIMONIAL	**C.1** Bienes de relevancia local (buffer 500m) **C.2** Bienes de interés cultural (buffer 500m) **C.3** Monumentos naturales (buffer 500m) **C.4** Paisajes protegidos (buffer 500m)	Todos los parámetros de variables	1

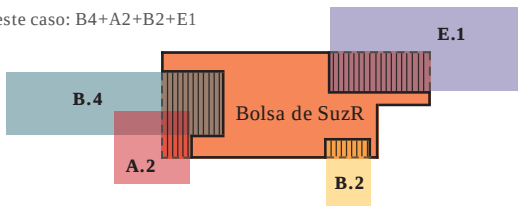
LIMITANTE	VARIABLE	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR
D. CAPACIDAD DEL SUELO	**D.1** Capacidad agrológica	Muy elevada y elevada	1
		Otros	0

LIMITANTE	VARIABLE	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR
E. RIESGO DE INCENDIOS	**E.1** Suelos con carga de incendio	Muy elevado y elevado	1
		Otros	0

LIMITANTE	VARIABLE	RECLASIFICACIÓN DE VARIABLE	VALOR
F. URBANIZACIÓN AISLADA	**F.1** Suelo urbanizable residencial	NO tangencial a suelo urbano residencial y a suelo urbanizable en situación 4,5.	1

Cálculo del porcentaje de superficie afectada de cada bolsa SuzR por una o varias variables limitantes

En este caso: B4+A2+B2+E1



Cálculo del porcentaje de superficie afectada de cada bolsa SuzR por una o varias variables limitantes

RESULTADOS

Niveles de incompatibilidad de desarrollo. Detalle pormenorizado

ALTA MEDIA BAJA

A.2 Recarga acuíferos **B.2** Monumentos naturales
B.4 Parajes municipales **E.1** Carga de incendio
% afectado

Figura C07_F03: Objetivo 1.2.

La Tabla C07_T02 muestra como es en la provincia de Castellón donde existe una mayor cantidad de superficie SuzR en situación de alta incompatibilidad para su desarrollo territorial (15,31%) y la de Alicante la que reúne un mayor porcentaje de suelos con Baja incompatibilidad para su desarrollo (11,96%).

Provincias	Incompatibilidad de desarrollo	Superficie (Ha)	% de Superficie	Nº de bolsas SuzR	% de bolsas SuzR
Castellón	Alto	4.916,03	15,31%	21	1,14%
	Medio	4.388,15	13,66%	276	15,02%
	Bajo	265,44	0,83%	34	1,85%
Total Castellón		**9.569,62**	**29,80%**	**331**	**18,02%**
Valencia	Alto	725,38	2,26%	35	1,91%
	Medio	6.458,38	20,11%	627	34,13%
	Bajo	3.090,15	9,62%	232	12,63%
Total Valencia		**10.273,91**	**31,99%**	**894**	**48,67%**
Alicante	Alto	3.257,66	10,14%	43	2,34%
	Medio	5.159,35	16,07%	344	18,73%
	Bajo	3.840,52	11,96%	219	11,92%
Total Alicante		**12.257,53**	**38,17%**	**606**	**32,99%**
Total General		32.101,07	100%	1.831,00	100%

Tabla C07_T02: Objetivo 1.2. Fuente: Elaboración propia.

▸ Fase 2. Valoración de las bolsas de SuzR

A partir de los resultados anteriores se plantea una matriz de cruce entre la probabilidad posicional y la incompatibilidad, que da como resultado nueve combinaciones posibles o tipologías de bolsas de suelo SuzR (Figura C07_F04).

Para estos suelos se hace una segunda clasificación relativa al grado de obsolescencia del planeamiento que queda expuesto en el apartado *7.2. Discusión y resultados.*

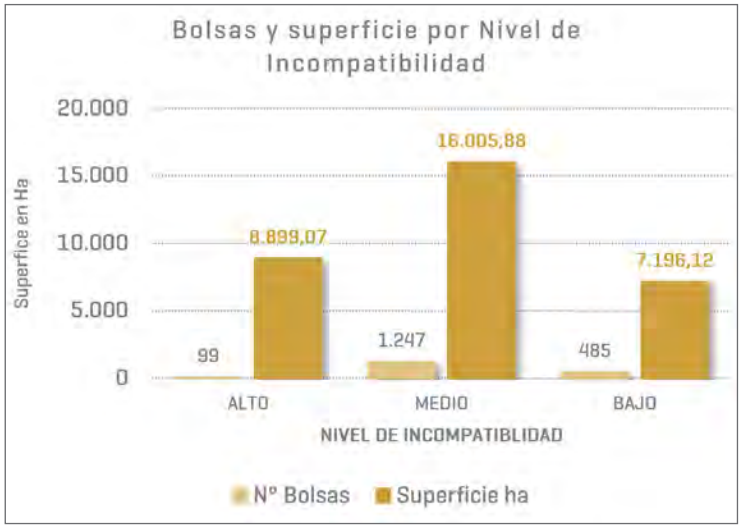


Figura C07_F88: Gráfico resumen del número de bolsas y su superficie por Nivel de Incompatibilidad.

FASE 2
Valoración de las bolsas de SuzR

Matriz de cruce de Probabilidad e Incompatibilidad

FÓRMULAS DE CÁLCULO

OBJETIVO 1.1
Probabilidad posicional de desarrollo

Valores y pesos:
(0,7x Factor de Vulnerabilidad) + (0,3x Factor de Capacidad) = Valor de probabilidad posicional de desarrollo (escala 0-100)

Resultado:
Valor medio = **43,95**

Rangos de probabilidad posicional de desarrollo:
BAJA = (<Media - 1/4sd) → (43,95-6,48) = **37,47)**
MEDIA = (>Media - 1/4sd)=**<37,47** y <Media + 1/4sd)=**<50,43**
ALTA = (>Media + 1/4sd) → (43,95+6,48) > **50,43**

OBJETIVO 1.2
Incompatibilidad territorial de desarrollo

Combinaciones y niveles de incompatibilidad de desarrollo a partir de criterios de limitantes:

Nivel	Código	N° Limitantes	Código	% Afección
ALTA	1	≥ 5 limitantes	A	≥ 95%
MEDIA	2	5-2 limitantes	B	95-50%
BAJA	3	<2 limitantes	C	≤50%

Reclasificación:		
BAJA Rango (0 - 37,47)	MEDIA Rango (37,47 - 50,43)	ALTA Rango (50,43-100)

Combinaciones:		
ALTA Combinaciones 1A	MEDIA Combinaciones 1B,2A;3A;2B	BAJA Combinaciones 1C;2C;3B;3C

SuzR		OBJETIVO 1.2 Incompatibilidad territorial de desarrollo					
		Alta		Media		Baja	
OBJETIVO 1.1 Probabilidad posicional de desarrollo	Baja	Suelo a desclasificar		Suelo semicompatible de desarrollo dudoso		Suelo compatible de desarrollo dudoso	
		Nº Bolsas	Superficie (ha)	Nº Bolsas	Superficie (ha)	Nº Bolsas	Superficie (ha)
		21	5.506,53	92	2.631,5	8	548,85
		Bolsas (%)	Superficie (%)	Bolsas (%)	Superficie (%)	Bolsas (%)	Superficie (%)
		1,15%	17,15%	5,02%	8,20%	0,44%	1,71%
	Media	Suelo incompatible de desarrollo posible		Suelo semicompatible de desarrollo posible		Suelo compatible de desarrollo posible	
		Nº Bolsas	Superficie (ha)	Nº Bolsas	Superficie (ha)	Nº Bolsas	Superficie (ha)
		8	281.15	106	1.153,00	23	445,13
		Bolsas (%)	Superficie (%)	Bolsas (%)	Superficie (%)	Bolsas (%)	Superficie (%)
		0,44%	0,88%	5,79%	3,59%	1,26%	1,39%
	Alta	Suelo incompatible de desarrollo probable		Suelo semicompatible de desarrollo probable		Suelo de futuro desarrollo	
		Nº Bolsas	Superficie (ha)	Nº Bolsas	Superficie (ha)	Nº Bolsas	Superficie (ha)
		70	3.111,39	1.049	12.221,38	454	6.202,14
		Bolsas (%)	Superficie (%)	Bolsas (%)	Superficie (%)	Bolsas (%)	Superficie (%)
		3,82%	9,69%	57,29%	38,07%	24,80%	19,32%
TOTAL →		Nº Bolsas: 1.831		Superficie (ha): 32.101,07		Bolsas (%): 57,83%	Superficie (%): 58,96%

Figura C07_F04: Valoración de las bolsas de SuzR.

Del análisis de esta matriz de cruce, obtenemos las siguientes conclusiones:

- ***Suelos a desclasificar:*** Constituye uno de los hallazgos más relevantes de la investigación, y agrupa las bolsas SuzR con una baja probabilidad posicional de desarrollo y una alta incompatibilidad territorial. Estos suelos representan un 17,15% de la superficie total del SuzR, si bien se concentran en pocas bolsas (21) de grandes dimensiones.

- ***Suelos de futuro desarrollo:*** Se tratan de bolsas de suelo que manifiestan una alta compatibilidad territorial y una alta probabilidad posicional para su desarrollo, por lo que es razonable pensar que buena parte de estos suelos termine ejecutándose en algún momento. Representan un 19,32% del total de SuzR y están distribuidos en bolsas de tamaño medio por la CV.

- ***Suelos incompatibles de desarrollo probable/posible:*** Quedan identificadas en este grupo un conjunto de bolsas de suelo SuzR que manifiestan una clara incompatibilidad territorial si bien existen probabilidades medias o bajas de desarrollo. Estas bolsas representan aproximadamente un 10,57% del total y debería ser analizado el grado de incompatibilidad que manifiestan, así como la posibilidad en su caso, de ser revertida con medidas de minimización.

- ***Suelos semicompatibles de desarrollo/probable/posible/dudoso:*** Se trata del grupo más numeroso que representa casi un 50% de los suelos (49,86%) y son un buen ejemplo de casos en los que sería necesario un estudio específico de cada uno de ellos en relación con las incompatibilidades que manifiestan, buscando soluciones que puedan ir desde el rediseño de la ordenación pormenorizada a la reorganización de las parcelas con usos lucrativos y las dotaciones.

- ***Suelos compatibles de desarrollo posible/dudoso:*** Hablamos de un grupo poco numeroso que representa algo más de un 3% de la superficie de SuzR en el que los problemas que se manifiestan están relacionados con la necesidad real de desarrollo de dichos suelos, situados en sitios poco atractivos y con una escasa demanda poblacional por tratarse de municipios con proyecciones demográficas estancadas o negativas.

7.2. DISCUSIÓN Y RESULTADOS

El panorama que describen los datos recogidos en este estudio da muestra de cómo en las últimas décadas en la CV se ha seguido un modelo expansivo, que nos sitúa hoy frente a un ingente stock de suelo susceptible de acoger actuaciones urbanísticas residenciales que no terminan de desarrollarse. Un análisis preciso sobre la posición de los SuzR como el que se ha elaborado, demuestra que una parte importante del stock de este suelo no tiene sentido ni oportunidad para su desarrollo. Otra parte, dada la coincidencia de numerosas incompatibilidades, muestra la escasa aptitud para desarrollar dichos suelos. Con ello y teniendo en cuenta que hemos tratado de hacer un análisis bastante estrictos[3] en cuanto a los límites impuestos a las variables, se ha podido identificar que como mínimo un 17,15% de SuzR de la CV debería ser desclasificado, mientras que solo un 19,32% parece tener con casi toda probabilidad, posibilidad de desarrollo. En medio de estos dos escenarios, existe un 63,52% de SuzR con diferentes rangos de incompatibilidades territoriales y de probabilidades posicionales de desarrollo, que podrían sumarse parcial o totalmente al 17,15% de "desclasificación forzosa". De hecho, si sumamos los suelos incompatibles y de dudoso desarrollo estaríamos hablando entorno a casi un 40% del total de SuzR de la CV, en los que se recomendaría la desclasificación. Haciendo un resumen de los datos tendríamos:

Figura C07_F96: Superficie por Tipologías de Suelo Urbanizable.

	Suelos para desclasificar	Escenarios intermedios		Suelos para desarrollar
	Alta Incompatibilidad territorial + Baja probabilidad posicional	Incompatibles + Dudosos	Semicomp. / Compatible + Posibles / Probables	Baja Incompatibilidad territorial + Alta probabilidad posicional
Nº bolsas	21	178	1.178	454
% bolsas	1,15 %	9,72 %	64,34 %	24,08 %
Superficie (ha)	5.506,53	6.572,89	13.819,51	6.202,14
Superficie (%)	17,15 %	20,48 %	43,04 %	19,32 %
	Escenario 1		Escenario 2	
Nº bolsas	199		1.632	
% bolsas	10,87 %		89,14 %	
Superficie (ha)	12.079,42		20.021,65	
Superficie (%)	37,63 %		62,36 %	

Tabla C07_T03: Resumen cifras. Fuente: Elaboración propia.

3. Solo se han tomado en cuenta en la investigación, las *Situaciones 1,2 y 3*, y de entre éstas, solo las que presentan una Alta incompatibilidad territorial y una Baja probabilidad posicional de desarrollo.

Observando las cifras de la tabla anterior, podemos comprobar como a pesar de que el suelo a desarrollar, tiene un mayor número de bolsas que los suelos a desclasificar- 454 frente a 21- las cifras de SuzR son bastante similares, lo que pone de relieve que las 21 bolsas a desclasificar son de un gran tamaño, del orden de 22 veces más grandes.

Realizando la misma comparación entre el escenario 1 - suelos con más probabilidad de desclasificar- con el escenario 2 – suelos con más probabilidad de desarrollo -, vemos que el escenario 1 representa un 40% del SuzR frente al 60% del escenario 2. Sin embargo este último escenario aglutina un 90% de las bolsas frente a solo el 10% del escenario 1, lo que vuelve a enfatizar el gran tamaño de las bolsas de suelo a desclasificar.

Otra posible clasificación de la matriz de cruce, atiende al nivel de preocupación o control que deberíamos tener sobre las bolsas. Para ello se han establecido cuatro niveles:

- Primer nivel: Suelos con alta incompatibilidad y baja probabilidad, son los que se deberían desclasificar. Representan 21 bolsas y 5.506,53 ha.

- Segundo nivel: Suelos con alta o media incompatibilidad y alta o media probabilidad. Son suelos donde tenemos que poner el foco de atención o control. Representan 1.127 bolsas y 15.613,92 ha.

- Tercer nivel: Suelos con media o baja incompatibilidad y media o baja probabilidad. Son suelos con posible desarrollo pero menos preocupantes que los del segundo nivel. Representan 229 bolsas y 4.778,48 ha.

- Cuarto nivel: Suelos con baja incompatibilidad y alta probabilidad. Son los suelos con mayores posibilidades de desarrollo y los menos preocupantes. Representan 454 bolsas y 6.202,14 ha.

Centrándonos exclusivamente en los suelos con una Alta incompatibilidad territorial y una Baja probabilidad posicional de desarrollo, para hacer un estudio más detallado de la naturaleza de dichas bolsas de suelo, se hace necesario retomar parte del análisis sobre la situación del planeamiento ya abordado en esta tesis en el Capítulo 06.

Matriz de cruce		INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	**Media**	**Baja**
PROBABILIDAD	**Baja**	21 bolsas (1.15%) 5.506,53 ha (17,15%)	92 bolsas (5,02 %) 2.631,5 ha (8,20%)	8 bolsas (0,44%) 548,85 ha (1,71%)
	Media	8 bolsas (0,44%) 281,15 ha (0,88%)	106 bolsas (5,79%) 1.153 ha (3,79%)	23 bolsas (1,26%) 445,13 ha (1,39%)
	Alta	70 bolsas (3,82%) 3.111,39 ha (9,69%)	1.049 bolsas (57,29%) 12.221,38 ha (38,07%)	454 bolsas (24,80%) 6.202,14 ha (19,32%)

Tabla C07_T04: Matriz de cruce. Fuente: Elaboración propia.

7.2.1. La obsolescencia del Planeamiento

A fecha del año 2025 todos los municipios valencianos, salvo dos, disponen de planeamiento, sin embargo, esta situación enmascara la utilidad real de la planificación para el desarrollo de un nuevo modelo de urbanismo. Por un lado por su antigüedad, que queda reflejada en la Tabla C07_T05, en ella vemos que más del 50% de los municipios cuenta con documentos de ordenación, principalmente Normas Subsidiarias o Delimitaciones de Suelo Urbano, anteriores a 1995 y un 39,30% de los suelos mantienen documentos de ordenación redactados conforme a la ley autonómica LRAU. Solo 8 municipios cuentan con documentos de planeamiento mediamente actualizados con modelos territoriales que responden a una situación postcrisis (inmobiliaria y sanitaria) y a los nuevos retos vinculados al cambio climático, las migraciones o la mayor conciencia medioambiental.

Total	Nº de instrumentos	Porcentaje	Figura mayoritaria
Antes de 1995 (Planeamiento bajo la legislación estatal)	276	50,92%	NNSS
Entre 1995 y 2005 (Planeamiento bajo la legislación autonómica LRAU)	213	39,30%	PG
Entre 2005 y 2014 (Planeamiento bajo la legislación autonómica LUV)	43	7,93%	PG
De 2014 a la actualidad (Planeamiento bajo la legislación autonómica de la LOTUP-TRLOTUP)	8	1,48%	PG
Sin instrumento	2	0,37%	-
Total	**542**	**100%**	

Tabla C07_T05: Edad del planeamiento en la CV. Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, la desconfianza que suscita el planeamiento en la CV, que se asienta a su vez en dos razones. En primer lugar este escepticismo es debido a la lentitud en el proceso de tramitación y aprobación, especialmente debido a los informes sectoriales. En segundo lugar, debido a que toda modificación o aprobación de nuevo planeamiento general implica la adaptación a los límites de crecimiento establecidos por la Estrategia Territorial del Comunitat Valenciana (ETCV). Esta adaptación que supone una desclasificación de suelos para cumplir con el "índice Máximo de ocupación de suelos (IMOS)", se aplicaría a la inmensa mayoría de

los municipios valencianos[4]. Para vadear estos escollos, se ha desarrollado un "modus operandi" específico y se ha forzado la modificación del propio marco. Respecto a lo primero, se evade el cambio de planeamiento a partir de la suma puntual de modificaciones. En la Tabla C07_T06 se puede observar como en los dos últimos años de los que se tienen datos publicados de la Generalitat Valenciana, es ampliamente mayoritaria en las 3 provincias, las modificaciones puntuales frente a la aprobación de nuevos instrumentos de Planeamiento. Respecto a la modificación del marco, recientemente se ha aprobado el Decreto Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat en el que se argumenta el carácter rígido y limitativo de la ETCV cambiando su naturaleza obligatoria a una "orientativa, consultiva o inspiradora".

		2021		2022	
Provincia	**Documentos de planeamiento**	**Nº de documentos**	**% de documentos**	**Nº de documentos**	**% de documentos**
Alicante	Plan General	1	0,72%	0	0,00%
	Modificaciones del Plan General	20	14,49%	19	10,80%
	Instrumentos de planeamiento	19	13,77%	22	12,50%
Total Alicante		**40**	**28,99%**	**41**	**23,30%**
Castellón	Plan General	0	0,00%	4	2,27%
	Modificaciones del Plan General	16	11,59%	20	11,36%
	Instrumentos de planeamiento	7	5,07%	4	5,11%
Total Castellón		**23**	**16,67%**	**33**	**18,75%**
Valencia	Plan General	5	3,62%	8	4,55%
	Modificaciones del Plan General	38	27,54%	62	35,23%
	Instrumentos de planeamiento	32	23,19%	32	18,18%
Total Valencia		**75**	**54,35%**	**102**	**57,95%**
Total general		**138**	**100%**	**176**	**100%**

Tabla C07_T06: Tipo de documento de planeamiento tramitado (2021-22). Fuente: Elaboración propia.

4. Para ver de forma detallada esta información acudir al Capítulo 5 de esta Tesis.

7.2.2. La propuesta de desclasificación de SuzR

Las bolsas de SuzR propuestas para su desclasificación quedan recogidas en 21 bolsas de suelo que van desde los 2.828 ha en Peñíscola, la mayor bolsa de SuzR existente en la CV, a bolsas de 1,41 ha. existentes en Alcalà de Xivet. De cada bolsa de suelo se ha realizado un análisis en relación con la fecha de aprobación de la figura de desarrollo y del Plan General para valorar el grado de obsolescencia de estos. Además hemos comprobado en qué situación del modelo de Caducidad y de Moratoria estudiado en el capítulo 6 se encuentra cada una de las bolsas.

En la tabla C07_T07, donde se recoge la información relativa a las 21 bolsas a desclasificar, observamos que todas las bolsas han sido aprobados mediante planeamientos ya derogados, con una media de antigüedad de 28 años siendo solo en 2 casos (Ontinyent y La Nucia) inferior a 15 años. La mayoría de las bolsas se encuentran en Situación 1 (Sin PP ni PAI) o Situación 2 (Con PP pero sin PAI) y solo tres de ellas están en Situación 3 (Cuentan con PP y PAI pero no Proyecto de Reparcelación). Todos ellos han superado sus límites establecidos en el modelo de Caducidad y el modelo de Moratoria visto en el capítulo 06, al sobrepasar los plazos establecidos en los mismos.

Atendiendo a su antigüedad se propone una desclasificación en 2 fases:

- Primera fase: Bolsas con planeamiento estatal, anterior a 1995 y por tanto con más de 30 años de antigüedad. En esta primera fase se desclasificaría un total de 4561,13 ha, la mayor cantidad.

- Segunda fase: Bolsas con planeamiento de la LRAU o la LUV y con una antigüedad superior a los 10 e inferior a los 30 años. En esta segunda fase se desclasificaría las últimas 665,44 ha.

Para el resto de las 1.356 bolsas, que se encuentren en un escenario intermedio, entre la desclasificación y el desarrollo, se adjunta a modo de síntesis la Tabla C07_T08 “Propuestas de intervención para el decrecimiento”, en la cual se trata de resumir posibles medidas de intervención y el objetivo perseguido en cada uno de los casos. Se añade una columna en la que se reúnen uno o varios casos en los que se ha adoptado cada medida y por último se establece la escala y el ámbito de actuación. En todos los casos hablamos de una escala local, pero el ámbito varía desde un área puntual del municipio hasta abarcar la totalidad del ámbito autonómico. La tabla se centra en la línea de intervención de “deshacer”[5] como referencia para aplicar a estas 1356 bolsas.

5. Esta línea de intervención se explicó en el capítulo 06. Cada uno de los casos expuestos se ha asociado con uno o varios números, que indican el tipo de “Justificación” que propone Romero-Martínez & Romero-Padilla (2024) para desurbanizar, deconstruir y renaturalizar y que se encuentran recogidas en la tabla C06_T32 del capítulo 06.

Municipio	Franja Territorial	Plan Parcial	Fecha aprov.	Legis.	Antigüedad planeamiento	Situación	Modelo Caducidad	Modelo Moratoria	Sup. (ha)
Peníscola/ Peñíscola	Plana Litoral	SUNP	1977-12-23	LS	48	1	CP01	H01	2.828,42
L'Atzúbia	Sistema Rural	Sector 1-5 Forna	1981-08-17	LS	44	1	CP01	H01	135,89
Altea	Plana Litoral	El Áramo	1982-12-23	LS	43	2	CP01	H02	454,95
Oliva	Plana Litoral	Sector 13 Primer Cuatrienio Suelo Urbanizable Programado	1982-11-30	LS	43	2	CP01	H02	25,12
Cabanes	Franja Intermedia	Residencial Extensivo	1983-07-26	LS	42	1	CP01	H01	895,09
Líber	Franja Intermedia	Sector 3 El Planiol	1984-03-29	LS	41	1	CP01	H01	221,66
Benidorm	Plana Litoral	pp5/1 - Golf Lliriets	1990-07-25	LS	35	1	CP01	H01	144,86
Vilavella, la	Sistema Rural	SUNP-1	1990-07-26	LS	35	1	CP01	H01	5,03
Torreblanca	Plana Litoral	Sector 9 - Torrenostra	1991-03-26	LS	34	1	CP01	H01	78,38
Vall de Gallinera, la	Plana Litoral	Sau re la Solana	1991-10-31	LS	34	1	CP01	H01	51,69
Petrer	Franja Intermedia	UZE 3 - Palomaret	1997-11-28	LRAU	28	2	CP01	H02	115,71
Pego	Plana Litoral	Mustalla II	1998-11-16	LRAU	27	1	CP01	H01	29,04
Alcalà de Xivert	Plana Litoral	Sector 1	1998-07-08	LRAU	27	1	CP01	H01	13,94
Alcalà de Xivert	Plana Litoral	Sector 2	1998-07-08	LRAU	27	1	CP01	H01	13,84
Alcalà de Xivert	Plana Litoral	P23	1998-07-08	LRAU	27	3	CP02	H03	1,41
Polop	Franja Intermedia	S 2 - Novapolop	2002-07-25	LRAU	23	3	CP02	H03	48,83
Teulada	Plana Litoral	Sector UZO-13	2004-12-21	LRAU	21	1	CP01	H01	5,10
Jacarilla	Plana Litoral	UBP-4 Las Vegas	2007-05-11	LUV	18	2	CP01	H02	76,13
Sant Jordi/ San Jorge	Franja Intermedia	La Carrasca	2008-05-30	LUV	17	2	CP01	H02	237,51
Nucia, la	Franja Intermedia	PP - Pie de Monte	2013-06-03	LUV	12	2	CP01	H02	106,66
Ontinyent	Franja Intermedia	SD-11	2014-11-06	LUV	11	3	CP02	H03	17,27
									5.506,53

Tabla C07_T07: Relación de bolsas de SuzR para declasificar. Fuente: Elaboración propia.

Medida	Objetivo	Ejemplos	Escala/ Ámbito
DESURBANIZACIÓN Y/O DECONSTRUCCIÓN: DESHACER			
Desurbanización(carreteras, urbanizaciones, espigones, dársenas...)	- Desurbanización - Restauración ambiental	La Pletera en L'Estartit (Girona) Recuperación de las marismas y dunas **(1)**	Local (implicación municipal, autonómica, estatal y europea). Parque Natural del Montgrí, Illes Medes y Baix Ter.
	- Desurbanizar - Eliminar activos cautivos	Paseos marítimos en ruinas (Torroella de Montgrí, Girona) **(2)**	Local. Urbanización en zona marítimo-terrestre de Estartit
Desconstrucción de infraestructuras (hoteles, bungalows, comedores, edificios sociales, pistas de tenis, piscinas, etc.)	- Demolición de la construcción - Restitución ambiental	Itsmo de A Lanzada (Pontevedra) Restauración Dunar **(1), (3)**, **(5)**	Local. Península de O Grove
		Club Med Recuperación Litoral **(1)**, **(3)**, **(5)**	Local. Parque Natural del Cap de Creus, en la Costa Brava
		Hotel El Algarrobico (Carboneras, Almería) **(1)**	Local (implicación municipal, autonómica, estatal). Playa del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar
	- Riesgo por temporal marítimo	Hoteles Mesa de Mar (Tacoronte, Tenerife) **(4)**	Local. Edificación
Desclasificación de suelo **urbano**	- Desclasificación de suelos - Recuerar la funcionalidad ecológica de los paisajes dañados por la presión urbana	La Pletera en L'Estartit (Girona) Desclasificación de suelo urbano en los PGOU **(3)**	Local. Municipal
		PG de Palma de Mallorca **(3)**	Local. Municipal
Desclasificación de suelo **urbanizable**	- Desclasificación de suelos - Proteger suelos rústicos - Densificar la ciudad existente	PG de Calviá (Mallorca) **(3)**	Local. Municipal
		PG de Vitoria **(3)**	Local. Municipal

Tabla C07_T08: Propuestas de intervención para el decrecimiento. Fuente: Elaboración propia a partir de (Romero-Martínez et al., 2024; Romero-Martínez & Romero-Padilla, 2024), miteco.gob.es (Restauración de humedales y Restauración de sistemas dunares) y Orden PCM/735/2021, de 9 de julio.

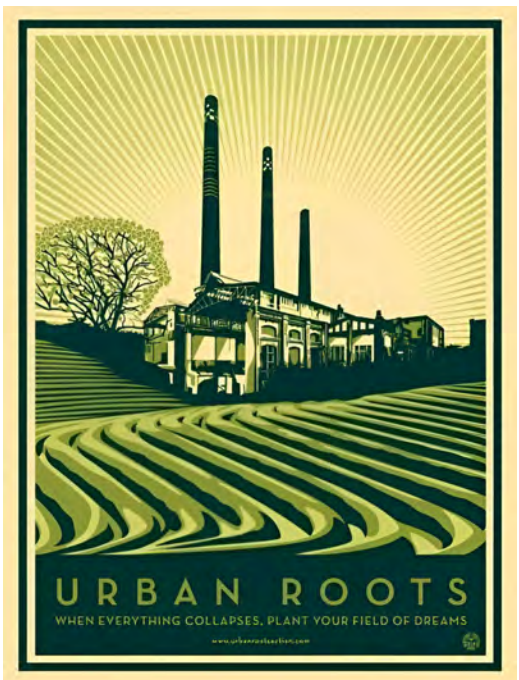


Figura C08_F01: Raíces en el asfalto. Detroit.

8. UN URBANISMO DE TRANSICIÓN. EL URBANISMO DE MIENTRAS TANTO

> «[…] nos engañamos a nosotros mismos al creer que este mundo es permanente. En realidad, la única certidumbre que existe es que todo cambia» (Bishop & Williams, 2012).

Tras valorar en el capítulo anterior el potencial SuzR que debería desclasificarse nos planteamos en este capítulo que hacer entre tanto. Somos conscientes de la fuerte inercia que mantienen estas bolsas del suelo a pesar de su falta de aptitud y escasa probabilidad de desarrollo, sin embargo, consideramos útil profundizar en líneas de experimentación que ofrezcan soluciones "intermedias" para algunos de los SuzR de nuestra investigación. No se trata de una aplicación genérica, ni se pretende como solución final para dichos suelos, sino como un período de transición que al menos ofrezca un uso y de un servicio "entre tanto".

La convivencia con espacios vacíos o no ocupados dentro y fuera de los entornos urbanos no es nada nuevo y se ha asumido como un parte más del paisaje de nuestros entornos. De hecho, los vacíos en la ciudad han sido interpretados, en distintas épocas, como elementos simbólicos, funcionales o residuales del tejido urbano. Grávalos-Lacambra et al. (2022) sitúan esta condición en una lectura histórica, recordando que "*la ciudad contemporánea ofrecía una serie de vacíos surgidos a la sombra de la ciudad industrial, presentando una posición habitualmente marginal*". Esta marginalidad no impide, sin embargo, su permanencia en el paisaje urbano, donde se entremezclan con las dinámicas de ocupación y abandono según los ciclos productivos y económicos. En este mismo sentido, Ferreri et al. (2016) alude a la existencia de un imaginario compartido en torno al vacío, que se ha constituido a partir de "*iniciativas temporales marginales y alternativas*", integradas en el discurso urbanístico como respuestas transitorias o tácticas frente al abandono o la infrautilización.

Es lo que ella denomina la "magia del uso temporal de espacios", un recurso discursivo que convierte al vacío en una promesa de posibilidad y transformación. A ello se suma la observación de Bishop & Williams (2012), quienes afirman que los vacíos urbanos no son solo comunes, sino que constituyen una base fértil para la innovación y la experimentación: "*La ciudad es un lugar en constante revisión, con espacio para el movimiento y lo inesperado; donde las oportunidades temporales se aprovechan con altos niveles de implicación creativa comunitaria*". En esta lectura, el vacío ya no es una ausencia, sino una condición estructural de la ciudad contemporánea.

Más allá de estas visiones en las que se "normaliza" e integra la ausencia, es necesario traer a este debate aquellas otras donde el vacío, la falta de un desarrollo pendiente o previsto, representa una gran superficie y una incógnita en el territorio. Este tipo de espacios podrían, por su origen, quedar divididos en dos tipos de casos generales[1]: el producido como consecuencia de un proceso de declive, que en los últimos años ha dado paso al concepto de *shrinking cities* (Oswalt & Rieniets, 2006) o el derivado de un proceso de parálisis del crecimiento consecuencia de una crisis financiera, como es el caso de la investigación en la que nos centramos.

La producción de ciudad vacía, adoptando la forma de urbanizaciones con parcelas, farolas y aceras, pero sin uso y sin ninguna vida, refleja uno de los déficit y seña de insostenibilidad más característicos de muchos de los suelos estudiados en esta investigación. Denominados como "pasivos territoriales" (Ledo & Míguez Iglesias, 2018) o "periferia expectante" (Górgolas Martín, 2020) con urbanizaciones sin residentes y cargas municipales elevadas y sin retorno económico, en los que se produce un gasto de mantenimiento inútil y una modificación del "*greenfield*" original, dando como resultado suelos en peores condiciones que la situación inicial de la que partían.

Hasta ahora las prácticas más comunes que han hecho frente a estas casuísticas, siempre en entornos urbanos consolidados y acotados habitualmente a una o varias parcelas, han trabajado con los "usos temporales" como estrategias de activación efímera y flexible, que tensan los límites del planeamiento tradicional.

Grávalos-Lacambra et al. (2022) sitúan el fenómeno de los usos temporales en el marco de la ciudad inacabada, heredera de los procesos de sobreproducción urbana y obsolescencia acelerada derivados del capitalismo tardío. Como recuerdan, "la modernidad va a producir innumerables espacios de este tipo, espacios del 'mientras tanto' a la espera de ser reapropiados" (Grávalos - Lacambra et al., 2022). Esta condición suspendida convierte los vacíos en "espacios de lo posible", lo que los hace especialmente susceptibles de intervención mediante fórmulas temporales, informales o experimentales que tratan de dar solución a lo que no hace el urbanismo convencional.

Figura C08_F02: Detroit: el motor que gripó.

Figura C08_F03: Asilo abandonado en cuyas paredes una pintada dice "Dios ha abandonado Detroit".

Figura C08_F04: Huerta versus Ciudad. Autor: Ayuntamiento de Valencia.

1. Se podría añadir un tercer tipo que es el asociado a los desastres naturales, si bien, en este caso hacemos referencia a aquellos en los que, de alguna forma, directa o indirecta, ha habido una intervención humana.

8.1. URBANISMOS INTERMEDIOS: ADAPTATIVOS Y MEANWHILE

Figura C08_F05: Fases de urbanismo adaptativo 01. High Line en uso (1953).

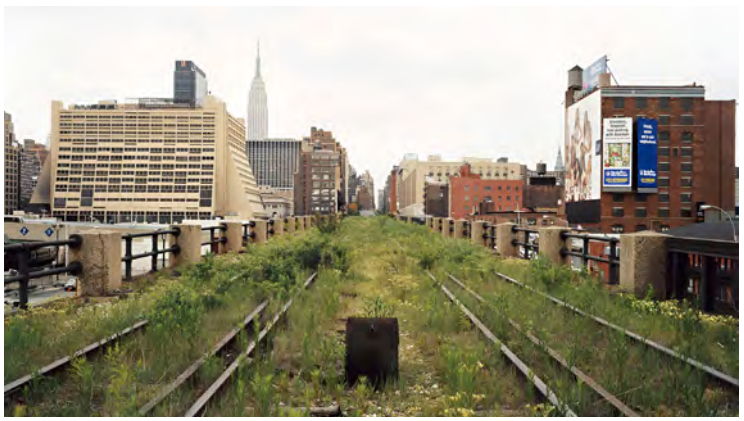


Figura C08_F06: Fases de urbanismo adaptativo 02. Vegetación silvestre inundando High Line en desuso (2001).

Figura C08_F07: Fases de urbanismo adaptativo 03. The Sundeck lugar de reunión del High Line en uso "adaptado" (2009).

En las últimas décadas se han desarrollado una serie de "urbanismos" que contradicen los supuestos aparentemente inmutables o permanentes de la ciudad contemporánea. Con especial intensidad algunos autores (Hernández Araque, 2022) afirman la aparición en el espacio urbano de un conjunto de "manifestaciones alternativas o emergentes", también conocidas como urbanismo adaptativo o urbanismo de mientras tanto (más conocido en su término en inglés "meanwhile urbanism"), así como otros tantos adjetivos que hacen referencia a un urbanismo que interviene entre las "costuras del planeamiento" (Temes-Cordovez & Bueno-Carvajal, 2023).

Ahondando un poco más en los términos de adaptivo y mientras tanto[2], podemos establecer que cuando se alude al **"urbanismo adaptativo"** nos referimos a un enfoque de planificación que se centra en la flexibilidad y la capacidad de adaptación de las ciudades y sus espacios ante cambios sociales, económicos, ambientales y tecnológicos. A diferencia del urbanismo tradicional, el cual hemos indicado que tiende a ser rígido y estático. El urbanismo adaptativo propone soluciones, que pensadas como una intervención más efímera que las tradicionales, pero más a largo plazo que las *meanwhile*, son dinámicas y pueden evolucionar en respuesta a las necesidades emergentes y a las condiciones cambiantes del entorno. Este enfoque es especialmente relevante en un contexto de incertidumbre, como el cambio climático, la globalización o las transformaciones sociales. El urbanismo adaptativo se basa en principios como la resiliencia, la temporalidad, la participación ciudadana y la experimentación. Promueve proyectos que pueden ser modificados, reutilizados o desmontados según sea necesario, en lugar de permanecer fijos en el tiempo.

Por su parte cuando nos referimos al **"meanwhile urbanism"** tratamos un enfoque más centrado en el uso temporal o efímero de espacios vacíos, abandonados o infrautilizados mientras se espera su desarrollo a largo plazo. Este concepto surge como una respuesta a la necesidad de activar espacios urbanos de manera rápida y flexible, aprovechando el tiempo entre el abandono de un sitio y su futura reutilización o transformación definitiva. Este enfoque no solo revitaliza áreas urbanas, sino que también fomenta la participación ciudadana y prueba nuevas ideas antes de comprometerse con soluciones permanentes.

Estas intervenciones recientes han sido propicias para intensificar las interac

2. De forma sucinta podríamos decir que el urbanismo de mientras tanto es táctico, inmediato y efímero, mientras que el urbanismo adaptativo es estratégico, duradero y transformable. Ambos son complementarios: el primero llena vacíos de manera ágil; el segundo evita que esos vacíos existan mediante diseños versátiles.

ciones entre el medio físico y la conducta social (Sennett & Peñín Llobell, 2020), al ser desarrolladas por la ciudadanía o por organizaciones y colectivos que buscan respuestas con celeridad (Hernández Araque, 2022) a problemáticas propias de los barrios y sus entornos cercanos[3]. Constituyen procesos espontáneos que buscan modelos urbanos alternativos, no formales, para construir espacios sociales que puedan ser usados y vividos al menos temporalmente, mientras se está a la espera de su definición final. Entre ellos existen pequeños matices o acentuaciones, así como factores comunes tales como su decidida diferencia frente al urbanismo tradicional: estático, permanente, lento y rígido y su forma de intervención y de proyectar, centrada sobre espacios en transición o con una vocación interrumpida que están a la espera de su desarrollo definitivo. Entre las características comunes tenemos en primer lugar, que estas formas de urbanismos tienden hacia escenarios urbanos de auto organización, de independencia espontánea, que permiten la adaptación del espacio a necesidades puntuales, escapando del modo de pensar tradicional sobre la gestión del espacio urbano y sobre su configuración estática (Wantuch-Matla, 2022), se hacen planes sin la burocracia de la planificación. En segundo lugar, implementan técnicas rápidas que permiten una fácil ejecución, utilizando una materialidad que consta de elementos móviles, reciclados, o que responden a una lógica circular (Recetas Urbanas, 2019); y finalmente, desde este aspecto material, en gran medida se conciben como configuraciones o como fases transitorias o reversibles, que tienen como objetivo experimentar, evaluar y demostrar la eficiencia, oportunidad y conveniencia de los cambios introducidos.

Experiencias como las Zwischennutzung ("usos intermedios o entremedios") en Alemania y movimientos como las "Zonas Temporalmente Autónomas" (TAZ[4]) de Hakim Bey, filósofo y poeta con cierta tendencia hacia posturas anarquistas, han inspirado a activistas y artistas a ocupar espacios vacíos y crear experiencias efímeras que desafían los mecanismos de control institucional, pero que al mismo tiempo permiten dar una función temporal que en muchos casos no coincide con su uso final, a esos "espacios muertos" o zonas urbanas no diseñadas que se postulan como lugares o laboratorios de innovación y experimentación social. Ejemplos de ello son los Urban Unlimited (Van Der Beuken et al., 2004) con sus "zonas libres" (freezones), los "espacios de creatividad" en Bruselas y Rotterdam o los Urban Catalyst con los "colonizadores temporales de espacios o pioneros espaciales" Urban pioneers (Overmeyer, 2007) en Berlín.

Figura C08_F08: Zwischennutzung: Transformación temporal del patio de una antigua escuela (Freiherr-vom-Stein-Schule) en un espacio de encuentro público.

3. El proyecto del "Parque urbano Superkilen" en Copenhague (Dinamarca), el "Espai Germanetes" en Barcelona o "Campo de Cebada" en Madrid son buenos ejemplos de ello.
4. Según Bey, las TAZ son espacios efímeros que evaden los mecanismos de control institucional y fomentan experiencias comunitarias alternativas.

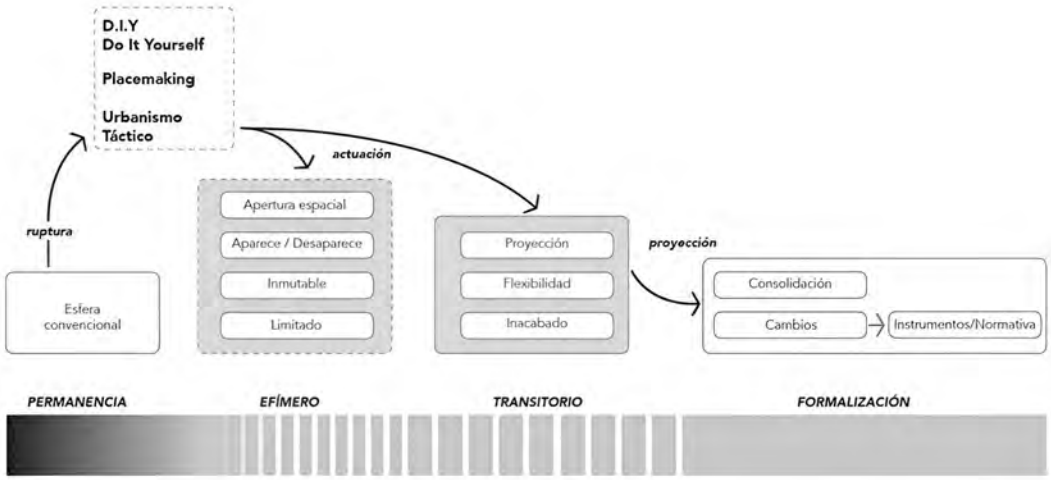


Figura C08_F09: Análisis gráfico de la temporalidad y actuación de las manifestaciones emergentes. Fuente: Bueno Carvajal & Temes Cordovez (2025).

Situados en esta forma de crear ciudad en el que los espacios vacíos pueden jugar un rol transitorio o efímero podemos describir dos dinámicas. Las "dinámicas transitorias" interpretan la producción de la arquitectura y la ciudad como un proceso, como una concepción más informal en el momento de plantear el proyecto, confiando más en los valores de lo intermitente que en los valores de lo definitivo desde elementos acabados (Bailo Esteve & Rull Bertran, 2011). Por tanto, se plantea que dicho carácter transitorio forma parte de su filosofía, puesto que al ser materializadas en el espacio público, en cierta medida estas manifestaciones permiten correlaciones entre las personas y el entorno urbano desde lo efímero (Orejuela, 2021) concibiendo su arquitectura como un elemento para la interacción, lo cual lleva a definirlas como etapas (Widyaevan, 2022a) o momentos intermedios (las Zwischennutzung) que sirven de antesala para un resultado más formal y definitivo que permita consolidar los proyectos en el tiempo.

Las "dinámicas efímeras", concebidas como eventos espontáneos o proyectos que aparecen y desaparecen en lapsos temporales delimitados (Widyaevan, 2022b) podrían desarrollar ciertas habilidades de transformación del entorno del espacio urbano, que son limitadas, incluso inmutables, pero ejercen aperturas espaciales (Hurtado, 2018) que potencian la experiencia entre las personas y el espacio público, generando "espacios sociales". Sin embargo, la capacidad transitoria de los proyectos emergentes es la que permite proyectar un desarrollo hacia la formalización final de dichos proyectos, sin partir necesariamente de lo permanente como única versión desde el inicio. Este procedimiento permite

adelantar usos, probar la respuesta y acogida por la ciudadanía, rectificar y ajustar errores o carencias no previstas para finalmente formalizar el proyecto. En la figura C08_F09 se ilustra de manera gráfica estas dinámicas transitorias y efímeras en relación con las manifestaciones emergentes.

8.1.1. Los usos temporales como dispositivo de acción: táctica, flexibilidad y ciudadanía

Los usos temporales permiten operar dentro del desfase temporal que se genera entre la planificación y la ejecución de proyectos urbanos. Esta asincronía, como explica Ferreri et al. (2016) da lugar a "una ciudad que se activa entre los tiempos muertos propiciados por las crisis". En esa brecha se instala una táctica de intervención que escapa al control del planeamiento estratégico. De hecho, Oswalt et al. (2013) identifican una gama de figuras que se despliegan en estos procesos: pioneros, parásitos, subversivos, coexistentes, desplazadores.

Asimismo, estos autores, junto a otros como Lehtovuori & Ruoppila (2017) insisten en que los usos temporales no son solo una solución física, sino que activan nuevos vínculos comunitarios, formas emergentes de economía urbana y procesos de apropiación ciudadana. "Los ciudadanos adquieren así un protagonismo que les permite rescribir frases urbanas imprevistas en una ciudad planificada por tecnócratas" (Grávalos-Lacambra et al., 2022).

Desde una perspectiva más crítica, (Ferreri et al., 2016) advierte sobre "las seducciones del urbanismo temporal", apuntando que este tipo de intervenciones pueden terminar operando como "rellenos visualmente positivos y experimentales" para disimular la falta de proyecto urbano estructural. Así, si bien pueden generar efectos positivos en el corto plazo, también pueden ser influenciadas por la lógica del marketing urbano neoliberal. Otros autores como Peck hablan del "urbanismo de la austeridad" (Peck, 2012), donde este tipo de actuaciones se convierten en estrategias low-cost que suplen la incapacidad de las administraciones para actuar estructuralmente.

8.1.2. Urbanismos temporales para el SuzR. Casos de estudio

En esta línea de experimentación, pensamos que es necesario indagar en soluciones "intermedias" para algunos de los SuzR de nuestra investigación. Obviamente no es posible dicha aplicación para todos los suelos ni supone la solución final y definitiva para ellos, pero si puede mejorar en parte, el período de transición, en muchos casos indefinido, en la mayor parte de los casos muy largos.

Para ello hemos hecho una selección de 8 casos paradigmáticos en los que, el

uso temporal e intermedio, "en transición" entre los espacios semi urbanizados y el desarrollo futuro, ha permitido ofrecer a las comunidades próximas, al menos un mejor aprovechamiento de los espacios, mejorando significativamente la vinculación con los mismos. Dicha selección de casos los hemos organizado en un conjunto de fichas que nos permiten conocer las características y con ello ver sus límites y posibilidades. A su vez los casos los hemos agrupado en torno a una "tipología" representativa de tantos otros casos a los que podría representar. Pasemos a describir cada una de ellas:

1. Pequeñas transformaciones de parcelas con participación comunitaria.

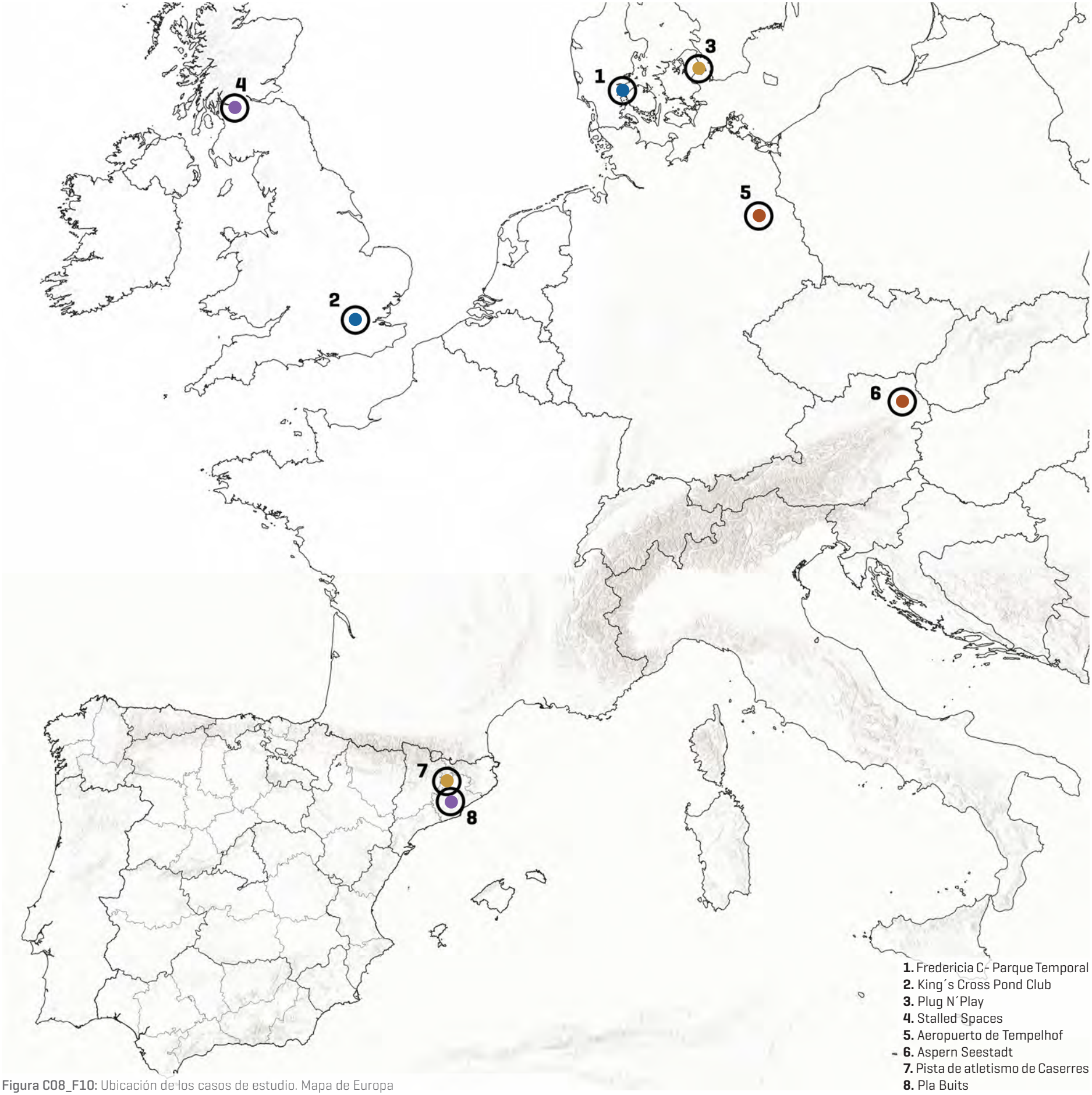
Esta tipología se centra en la recuperación de solares abandonados mediante proyectos colaborativos que priorizan la inclusión social. En **Glasgow**, el programa *Stalled Spaces* (2010) surgió como respuesta a la crisis económica de 2008, transformando más de 125 terrenos vacíos en jardines comunitarios, áreas de juego y espacios artísticos. Con un presupuesto inicial modesto (£50,000), el proyecto incentivó a vecinos y organizaciones a diseñar y mantener los espacios, mejorando la calidad de vida en barrios afectados por el abandono. Aunque criticado por su impacto desigual en distintas zonas, el modelo fue replicado a nivel nacional, destacando su éxito en cohesión social y revitalización económica.

En **Barcelona**, el *Pla BUITS* (2012) adoptó un enfoque similar, gestionando solares municipales cedidos temporalmente a entidades sin ánimo de lucro. Estos espacios albergaron huertos urbanos, talleres y eventos culturales, como el *Espai Germanetes* y *ConnectHort*, que se convirtieron en referentes comunitarios. A pesar de desafíos como la burocracia y conflictos vecinales, el proyecto evitó la degradación urbana y fomentó la autogestión. Reconocido con el premio *City to City Barcelona FAD* (2013), el *Pla BUITS* demostró cómo la corresponsabilidad ciudadana puede transformar espacios residuales en activos sociales.

2. Agua y naturaleza temporal.

Estas intervenciones buscan reconectar a las ciudades con la naturaleza mediante la creación de parques o estanques efímeros. En **Dinamarca**, el *Fredericia C – Parque Temporal* (2010) transformó 14 hectáreas de una zona portuaria industrial en un "laboratorio vivo". Diseñado por el estudio SLA, el parque integró biodiversidad urbana y soluciones climáticas, además de albergar actividades culturales. Financiado por el municipio y la organización Realdania By, el proyecto sentó las bases para el desarrollo urbano definitivo, siendo finalista en los *World Smart Cities Awards* 2013.

En **Londres**, el *King's Cross Pond Club* (2015) combinó arte y ecología en un



1. Fredericia C- Parque Temporal
2. King´s Cross Pond Club
3. Plug N´Play
4. Stalled Spaces
5. Aeropuerto de Tempelhof
6. Aspern Seestadt
7. Pista de atletismo de Caserres
8. Pla Buits

Figura C08_F10: Ubicación de los casos de estudio. Mapa de Europa

Comentario:

Las tipologías analizadas revelan patrones comunes en el urbanismo temporal: la importancia de la participación ciudadana, la flexibilidad en el diseño y la integración de criterios ecológicos. Su éxito radica en entender la temporalidad no como una limitación, sino como una oportunidad para experimentar, aprender y construir ciudades más resilientes y participativas.

Nombre del caso	Fecha	Superficie	Ubicación	Tipología de caso
CASO 1. **Fredericia C- Parque Temporal**	2010	14 ha	Fredericia, Dinamarca	Agua y naturaleza temporal
CASO 2. **King´s Cross Pond Club**	2015	400 m^2 (estanque)	Londres, Inglaterra	Agua y naturaleza temporal
CASO 3. **Plug N´Play**	2008	2.5 ha	Copenhague, Dinamarca	Huellas e infraestructuras modulares
CASO 4. **Stalled Spaces**	2010	Varios solares	Glasgow, Escocia	Pequeñas transformaciones de parcelas con anticipación comunitaria
CASO 5. **Aeropuerto de Tempelhof**	2010	386 ha	Berlin, Alemania	Megaproyectos urbanos con usos temporales
CASO 6. **Aspern Seestadt**	2007	Varias superficies	Viena, Austria	Megaproyectos urbanos con usos temporales
CASO 7. **Pista de Atletismo de Caserres**	2021	400 m	Berguedà, Cataluña	Huellas e infraestructuras modulares
CASO 8. **Pla Buits**	2012	Varios solares	Barcelona, España	Pequeñas transformaciones de parcelas con anticipación comunitaria

Tabla C08_T01: Casos de urbanismo de mientras tanto. Fuente: Elaboración propia

estanque de natación natural con filtrado biológico. Diseñado por Doze Architects y Marjetica Potrč, el proyecto destacó la coexistencia entre urbanización y naturaleza, aunque su acceso restringido y cierre prematuro en 2016 generaron críticas. No obstante, su enfoque innovador en sostenibilidad fue reconocido en los *Landscape Institute Awards* 2017, subrayando el potencial de las intervenciones acuáticas para repensar espacios en transición.

3. Huellas e infraestructuras modulares.

Esta categoría engloba instalaciones flexibles que responden a necesidades comunitarias mediante diseños adaptables. En **Copenhague**, Plug'N'Play (2008) reconvirtió terrenos vacíos en Ørestad Syd en un espacio modular con contenedores equipados para deportes y cultura. Con un presupuesto de 2 millones de euros, atrajo a 100 visitantes diarios y eventos como los *Blue Culturales*. Su diseño reubicable permitió maximizar el impacto social antes de su desmantelamiento en 2015, sirviendo como referente europeo de urbanismo temporal.

En **Cataluña**, la *Pista de Atletismo en Caserres* (2021) surgió como una iniciativa ciudadana ante la falta de infraestructuras deportivas rurales. Construida en un campo de cereales con técnicas artesanales y un tractor, la pista de 400 metros simbolizó la capacidad de las comunidades para resolver carencias administrativas. Aunque no homologada, su impacto mediático y uso vecinal evidenciaron la importancia de soluciones locales de bajo costo.

4. Megaproyectos urbanos con usos temporales.

Estos proyectos integran intervenciones temporales en planes urbanos a gran escala para mantener el interés ciudadano durante largos procesos de desarrollo. En **Berlín**, el *Aeropuerto de Tempelhof* (2010) se reconvirtió en un parque público de 386 hectáreas tras un referéndum donde el 64% de los votantes rechazó planes inmobiliarios. El espacio, histórico y simbólico, se consolidó como un "bien común" para actividades recreativas y culturales, aunque debates sobre gentrificación y usos futuros persisten.

En **Viena**, *Aspern Seestadt* (2007) transformó un aeródromo en un distrito que preveía albergar a 20,000 residentes. Durante su desarrollo, se implementaron estructuras temporales como el *Flederhaus* (2017), un pabellón de madera con hamacas y exposiciones, y huertos comunitarios que fomentaron la identidad local. Con una inversión de 5 mil millones de euros, el proyecto demostró cómo los usos temporales pueden anticipar problemas de diseño y fortalecer la participación en megaproyectos.

CASO 1.	Fredericia C – Parque Temporal
Ubicación	Federica, Dinamarca
Año	2010
Autores	SLA - Stig L. Andersson
Superficie	14 hectáreas

Figura C08_F11: Planta arquitectónica de la propuesta

Figura C08_F12: Planos y renders

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

Descripción del proyecto

El proyecto "Fredericia C – Parque Temporal" es una intervención paisajística en Fredericia, Dinamarca, que transforma un área industrial de 14 hectáreas en un espacio recreativo temporal, integrándose en el desarrollo urbano estratégico a largo plazo mediante el enfoque de lo que conocemos como "urbanismo de proceso, meanwhile urbanism, o manifestaciones emergentes del urbanismo".

Origen del proyecto

La ciudad de Fredericia, en colaboración con Realdania By, emprendió el proyecto "FredericiaC" para revitalizar su zona portuaria en desuso. El estudio de diseño danés SLA fue encargado de desarrollar un parque temporal que sirviera como espacio recreativo mientras se planificaba el desarrollo urbano definitivo. Este enfoque permitió que el área estuviera disponible para el público desde 2010, mucho antes de la implementación completa del plan urbano.

Motivo de actuación

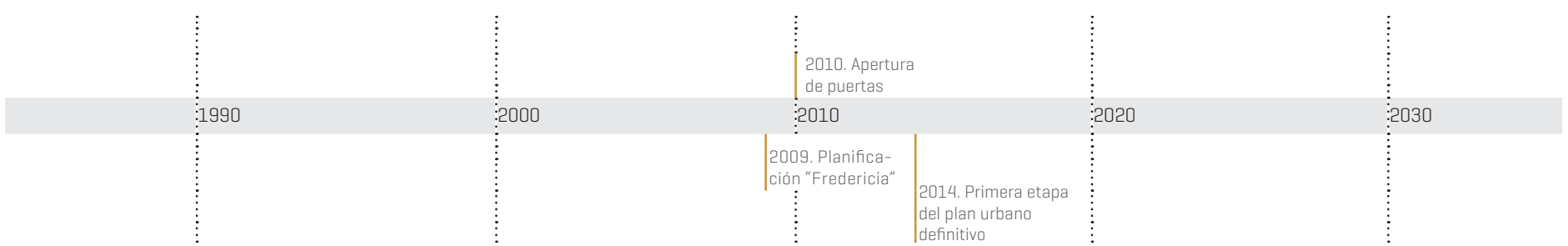
La intervención buscaba transformar un antiguo terreno industrial en un parque temporal de bajo costo, organizado a partir de la cartografía histórica, que reprodujera el paisaje de los vacíos urbanos y sirviera de marco para múltiples usos definidos por los usuarios. Además, se pretendía que el parque funcionara como un laboratorio vivo para probar soluciones de adaptación climática y fomentar la biodiversidad urbana, integrando procesos naturales en el entorno construido.

Financiación

El proyecto fue desarrollado en asociación entre la ciudad de Fredericia y Realdania By, una organización filantrópica danesa que apoya proyectos de desarrollo urbano y arquitectónico. Aunque no se dispone de detalles específicos sobre la financiación, la colaboración público-privada permitió la realización de esta intervención temporal.

Evolución en el tiempo

En el año 2009 inició la planificación del proyecto "FredericiaC" por parte de la ciudad de Fredericia y Realdania By. Un año después, 2010, finalizó la intervención temporal abriendo sus puertas al público, convirtiéndose en un espacio recreativo accesible para los ciudadanos. En 2014, se esperaba que comenzara el desarrollo de las primeras etapas del plan urbano definitivo, basándose en las lecciones aprendidas y la experiencia obtenida durante la fase temporal del parque. Al tratarse de una intervención efímera que duró unos pocos años, el proceso continuó sin dichos usos temporales, centrándose desde entonces en el desarrollo de la urbanización.



Consecuencias para la población

1. Revitalización del espacio urbano: El proyecto convirtió un área industrial degradada en un espacio verde y funcional, lo que mejoró la calidad de vida de los residentes al ofrecer un lugar para el ocio y la recreación.

2. Activación social y cultural: El parque temporal incluyó actividades culturales, eventos comunitarios y espacios de encuentro, fomentando la cohesión social y la participación ciudadana.

3. Conciencia sobre el desarrollo urbano: El proyecto sirvió como una plataforma para discutir el futuro de la zona, involucrando a la población en el proceso de planificación urbana.

Opinión de la población

La opinión general de la población fue muy positiva. Los residentes apreciaron la creación de un espacio verde y funcional en una zona previamente abandonada. Además, valoraron la oportunidad de participar en actividades comunitarias y culturales. Sin embargo, algunos expresaron preocupación por el carácter temporal del proyecto, ya que deseaban que el espacio se mantuviera como un parque permanente.

Reconocimientos

Los premios World Smart Cities Awards 2013 reconocen y premian los proyectos e iniciativas más ambiciosos, avanzados e innovadores de todo el mundo que desarrollan y replantean el concepto de ciudad inteligente. El proyecto de paisajismo de FredericiaC se encuentra en la final de la categoría "proyecto" junto con otros seis proyectos de ciudades inteligentes de Japón, Alemania, España y China. En total, los premios World Smart Cities Awards recibieron más de 200 candidaturas de 35 países. FredericiaC es el único proyecto de arquitectura paisajística que se encuentra en la final.

Figura C08_F13: Zona recreativa para niños/as

Figura C08_F14: Zonas recreativas

Figura C08_F15: Mobiliario urbano

Bibliografía

- Landezine. (2010). *Fredericia C – Parque temporal*. https://landezine.com/fredericia-c-temporary-park-by-sla/

- a+t architecture publishers. (2012). *SLA. Fredericia C-Parque Temporal. Dinamarca*. https://aplust.net/blog/sla_fredericia_ctemporary_park_denmark/

- Paesaggi di decrescita. (2013). *Il tempo del piano: da essere a divenire*. https://paesaggididecrescita.wordpress.com/2013/11/30/571/

CASO 2.	King's Cross Pond Club
Ubicación	Londres, Inglaterra
Año	2015
Autores	Ooze Architects y Marjetica Porč
Superficie	400 m^2 de estanque

Figura C08_F16: Planta arquitectónica de la propuesta

Figura C08_F17: Planta arquitectónica de la propuesta

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

Descripción del proyecto

El King's Cross Pond Club, denominado "Of Soil and Water", fue una innovadora instalación temporal en Londres que fusionó arte, ecología y urbanismo, ofreciendo una experiencia única de natación en un entorno natural dentro de una zona en desarrollo.

Origen del proyecto

El proyecto fue concebido como una instalación de arte público temporal en el corazón de la regeneración de King's Cross. Diseñado por Ooze Architects en colaboración con Marjetica Potrč, el proyecto se enmarcó dentro del programa Relay Arts, promovido por King's Cross Central Limited Partnership para integrar el arte y la naturaleza en el desarrollo urbano. La instalación consistía en un estanque de baño natural que funcionaba como un "laboratorio viviente". El estanque, de 40 metros de longitud, podía albergar a más de 100 bañistas, rodeado de flores silvestres y pastos.

Motivo de actuación

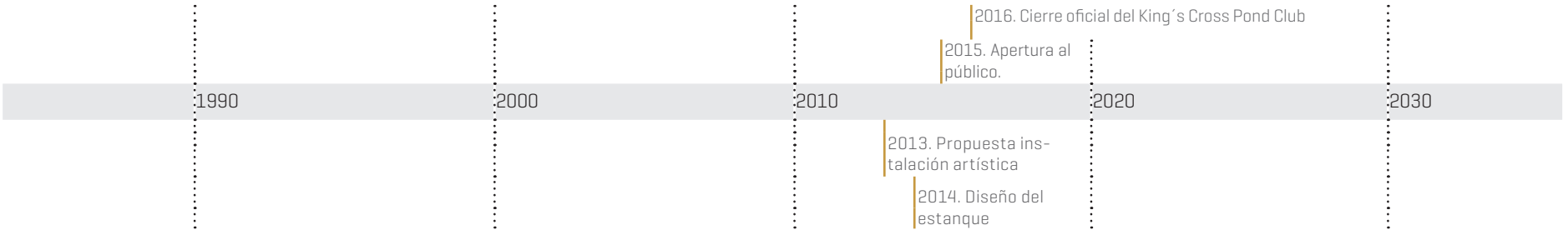
El proyecto buscaba destacar la relación entre los procesos naturales y la urbanización, ofreciendo una reflexión sobre la sostenibilidad en las ciudades contemporáneas. Al situar un estanque de baño natural en medio de un activo sitio de construcción, se pretendía enfatizar la coexistencia y la interdependencia entre la naturaleza y el desarrollo urbano. Además, el estanque servía como una demostración práctica de métodos de purificación de agua naturales, utilizando plantas acuáticas y procesos biológicos para mantener el agua limpia sin el uso de productos químicos.

Financiación

Financiado por King's Cross Central Limited Partnership, el consorcio responsable de la regeneración de King's Cross. Como parte de su compromiso con el arte público y la sostenibilidad, el consorcio destinó recursos para la creación de esta instalación temporal. Aunque no se ha encontrado referencia exacta del presupuesto, la inversión reflejó una apuesta por iniciativas que integran arte, ecología y comunidad en el desarrollo urbano.

Evolución en el tiempo

En el año 2013 Ooze Architects y Marjetica Potrč fueron invitados a proponer una instalación artística para el área de King's Cross. En 2014 se desarrolló el diseño del estanque, enfocándose en la creación de un sistema de purificación de agua natural que utilizaba plantas acuáticas y procesos biológicos para mantener el agua limpia sin el uso de productos químicos. En mayo de 2015, el Club abrió al público, ofreciendo una experiencia de natación única en un entorno natural dentro de la ciudad. En septiembre de 2016, se anunció que el estanque cerraría el 26 de octubre de 2016, antes de lo previsto inicialmente. Esta decisión generó reacciones entre la comunidad local, quien realizó peticiones para mantener el estanque abierto. El King's Cross Pond Club cerró oficialmente el 26 de octubre. Posteriormente, el área fue transformada en un parque, y se tomaron medidas para reubicar la vida silvestre del estanque, donar las plantas a la comunidad y reciclar los materiales utilizados en la instalación.



Consecuencias para la población

1. Espacio público innovador: El estanque ofreció un lugar único para la recreación y la relajación en medio de un entorno urbano en desarrollo, atrayendo tanto a residentes locales como a visitantes.

2. Conciencia ambiental: El proyecto destacó por su enfoque en la sostenibilidad, utilizando un sistema natural de filtración de agua, lo que ayudó a educar al público sobre prácticas ecológicas.

3. Atracción turística y cultural: El estanque se convirtió en un punto de interés cultural y artístico, atrayendo a personas interesadas en la intersección entre arte, ecología y urbanismo.

4. Limitaciones de acceso: Aunque el proyecto fue popular, el acceso al estanque era limitado y requería reserva previa, lo que generó ciertas críticas por no ser completamente inclusivo.

Opinión de la población

La opinión general fue mayoritariamente positiva. Los visitantes elogiaron la originalidad del proyecto, su enfoque ecológico y la oportunidad de nadar en un entorno natural en medio de la ciudad. Sin embargo, algunas críticas se centraron en el acceso restringido y en el hecho de que el proyecto fuera temporal, lo que limitó su impacto a largo plazo.

Premios y reconocimientos

El proyecto King's Cross Pond Club recibió varios reconocimientos por su innovación y enfoque sostenible. Entre ellos, destaca el premio 'Design for a Temporary Landscape' category at the 2017 Landscape Institute Awards in London.

Figura C08_F18: Vista en relación con el entorno

Figura C08_F19: Proceso de construcción

Figura C08_F20: Estanque para natación

Bibliografía

- B|D Landscape Architects. (2016). *Club del estanque de King's Cross.* https://bdlandarch.com/kings-cross-pond-club/

- Timeout. (2016). *Triste noticia para los nadadores: el King's Cross Pond Club cerrará sus puertas.* https://www.timeout.com/london/blog/sad-news-for-swimmers-the-kings-cross-pond-club-is-closing-down-091416

- The RIBA Journal. (2016). *King's Cross camina por el lado salvaje.* https://www.ribaj.com/products/king-s-cross-pond-club

- Landscape Architects Network. (2015). *5 Odd Things You Should Know Before Taking a Dip in King's Cross Pond.* https://land8.com/5-odd-things-you-should-know-before-taking-a-dip-in-kings-cross-pond/

CASO 3.	Plug N' Play
Ubicación	Copenhage, Diamarca
Año	2008
Autores	Kragh & Berlung
Superficie	25.000 m^2

Figura C08_F21: Axonometría de la propuesta

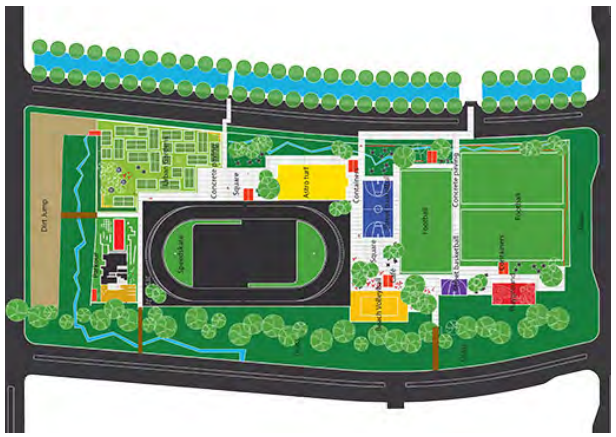


Figura C08_F22: Planta arquitectónica de la propuesta

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

Descripción del proyecto

Plug N' Play es un ejemplo de cómo el diseño urbano temporal puede transformar espacios subutilizados en áreas vibrantes y funcionales. Su enfoque modular y flexible no solo mejoró la imagen de Ørestad Syd, sino que también fomentó la cohesión social y la identidad comunitaria. Aunque fue concebido como una solución temporal, su éxito ha demostrado el valor de integrar estas intervenciones en la planificación urbana a largo plazo.

Origen del proyecto

El proyecto Plug N' Play fue diseñado por el estudio de arquitectura paisajística Kragh & Berglund en colaboración con la fundación Lokale- og Anlægsfonden, el municipio de Copenhague y la federación deportiva danesa. Surgió en 2008 como una iniciativa temporal para revitalizar el área de Ørestad Syd, en las afueras de Copenhague, Dinamarca, mientras se desarrollaban proyectos de vivienda en la zona. La idea central era crear un espacio público flexible que pudiera adaptarse a diversas actividades deportivas y culturales, utilizando infraestructuras modulares y temporales.

Motivo de actuación

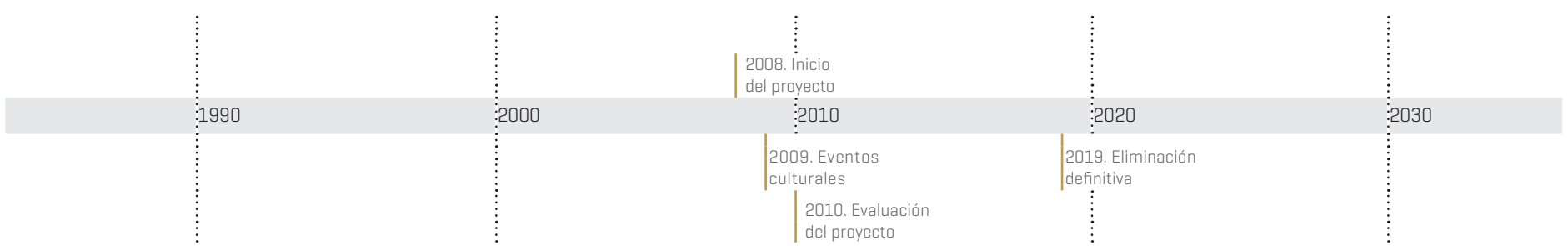
El proyecto se concibió como una respuesta a la necesidad de mejorar la imagen y la vitalidad de Ørestad Syd, un área en desarrollo que carecía de identidad y atracción para los residentes y visitantes. La crisis económica de 2008 había ralentizado los proyectos de construcción, dejando terrenos vacíos que afectaban negativamente la percepción del área. Plug N' Play buscó transformar estos espacios en un "laboratorio urbano" que promoviera la interacción social, el deporte y la cultura, atrayendo a personas que de otro modo no habrían visitado la zona.

Financiación

El proyecto contó con un presupuesto de 15 millones de coronas danesas (aproximadamente 2 millones de euros), financiado principalmente por el municipio de Copenhague y la fundación Lokale- og Anlægsfonden. Esta inversión permitió la creación de infraestructuras modulares, como contenedores equipados con electricidad, agua y almacenamiento, así como la instalación de áreas deportivas y recreativas. La flexibilidad del diseño permitió que el espacio se adaptara a diferentes actividades con un costo mínimo, maximizando el impacto social y económico.

Evolución en el tiempo

El proyecto inició en 2008. Un año después, se convirtió en un punto de encuentro para la comunidad, con un promedio de 100 visitantes diarios. Desde 2009, se organizaron en él eventos como los Días Culturales de Ørestad. En 2010, se realizó una evaluación del proyecto por parte de Lokale- og Anlægsfonden, quien destacó su éxito en mejorar la imagen y generar un valor mediático de 2.6 millones de coronas danesas. Los desarrolladores y agentes inmobiliarios reconocen se sumaron al reconocimiento de su impacto positivo. En 2011, Plug N' Play demuestra su potencial para convertirse en un espacio permanente y entre los años 2012 y 2015 se convierte en referente para otras ciudades europeas. Finalmente la sustitución del proyecto con el inicio de la edificación definitiva se dio entre los años 2015 y 2019



Consecuencias para la población

1. Revitalización de espacios urbanos: El proyecto ha transformado áreas abandonadas o infrautilizadas en espacios dinámicos y funcionales, atrayendo a residentes y visitantes.

2. Activación económica y social: Los módulos han sido utilizados para albergar tiendas, cafés, talleres y eventos culturales, fomentando la actividad económica y la interacción social.

3. Flexibilidad y adaptabilidad: La naturaleza modular del proyecto permite su reubicación y reutilización en diferentes áreas, maximizando su impacto en la comunidad.

4. Conciencia sobre el uso del espacio urbano: El proyecto ha servido como un ejemplo de cómo se pueden aprovechar temporalmente los espacios vacíos mientras se planifican soluciones a largo plazo.

Opinión de la población

La opinión general ha sido muy positiva. Los residentes y usuarios han valorado la capacidad del proyecto para dar vida a áreas olvidadas de la ciudad, así como su diseño moderno y funcional. Sin embargo, algunos han expresado preocupación por el carácter temporal de las instalaciones, deseando que se conviertan en soluciones permanentes.

Extensión en superficie

La extensión del proyecto varía según la ubicación y el número de módulos instalados. Cada módulo es relativamente pequeño, pero su impacto se multiplica al agruparse en clusters o distribuirse en diferentes áreas de la ciudad.

Figura C08_F23: Vista aérea del proyecto

Figura C08_F24: Vista de las pistas interiores

Figura C08_F25: Vista del mobiliario diseñado para diversos de usos

Bibliografía

- Landezine. (2013). *Conectar y usar*. https://landezine.com/plug-n-play-by-kragh-berglund/

- Kragh Berglund. (s.f).*Conectar y usar*. https://kragh-berglund.com/public-space/plug-n-play/

CASO 4.	Stalled Spaces
Ubicación	Glasgow, Escocia
Año	2010
Autores	Ayuntamiento de Glasgow, Lottery Heritage Fund y otras organizaciones comunitarias y empresariales.
Superficie	Se han intervenido más de 100 espacios con diferentes superficies

Figura C08_F26: Exposición. Compromiso intergeneracional, Renfrew.

Figura C08_F27: Llamada a proyectos.

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

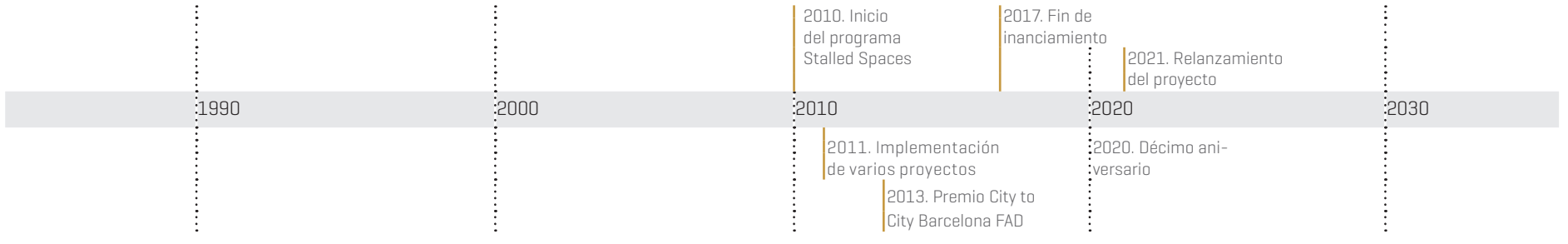
Descripción del proyecto Stalled Spaces se propuso como una solución innovadora para reactivar parcelas desocupados de Glasgow mediante proyectos temporales, como jardines comunitarios, áreas de juego, espacios para cultivos urbanos y zonas de arte, promoviendo la cohesión social y el empoderamiento comunitario.

Origen del proyecto El programa Stalled Spaces fue lanzado en 2010 por el Glasgow City Council en colaboración con la Glasgow Housing Association, como respuesta a la crisis financiera de 2008. Este proyecto surgió para abordar el problema de los terrenos vacantes y abandonados en la ciudad, que se habían multiplicado debido al colapso de proyectos de desarrollo. La iniciativa buscaba transformar estos espacios en activos comunitarios temporales, fomentando la participación local y mejorando la calidad de vida en los barrios afectados.

Motivo de actuación Más del 60% de los habitantes de Glasgow vivían a menos de 500 metros de terrenos vacantes o en desuso, lo que tenía un impacto negativo en su salud mental y bienestar. Estos espacios abandonados no solo afectaban el entorno urbano, sino que también contribuían al deterioro social y económico de las comunidades. Stalled Spaces se presentó como una alternativa sostenible para utilizar estos espacios.

Financiación El programa contó con un presupuesto inicial de £500,000, con un máximo de £4,500 por proyecto. En total, ha tenido un coste aproximado de £1.5 millones desde su inicio en 2010.. A lo largo de los años, se han transformado más de 125 sitios en la ciudad, lo que equivale a 13ha de terreno recuperado. En 2020, se anunció una nueva fase de financiación, con subvenciones de £10,000 para proyectos piloto en áreas como Drumchapel, Pollok y South Central, y £5,000 adicionales para iniciativas basadas en la naturaleza. El proyecto ha sido cubierto por fondos públicos y privados, incluyendo el Ayuntamiento de Glasgow, la Lottery Heritage Fund y otras organizaciones.

Evolución en el tiempo En el año 2010 se lanzó el programa Stalled Spaces tras la crisis financiera del 2008. Entre los años 2011 y 2016, se implementaron más de 40 proyectos, incluyendo jardines temporales, áreas de juego y espacios artísticos. En el año 2013, el programa recibió el premio City to City Barcelona FAD por su enfoque innovador en la transformación urbana y el empoderamiento comunitario. A pesar de la finalización inicial del financiamiento, en 2017 el programa continuó debido a su éxito y fue replicado a nivel nacional por Architecture & Design Scotland. En 2020, se celebró el décimo aniversario del programa, con más de 125 sitios transformados. Se anunciaron subvenciones de £10,000 para proyectos piloto en Drumchapel, Pollok y South Central. En 2021, inició el relanzamiento del programa con un enfoque en la sostenibilidad y la creación de empresas basadas en la naturaleza, utilizando las lecciones aprendidas de los proyectos piloto.



Consecuencias para la población

1. Mejora del entorno urbano: La creación de espacios verdes, de cultivo o áreas recreativas ha mejorado el paisaje urbano y ha proporcionado lugares de esparcimiento para los vecinos.

2. Fomento de la comunidad: El proyecto ha promovido la participación ciudadana, ya que los residentes han sido involucrados en el diseño y mantenimiento de los espacios.

3. Beneficios para la salud: El acceso a este tipo de espacios ha tenido un impacto positivo en la salud física y mental de la población.

4. Revitalización económica: Algunas zonas han experimentado un aumento en el valor de las propiedades y un mayor interés comercial debido a la mejora del entorno.

Opinión de la población

La opinión general ha sido positiva. Los residentes han valorado la creación de espacios útiles y atractivos, así como la oportunidad de participar en proyectos comunitarios. Se ha valorado positivamente también la posibilidad de que cuando acabara el plazo de uso de un solar y fuera devuelto a su propietario se intestaría que el proyecto pasara a ocupar otro lugar de similares características en la comunidad encargándose el Ayuntamiento de Galsgow de dicha gestión. Sin embargo, algunos críticos han señalado que el impacto puede ser desigual en diferentes áreas de la ciudad, dependiendo de la implicación local y los recursos disponibles.

Reconocimientos

El proyecto ha recibido varios premios y reconocimientos por su innovación y impacto social, reconocido y premiado por la City to City Barcelona FAS Award en la edición 2013, como ejemplo de transformación sensible de la realidad a través de acciones de naturaleza social, arquitectónica y educativa, derivando en un impacto global sobre el conjunto de la ciudad.

Bibliografía

- Ayuntamiento de Glasgow. (s.f). *Stalled Spaces*. https://www.glasgow.gov.uk/stalledspaces

- Arquitecture and Design Scotland Ailtearachd is Dealbhadh. (s.f). *Stalled Spaces Scotland*. https://www.ads.org.uk/resource/stalled-spaces-scotland

- Stalled Spaces (Scotland - Glasgow). (s.f). *Stalled Spaces Scotland*. https://www.diba.cat/ca/web/espais-buits/detall/-/contingut/25265758/fitxa32_stalled-spaces-glasgow

- Interlace Restoring Urban Ecosystems. (2023). *Community-led Stalled Spaces - Glasgow*. https://interlace-hub.com/node/28275

Figura C08_F28: Mobiliario del proyecto

Figura C08_F29: Vista del trabajo comunitario

Figura C08_F30: Vista del trabajo comunitario

CASO 5.	Aeropuerto de Tempelhof
Ubicación	Tempelhof, Berlín, Alemania
Año	2010
Autores	TempelhofProjekt GmbH, Grün Berlin, Demokratische Initiative 100% Tempelhofer Fel y otras figuras públicas y privadas
Superficie	386 hectáreas

Figura C08_F31: Proyecto ganador, GROSS MA X y Sutheland Hussey.

Figura C08_F32: Rutas históricas en el campo Tempelhofer Feld.

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

Descripción del proyecto

El Aeropuerto de Tempelhof es una de las infraestructuras más emblemáticas de Berlín, cerró sus operaciones en octubre de 2008 tras una larga historia que incluyó su uso como campo de concentración durante la Segunda Guerra Mundial y su papel en el Puente Aéreo de Berlín. La decisión de cerrarlo formó parte de una estrategia urbana más amplia para consolidar el tráfico aéreo de la ciudad en el nuevo aeropuerto Berlin Brandenburg.

Origen del proyecto

El proceso de reurbanización de Tempelhof comenzó en 1994, cuando el plan de uso del suelo de Berlín (Flächennutzungsplan) cambió la designación del aeródromo, reconfigurándolo como una zona de desarrollo urbano. En 1999, un plan maestro propuso una estructura de desarrollo con un parque central rodeado de cuatro áreas urbanas destinadas a vivienda, educación y tecnología.

Motivo de actuación

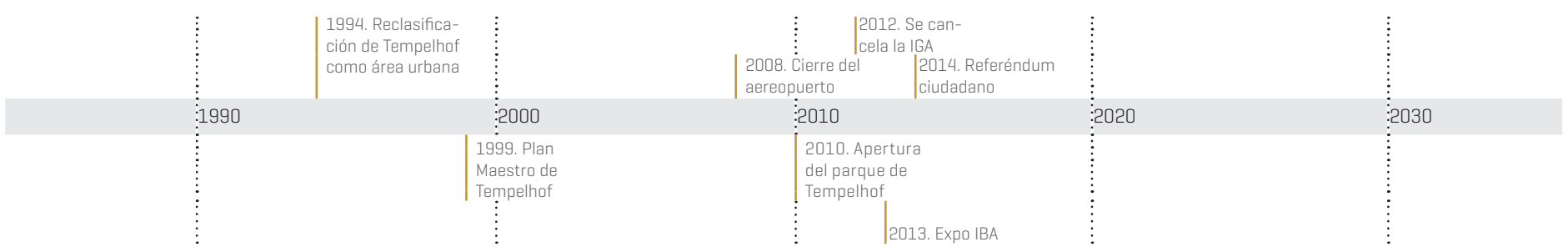
El cierre del aeropuerto se vio como una oportunidad para transformar el espacio en una de las áreas de desarrollo urbano más grandes de Europa. Berlín enfrentaba una crisis económica a principios de los 2000 con altas tasas de desempleo y recortes en el gasto público, lo que impulsó la búsqueda de inversión privada. Además, la creciente gentrificación en barrios cercanos como Neukölln y Kreuzberg generó debates sobre el impacto del desarrollo en la población local. No obstante, la planificación encontró resistencia. Diversos ciudadanos expresaron preocupaciones sobre la preservación del espacio verde, la memoria histórica y la posible privatización del área. Estas tensiones culminaron en un referéndum en 2014 donde el 64% de los votantes decidieron mantener Tempelhof como un parque público sin construcciones adicionales.

Financiación

El Senado de Berlín planeó atraer capital privado para el desarrollo inmobiliario y tecnológico del proyecto, buscando convertir el área en un motor de crecimiento económico. La cancelación de eventos como la Exposición Internacional de Jardinería en 2012 y la Exposición Internacional de Construcción en 2013 debilitaron la financiación planificada. El rechazo ciudadano a la urbanización de Tempelhof en 2014 resultó en la utilización de fondos públicos para mantener el parque. Hasta 2014, el proceso de planificación y participación ciudadana costó aproximadamente. 9.8 millones de euros. Los costos fueron cubiertos principalmente por el gobierno local de Berlín, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Evolución en el tiempo

En 1994, el Plan de Uso del Suelo de Berlín reclasificó Tempelhof como área urbana. En 1999 se presentó un plan maestro con un parque central y cuatro zonas urbanizadas. Después en 2008, se cerró oficialmente el aereopuerto y en 2010 se abrió Tempelhof como parque público. En 2012 se canceló la IGA en Tempelhof debido a problemas de planificación. Un año después, Berlín descarta la Exposición Internacional de Construcción (IBA) en Tempelhof. Finalmente, en 2014 un referéndum ciudadano decide preservar Tempelhof como un parque público sin desarrollo inmobiliario.



Consecuencias para la población

1. Apropiación ciudadana: La apertura del Campo de Tempelhof como espacio público permitió que la ciudadanía se apropiara del lugar, utilizando el espacio para actividades recreativas, deportivas y culturales. Esto generó un fuerte vínculo emocional con el sitio, que se convirtió en un bien común para los berlineses.

2. Resistencia a la privatización: El gobierno local propuso planes para desarrollar parte del terreno con viviendas, oficinas y áreas comerciales, lo que generó una fuerte oposición ciudadana. La población desconfiaba de las intenciones del gobierno, percibiendo que los planes beneficiaban más a los intereses privados que a la comunidad.

3. Referéndum de 2014: En mayo de 2014, se llevó a cabo un referéndum en el que el 64% de los votantes apoyó la conservación íntegra del Campo de Tempelhof como espacio público. Esto fue una victoria significativa para los movimientos ciudadanos que se oponían a la privatización y desarrollo del sitio.

4. Impacto social y ecológico: El Campo de Tempelhof se ha convertido en un espacio vital para la comunidad, ofreciendo un área verde extensa en el corazón de la ciudad. También funciona como un corredor ecológico, beneficiando a la biodiversidad y al clima urbano.

Opinión de la población

La población berlinesa ha mostrado un fuerte apego al Campo de Tempelhof, valorándolo como un espacio de libertad y recreación. La resistencia ciudadana al desarrollo inmobiliario refleja una desconfianza hacia las autoridades y una preferencia por mantener el espacio como un bien común.

Reconocimientos

El proyecto no ha recibido premios específicos mencionados en el documento, pero su importancia histórica y cultural, así como su éxito como espacio público, lo han convertido en un referente internacional de regeneración urbana y participación ciudadana.

Bibliografía

- Sanz Merlo, A. (2021). La regeneración de infraestructuras abandonadas en la ciudad contemporánea: proyectar el futuro del aeropuerto de Tempelhof en Berlín. C*uaderno De Notas, 22*, 182-193. https://doi.org/10.20868/cn.2021.4756

- Hanna Hilbrandt (2016): Insurgent participation: consensus and contestation in planning the redevelopment of Berlin-Tempelhof airport, Urban Geography, DOI: 10.1080/02723638.2016.1168569

- Bournazou Marcou, E. D. (2018). Disputas por el espacio público en la planeación neoliberal. La conquista ciudadana de Tempelhof. Bitácora Arquitectura, (38), 30–41. https://doi.org/10.22201/fa.14058901p.2018.38.67058

Figura C08_F33: Campo de Tempelhof en uso.

Figura C08_F34: Campo de Tempelhof.

Figura C08_F35: Proyecto ganador del concurso para la reconfiguración del Campo de Tempelhof.

CASO 6.	Aspern Seestadt
Ubicación	Donaustadt, Viena
Año	2007
Autores	Wien 3420 Aspern Development AG
Superficie	Se han intervenido varios espacios con diferentes superficies

Figura C08_F36: Lugares de reunión temporales.

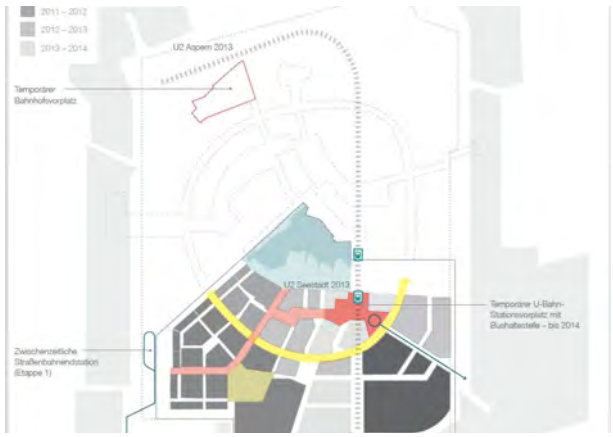


Figura C08_F37: Proyecto con funciones clave.

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

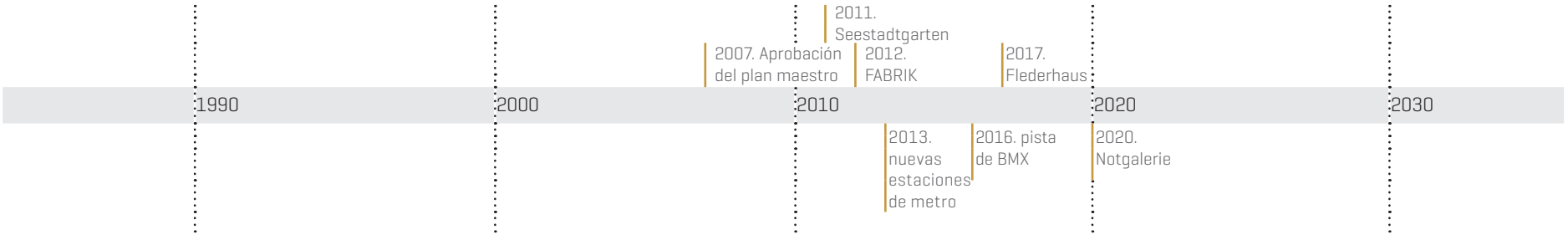
Descripción del proyecto Aspern Seestadt es uno de los mayores proyectos de desarrollo urbano en Europa, ubicado en el distrito de Donaustadt, en Viena. El proyecto se construye sobre un antiguo aeródromo, que fue cerrado en 1977.

Origen del proyecto La visión de convertir este espacio en un nuevo distrito urbano comenzó a tomar forma en la década de 1980, pero no fue hasta 2007 que se aprobó el plan maestro para el desarrollo de la zona. El objetivo era crear un nuevo centro urbano que albergara a 20,000 residentes y generara 20,000 puestos de trabajo, combinando vivienda, industria, investigación y espacios públicos.

Motivo de actuación El uso temporal de espacios y la propuesta de actividades en Aspern Seestadt surgieron como una estrategia de marketing y participación ciudadana. Dado que el desarrollo del distrito iba a tardar varias décadas, era crucial mantener el interés de los residentes y visitantes, así como generar una identidad propia para el distrito desde sus primeras etapas. Estas actividades temporales permitieron a los residentes interactuar con el espacio, fomentar la comunidad y crear un sentido de pertenencia, incluso antes de que el distrito estuviera completamente terminado.

Financiación La empresa Wien 3420 Aspern Development AG es la encargada del desarrollo, con un 73.4% de capital privado (GELUP GmbH) y un 26.6% de capital público (IBIG, una empresa que gestiona bienes inmuebles propiedad del estado austriaco). La inversión total prevista para el proyecto es de aproximadamente 5 mil millones de euros. Los proyectos temporales fueron financiados en gran parte por el presupuesto de marketing de Wien 3420 AG, con el objetivo de crear una identidad y atraer a residentes y empresas desde las primeras etapas del desarrollo.

Evolución en el tiempo En 2007 se aprobó el plan maestro para Aspern Seestadt y empezó el desarrollo del distrito con un lago artificial (Asperner See) como elemento de identidad. Entre los años 2010 y 2013, se construyeron dos estaciones de metro para conectar Aspern Seestadt con el centro de Viena y empezaron los primeros proyectos de uso temporal. En 2011, inició el Seestadtgarten, un jardín comunitario que sigue activo hasta hoy. En 2012, inició la construcción de FABRIK, un pabellón temporal de madera contrachapada que sirvió como espacio para eventos culturales y fue gestionado por la Agencia de Cultura y Urbanidad, art: phalanx. En 2016, se instaló una pista de BMX para fomentar actividades deportivas, seguido de la inauguración de Flederhaus en 2017, una estructura de madera de 5 niveles con hamacas. Incluyó programas como la exposición Urban Biodiversity (2021) y la Vienna Biennale (2019). El Flederhaus se convirtió en un ícono del distrito. Notgalerie, otro programa, se dio entre los años 2017-2020, una galería de arte temporal en una iglesia abandonada. Los proyectos continúan hoy en día con un enfoque en la innovación y la participación ciudadana.



Objetivos del proyecto

- **Facilitar la transición:** Los usos temporales ayudan a suavizar la transición de un área en construcción a un espacio urbano completamente terminado.

- **Crear identidad: Al** permitir que los ciudadanos usen y experimenten el espacio desde las primeras etapas, se fomenta una sensación de pertenencia y conexión emocional con el proyecto.

- **Promover la participación:** Los usos temporales sirven como una herramienta para involucrar a los ciudadanos en el proceso de planificación y diseño, lo que ayuda a generar aceptación y apoyo para el proyecto.

- **Anticipar problemas:** Al probar diferentes usos y diseños de manera temporal, los planificadores pueden identificar y resolver problemas antes de la implementación final.

Acciones del proyecto

1. Ejes de evolución y red temporal de caminos: Se establece una red de caminos temporales que conectan las diferentes áreas del proyecto, permitiendo el acceso y la movilidad durante las fases de construcción.

2. Puntos de encuentro temporales: Se crean espacios de encuentro temporales que sirven como lugares de reunión y actividades comunitarias. Estos espacios están diseñados para ser flexibles y pueden ser reubicados según avanza la construcción. También se proponen actividades como "Land-Art" (arte en el paisaje) y "Kunstpfad" (camino del arte), que integran elementos artísticos en el espacio público temporal.

3. Proyectos clave en la primera fase: Se priorizan proyectos que tienen un impacto significativo en la calidad de vida de los primeros residentes, como la creación de un parque central y la finalización de áreas verdes y espacios públicos esenciales.

4. Actividades temporales para fomentar la identidad: Se organizan eventos y actividades temporales para atraer a los residentes y visitantes, como conciertos al aire libre, ferias, cines drive-in, y festivales.

5. Uso temporal de áreas verdes y agrícolas: Se proponen huertos comunitarios y granjas temporales para fomentar la participación ciudadana y la conexión con la naturaleza.

Bibliografía

- Viena 3420 aspern Development AG. (s.f). *¡Vivir y trabajar en Seestadt!* https://www.aspern-seestadt.at/en

- Wien 3420 aspern Development AG, Municipal Department 18 Urban Development and Planning.(2019). Aspern Seestadt. *Master Plan Revisited–Aspern Seestadt*. 1-23. ISBN 978-3-903003-48-4

- Meanwhile City.

Figura C08_F38: Construcción de un nuevo barrio.

Figura C08_F39: Estructura-pabellón para revivir la cultura.

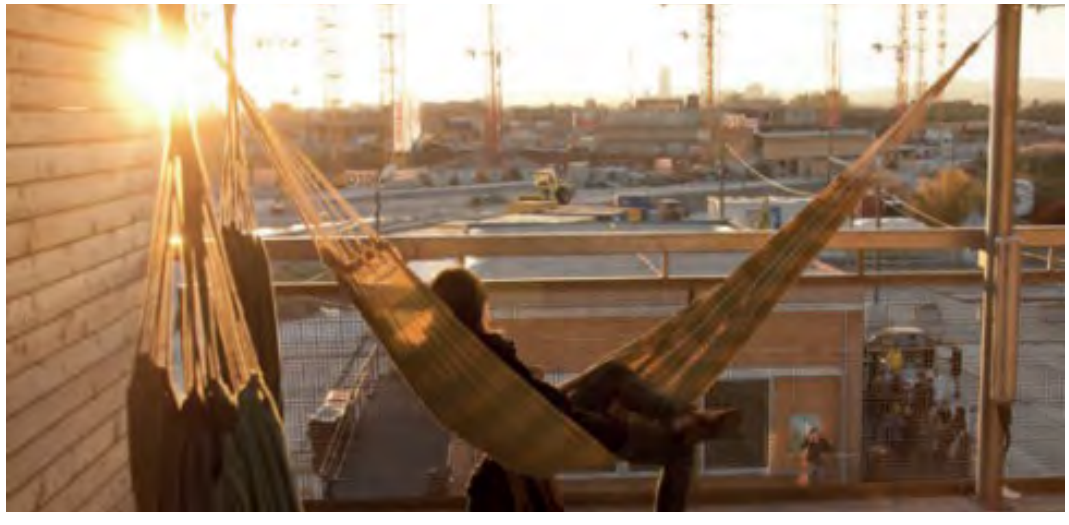


Figura C08_F40: Escala humana dentro de la macro escala.

CASO 7.	Pista de atletismo en Caserres
Ubicación	Berguedà, Cataluña
Año	2021
Autores	Pau Llorens, Pere Llorens y Carles Cort
Superficie	400 metros

Figura C08_F41: Vista aérea, pista de Caserres

Figura C08_F42: Referente: Pista premiada de Olot, RCR Arquitectos.

Ubicación del caso. Mapa de Europa.

Descripción del proyecto

El proyecto se materializó en un campo de cereales propiedad de Anna Niubò, quien cedió el terreno de forma temporal y bajo la condición de que se respetara el cultivo circundante. La pista fue diseñada y construida de manera artesanal, utilizando técnicas de georeferenciación y un tractor.

Origen del proyecto

El proyecto de la pista de atletismo en Caserres, una localidad de la comarca del Berguedà (Cataluña), surgió como una iniciativa ciudadana liderada por dos deportistas locales, Pau Llorens y Carles Cort. Ambos, cansados de tener que desplazarse más de 40 kilómetros hasta Manresa para entrenar en una pista de atletismo, decidieron tomar cartas en el asunto y construir una pista en su propia comarca. La idea se inspiró en las pistas de tierra utilizadas en Kenia, donde los atletas entrenan en condiciones naturales y sencillas.

Motivo de actuación

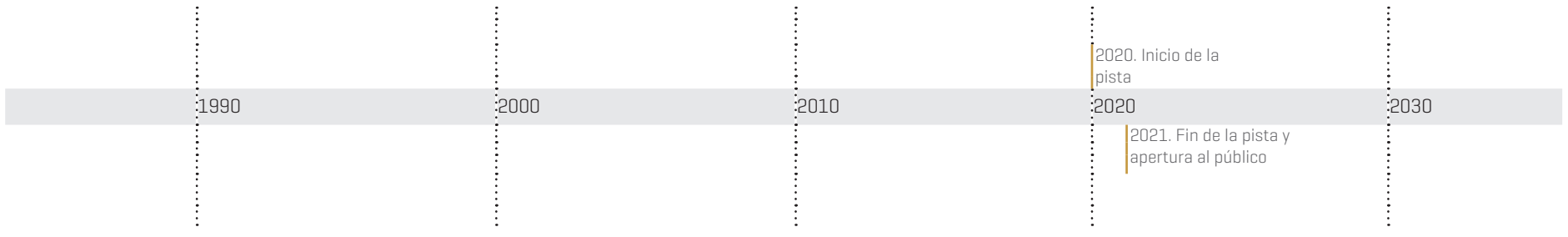
La comarca del Berguedà carecía de una pista de atletismo homologada, lo que obligaba a los deportistas locales a desplazarse a otras localidades para entrenar. Esta carencia se arrastraba desde hacía más de 20 años, a pesar de las reiteradas reivindicaciones de los habitantes de la zona. Pau Llorens y Carles Cort, ambos apasionados del atletismo y las carreras de orientación, decidieron cubrir esta necesidad de manera temporal y simbólica, demostrando que era posible crear una instalación deportiva sin grandes recursos económicos ni infraestructuras complejas.

Financiación

El proyecto se realizó con coste cero, no se invirtió en materiales o construcción, aunque si se realizó un pago simbólico a la propietaria del campo, Anna Niubò, por el cereal que no pudo cultivar en la zona ocupada. La pista fue trazada manualmente por Pau Llorens, su padre Pere Llorens (quien utilizó su tractor), y Carles Cort. Los impulsores se comprometieron a reparar cualquier daño que pudiera ocasionarse durante el uso de la pista.

Evolución en el tiempo

En 2020 Pau Llorens, inspirado por las pistas de tierra de Kenia, decidió construir una pista de atletismo. Tras analizar varios campos, Pau y su amigo Carles Cort encontraron el terreno ideal en Cal Bernadàs. Anna Niubò, propietaria, aceptó ceder el terreno temporalmente. En 2021 Pau Llorens y Carles Cort, con la ayuda del padre de Pau, Pere Llorens, y su tractor, comienzaron a trazar la pista. Utilizaron técnicas de georeferenciación y herramientas sencillas para marcar el óvalo de 400 metros. En la primavera de 2021, la pista quedó finalizada y se abrió al público. La noticia se difundió rápidamente, atrayendo a deportistas y vecinos de la zona. La pista, aunque no es perfecta (con desnivel de 2 metros por vuelta), se convirtió en un símbolo de la iniciativa popular y la reivindicación deportiva. En abril (2021), el proyecto recibió atención mediática y se conviertió en un ejemplo de cómo la ciudadanía puede resolver carencias cuando las administraciones no actúan. La pista ha sido utilizada desde entonces por deportistas e incluso grupos de vecinos que la usan para pasear, aunque su uso prolongado seguirá dependiendo de la propietaria.



Impacto y controversia

La pista de atletismo en Caserres ha sido celebrada como un ejemplo de iniciativa ciudadana y respeto por el entorno rural. Sin embargo, también ha puesto de manifiesto la falta de infraestructuras deportivas en la comarca del Berguedà, una carencia que lleva décadas sin resolverse. Aunque la pista no es permanente ni cumple con los estándares oficiales, ha servido como un recordatorio de la necesidad de invertir en instalaciones deportivas en zonas rurales.

El proyecto ha sido bien recibido por la comunidad local y ha generado un debate sobre la importancia de fomentar el deporte en áreas con menos recursos. Además, ha demostrado que, con creatividad y colaboración, es posible superar obstáculos administrativos y económicos para cubrir necesidades básicas. Los impulsores esperan que este proyecto sirva como impulso para que las autoridades construyan una pista de atletismo homologada en la comarca.

Figura C08_F43: Pere Llorens y su tractor.

Figura C08_F44: Pere Llorens marcando la pista.

Figura C08_F45: Proceso de construcción, pista de Caserres.

Bibliografía

- Fosbury. (s. f.). Casserres estrena una pista d'atletisme al mig d'un camp. Fosbudiary. https://fosbury.cat/fosbudiary/atletisme/casserres-estrena-una-pista-datletisme-al-mig-dun-camp/

- Diputació de Barcelona. (s. f.). Espais Buits. https://www.diba.cat/ca/web/espais-buits/novetats/-/llista/NVvWmGclqGD5/5/2#resultats-cercadorNVvWmGclqGD5

- Triatletas en Red. (2023, 14 de junio). De un campo de trigo a una pista de atletismo: El milagro de Casserres. Triatletas en Red. https://triatletasenred.sport.es/actualidad/de-un-campo-de-trigo-a-una-pista-de-atletismo-el-milagro-de-casserres/

- Jorquera, A. (2021, 25 de marzo). Construyen una pista en un campo y a coste cero como respuesta a la inactividad política. Runedia. https://runedia.mundodeportivo.com/noticia/1668/construyen-una-pista-en-un-campo-y-a-coste-cero-como-respuesta-a-la-inactividad-politica/

CASO 8.	Pla BUITS
Ubicación	Barcelona, España
Año	2012
Autores	Ayuntamiento de Barcelona
Superficie	Se han intervenido varios espacios con diferentes superficies

Figura C08_F46: Ejemplo de solar seleccionado.

Figura C08_F47: Ejemplo de solar seleccionado.

Ubicación del caso. Mapa de Europa

Descripción del proyecto

El Pla BUITS (Buits Urbans amb Implicació Territorial i Social) es una iniciativa del Ayuntamiento de Barcelona que busca gestionar temporalmente solares urbanos en desuso, cedidos a entidades sin ánimo de lucro. El objetivo principal es dinamizar espacios vacíos en la ciudad, evitando su degradación y generando valor social y comunitario. Los solares, propiedad municipal, se ceden por un período de 1 a 3 años para actividades culturales, deportivas, educativas, de cohesión social y huertos urbanos. El proyecto se implementa a través de un concurso público en el que las entidades presentan propuestas que son evaluadas por una comisión formada por representantes de la administración, entidades sociales y grupos políticos.

Origen del proyecto

El Pla BUITS fue concebido en 2012 dentro del departamento de Hábitat Urbano del Ayuntamiento de Barcelona. Surge como respuesta a la crisis económica de 2008, que dejó numerosos solares y espacios vacíos en la ciudad, muchos de ellos sin perspectivas de desarrollo a corto o medio plazo. El proyecto se inspira en las experiencias del programa "Stalled Spaces" en Glasgow.

Motivo de actuación

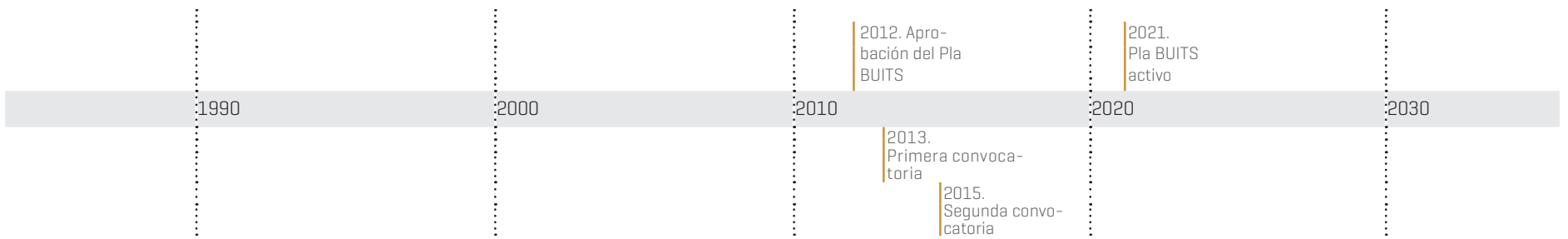
La crisis dejó muchos solares vacíos, tanto por la paralización de proyectos urbanísticos como por la falta de recursos para desarrollarlos. Muchos solares vacíos se convirtieron en focos de degradación, acumulación de basura y actividades no deseadas, afectando negativamente a los barrios. El Pla BUITS representa un cambio en la forma tradicional de gestionar los espacios públicos, promoviendo la participación ciudadana y la corresponsabilidad en la gestión del espacio urbano.

Financiación

El Ayuntamiento de Barcelona asume los costes iniciales de adecuación de los solares, como limpieza, explanación y conexión de servicios básicos, con un presupuesto de 400.000€. Las entidades que gestionan los solares deben autofinanciar las actividades y el mantenimiento de los espacios, No se permite el uso comercial o con ánimo de lucro, excepto para la autofinanciación de los proyectos.

Evolución en el tiempo

En el año 2012, se aprobó el Pla BUITS por la comisión de gobierno del Ayuntamiento de Barcelona. En 2013, se abrió la primera convocatoria del concurso con 19 solares disponibles. Se seleccionan 12 proyectos que comienzaron a implementarse. En 2015, se abrió la segunda convocatoria con 11 nuevos solares. Los primeros proyectos cumplieron su período de cesión de 3 años, y se evaluó su continuidad. Entre los años 2016 y 2020, se consolidaron los proyectos más exitosos, como el Espai Germanetes y ConnectHort, que se convirtieron en referentes comunitarios. Finalmente, desde el año 2021 en adelante, el Pla BUITS se ha mantenido activo, aunque con menos solares disponibles debido a la reactivación de proyectos urbanísticos y la reducción de espacios vacíos.



Consecuencias para la población

Los solares se han convertido en espacios de encuentro y actividad comunitaria, mejorando la calidad de vida en los barrios. Se han generado huertos urbanos, espacios culturales y proyectos sociales que benefician a colectivos vulnerables. Ha aumentado la participación ciudadana y el empoderamiento de las entidades locales.

Opinión de la población

Algunas entidades han criticado la burocracia excesiva y la falta de apoyo continuo por parte del Ayuntamiento.

Existe el riesgo de que el Ayuntamiento no se responzabilice de la gestión de los espacios públicos, dejando toda la carga en las entidades.

En algunos casos, ha habido conflictos entre las entidades y los vecinos, especialmente cuando los proyectos no han sido consensuados con la comunidad.

Reconocimientos

El Pla BUITS ha sido reconocido como una iniciativa innovadora en la gestión del espacio público, tanto a nivel nacional como internacional. En 2013, el proyecto recibió el Premio City to City Barcelona FAD, que reconoce iniciativas urbanas innovadoras.

Figura C08_F48: Caso Espai Germanetes.

Figura C08_F49: Caso ConnectHort.

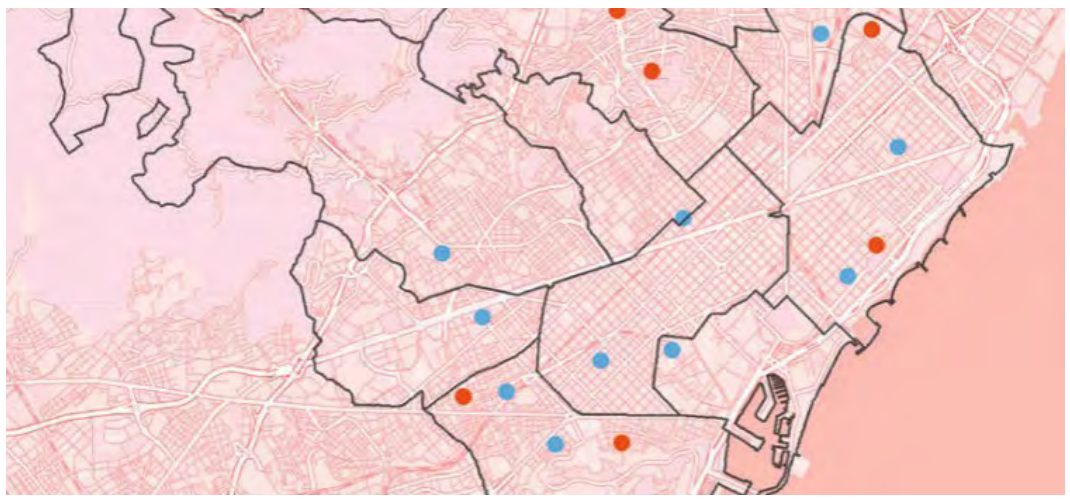


Figura C08_F50: Mapa de solares activos (azul) y la convocatoria de 2015 (en rojo).

Bibliografía

- Ajuntament de Barcelona, Hàbitat Urbà. (2012). Mesura de Govern: Pla BUITS. Buits Urbans amb Implicació Territorial i Social. https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/sites/default/files/Mesura%20de%20Govern%20Pla%20Buits.pdf

- Baiges, C. (2016). El Pla Buits de Barcelona. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 48(188), 307–312. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76482

- Axinte, L. F. (2015). Formalising the informal: Temporary use of vacant spaces (Master's thesis). Erasmus Mundus Master Course in Urban Studies, Copenhagen, Denmark. https://www.4cities.eu/wp-content/uploads/2016/06/MAthesis_4Cities_AXINTE_LORENA_Cohort_6.pdf

CATEGORÍAS Y ESTRATEGIAS	SUBCATEGORÍAS	EXPLICACIÓN DEL ENFOQUE	AUTORES ESPAÑOLES	AUTORES INTERNACIONALES
Apropiación ciudadana y urbanismo de baja intensidad	- Urbanismo táctico - Autogestión ciudadana - Activación cultural - Infraestructuras ligeras - Laboratorios urbanos - Vacío como recurso	Acciones de ocupación ligera, participativa o simbólica que dan vida temporal o prolongada al suelo vacante. No dependen del mercado ni de grandes inversiones, sino del compromiso comunitario y creatividad social.	(Bueno Carvajal & Temes Cordovez, 2025; Campos Sánchez, 2017; Morote Seguido & Hernández-Hernández, 2019; Temes-Cordovez & Bueno-Carvajal, 2023)	(Bryant, 2006; Liu et al., 2021; Venter et al., 2021)
Infraestructura verde	- Infraestructura verde barrial - Parques de drenaje y retención - Corredores ecológicos metropolitanos - Modelos SIG de resiliencia	Integración de suelos vacantes en sistemas ecológicos funcionales: drenaje, biodiversidad, servicios ecosistémicos. Propuesta de reconversión ecológica tanto barrial como regional.	(Baxendale & Eguía, 2021; Del Moral Ituarte & Fazeli Tello, 2021; Elorrieta-Sanz & Olcina, 2021; Toribio & Ramos, 2017)	(Beatley, 2011; Newman et al., 2017; Orff, 2016)
Reestructuración crítica post-burbuja inmobiliaria	- Congelación del suelo vacante - Abandono y degradación estructural - Retroacción y desurbanización física - Reutilización funcional alternativa	Crítica al modelo urbanizador especulativo: plantea respuestas institucionales estructurales (reclasificación, publificación, retroacción, abandono legal). Requiere redefinir la función del suelo desde la política pública.	(Burriel de Orueta, 2023; Gaja i Díaz, 2013; Górgolas Martín, 2017; Romero González et al., 2018; Valenzuela Rubio et al., 2013)	(Fields, 2018; Goldman, 2011; Weber, 2002)
Urbanismo del decrecimiento y desurbanización crítica	- Ciudad menguante y contracción planificada - Desclasificación de suelo urbano - Renaturalización del perímetro urbano - Enfoque antiespeculativo y ecopolítico	Rechazo del paradigma del crecimiento continuo. Propone la reducción ordenada y sostenible de la huella urbana. Conecta ecología política, metabolismo urbano y justicia territorial.	(Amat Montesinos, 2015; Navarro-Jurado et al., 2023; Pérez-Lores, 2024; Romero-Martínez & Romero-Padilla, 2024)	(Latouche, 2009; Purcell, 2006; Rana & Calace, 2023; Varvarousis et al., 2025)

Tabla C08_T02: Recopilación de estrategias para el "mientras tanto". Fuente: Elaboración propia

8.2. ¿QUÉ HACER CUANDO EL "MIENTRAS TANTO" SE ETERNIZA?

En el apartado anterior hemos visto algunas opciones de como operar en los tiempos intermedios de los SuzR. Ya dijimos que no eran soluciones definitivas si buscamos reducir el impacto de estos suelos en algunos entornos en los que la proximidad con la población hiciera posible dotar de "sentido" intermedio dichos suelos. Si los usos temporales pueden operar como soluciones de "mientras tanto", ahora nos proponemos explorar qué hacer cuando ese "mientras tanto" se eterniza. En este contexto, distintos enfoques han emergido para resignificar, intervenir o simplemente gestionar estos "espacios de incertidumbre", que se encuentran a menudo atrapados entre la expectativa del desarrollo futuro y la realidad del abandono presente. Frente al tradicional modelo de "espera pasiva" por una nueva inversión o recalificación, la literatura académica —tanto española como internacional— ha propuesto estrategias que van desde lo táctico a lo estructural, desde lo ecológico a lo participativo y desde lo experimental a lo institucional.

En la tabla de la página anterior, se presenta una tabla comparativa que sintetiza estos enfoques, asociándolos con los principales autores —tanto españoles como internacionales— que los han trabajado, y ofreciendo una breve descripción conceptual de cada uno.

El estancamiento del suelo urbanizable ha dado lugar a "espacios de incertidumbre", atrapados entre la expectativa de desarrollo futuro y la realidad del abandono. En lugar de la espera pasiva de una nueva ola inmobiliaria, la literatura propone estrategias para resignificar y gestionar estos vacíos urbanos. Identificamos cuatro enfoques principales: (1) apropiación ciudadana y urbanismo de baja intensidad, (2) infraestructura verde, (3) reestructuración crítica post-burbuja inmobiliaria y (4) urbanismo del decrecimiento o desurbanización crítica. A continuación se analiza cada categoría, considerando subestrategias, fundamentos, aplicabilidad, autores clave, fortalezas, limitaciones y sinergias.

Apropiación ciudadana y urbanismo de baja intensidad:

Este enfoque abarca intervenciones comunitarias, tácticas y de bajo costo para dar vida a suelos. Subcategorías como *urbanismo táctico, autogestión ciudadana o activación cultural* conciben el vacío urbano aprovechable mediante acciones temporales ligeras, como huertos urbanos o instalaciones efímeras. Su principio es empoderar a la comunidad para usar el suelo al margen del mercado formal, apoyándose en la creatividad comunitaria. En España, Campos Sánchez (2017) documenta cómo estas prácticas reactivan barrios. Internacionalmente, Bryant (2006) destaca el potencial transformador de la apropiación ciudadana. Como

fortaleza, estas tácticas aportan flexibilidad, participación y mejoras inmediatas en la habitabilidad. Sin embargo, su efecto suele ser temporal y localizado; no resuelven las causas estructurales del estancamiento, como la especulación y dependen de la continuidad del impulso ciudadano. Pueden además ser usadas como "parche" simbólico si las autoridades no implementan soluciones. No obstante, pueden sentar bases para sinergias con otras estrategias.

Infraestructura verde:

Este enfoque propone reconvertir el suelo ocioso en un activo ambiental, integrando los vacíos en sistemas de drenaje natural, biodiversidad y servicios ecosistémicos. Incluye desde pequeños parques de lluvia y huertos comunitarios hasta corredores ecológicos metropolitanos. Estudios en España (Elorrieta-Sanz & Olcina, 2021) evidencian beneficios al implementar infraestructura verde en sectores vacantes. Beatley (2011) enfatiza, en línea internacional, la visión biofílica de integrar vacíos urbanos como infraestructura verde. Sus fortalezas incluyen mejoras ambientales tangibles, con posibilidad de permanencia si se consolidan parques o reservas urbanas. En contrapartida, exigen coordinación institucional e inversión pública (adquisición, mantenimiento) y propietarios especulativos pueden oponerse a su "naturalización" temporal. No obstante, convertir suelos estancados en espacios verdes genera valor social y ecológico inmediato y puede complementarse con participación ciudadana en su cuidado.

Reestructuración crítica post-burbuja inmobiliaria:

Esta categoría plantea respuestas institucionales para corregir el excedente de suelo urbanizable. Sus medidas incluyen congelar o reclasificar suelos vacantes –incluso desmantelar urbanizaciones inconclusas– para su reutilización pública o alternativa, critica el modelo especulativo y busca redefinir la función del suelo desde la política pública. En España se ha abogado por recortar planeamientos irreales (Gaja i Díaz, 2013) y se documentan intentos de gestionar "urbanizaciones fantasma" tras la crisis (Burriel de Orueta, 2023). Internacionalmente, Fields (2018) estudió mecanismos post-crisis en esa línea. La fortaleza de estas medidas es atacar la raíz del problema: desactivan expectativas especulativas y liberan a la ciudad de cargas. Su principal limitación es política y legal: retirar o recortar derechos urbanísticos enfrenta resistencias, litigios y costes. Además, sin planes alternativos para esos terrenos, la mera congelación puede prolongar el abandono. Al rescatar suelos del limbo especulativo se facilita destinarlos a equipamientos comunitarios o parques.

Urbanismo del decrecimiento y desurbanización crítica:

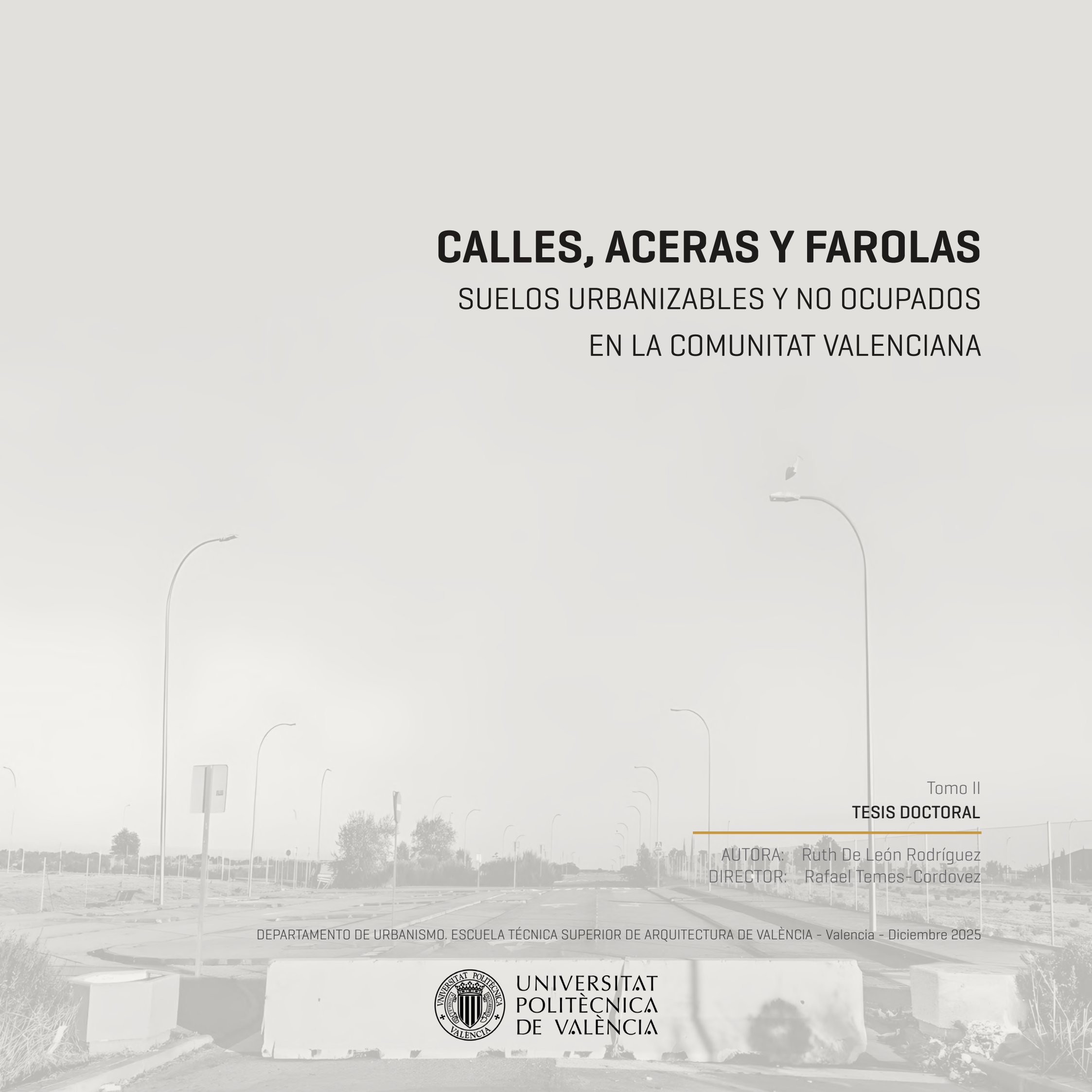
Es la postura más radical porque cuestiona el paradigma del crecimiento urbano continuo. Propone planificar la contracción urbana de forma sostenible en lugar de expandirla indefinidamente, esto implica desclasificar suelo urbanizable excesivo y renaturalizar periferias, anteponiendo criterios socioambientales a la rentabilidad inmobiliaria. Se inspira en la filosofía del decrecimiento (Latouche, 2009) y busca justicia socioambiental. En España, (Amat Montesinos, 2015) explora su aplicación, mientras Varvarousis et al. (2025) plantean vías para incorporar el decrecimiento en las políticas urbanas. La fortaleza de este enfoque es el cambio de marco mental: el vacío deja de verse como un fracaso a subsanar y se concibe como una oportunidad para restablecer equilibrios socioambientales. Al legitimar el decrecimiento, brinda soporte político a medidas drásticas (revertir planes, desclasificar suelos) en pos del bien común. Su debilidad es la viabilidad, ya que esto exige un cambio cultural profundo y enfrenta intereses económicos poderosos. Además, mal gestionado podría traducirse en desinversión o abandono injusto.

Ante la prolongada parálisis del suelo urbanizable, estas cuatro estrategias ofrecen vías complementarias para revalorizarlo y repensar la ciudad: táctico-comunitario puede animar espacios mientras se concretan soluciones; la infraestructura verde puede ser destino de suelos reclasificados; y las políticas post-burbuja y la visión decrecentista reconocen los límites del crecimiento urbano. En conjunto, apuntan hacia ciudades más resilientes y con más espacios recuperados para el bien común. Cada enfoque tiene sus limitaciones. El estancamiento del suelo urbanizable no es solo un problema, sino una oportunidad para cuestionar el modelo urbano vigente y ensayar alternativas hacia un desarrollo más sostenible y justo.

Debe puntualizarse que estas propuestas de 'urbanismo de mientras tanto' no implican una reversión generalizada del suelo edificable. Como se concluye en este trabajo, la vía más eficaz es "respaldar desclasificaciones cuando falte compatibilidad ambiental o viabilidad temporal" y reservar la renaturalización completa para casos excepcionales dada su alta demanda de recursos y complejidad. En suelos ya urbanizados o con derechos plenamente consolidados, las estrategias de reversión tienen alcance muy limitado: suele ser necesario priorizar la reordenación y densificación de lo ya existente antes que intentar devolverlo a su estado natural.

CALLES, ACERAS Y FAROLAS

SUELOS URBANIZABLES Y NO OCUPADOS EN LA COMUNITAT VALENCIANA



Tomo II

TESIS DOCTORAL

AUTORA: Ruth De León Rodríguez
DIRECTOR: Rafael Temes-Cordovez

DEPARTAMENTO DE URBANISMO. ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALÈNCIA - Valencia - Diciembre 2025

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

"Cigüeñas en lugar de casas". Autor: Jariato. Ensanche de Vallecas – Madrid

ÍNDICE. TOMO I

PARTE 0.
PRESENTACIÓN

PARTE I.
ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

1. DATOS DE LA INVESTIGACIÓN 01

1.1. Motivación 03
1.2. Resumen 05
1.3. Resum 07
1.4. Abstract 09
1.5. Estructura de la Tesis 11

2. INTRODUCCIÓN 17

2.1. Justificación y pertinencia de la investigación 21
2.1.1. Un urbanismo productivo tras la postburbuja inmobiliaria: El reto 22
2.1.2. El legado de la burbuja: suelos sin desarrollar y una crisis en gestación. El Origen 24
2.1.3. Un modelo de desarrollo especialmente intenso en el litoral mediterráneo 25
2.1.4. Un crecimiento descontrolado y desconectado de la forma del territorio y sus riesgos 26
2.1.5. La visión utilitarista de la naturaleza 27
2.1.6. Transiciones en la forma del crecimiento urbano a partir de los SuzR 29
2.1.7. Cambios, procesos, casos y situaciones del suelo 31
2.1.8. La visión urbanística de la postverdad 35
2.1.9. La alta caducidad y la obsolescencia del planeamiento en relación con su modelo territorial 37
2.2. Hipótesis y Objetivos 39
2.2.1. Hipótesis principal de la investigación 39
2.2.2. Objetivos generales y específicos 41
2.2.3. Punto de partida: trabajos previos en relación con el tema, método y ámbito de trabajo 42
2.3. Aportación, impacto y grado de innovación de la investigación 45
2.3.1. Aportación de la propuesta 45
2.3.2. Potencial impacto de la investigación 45
2.3.3. Grado de innovación de la propuesta 46
2.4. Metodología y Fuentes 49
2.4.1. Fuentes 49
2.4.2. Organización de las fuentes 57
2.4.3. Determinación de la Metodología óptima 60
2.4.4. La descripción básica de la fuente principal de información de la Investigación ... 73
2.5. Ámbito de investigación 75

3. LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD VACÍA. DE LA BURBUJA A LA POST-BURBUJA INMOBILIARIA 79

3.1. Inflando burbujas. Antecedentes comunes de los procesos especulativos 81
3.1.1. El Semper Augustus y los 6000 o 10.000 florines, ¿Quién da más? 84
3.1.2. La Burbuja de los Mares del Sur (South Sea Company), 1720 86
3.1.3. El crack de 1929 o Gran Depresión 87
3.1.4. La burbuja de las hipotecas tóxicas o subprime de 2008 88
3.2. La formación de la burbuja. La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007) 91
3.2.1. Dinámica edificatoria y crecimiento sin precedentes (1997–2007) 91
3.2.2. Financiarización y marco normativo del boom inmobiliario 95

3.3. La deflagración de la burbuja. El final de la fiesta inmobiliaria (2008-2020) 103
3.3.1. Las consecuencias territoriales 104
3.4. La situación del territorio postburbuja (2020-actualidad) 113
3.4.1. Del exceso a la escasez: contradicciones del mercado de la vivienda 113
3.4.2. Más allá de la urgencia: hacia una nueva gramática urbanística 116
3.5. La burbuja inmobiliaria en la Comunitat Valenciana 119
3.5.1. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la CV 132
3.5.2. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la "década prodigiosa" en la zona afectada por la Dana de 2024 136

4. DESCRIPCIÓN DE UN PROCESO IMPERFECTO. SITUACIONES Y CASOS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA CV 145

4.1. Dimensión de la propuesta de crecimiento a partir de los suelos urbanizables 147
4.1.1. Los suelos urbanizables y sus usos 151
4.1.2. El caso específico de los suelos urbanizables residenciales (SuzR) 155
4.2. Las situaciones y los casos de los SuzR 157
4.2.1. Descripción de las *Situaciones* de los SuzR del Inventario de la CV 158
4.2.2. Descripción de los Casos de los Suz 167
4.2.3 Casos de los SuzR. Fichas 177

5. POTENCIAL DE UN CRECIMIENTO EXPLOSIVO 237

5.1. Diagnóstico y medición según E. Burriel 239
5.1.1. Los límites del planeamiento urbanístico municipal en la CV 242
5.1.2. Determinación de los municipios super explosivos 247
5.2. Los indicadores de explosividad de P. Górgolas 255
5.2.1. Fichas con índices de agotamiento municipal; expansividad urbana; ciudad expectante 256
5.3. La propuesta de contención de crecimiento del IMOS según ETCV 297
5.4. Un indicador complejo de la explosividad del SuzR en la CV 309

6. EL PARADIGMA DEL DECRECIMIENTO EN EL URBANISMO 315

6.1. La obsolescencia del planeamiento de la CV 319
6.1.1. Análisis sobre los períodos de caducidad del planeamiento 322
6.1.2. Criterios para considerar la caducidad de los PAI 337
6.1.3. Propuesta de identificación del planeamiento obsoleto en la CV 339
6.1.4. Resultados de la propuesta del Modelo de Caducidad y Modelo de Moratoria en la CV 340
6.2. Urbanismo para el decrecimiento I. La desclasificación, la marcha atrás y la goma de borrar 353
6.2.1. CASO 01: Moratoria Turística de Canarias 356
6.2.2. CASO 02: Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña 362
6.2.3. CASO 03: El Urbanismo de goma de borrar de Castilla y León 370
6.2.4. CASO 04: Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana 374
6.2.5. CASO 05: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja 384
6.2.6. CASO 06: Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022 394
6.2.7. CASO 07 Plan General de Ordenación Urbana de Altea 402
6.2.8. CASO 08: El Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca 414
6.2.9. CASO 09: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) 422
6.2.10 CASO 10: Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo (...) 432
6.2.11. CASO 11: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM) 436
6.2.12. Tabla resumen comparativa de los casos de estudio 446

PARTE II.

DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

PARTE III.

EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE EN LA C.V

TOMO II

PARTE IV. CONCLUSIONES

PARTE V.

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

6.2.13. Conclusiones 448
6.3. Urbanismo para el decrecimiento II. La reversión de lo urbanizado 451
6.3.1. Medidas recomendadas en el proceso de reversión de lo urbanizado 451
6.3.2. Fichas de casos de estudio 457
6.3.3. Cronología de los casos de estudio 459

7. METODOLOGÍA PARA LA RECONSIDERACIÓN DE LOS SuzR EN LA CV 463

7.1. Metodología 465
7.2. Discusión y resultados 477
7.2.1. La obsolescencia del Planeamiento 479
7.2.2. La propuesta de desclasificación de SuzR 481

8. UN URBANISMO DE TRANSICIÓN. EL URBANISMO DE MIENTRAS TANTO 485

8.1. Urbanismos intermedios: adaptativos y *meanwhile* 487
8.1.1. Los usos temporales como dispositivo de acción: táctica, flexibilidad y ciudadanía 490
8.1.2. Urbanismos temporales para el SuzR. Casos de estudio 490
8.2. ¿Qué hacer cuando el "mientras tanto" se eterniza? 511

9. CONCLUSIONES 515

Capítulos 1 y 2
Anexo C02_01_Cartografía de ámbitos de trabajo 535
Bibliografía y relación de figuras 540
Capítulo 3
Anexo C03_01_Tablas Y Gráficos 551
Anexo C03_02_Fichas inmuebles totales y residenciales construidos 96-08 (Selección Ejemplos) 563
Anexo C03_03_Fichas inmuebles totales y residenciales construidos 96-08 (Zona DANA) .. 589
Bibliografía y relación de figuras 620
Capítulo 4
Anexo C04_01_Tablas por usos 631
Anexo C04_02_Tablas por *Situaciones* 641
Anexo C04_03_Cartografías por *Situaciones* 645
Anexo C04_04_Tablas por *Casos* 681
Anexo C04_05_Cartografías por *Casos* 691
Bibliografía y relación de figuras 726
Capítulo 5
Anexo C05_01_Método de Burriel 731
Anexo C05_02_Método de Górgolas 757
Anexo C05_03_Método de IMOS 767
Bibliografía y relación de figuras 788
Capítulo 6
Anexo_C06_01_Tablas 793
Anexo_C06_02_Fichas Decrecimiento 799
Bibliografía y relación de figuras 830
Capítulo 7
Anexo_C07_01_Técnica de análisis: Evaluación Multicriterio (EMC) 843
Anexo_C07_02_Cartográfico 927
Bibliografía y relación de figuras 960
Capítulo 8
Bibliografía y relación de figuras 968
Capítulo 9
Bibliografía y relación de figuras 975

"Estado T1" Autor: Tony Tirado. Fortuna Hills – Las Lamparillas, Fortuna – Murcia

PARTE IV

CONCLUSIONES

9. CONCLUSIONES 515

9. CONCLUSIONES

«Piensa hasta el final: considera el final primero» Leonardo da Vinci (1452 -1519).

En este último capítulo hacemos una recopilación de las principales conclusiones que hemos ido obteniendo a lo largo de la investigación recogidas por capítulos, para al final obtener las conclusiones generales. Trataremos con ello de dar una visión global de toda la investigación llevada a cabo.

Capítulos 1-2 y 3

Sostenemos que la "década prodigiosa" (1997-2007) es posible explicarla a partir de la confluencia de tipos de interés bajos, financiación bancaria laxa, demanda especulativa y marcos normativos permisivos, lo que impulsó un ritmo edificatorio muy por encima de la dinámica demográfica y derivó, tras 2008, en la emergencia de una "ciudad vacía".

Afirmamos que, lejos de ser un paréntesis, el estallido de 2008 dejó una huella persistente en las lógicas territoriales: definimos tres manifestaciones principales —"ciudades fantasma", "desiertos urbanizados" y "suelo cautivo"— que condensan urbanizaciones sin vida social, tramas viarias sin viviendas y suelos clasificados sin transformación física, revelando decisiones de localización desacopladas de criterios supralocales coherentes.

Demostramos que estas formas de vacío urbano trasladan costes al sector público local y a los propietarios: obligan a mantener infraestructuras sin base fiscal suficiente, aceleran el deterioro de redes y convierten inversiones masivas en urbanización, en pasivos de larga duración para los ayuntamientos.

Evidenciamos, con el análisis de l'Horta Sud, que una porción sustantiva del parque edificatorio reciente construido durante la burbuja quedó expuesta a las inundaciones de la DANA de octubre de 2024. Dicho episodio confirma la vulnerabilidad acumulada y muestra que la sola existencia de instrumentos como el PATRICOVA no ha bastado para corregir decisiones de localización inadecuadas.

Mostramos que la CV alcanzó máximos europeos en viviendas iniciadas por habitante, con dos ciclos nítidos (expansión 1997-2007 y largo ajuste posterior), y concluimos que el rumbo debe invertirse: de la expansión a la contención, priorizando densificación, reutilización de vacíos y parque existente, equidad territorial y resiliencia urbana.

Capítulo 4

Identificamos una magnitud y una pauta espacial clara: el Inventario suma aproximadamente 75.000 ha de suelo urbanizable (Suz) en la CV, con primacía provincial de Alicante (31.509 ha, 42%), seguida de Valencia (25.929 ha, 35%) y Castellón (17.252 ha, 23%). Territorialmente, la Plana Litoral concentra el 65% del Suz, muy por encima de la Franja Intermedia (33%) y del Sistema Rural (2%), lo que evidencia la sobreespecialización y presión litoral.

Confirmamos la hegemonía del uso residencial dentro del Suz mientras que el uso industrial se concentra en Valencia y el terciario presenta mayor peso en Valencia y Alicante, con una presencia residual en Castellón. En términos relativos, Alicante registra el mayor porcentaje de Suz residencial, consolidando su perfil como epicentro del desarrollo residencial extensivo.

Comprobamos que el suelo urbanizable residencial (SuzR) alcanza 54.448,62 ha y que más de la mitad se sitúa en situaciones sin transformación territorial (S1+S2=54,90%), frente al 45,10% con transformación (S3+S4+S5). La distribución por situaciones del SuzR refuerza esta lectura: S1 (28,72%), S2 (26,18%), S3 (4,06%), S4 (29,90%) y S5 (11,14%), lo que abre una ventana clara para estrategias de reversión y reordenación en ámbitos aún no transformados.

Verificamos un patrón provincial diferenciado: Alicante lidera el SuzR total y domina las situaciones S2 y S3, especialmente en la costa; Valencia toma el protagonismo en la Franja Intermedia y en el Sistema Rural; y Castellón destaca en S1 y en la Plana Litoral con menos bolsas pero de mayor tamaño. La relación entre superficie y número de bolsas es clara: ante superficies similares, Castellón presenta hasta 2,5 veces menos bolsas que Alicante, evidenciando sectores de gran escala. Corroboramos, además, que por Áreas Funcionales el de Valencia ocupa la primera posición en superficie total de Suz, seguido por el de Castellón, quedando Alicante-Elche por debajo de lo esperado a la luz del peso residencial alicantino. Este resultado se explica por la elevada presencia de suelos residencial e industrial en las AF de Valencia y Castellón, triplicando Castellón la superficie industrial de Alicante.

Constatamos, finalmente, la naturaleza "imperfecta" del proceso a través de 28 casos tipificados que abarcan desde planeamientos nunca ejecutados hasta urbanizaciones interrumpidas o casi consolidadas, bajo un marco normativo que evoluciona desde la LRAU de 1994 al TRLOTUP de 2021. Esta casuística diversa confirma la heterogeneidad de resultados y la necesidad de criterios selectivos para priorizar la desclasificación o la reordenación allí donde la transformación no se ha materializado o ha quedado a medias.

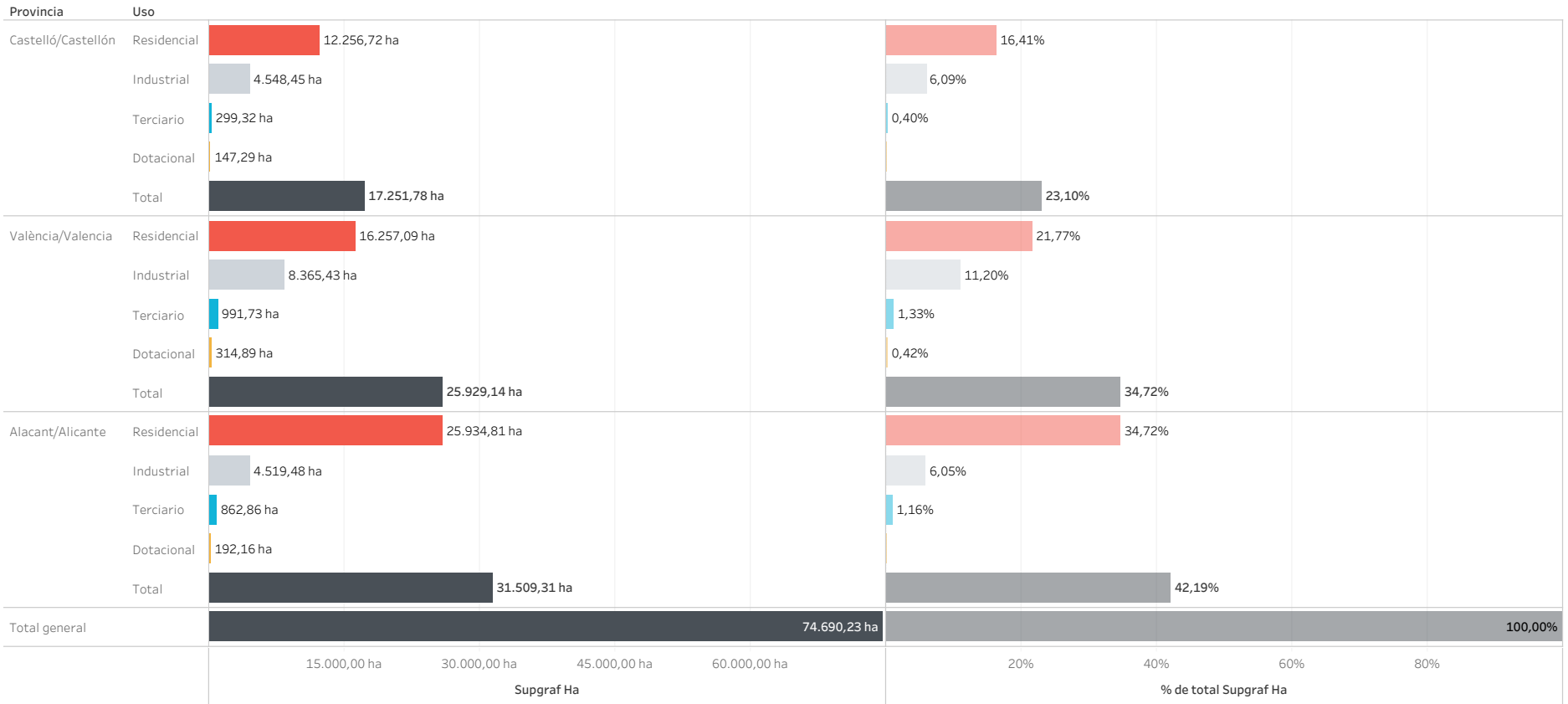


Tabla C04_T03: Superficie gráfica total de Suz en hectáreas y porcentaje, organizada por Provincias y Usos. Fuente: elaboración propia

Suelo Urbanizable Residencial

Tabla C04_T12: SuzR en ha agrupado por Provincias, y Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Provincia

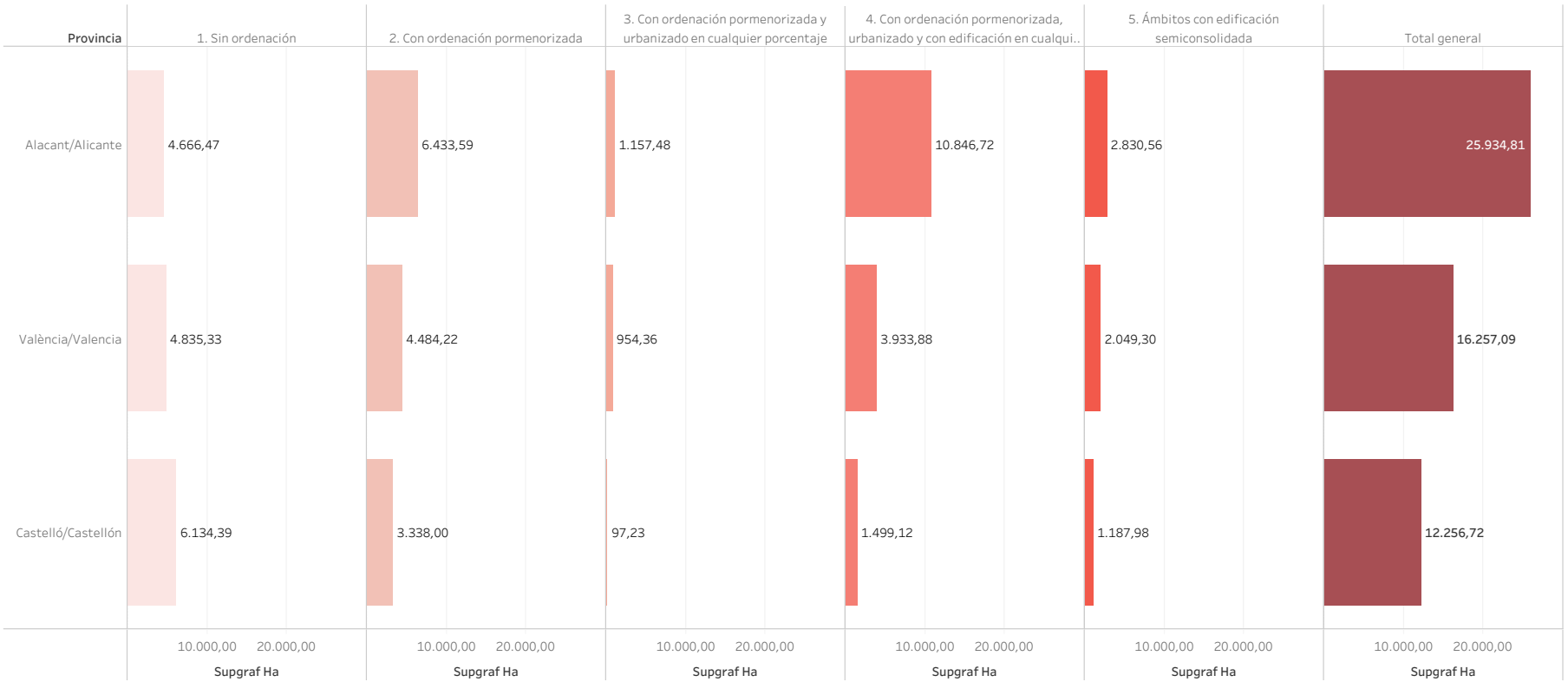


Tabla C04_T42: Suz uso residencial - Situaciones - Provincia. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Franjas territoriales

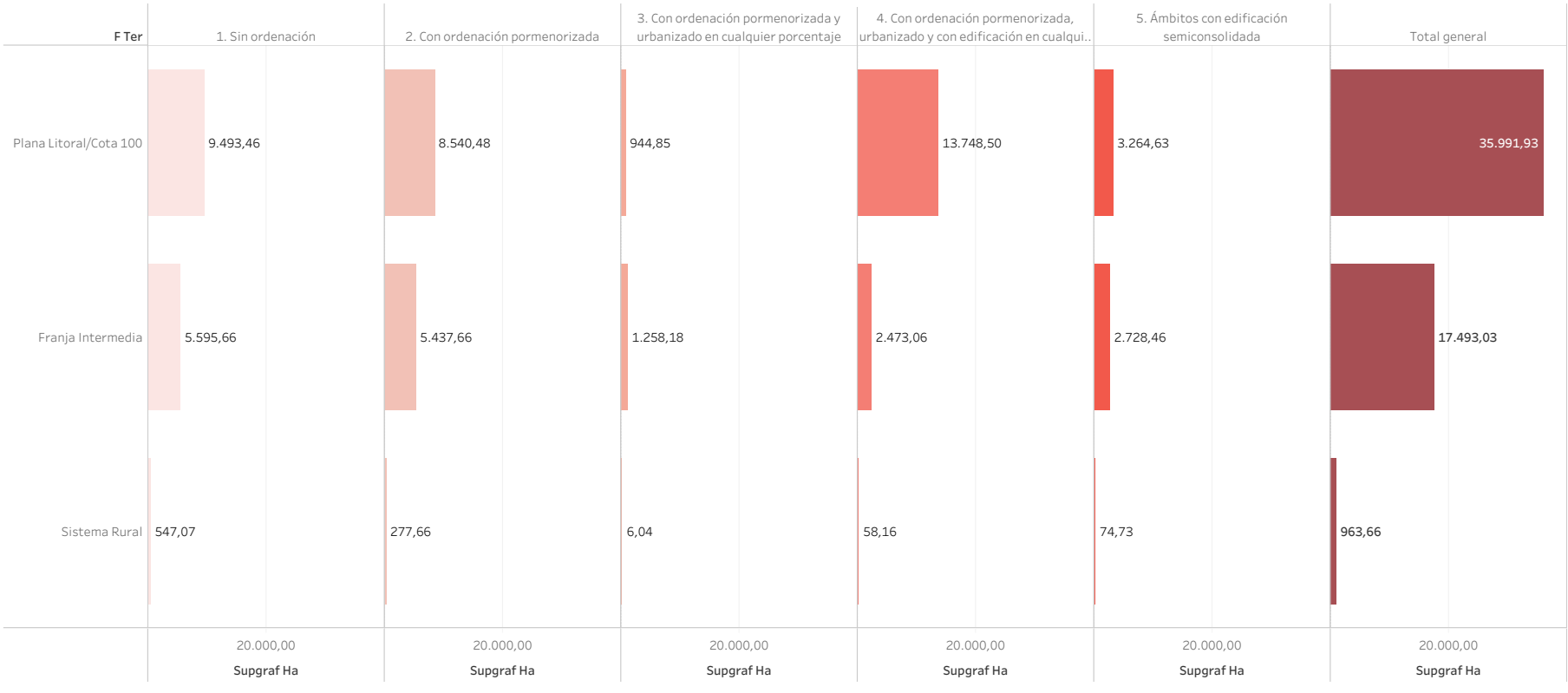


Tabla C04_T43: Suz uso residencial - Situaciones - Franja territorial. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

Provincia	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
	Casos										
Alacant/Alicante	4.666,47	3.579,85	705,92	913,34	1.070,89	96,16	391,62	1.229,27	6.706,13	2.830,56	25.934,81
València/Valencia	4.835,33	2.429,08	1,45	704,30	1.349,38	78,61	185,88	601,22	2.570,78	2.049,30	16.257,09
Castelló/Castellón	6.134,39	1.938,93	257,30	1.064,66	77,11		78,24	354,00	1.074,49	1.187,98	12.256,72
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Tabla C04_T46: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Superficie. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

F Ter	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
	Casos										
Plana Litoral/Cota 100	9.493,46	4.495,55	521,99	1.600,14	1.759,21	68,67	613,57	1.856,71	9.034,03	3.264,63	35.991,93
Franja Intermedia	5.595,66	3.184,94	437,03	1.080,60	735,10	106,09	37,35	319,44	1.273,05	2.728,46	17.493,03
Sistema Rural	547,07	267,38	5,65	1,56	3,07		4,82	8,34	44,32	74,73	963,66
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Tabla C04_T49: Suz uso residencial-Casos-Franja territorial-Superficie. Fuente: elaboración propia

Capítulo 5

Identificamos y aplicamos de forma integrada tres metodologías complementarias —réplica/actualización del método de Burriel (2009), los indicadores de explosividad de Górgolas (2016, 2019) y el IMOS de la ETCV— sobre el conjunto de los 542 municipios de la CV, lo que nos permite construir un diagnóstico robusto del sobredimensionamiento residencial y tipificar con criterios homogéneos los municipios explosivos y superexplosivos.

Constatamos la desmesura potencial del crecimiento previsto: 746 millones de m² de SuzR previstos, 2,6 millones de viviendas y 6,7 millones de nuevos residentes, equivalentes, en promedio, a multiplicar por 2,3 el suelo y la población actuales y por 1,8 las viviendas. Esta presión no es uniforme: se intensifica en Castellón, y a escala municipal se concentra en núcleos pequeños y medianos (especialmente 5.000–10.000 hab. y 1.000–5.000 hab.), con casos extremos como Cabanes, Sant Jordi/San Jorge, Peñíscola o San Rafael del Río. Territorialmente, la Franja Intermedia emerge como foco de expansión, por encima incluso de la Plana Litoral, mientras el Sistema Rural presenta incrementos más atenuados pero significativos en población potencial.

Corroboramos, con los índices de Górgolas, la existencia de tres patrones críticos: agotamiento municipal (superficie clasificada elevada respecto al término), expansividad-baja compacidad (m² de suelo urbano por habitante elevados) y "ciudad expectante" (volúmenes de urbanizable que superan lo urbano). El litoral concentra los rangos superiores de explosividad, mientras que la pérdida de población en interiores distorsiona el indicador de compacidad, razón por la que priorizamos los índices de agotamiento y de ciudad expectante para una selección de detalle. Con esta metodología identificamos 47 municipios explosivos, de los que 21 son superexplosivos, con especial densidad en la Plana Litoral y la Vega Baja.

Verificamos que el IMOS es útil como referencia normativa pero insuficiente sin revisión: aplicándolo sistemáticamente detectamos 334 municipios que exceden lo permitido por la ETCV, de los cuales 48 son explosivos y 34 superexplosivos; el exceso agregado de SuzR sobre el umbral permitido asciende a unas 19.500 hectáreas. La mayor cantidad de casos se localiza en Alicante (sobre todo en litoral), aunque la intensidad del exceso es particularmente alta en Castellón, lo que refuerza la necesidad de ajustar los factores del IMOS a realidades turísticas y rurales.

Integramos los tres enfoques en un indicador complejo de explosividad del

SuzR y, mediante la coincidencia entre métodos (condición de ser explosivo/superexplosivo al menos en dos), refinamos la clasificación final: 46 municipios explosivos, de los que 18 son superexplosivos, además de 14 que proponemos someter a revisión detallada. Esta síntesis aporta una base replicable para la priorización de actuaciones y la revisión selectiva de planeamiento y de la propia ETCV.

Derivamos implicaciones de política pública claras: urge contener la oferta residencial sobredimensionada, reorientar la "ciudad expectante" hacia estrategias de regeneración y mantenimiento, y revisar el IMOS y las directrices asociadas para introducir umbrales y percentiles operativos por franja territorial y tipología municipal. La combinación de métricas (ratios A+B/B, percentiles 75 de suelo-vivienda-población, índices de agotamiento y expectación, y test con IMOS) puede ofrecer un protocolo técnico para discriminar dónde desclasificar, reprogramar o reconvertir suelos urbanizables con mayor impacto territorial y fiscal.

Capítulo 6

Reafirmamos la necesidad de un cambio de paradigma: el crecimiento ilimitado se muestra inviable y la prioridad pasa a deshacer el "urbanismo sin medida" heredado —mediante desclasificación selectiva, densificación en mejores localizaciones y regeneración del tejido existente— para orientar un modelo compacto, continuo y resiliente.

Sostenemos que el propio marco normativo valenciano ya contiene "relojes" eficaces para activar ese giro: horizontes de 20 años en el modelo estructural, caducidad de la declaración ambiental (4+2 años) y, sobre todo, plazos decisivos en los PAI (5+5 años) que, al vencerse, habilitan reversión, subdivisión, reclasificación a no urbanizable o finalización acotada de la urbanización. Operar con estos instrumentos impide eternizar expectativas y permite resolver programas fallidos sin ampliar huellas urbanas.

Verificamos, además, que el encaje jurídico-comparado avala las posibilidades de desclasificación ligada a la gestión real: Castilla y León (Ley 7/2014) y las Illes Balears (LUIB 12/2017 y DL 9/2020) prueban que ligar plazos a consecuencias (reclasificación a rústico común o pérdida de derechos expectantes) es constitucionalmente viable y eficaz; en la CV, planes supramunicipales como el PATIVEL y el PAT de la Vega Baja despliegan metodologías objetivas (infraestructura verde, riesgos, compatibilidad y margen de maniobra) para extinguir sectores incompatibles y ordenar regímenes transitorios. A su vez confirmamos la

debilidad que aún tienen estos marcos normativos, que no terminan de prosperar en algunos casos y se convierten solo en "bancos de pruebas".

Valoramos un esquema mixto, claro y verificable, que combina caducidad o moratoria según estado de gestión: (i) CMT para municipios no adaptados al marco estratégico; (ii) CP1 (≤2011) para suelos no programados y CP2 (≤2017) para suelos programados sin desarrollo; y (iii) horizontes H01-2026 (sin PP ni PAI), H02-2027 (con PP sin PAI) y H03-2033 (con PP y PAI sin urbanizar). Esta gradación introduce "colchones temporales" prudentes respecto a los referentes insulares y ofrece criterios homogéneos para decidir entre desclasificar, reordenar o culminar.

Comprobamos empíricamente que la obsolescencia es masiva y que la prioridad de actuación varía por franjas: la situación CP1 domina cerca de la mitad del suelo urbanizable residencial (≈50% global y ≈71% en el sistema rural), mientras que en la franja litoral predomina H03 (≈40,5%), es decir, ámbitos con gestión avanzada pero sin urbanización efectiva y con riesgo próximo de caducidad; la franja intermedia concentra volúmenes similares de H01 y H02, lo que exige completar ordenación o replantear escalas antes de cualquier nuevo crecimiento.

Concluimos que la vía más eficaz y segura para reducir el stock improductivo es activar los mecanismos de caducidad y vincular la clasificación a hitos medibles, respaldando desclasificaciones cuando falte compatibilidad ambiental o viabilidad temporal, reordenando y densificando donde proceda y reservando la renaturalización completa para casos excepcionales por coste y oportunidad. Este enfoque alinea planeamiento, ETCV e infraestructura verde, y recupera la racionalidad mediterránea de ciudad compacta frente a la inercia de la expansión.

Capítulo 7

Desarrollamos una metodología replicable de evaluación multicriterio (EMC) que integra, mediante SIG y sumatoria lineal ponderada, la Probabilidad Posicional de Desarrollo (PPD) y la Incompatibilidad Territorial de Desarrollo (ITD) de las bolsas de suelo urbanizable residencial (SuzR). Acotamos el universo analizado a 1.831 bolsas en Situaciones 1–3 —donde existe mayor "margen de maniobra" al no estar edificadas— de un total de 3.166 identificadas en el inventario, y calculamos la PPD por provincias: Alicante concentra el mayor porcentaje de superficie con probabilidad alta (28,83%; 9.254,89 ha), mientras Castellón registra el mayor porcentaje con probabilidad baja (15,55%; 4.991,22 ha).

Determinamos la ITD mediante seis familias de limitantes —aptitud territorial

Provincias	Nivel de probabilidad posicional	Superficie (Ha)	% de Superficie	Nº de bolsas SuzR	% de bolsas SuzR
Castellón	Alto	4.302,10	13,40%	294	16,00%
	Medio	276,30	0,86%	19	1,03%
	Bajo	4.991,22	15,55%	18	0,98%
Total Castellón		**9.569,62**	**29,81%**	**331**	**18,02%**
Valencia	Alto	7.977,92	24,85%	729	39,68%
	Medio	1.068,09	3,33%	98	5,33%
	Bajo	1.227,90	3,83%	67	3,65%
Total Valencia		**10.273,91**	**32,00%**	**894**	**48,67%**
Alicante	Alto	9.254,89	28,83%	550	29,94%
	Medio	534,89	1,67%	20	1,09%
	Bajo	2.467,75	7,69%	36	1,96%
Total Alicante		**12.257,53**	**38,18%**	**606**	**32,99%**
Total General		32.101,07	100%	1.831 ,00	100%

Tabla C07_T01: Objetivo 1.1. Fuente: Elaboración propia.

Provincias	Incompatibilidad de desarrollo	Superficie (Ha)	% de Superficie	Nº de bolsas SuzR	% de bolsas SuzR
Castellón	Alto	4.916,03	15,31%	21	1,14%
	Medio	4.388,15	13,66%	276	15,02%
	Bajo	265,44	0,83%	34	1,85%
Total Castellón		**9.569,62**	**29,80%**	**331**	**18,02%**
Valencia	Alto	725,38	2,26%	35	1,91%
	Medio	6.458,38	20,11%	627	34,13%
	Bajo	3.090,15	9,62%	232	12,63%
Total Valencia		**10.273,91**	**31,99%**	**894**	**48,67%**
Alicante	Alto	3.257,66	10,14%	43	2,34%
	Medio	5.159,35	16,07%	344	18,73%
	Bajo	3.840,52	11,96%	219	11,92%
Total Alicante		**12.257,53**	**38,17%**	**606**	**32,99%**
Total General		32.101,07	100%	1.831,00	100%

Tabla C07_T02: Objetivo 1.2. Fuente: Elaboración propia.

	Suelos para desclasificar	Escenarios intermedios		Suelos para desarrollar
	Alta Incompatibilidad territorial + Baja probabilidad posicional	Incompatibles + Dudosos	Semicomp./ Compatible + Posibles/ Probables	Baja Incompatibilidad territorial + Alta probabilidad posicional
Nº bolsas	21	178	1.178	454
% bolsas	1,15 %	9,72 %	64,34 %	24,08 %
Superficie (ha)	5.506,53	6.572,89	13.819,51	6.202,14
Superficie (%)	17,15 %	20,48 %	43,04 %	19,32 %
	Escenario 1		Escenario 2	
Nº bolsas	199		1.632	
% bolsas	10,87 %		89,14 %	
Superficie (ha)	12.079,42		20.021,65	
Superficie (%)	37,63 %		62,36 %	

Tabla C07_T03: Resumen cifras. Fuente: Elaboración propia.

Matriz de cruce		INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	**Media**	**Baja**
PROBABILIDAD	**Baja**	21 bolsas (1.15%) 5.506,53 ha (17,15%)	92 bolsas (5,02 %) 2.631,5 ha (8,20%)	8 bolsas (0,44%) 548,85 ha (1,71%)
	Media	8 bolsas (0,44%) 281,15 ha (0,88%)	106 bolsas (5,79%) 1.153 ha (3,79%)	23 bolsas (1,26%) 445,13 ha (1,39%)
	Alta	70 bolsas (3,82%) 3.111,39 ha (9,69%)	1.049 bolsas (57,29%) 12.221,38 ha (38,07%)	454 bolsas (24,80%) 6.202,14 ha (19,32%)

Tabla C07_T04: Matriz de cruce. Fuente: Elaboración propia.

(inundación, recarga de acuíferos, deslizamientos), infraestructura verde, recursos patrimoniales, capacidad agrológica, riesgo de incendios y urbanización aislada— y obtenemos un patrón nítido: Castellón agrupa el mayor porcentaje de superficie con incompatibilidad alta (15,31%), mientras Alicante concentra la incompatibilidad baja (11,96%). La magnitud de afecciones es amplia: identificamos, entre otros, 82 bolsas con incompatibilidad total por PATRICOVA nivel 1, 339 afectadas por niveles 2–6, 796 en áreas estratégicas de recarga, 613 en infraestructura verde, 423 en áreas de influencia patrimonial, 843 sobre suelos de alta capacidad agrológica, 540 con elevada carga de incendios y 403 bolsas aisladas.

Al cruzar PPD e ITD, tipificamos y priorizamos actuaciones: los "suelos a desclasificar" —baja probabilidad y alta incompatibilidad— representan en torno al 17% del SuzR y se concentran en 21 bolsas de gran tamaño; los "suelos de futuro desarrollo" —alta probabilidad y baja incompatibilidad— suponen el 19,32%; los escenarios intermedios suponen un 63,52% destacando entre estos los "semicompatibles" que alcanzan casi la mitad del total (≈49,9%), requiriendo rediseño o reorganización pormenorizada. En términos de celdas de matriz, destacan 1.049 bolsas con alta probabilidad e incompatibilidad media (57,3% de bolsas; 38,1% de la superficie) y 454 con alta probabilidad y baja incompatibilidad (24,8% de bolsas; 19,3% de la superficie), junto a 70 con alta probabilidad y alta incompatibilidad (3,8% de bolsas; 9,7% de la superficie) y 21 con baja probabilidad y alta incompatibilidad (1,1% de bolsas; 17,1% de la superficie).

Afirmamos y demostramos que la inviabilidad es masiva en el subconjunto con mayor capacidad de reversión: en las Situaciones 1–3, el 70,2% de las bolsas de Suz y el 73,6% de su superficie presentan más del 95% de afecciones; a escala del SuzR total, el 40,6% de las bolsas y el 42,2% de la superficie se hallan en esa condición. Esta evidencia sostiene decisiones de desclasificación, reordenación o adaptación con criterios verificables y transparente justificación técnica.

Concretamos una primera cartera de 21 bolsas a desclasificar —media de antigüedad del planeamiento: 28 años; solo Ontinyent y La Nucía por debajo de 15— que va de Peñíscola (2.828,4 ha) a pequeñas unidades en Alcalà de Xivert (1,41 ha), y establecemos dos fases de desclasificación vinculadas a la antigüedad del planeamiento. Para el resto de las bolsas, en situación intermedia, proponemos un repertorio de medidas de "deshacer". Justificamos la urgencia por la obsolescencia del planeamiento (50,9% NNSS/DSU anteriores a 1995; 39,3% bajo LRAU; solo 8 PG recientes), el predominio de modificaciones puntuales frente a revisiones integrales (2021–2022) y la reciente flexibilización

del marco estratégico (DL 7/2024 sobre la ETCV), consolidando un protocolo operativo para decidir dónde desclasificar, reprogramar o reconvertir con mayor impacto territorial y fiscal.

Capítulo 8

Sostenemos que los vacíos urbanos no son una anomalía sino una condición estructural de la ciudad contemporánea, y que el "urbanismo de mientras tanto" y el adaptativo ofrecen un marco útil para reconocer su potencial como laboratorio social, cultural y ecológico de innovación, lejos de la lógica de la ausencia y la espera pasiva.

Afirmamos, en el contexto valenciano, que la "ciudad vacía" resultante de urbanizaciones con calles, aceras y farolas sin vida residencial —auténticos pasivos territoriales y periferias expectantes— exige explorar usos temporales como fase de transición: no son soluciones finales ni generalizables, pero pueden devolver sentido y servicio a determinados SuzR mientras se decide su destino definitivo.

Precisamos la diferencia operativa entre urbanismo adaptativo (estratégico, duradero y transformable) y meanwhile urbanism (táctico, inmediato y efímero), y distinguimos dos dinámicas de actuación —transitorias y efímeras— que, combinadas, permiten adelantar usos, testear opciones, corregir errores y preparar la formalización futura sobre bases de flexibilidad, reversibilidad y participación.

Advertimos, no obstante, de las "seducciones" del urbanismo temporal: estas prácticas pueden ser cooptadas como maquillaje low-cost o marketing urbano si no se integran en una estrategia estructural; por ello, proponemos emplearlas como complemento —no sustituto— de decisiones de fondo sobre desclasificación, renaturalización o reprogramación del suelo.

Estructuramos cuatro familias de respuesta cuando el "mientras tanto" se cronifica: (1) apropiación ciudadana y urbanismo de baja intensidad; (2) infraestructura verde a distintas escalas; (3) reestructuración crítica post-burbuja (congelar, reclasificar, retrotraer); y (4) urbanismo del decrecimiento/desurbanización crítica. Sostenemos que su combinación permite resignificar suelos ociosos, alinear beneficios sociales y ecosistémicos y desmontar expectativas especulativas.

Demostramos la aplicabilidad mediante ocho casos europeos y españoles que tipifican pequeñas transformaciones comunitarias, agua y naturaleza

temporales, huellas e infraestructuras modulares y megaproyectos con usos interinos; extraemos patrones comunes —participación, flexibilidad material, integración ecológica— y criterios de replicabilidad (proximidad social, gobernanza clara, financiación ligera y temporalidad acotada) útiles para intervenir selectivamente en los SuzR analizados.

Además, estas estrategias se inscriben en la agenda del urbanismo poscrecimiento. Responden a un modelo que asume escenarios de menor crecimiento o incluso despoblación –un "urbanismo de no crecimiento poblacional"–, priorizando compacidad urbana, regeneración del tejido existente e integración de infraestructura verde. Así, ayudan a afrontar desafíos como el decrecimiento demográfico en el interior, la adaptación al cambio climático y la justicia espacial. De hecho, según la perspectiva del decrecimiento, estas medidas promueven la 'mitigación–adaptación al cambio climático' y la 'justicia espacial y territorial' al reconvertir áreas ociosas. En este sentido, los vacíos urbanos dejan de ser un problema puramente económico y se reaprovechan como oportunidades para equilibrar beneficios sociales y ecológicos.

Otros aspectos vinculados con la Tesis

A propósito de este capítulo final 09 de conclusiones, surgen 3 ideas vinculadas con la investigación que desde mi punto de vista pueden ser integradas en este cierre de la Tesis y que giran en torno a:

- El planeamiento.

- Las estrategias para los suelos urbanizables no desarrollados y/ o de desarrollo inconcluso que se caracterizan por su condición expectante, deshabitada y/o vacua.

- La vivienda.

Planeamiento

La lentitud extrema en la tramitación de los planes generales valencianos obedece a causas estructurales. Como advierte Renau (2025), redactar un PGOU exige integrar decenas de estudios e informes sectoriales (ambientales, arqueológicos, demográficos, económicos, etc.), de modo que el plan se convierte en "la auténtica *Wikipedia* del municipio". La propia legislación urbanística apunta principios de "contenido mínimo necesario", "máxima simplificación" y proporcionalidad en la documentación, pero en la práctica los trámites siguen siendo complejos y extensos. En muchos casos, los equipos redactores requieren

un saber "enciclopédico" para cumplir con todos los requisitos, lo que prolonga indefinidamente la aprobación de los planes. En consecuencia, abundan los planes envejecidos o caducados, con soluciones parciales y continuas modificaciones puntuales, lo que evidencia el exceso de regulación y la falta de capacidad de gestión eficiente. A esta lentitud "natural" se le añade una "intencionada" en aquellos municipios que ven en riesgo su "bolsa de SuzR" como consecuencia de la necesidad de adaptación a los requisitos de la ETCV y como resultado evaden el cambio del planeamiento estructural y proceden a modificaciones puntuales.

Esta dilación sistémica no es inocua: mina la confianza de la ciudadanía en las instituciones. La exposición de motivos de la nueva normativa valenciana constata que persiste "un importante grado de insatisfacción" porque los procedimientos se "dilatan excesivamente en el tiempo" y la regulación no da respuesta a problemas reales. Dicha percepción de paralización alimenta la desconfianza y fomenta la frustración tanto de ciudadanos como de administraciones locales. La tesis no da solución a la agilidad del planteamiento ya que no es su tema de investigación si bien, sugiere para la «ciudad vacía» generada por desarrollos inconclusos en la CV, explorar "usos temporales" como fase de transición. Proyectos de urbanismo intermedio –táctico, inmediato y efímero– junto al urbanismo adaptativo –estratégico, duradero y transformable– emergen como respuestas creativas a la parálisis institucional.

Estrategias para los suelos urbanizables

En la conclusión de la tesis se subraya que las amplias bolsas de Suz no desarrollado en la CV constituyen hoy un problema territorial e institucional grave. Estos desarrollos se han convertido en *pasivos territoriales o periferia expectante*, con parcelas y vialidad sin uso en los que se incurre en costes de mantenimiento elevados, redes que se deterioran y paisajes originales degradados (Górgolas Martín, 2020; Ledo & Míguez Iglesias, 2018). En muchos casos, este suelo clasificado encierra simplemente infraestructuras inconclusas que el sector público debe conservar sin retorno fiscal, lo que constituye un despilfarro de recursos. A nivel institucional, mantener estos suelos implica atarse a planeamientos caducos y satisfacer expectativas irreales de crecimiento, alineándose con políticas basadas en el precio del suelo en lugar de su valor real (Vinuesa Angulo & Martín Cortés, 2013).

Algunas de las estrategias que podrían enfrentar este problema requieren de un mayor estudio y profundidad sobre todo en lo que respecta a su gestión:

- Una de las opciones posibles es la que hemos denominado "urbanismo de mientras tanto", aplicable a pequeña escala en suelos con situación

básica de urbanizado que presentan una edificación ya avanzada o incluso finalizada (como en los casos 9 y 10). En estos ámbitos, podría aprovecharse el suelo dotacional generado tras la reparcelación para ensayar la implantación de usos temporales mientras se concreta la ejecución definitiva de los equipamientos previstos.

- Otra pasa, como sugiere Górgolas por valorar la conveniencia de trasladar al suelo urbanizable la técnica de las «transferencias de aprovechamiento» regulada para el suelo urbano, con el objetivo de poder «descalificar», liberar de aprovechamiento, determinados sectores -los más alejados de la ciudad consolidada- y transferirlo a los mejor localizados para densificarlos a fin de promover un modelo de crecimiento más compacto. Esta transferencia se vincularía a la cesión obligatoria y gratuita de estos terrenos a la administración actuante, toda vez que persistiría el reconocimiento, a los propietarios del suelo, del aprovechamiento patrimonializable, si bien relocalizado en los ámbitos receptores de la transferencia. Ello permitiría desarrollar en ellos actuaciones transitorias -hasta que la administración decida su destino final vinculadas, por ejemplo, con la renaturalización del territorio, la implantación de instalaciones de energías renovables o la infraestructura verde. Esta técnica instrumental novedosa presenta notables similitudes con los "Sectores en transición" propuestos en el PDU Metropolitano de Barcelona o con el establecimiento de régimen transitorio para la "Integración de la Infraestructura verde" en el PAT de la Vega Baja.

Vivienda

La "nueva crisis habitacional" posterior a 2020 no puede explicarse sólo por una mera escasez cuantitativa de vivienda nueva. Aunque la tesis sugiere que el déficit de oferta generaría la inaccesibilidad de la vivienda, este argumento requiere matizarse a la luz de evidencias recientes. De hecho, varios estudios advierten que en España coexisten simultáneamente un exceso histórico de viviendas (muchas de ellas vacías) y fuertes tensiones en la demanda (Roca-Cladera & Arellano-Ramos, 2025). En otras palabras, no basta con contabilizar la construcción anual; es necesario considerar cómo y para qué fines se han producido esas viviendas.

Diversas investigaciones documentan la paradoja de que conviva la "escasez" con un elevado stock de vivienda y suelo ocioso. Según Roca-Cladera & Arellano-Ramos (2025), no puede afirmarse actualmente un grave déficit de construcción sin tener en cuenta "el exceso acumulado de viviendas en el periodo 2011-2021, así como el stock de viviendas vacantes". Asimismo, Ezquiaga (2025) describe

una nueva burbuja inmobiliaria marcada por una fuerte demanda en alquiler y una limitada oferta efectiva, pese a que millones de metros cuadrados de suelo urbanizable permanecen bloqueados. Su análisis muestra que la crisis bancaria de 2012 concentró una ingente cantidad de suelos y viviendas en manos de instituciones como Sareb, aún sin volver al mercado para convertirse en viviendas efectivas.

Esta retención de oferta teórica por parte de actores institucionales agrava la falta de acceso real. A finales de 2024, Sareb gestionaba directamente más de 38.000 viviendas terminadas y un potencial de unas 204.000 unidades adicionales (entre viviendas en obras, solares sectorizados y "finalistas"), lo que equivale a casi cuatro años de construcción al ritmo actual. Sin embargo, buena parte de este parque no se libera hacia los hogares necesitados, ya sea por falta de infraestructuras, problemas de localización o por rentabilidad insuficiente. De hecho, como advierte Simón (2024), "la Sareb cuenta con un amplio parque, pero su ubicación y estado no son ideales para resolver el problema", evidenciando que el desajuste entre la oferta teórica y la demanda real no es sólo de cantidad, sino de localización, condición y acceso.

Más allá de lo cuantitativo, la crisis habitacional tiene raíces estructurales en la financiarización del suelo y la vivienda. En las últimas décadas la vivienda se ha comportado crecientemente como un activo financiero. Rodríguez Alonso & Espinoza Pino (2018) denuncian que "los inmuebles se han convertido en mercancías antes que en espacios que garanticen el derecho a habitar dignamente". Este proceso supuso que la construcción se orientara más hacia la generación de ganancias especulativas que hacia cubrir necesidades reales de vivienda. Es decir, gran parte de la nueva vivienda no se proyectó primordialmente como hogar, sino como inversión. En efecto, durante la burbuja inmobiliaria muchas familias y fondos coincidieron en ver la vivienda como refugio de capital, alimentando una lógica de crecimiento ilimitado del negocio inmobiliario que no respondía a la demanda habitacional real.

La entrada de actores internacionales (fondos de inversión inmobiliaria, SOCIMIs) en el parque residencial apenas hizo sino agravar esta tendencia. Estos inversores han adquirido grandes cantidades de vivienda para destinarlas a alquiler turístico o rentista, expulsando a ocupantes tradicionales y reduciendo la oferta de alquiler asequible (Rodríguez Alonso & Espinoza Pino, 2018). Así, la proliferación de viviendas turísticas (casi 397.000 en agosto de 2024) y la conversión de casas en activos especulativos han "disminuido la oferta efectiva de alquiler residencial", disparando precios. Todo ello ocurre en un mercado aún

opaco y segmentado, donde el valor de cambio de la vivienda domina sobre su valor de uso. En este sentido, diversos autores proponen poner el acento en el uso social de la vivienda. Por ejemplo, ciertas iniciativas de cohousing o cooperativas de cesión de uso buscan priorizar el "valor de uso" frente al valor comercial del suelo. Estas fórmulas sostienen la idea de que la comunidad retenga la propiedad del suelo y de las viviendas para ofrecerlas en régimen de alquiler a los socios, separando así la titularidad especulativa del derecho de habitar.

En resumen, la dificultad de acceso a la vivienda en la actualidad es un fenómeno complejo. No se trata sólo de "falta de ladrillos", sino de la coexistencia de un parque edificado hipertrofiado y al mismo tiempo inaccesible. La oferta nominal se topa con enormes restricciones de tipo financiero y territorial: suelos desfasados, actuaciones especulativas paralizadas, unidades duplicadas en ciertos segmentos y vacíos en otros. La crisis reciente se explica tanto por políticas pasadas de expansión, como por la reconfiguración reciente del mercado: la vivienda es hoy mayoritariamente mercancía financiera, y su precio refleja expectativas de rentabilidad global más que necesidades locales (Ezquiaga, 2025; Roca-Cladera & Arellano-Ramos, 2025).

Estas reflexiones invitan a vincular la tesis con nuevas líneas de estudio. Sería relevante analizar en profundidad el papel de la financiarización en el sector inmobiliario valenciano, cuantificando la influencia de fondos inversores y la estructura de propiedad del suelo sobre la accesibilidad. También convendría estudiar políticas de suelo alternativo, como fiscalidad progresiva a la vivienda vacía o municipalización de terrenos urbanizables, para evaluar su potencial en reducir la especulación. Otra vía es explorar modelos de vivienda colaborativa —por ejemplo, cooperativas de cesión de uso reconocidas por ley— que separen la propiedad del suelo del usufructo. En un ámbito más práctico, futuros estudios podrían incorporar encuestas cualitativas a hogares vulnerables para comprender mejor cómo perciben la usurpación de la vivienda como activo, y análisis comparativos con regiones donde se han aplicado medidas regulatorias exitosas.

En definitiva, esta conclusión complementaria reafirma la tesis de que el urbanismo de la "ciudad vacía" es inseparable del contexto social y financiero de la vivienda. Abandonar la explicación simplista de "oferta insuficiente" significa reconocer que el acceso digno a la vivienda demanda un replanteamiento integral: desde la gobernanza del suelo hasta el rol de la vivienda como derecho. Con ello, la investigación doctoral adquiere un alcance más amplio, vinculando la problemática de los Suelos Urbanizados Residenciales analizados con el debate

actual sobre la función social de la vivienda y las transformaciones ecosociales que exige el nuevo escenario urbano. Estas líneas de indagación podrán orientar estrategias futuras para que las calles, aceras y farolas de la Comunitat Valenciana vuelvan a habitarse de manera justa y sostenible.

Conclusiones finales

Concluimos que el legado de la "década prodigiosa" —sobreclasificación, expansión descoordinada y financiarización del territorio— ha cristalizado en una "ciudad vacía" y en "paisajes imperfectos" que obligan a revisar de raíz el modelo de crecimiento y a responder a las preguntas iniciales sobre necesidad, aptitud y riesgos de los suelos urbanizables residenciales (SuzR). Aportamos una cuantificación y lectura territorial precisa: el inventario alcanza en torno a 74.690 ha de suelo urbanizable en la CV, con hegemonía del uso residencial y una mayoría de sectores aún sin transformación (S1+S2≈54,9%), concentrados en la Plana Litoral, lo que evidencia un sesgo expansivo y litoralizado que hoy carece de justificación técnica. Integramos tres métodos —Burriel, Górgolas e IMOS— que permiten estimar la desmesura potencial (746 millones de m², 2,6 millones de viviendas y 6,7 millones de habitantes adicionales) y clasificar con criterios homogéneos 46 municipios explosivos, 18 de ellos super explosivos, además de constatar 334 municipios por encima del umbral IMOS (≈19.500 ha de exceso), lo que avala su urgencia para la redimensión. Desarrollamos una evaluación multicriterio replicable (PPD–ITD) sobre 1.831 bolsas en S1–S3 que identifica una cartera mínima inicial de 21 grandes ámbitos a desclasificar y un contingente mayoritario de suelos "semicompatibles" que requieren de reordenación, evidenciando asimismo la obsolescencia del planeamiento y el predominio de modificaciones puntuales como mecanismo inercial de ajuste. Demostramos que el propio marco normativo valenciano y la comparación interautonómica habilitan un giro operativo: la caducidad ambiental (4+2 años), los plazos de los PAI (5+5 años), y la metodología de planes supramunicipales (PATIVEL, PAT Vega Baja) permiten ligar plazos a consecuencias y ordenar la decisión entre desclasificar, reprogramar o culminar, para lo que proponemos un esquema graduado (modelo de caducidad: CMT, CP1–CP2 o modelo de moratoria: horizontes H01–H03) verificable o prudente.

En síntesis, sostenemos la necesidad de un cambio de paradigma hacia un urbanismo productivo y de contención —compacidad, regeneración, prevalencia de la infraestructura verde y gestión del riesgo— complementado, cuando proceda, por usos temporales con garantías para evitar su captura cosmética, de modo que la clasificación deje de ser expectativa y vuelva a ser resultado contrastado al servicio del interés general.

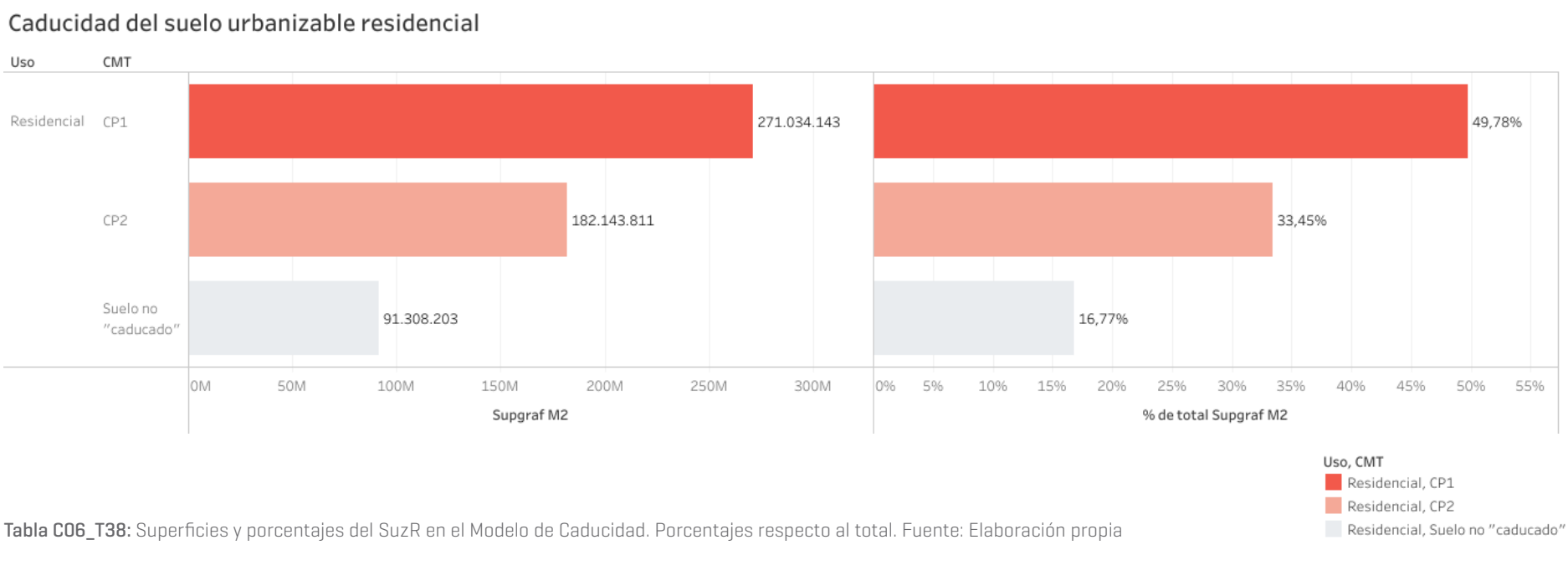


Tabla C06_T38: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

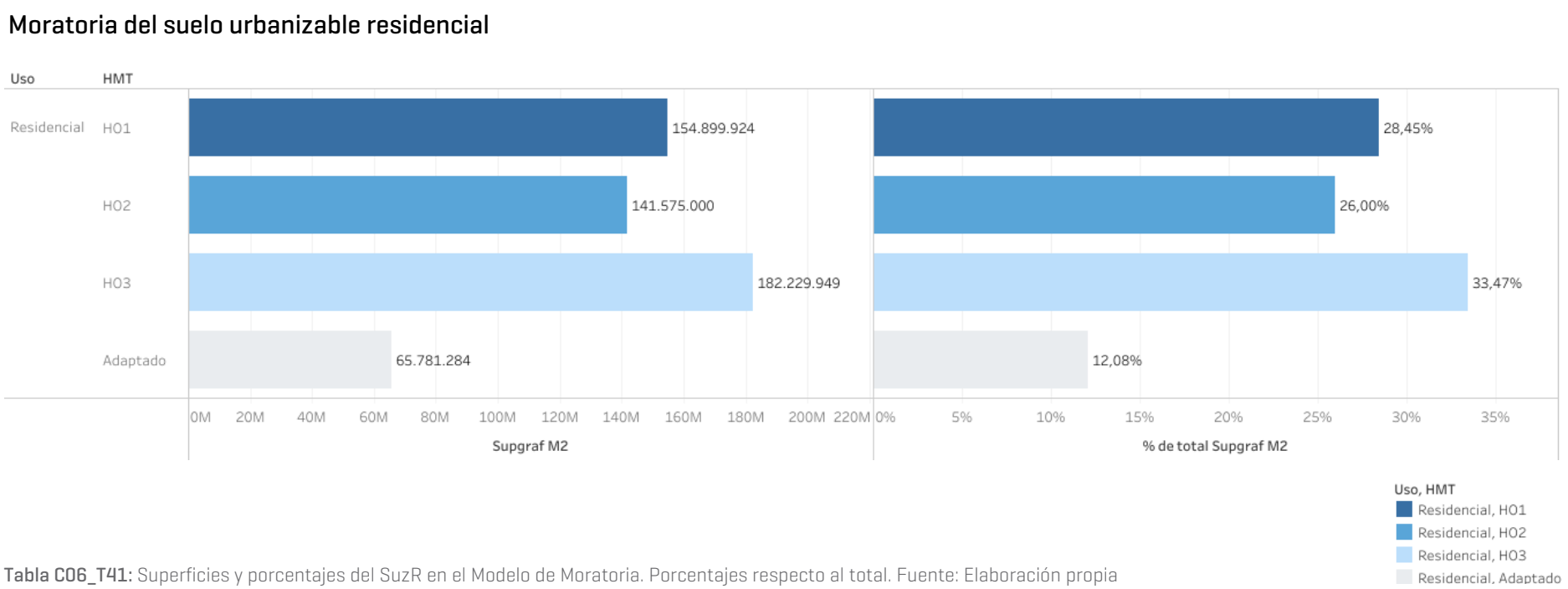


Tabla C06_T41: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

PARTE V

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

Capítulos 1 y 2
Anexo C02_01_Cartografía de ámbitos de trabajo 535
Bibliografía y relación de figuras 540
Capítulo 3
Anexo C03_01_Tablas Y Gráficos 551
Anexo C03_02_Fichas inmuebles totales y residenciales construidos 96-08 (Selección Ejemplos) 563
Anexo C03_03_Fichas inmuebles totales y residenciales construidos 96-08 (Zona DANA) .. 589
Bibliografía y relación de figuras 620
Capítulo 4
Anexo C04_01_Tablas por usos 631
Anexo C04_02_Tablas por *Situaciones* 641
Anexo C04_03_Cartografías por *Situaciones* 645
Anexo C04_04_Tablas por *Casos* 681
Anexo C04_05_Cartografías por *Casos* 691
Bibliografía y relación de figuras 726
Capítulo 5
Anexo C05_01_Método de Burriel 731
Anexo C05_02_Método de Górgolas 757
Anexo C05_03_Método de IMOS 767
Bibliografía y relación de figuras 788
Capítulo 6
Anexo_C06_01_Tablas 793
Anexo_C06_02_Fichas Decrecimiento 799
Bibliografía y relación de figuras 830
Capítulo 7
Anexo_C07_01_Técnica de análisis: Evaluación Multicriterio (EMC) 843
Anexo_C07_02_Cartográfico 927
Bibliografía y relación de figuras 960
Capítulo 8
Bibliografía y relación de figuras 968
Capítulo 9
Bibliografía y relación de figuras 975

ANEXO C02_01_CARTOGRAFÍA DE ÁMBITOS DE TRABAJO

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Figura C02_F41. Franjas territoriales de la CV.
- Figura C02_F42. Comarcas de la CV.
- Figura C02_F43. Áreas Funcionales (AF) de la CV.
- Figura C02_F44. Áreas Urbanas Integradas (AUI) de la CV.

1. Plana Litoral
2. Franja Intermedia
3. Sistema Rural

Sistema rural

Plana Litoral/Cota 100

Franja Intermedia

0 50 100km

1:1.500.000

Figura C02_F41: Franjas territoriales de la CV

1. La Plana de Utiel-Requena
2. El Alto Palancia
3. La Plana Baixa
4. El Vinalopó Mitjà
5. L'Alacantí
6. El Camp de Morvedre
7. El Valle de Cofrentes-Ayora
8. L'Alcoià
9. València
10. El Alto Mijares
11. La Canal de Navarrés
12. Els Ports
13. L'Alt Vinalopó/El Alto Vinalopó
14. El Rincón de Ademuz
15. La Ribera Alta
16. L'Alt Maestrat
17. La Marina Baixa
18. La Plana Alta
19. El Camp de Túria
20. L'Alcalatén
21. L'Horta Nord
22. La Ribera Baixa
23. La Vall d'Albaida
24. L'Horta Sud
25. El Baix Segura
26. El Baix Vinalopó
27. La Serranía
28. La Costera
29. La Safor
30 La Hoya de Buñol
31. La Marina Alta
32. El Comtat
33. El Baix Maestrat

0 50 100km

1:1.500.000

Figura C02_F42: Comarcas de la CV

1. Els Ports - Baix Maestrat
2. Castellón 7 El 3.Valle del Palancia
4. Valencia
5. Requena - Utiel 6. La Ribera del Xúquer
7.Xátiva
8. La Safor
9. La Vall d'Albaida
10. Alcoi
11. La Marina Alta
12. La Marina Baixa
13. El Vinalopó
14. Alicante - Elx
15. La Vega Baja

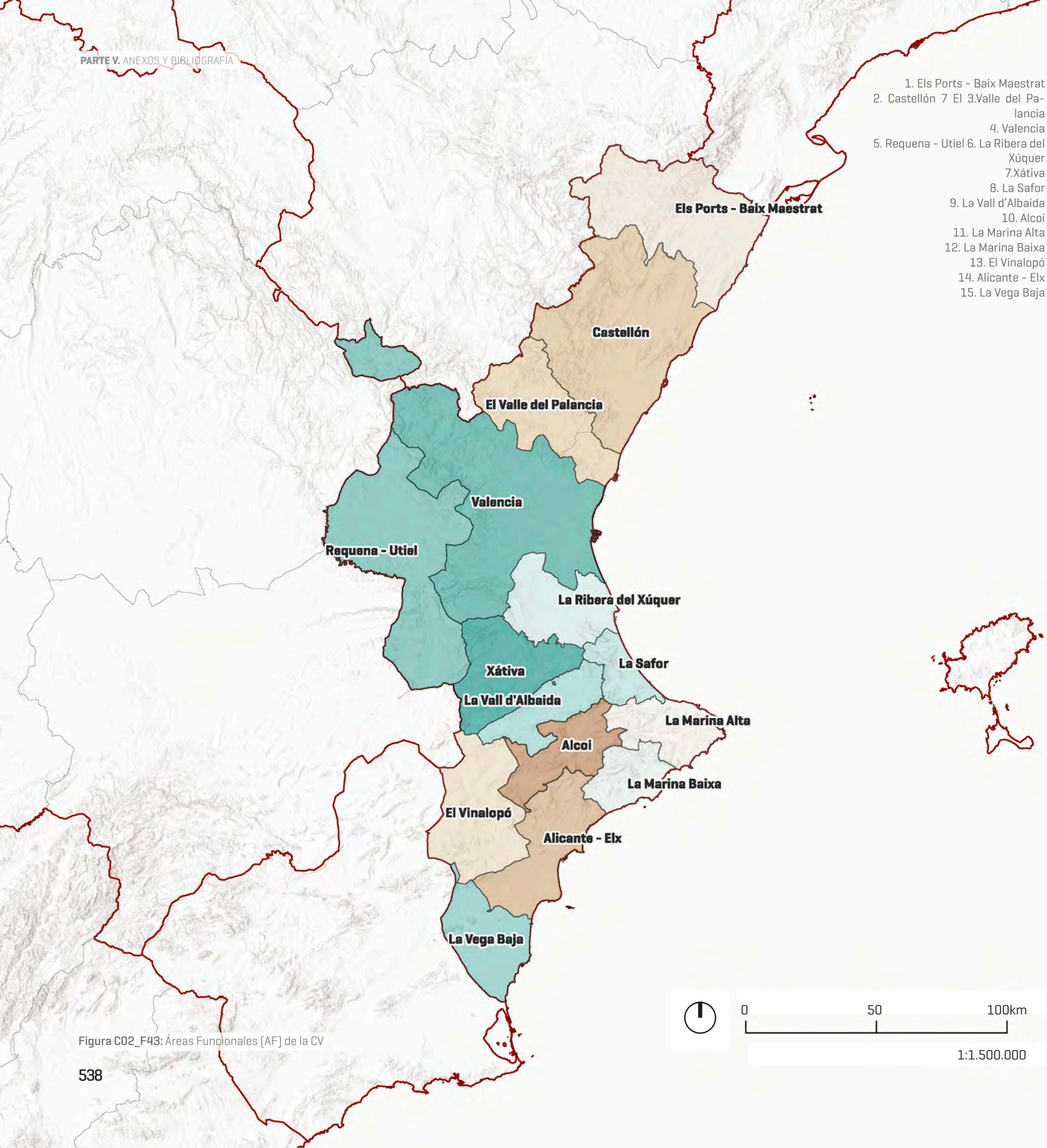


Figura C02_F43: Áreas Funcionales (AF) de la CV

1. Albalat de la Ribera - Polinyà de Xúquer
2. Albatera
3. Alberic
4. Alborache - Macastre
5. Alcàntera de Xúquer - Beneixida
6. Alcoi
7. Alicante - Elx
8. Almoradí
9. Altea
10. Alzira
11. Benicarló - Vinaròs
12. Benifairó de les Valls
13. Callosa de Segura
14. Carlet
15. Castellón
16. Cheste - Chiva
17. Elda - Petrer
18. Formentera - Rojales
19. Gandia
20. L'Ènova - Manuel
21. Llombai
22. Montserrat - Montroy
23. Novelda - Aspe - Monforte
24. Ontinyent
25. Palma de Gandia - Ador
26. Polop - La Nucia
27. Sagunt
28. Segorbe
29. Simat de la Valldigna - Benifairó de la Valldigna
30. Sueca
31. Valencia
32. Villanueva de Castellón
33. Xàtiva

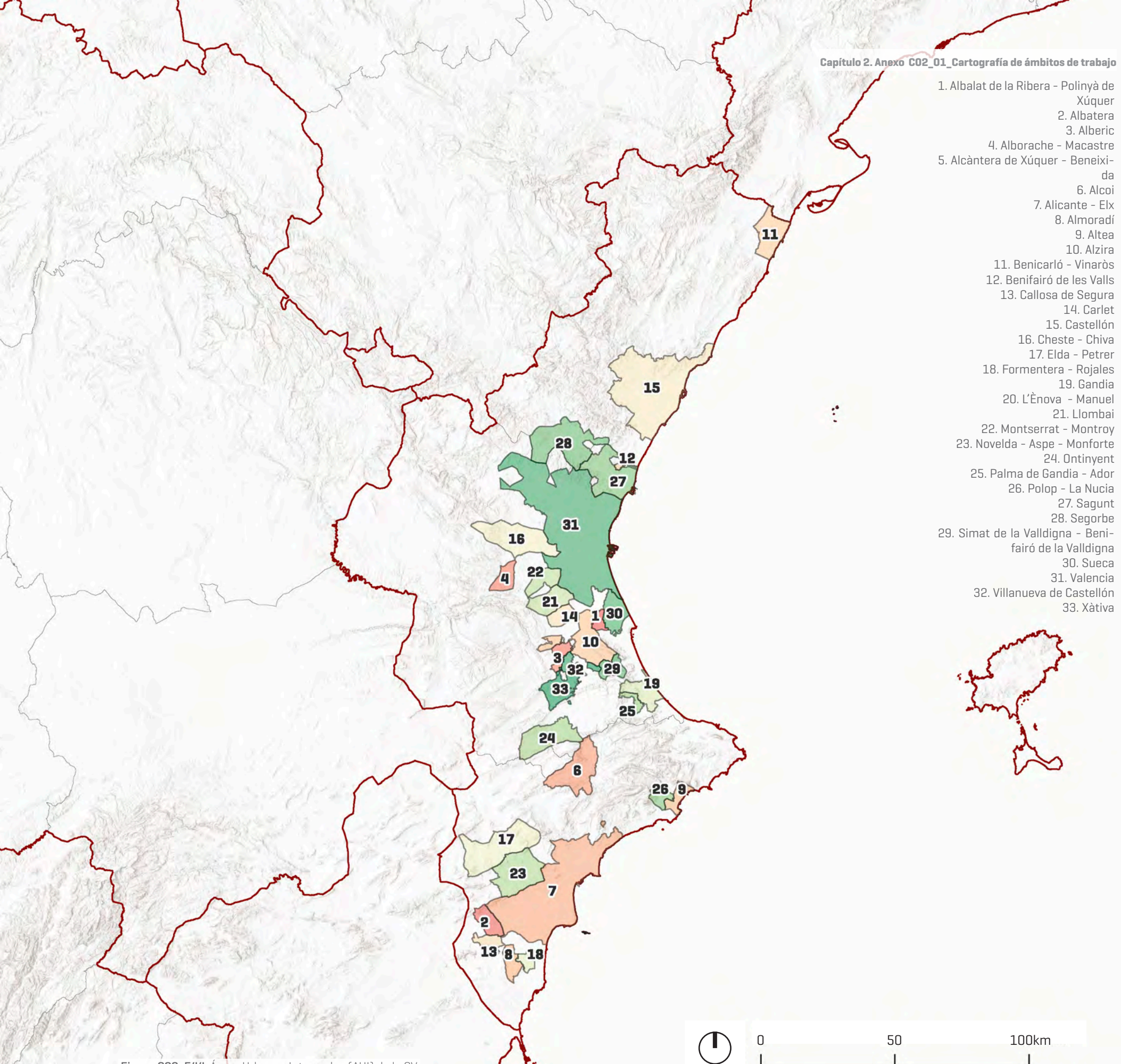


Figura C02_F44: Áreas Urbanas Integradas (AUI) de la CV

Bibliografía citada en el Capítulo 2:

Amat Montesinos, X. (2015). Decrecimiento y renovadas estrategias para un territorio agotado: El caso de la provincia de Alicante. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada, 54*(2), 6–37. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5306132.pdf

Argente Hernández, E. M., Farinós i Dasí, J. (coord.), & Peiró Sánchez-Manjavacas, E. (coord.). (2023). Evolución del planeamiento urbanístico en la Comunitat Valenciana en el período 2008-2021. In *II Informe sobre la evolución y la situación territorial de la Comunitat Valenciana* (pp. 259–277). Valencia: Publicacions de la Universitat de València, 2023. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=9247368

Berni, F. (2015). Una resistenza "verde" contro il degrado urbano: il Guerrilla Gardening. *Ri-Vista. Research for Landscape Architecture*, 12(2), 79–84. https://doi.org/10.13128/RV-17350

Bishop, P., & Williams, L. (2012). *The temporary city. Routledge.*

Burriel de Orueta, E. (2008). La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 12*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=3161281

Burriel de Orueta, E. (2009). Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 54*, 33–54.

Burriel de Orueta, E. (2016). Empty urbanism: the bursting of the Spanish housing bubble. *Urban Research & Practice, 9*(2), 158–180. https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1110196

Burriel de Orueta, E., Fernández Fernández, G. R., Cutillas Orgilés, E. (dir.), & Martínez Puche, A. (dir.). (2023). El urbanismo valenciano en el siglo XXI. In *Territorios en transformación: oportunidades y propuestas frente a las crisis* (pp. 125–154). Navarra: Aranzadi, 2023. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=9581854

Calaza Martínez, P., & Latasa Zaballos, I. (coord.). (2021). La infraestructura verde (urbana) como estrategia frente al cambio climático. *Cuadernos de Ordenación Del Territorio, 2*, 31–60. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8484424

Cañizares Ruiz, M. del C., & Rodríguez Domémech, M. Á. (2020). "Ciudades fantasma" en el entorno del Área Metropolitana de Madrid (España). Un análisis de la Región de Castilla-La Mancha. *EURE (Santiago): Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 46*(139), 209–231. https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000300209

Comisión Europea. (2013). *COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE LAS REGIONES Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa {SWD(2013) 155 final}*. http://ec.europa.eu/environment/nature/ecosystems/docs/Green_Infrastructure.pdf

Comisión Europea. (2019). *INFORME DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE LAS REGIONES Revisión de los avances en la aplicación de la estrategia sobre la infraestructura verde de la UE.* Publications Office of the European Union. https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2019:0236:FIN:ES:PDF

Conselleria de Política Territorial, O. P. y M. (2023). *Inventario de suelo urbano y urbanizable de la Comunitat Valenciana [Recurso electrónico]*. https://geocataleg.gva.es/#/search?uuid=spaicv0702_inventario_su_suz&lang=spa

Conselleria de Medio Ambiente, I. y T. (2021). Plan de Acción Territorial de la Vega Baja. https://mediambient.gva.es/es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/plat-vega-baixa

De León Rodríguez, R., Tuset Davó, J. J., & Temes-Cordovez, R. (2020). Paisajes imperfectos: Suelos urbanizables no ocupados en el litoral valenciano. In R. Pié, C. Rosa, J. M. Vilanova, J. Sabaté, & E. Porfido (Eds.), *TOURISCAPE2 - Transversal Tourism and Landscape International Scientific Conference* (pp. 613–614). Iniciativa digital politècnica. Publicacions Acadèmiques de la UPC.

De Santiago Rodríguez, E. (2012). Una lectura de las políticas de suelo y los modelos urbanísticos madrileños desde mediados de los años 1990: de la liberalización a la resaca inmobiliaria. *Geopolítica(s): Revista de Estudios Sobre Espacio y Poder, 3*(1), 83–116. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=4117289

De Santiago Rodríguez, E., & González García, I. (2021). Clasificación y desclasificación de suelo: las dificultades del urbanismo de la "goma de borrar" en el contexto de la resaca posterior a la crisis inmobiliaria. El caso del municipio de Sariegos en el área urbana de León / Classification and declassificat. *Ería, 41*(2), 249–286. https://doi.org/10.17811/er.2.2021.249-286

Delgado, A. (2024). *Tres de cada diez viviendas afectadas por la DANA en Valencia se construyeron en zona inundable durante la burbuja*. DATADISTA. https://www.datadista.com/playa-burbuja/tres-de-cada-diez-viviendas-afectadas-por-la-dana-en-valencia-se-construyeron-durante-la-burbuja-inmobiliaria-2/

Díez Torrijos, I. (2018). La infraestructura verde en el plan del litoral de la Comunitat Valenciana: Una aproximación metodológica al desarrollo de la Infraestructura Verde en el PATIVEL (Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral). *Planur-e: Territorio, Urbanismo, Paisaje, Sostenibilidad y Diseño Urbano, 11*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6745656

Espín, M. (2022). Autonomous re-naturalization of cities in a context of degrowth. *Journal of Political Ecology, 29*(1), 75–93. https://doi.org/https://doi.org/10.2458/jpe.4820

Farinós i Dasí, J., Peiró Sánchez-Manjavacas, E., Zornoza Gallego, C., Farinós i Dasí, J. (ed. lit.), & Peiró Sánchez-Manjavacas, E. (ed. lit.). (2019a). Análisis del suelo y del planeamiento urbano y territorial en la Comunitat Valenciana en el periodo 2006-2017. In *Informe sobre la evolución y la situación territorial de la Comunitat Valenciana* (pp. 269–354). Valencia: Universitat de Valencia,. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=7421641

Farinós i Dasí, J., Peiró Sánchez-Manjavacas, E., Zornoza Gallego, C., Farinós i Dasí, J. (ed. lit.), & Peiró Sánchez-Manjavacas, E. (ed. lit.). (2019b). Análisis del suelo y del planeamiento urbano y territorial en la Comunitat Valenciana en el periodo 2006-2017. In *Informe sobre la evolución y la situación territorial de la Comunitat Valenciana* (pp. 269–354). Valencia: Universitat de Valencia. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=7421641

Fernández Durán, R. (2006). El tsunami urbanizador español y mundial. *El Ecologista, 48, 20–24.* https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=2005387

Fernández Fernández, J. A. (2021). *Decrecimiento urbano: la desclasificación del suelo urbanizable en la Comunidad de Madrid a 2020, Agenda Urbana Española y Objetivos de Desarrollo Sostenible.* http://hdl.handle.net/10637/12166

Ferreri, M. (2015). The seductions of temporary urbanism. *Ephemera, 15*(1), 181–191. www.ephemerajournal.org

Foley, J. A., DeFries, R., Asner, G. P., Barford, C., Bonan, G., Carpenter, S. R., Chapin, F. S., Coe, M. T., Daily, G. C., Gibbs, H. K., Helkowski, J. H., Holloway, T., Howard, E. A., Kucharik, C. J., Monfreda, C., Patz, J. A., Prentice, I. C., Ramankutty, N., & Snyder, P. K. (2005). Global Consequences of Land Use. *Science, 309*(5734), 570–574. https://doi.org/10.1126/science.1111772

Gaja i Díaz, F. (2003). El suelo como excusa: el desarrollismo rampante. *Papeles de La FIM – Revista de Investigación Marxista. Monográfico Suelo y Vivienda, 1º Semestre 2003, 20,* 55–66. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://personales.upv.es/fgaja/publicaciones/pfim.pdf

Gaja i Díaz, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo: El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 12.* https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3161287&orden=241745&info=link

Gaja i Díaz, F. (2013a). Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero. In O. M. de Madrid (Ed.), *Paisajes devastados* (pp. 314–354). Traficantes de Sueños.

Gaja i Díaz, F. (2013b). *Urbanismo Estacionario* (1ª) [Book]. Editorial Universitat Politècnica de València.

Gaja i Díaz, F. (2016). Planning and urban growth. What to do with urbanized vacant areas in the land of Valencia? *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 104–112. https://doi.org/10.2495/SDP-V11-N6-930-938/011

García Martín, F. M. (2022, November 25). Planeamiento expansivo durante la burbuja inmobiliaria en la Región de Murcia y posibilidades de reordenación [Resumen de ponecia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana.* http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

García Martín, F. M. (2023). *Proyecto Investigador. Plaza Titular de Universidad.*

García Montalvo, J. (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crónica de un desenlace anunciado.* Barcelona : Antoni Bosch, [2008]. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=630572

García Nebot, V. J. (2023). *El urbanismo que viene : el urbanismo productivo frente al urbanismo especulativo* (G. R. Fernández Fernández, Ed.; Primera edición) [Book]. El consultor de los ayuntamientos.

Georgescu-Roegen, N. (1971). *The Entropy Law and the Economic Process*. Harvard University Press.

Gielen, E., & Palencia-Jiménez, J. S. (2022, November 25). Costes de la "ciudad vacía" [Resumen de ponencia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana*. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

González García, I. (2022, November 25). Urbanismo de goma de borrar [Resumen de ponencia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana*. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

Górgolas Martín, P. (2017). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: "una amistad peligrosa." *Cuadernos de Investigación Urbanística, 111*, 5–64. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6112342.pdf

Górgolas Martín, P. (2019). Del "urbanismo expansivo" al "urbanismo regenerativo": directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 199*, 81–100. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6901008

Górgolas, P., & Vera-Rebollo, F. (2025). Medio siglo de urbanismo turístico en el litoral español: del crecimiento a la regeneración y renovación. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 57*(224), 799–820. https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.16

Herrero Beaumont, E. (2023). La gobernanza de los medios: editores y periodistas en la conquista de la información veraz. *Telos: Cuadernos de Comunicación e Innovación, 122*, 18–21. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8975582

Illich, I. (1983). *Le genre vernaculaire (El género vernáculo)*. SEUIL.

Jiménez Romera, C., & Fernández Ramírez, C. (2014). Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español [Article]. *Revista INVI, 29*(82), 133–155. https://doi.org/10.4067/S0718-83582014000300005

Juvillà Ballester, E. (2019). *Renaturalització de la ciutat* (E. Juvillà Ballester & entitat editora Barcelona (Catalunya : Província). Diputació, Eds.; 1a edició) [Book]. Diputació de Barcelona.

Latouche, S. (2009). *Pequeño tratado del decrecimiento sereno*. Icaria Editorial. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=403976

Lloveras, J., Quinn, L., & Parker, C. (2017). Reclaiming sustainable space: A study of degrowth activists. *Marketing Theory, 18*(2), 188–202. https://doi.org/10.1177/1470593117732458

Marko, P., & Lisa, R. (2022). *Meanwhile city. How temporary interventions create welcoming places with a strong identity.*

Moya Losada, E. (2023). Libertad de pensamiento e inteligencia artificial: automatismos y generación de pensamiento. T*elos: Cuadernos de Comunicación e Innovación, 122*, 44–51. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8975586

Muñoz Criado, A., & Domench Gregori, V. (2012). *Síntesis de la Estrategia Territorial*. http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0672564.pdf

Naredo, J. M. (2009, April 1). Vergüenza inmobiliaria nacional. *Público (Periódico Digital)*. https://www.publico.es/opinion/hemeroteca/vergueenza-inmobibliaria-nacional.html

Naredo, J. M., & Montiel Márquez, A. (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Icaria Editorial, Ícara Editorial. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=779820

Naredo-Pérez, J. M. (2025). Urbanismo con "burbujas" auge de las "operaciones" y declive del planeamiento. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 57*(224), 537–556. https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.4

Navarro-Jurado, E., Romero-Padilla, Y., & Romero-Martínez, J. M. (2023). Coastal Tourist Destinations in Spain: Growth, Social Reaction and Answers – Practices for a Post-growth Scenario. In A. Blanco-Romero & M. Blázquez-Salom (Eds.), *Spanish Tourism Geographies: Territorial Diversity and Different Approaches* (pp. 417–434). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-031-39780-6_22

Nel·lo, O., Schulz Dornburg, J., Argullol Murgadas, R., Azara Nicolás, P., Nel·lo, O., & Puntí, J. (2012). Herencias territoriales, exploraciones geográficas y designios políticos. In *Ruinas modernas, una topografía de lucro* (pp. 23–69). Barcelona: Ambit,. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=5115259

Newman, G. D., Smith, A. L., & Brody, S. D. (2017). Repurposing Vacant Land through Landscape Connectivity. *Landscape Journal, 36*(1), 37–57. https://doi.org/10.3368/lj.36.1.37

Observatorio Metropolitano de Madrid. (2013). *Paisajes devastados después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de Sueños. https://traficantes.net/libros/paisajes-devastados

Olcina Cantos, J., & Oliva Cañizares, A. (2023). Espacios de riesgo y ordenación del territorio en la Comunitat Valenciana: lecciones aprendidas en el Plan Vega Renhace. In *II Informe sobre la evolución y la situación territorial de la Comunitat Valenciana* (pp. 55–72). Servicio de Publicaciones = Servei de Publicacions. https://observatorio-cientifico.ua.es/documentos/65a18cdbf2fbae1b64404b6d

Olea Weiser, P. (2024). *Tipologías de Suelo urbanizable Residencial en la CV. Análisis de su distribución* [Tesina Final del Máster en SIG Aplicados a la Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje]. Universidad Politécnica de Valencia.

Parejo Alfonso, L. (coord), & Lafuente Luengo, J. A. (2021). El nuevo urbanismo productivo. In *Nuevo urbanismo productivo*. La Ley.

Part López, J. (2023). *La ciutat expectant. Retalls del malbaratament urbanístic a la Comunitat Valenciana* [TFG, Universidad Politécnica de Valencia]. https://riunet.upv.es/handle/10251/199418

Pérez-Lores, L. (2024). *Ordenación del territorio y sostenibilidad. Análisis del concepto en el ámbito cultural occidental interpelación legislativa para un nuevo modelo en el caso valenciano* [Universitat Politècnica de València]. https://doi.org/10.4995/Thesis/10251/203401

Ponce Herrero, G. (2022). El decrecimiento como alternativa en los municipios de Alicante. In *Territorios en transformación: oportunidades y propuestas frente a las crisis*. Universidad de Alicante.

Rey Mazón, P. (2018). Cadáveres inmobiliarios, los no-lugares urbanos. In *Ponencia en festival Desadarve*. https://montera34.com/project/cadaveres-inmobiliarios-los-no-lugares-urbanos/

Rodríguez López, E., & López Hernández, I. (2011). Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliariode la economía española (1995-2010). *Revista de Economía Crítica, 12*, 39–63. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=3906918

Rodríguez, P., Oliveres, V., Sánchez, R., & Almagro, E. (2023). El otro exceso de la burbuja inmobiliaria: más de 200.000 viviendas en zonas inundables en el Mediterráneo. *El Diario*. https://www.eldiario.es/sociedad/litoral-mediterraneo-foco-burbuja-inmobiliaria-zonas-inundables-construccion-nuevas-viviendas-riesgo-inundacion_1_10486894.html

Romero González, J. (2010). Construcción residencial y gobierno del territorio en España: de la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada, 47*(2), 17–46. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=3716869

Romero-Martínez, J. M., Del-Castillo-sánchez, A., & Romero-Padilla, Y. (2024). Ecosocial transition strategies from architecture and tourism: de-urbanisation and ecological recovery projects in coastal destinations. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56* (219), 7–26. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.1

Romero, E. L., Llompart, M. B., & Chornet, M. I. M. (2010). El Sistema de Información Urbana. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 571–584. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76018

Rullán Salamanca O, Gozálvez Pérez V (coord.), &, & Marco Malina JA (coord.). (2011). Urbanismo expansivo en el estado español: de la utopía a la realidad. In *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 4, pp. 165–209). Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles, 2011. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5835169&orden=1&info=link

Rupprecht, C. D. D., Vervoort, J., Berthelsen, C., Mangnus, A., Osborne, N., Thompson, K., Urushima, A. Y. F., Kóvskaya, M., Spiegelberg, M., Cristiano, S., Springett, J., Marschütz, B., Flies, E. J., McGreevy, S. R., Droz, L., Breed, M. F., Gan, J., Shinkai, R., & Kawai, A. (2020). Multispecies sustainability. *Global Sustainability, 3*, e34. https://doi.org/DOI: 10.1017/sus.2020.28

Salemi Lara, E. A. (2021). *Paisajes imperfectos entre Cullera y Jávea. Escenarios del despilfarro en la era de la "post-burbuja"* [TFG, Universidad Politécnica de Valencia]. https://riunet.upv.es/handle/10251/162286

Socorro García, A. (2019). *Valoración del suelo urbanizado en la Comunidad Valenciana. Aproximación metodológica* [Tesina Final del Máster en SIG Aplicados a la Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje. 4a Edición]. Universidad Politécnica de Valencia.

Solà-Morales i Rubió, M. de. (1997). *Las formas de crecimiento urbano* [Book]. Edicions UPC.

Temes-Cordovez, R., De León Rodríguez, R., Sanz Navarro, M., & Part López, J. (2024). Farolas, aceras y calles: La ciudad vacía del litoral valenciano. In M. J. Marqués-Ballesteros, K. España, & C. Rosa-Jiménez (Eds.), *Mediterranean Landscape in Transition. Nuevos enfoques para hacer frente a los nuevos retos sociales y medioambientales* (Tirant Lo Blanch, pp. 79–95). https://editorial.tirant.com/es/mispromociones/

Temes-Cordovez, R., & De León-Rodríguez, R. (2022, November 25). Suelos urbanizables no ocupados en la Comunitat Valenciana [Resumen de ponencia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana*. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

Temes-Cordovez, R. R., & Bueno-Carvajal, J. M. (2023). Transformaciones en el espacio público frente a la crisis de la COVID – 19: aportaciones de algunas experiencias emergentes en Latinoamérica. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 55*(218), 1055–1070. https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.218.4

Temes-Cordovez, R., De León Rodríguez, R., Simancas Cruz, M. R., Socorro García, A., García Amaya, A., Peñarrubia Zaragoza, M. P., & (coord.), C. N. de I. G. (2020). Metodología para la identificación de los grados de consolidación de los suelos urbanizados en la franja litoral de la Comunitat Valenciana: hipótesis para un urbanismo del decrecimiento. In *España, puente entre continentes: Aportación Española al 34.º Congreso de la Unión Geográfica Internacional, Estambul 2020* (pp. 307–326). Madrid: Centro Nacional de Información Geográfica, 2020. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8146963

Vera-Rebollo, J. F., Olcina-Cantos, J., & Sainz-Pardo Trujillo, A. (2019). La incorporación de la infraestructura verde en la ordenación territorial. El plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 51*(201), 467–490. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/77538

Vigneshwaran, S., & Kumar, V. (2018). EXTRACTION OF BUILT-UP AREA USING HIGH RESOLUTION SENTINEL-2A AND GOOGLE SATELLITE IMAGERY. ISPRS - *International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, XLII-4/W9*, 165–169. https://doi.org/10.5194/isprs-archives-XLII-4-W9-165-2018

Vinuesa Angulo, J. (2013). La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial. *Díaz & Pons,* 116. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5890402&orden=0&info=link

Vinuesa Angulo, J., & Martín Cortés, B. (2013). La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid. El planeamiento urbanístico como coartada. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 59* (1), 51–74. https://doi.org/https://doi.org/10.5565/rev/dag.19

Xunta de Galicia. (2021, January 8). *Ley 1/2021 de Ordenación del Territorio de Galicia*. Diario Oficial de Galicia (DOG) No 8. https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2021/20210114/AnuncioC3B0-110121-0001_es.html

Zornoza Gallego, C. (2014). El SIOSE como fuente para la cuantificación del suelo urbanizado sin edificar: propuesta metodológica aplicada a la Comunidad Valenciana. *Ciudad y Territorio: udios Territoriales, 180,* 317–332. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=4745102

Relación de figuras de los Capítulos 1 y 2:

Portada principal

- "Cigüeñas en lugar de casas". Autor: Jariato. Ensanche de Vallecas – Madrid. Fuente: http://murciavisual.com/urbanizaciones-fantasma-las-cicatrices-de-la-burbuja-inmobiliaria-en-espana/

PRÓLOGO

- Figura C01_F01: La Perellóna. Autor Modes Rodríguez. Fuente: https://www.valenciabonita.es/2018/11/13/la-perellona/

PARTE 0. PRESENTACIÓN

- "Lamparillas 3". Autor: Xavier Ferrer Chust. Fortuna Hills – Las Lamparillas, Fortuna – Murcia. Fuente: https://elperiodicodeyecla.com/fotografia-concurso-urbanizaciones-fantasma/

Capítulo 1

- Figura C01_F02: Fósil de Parkinsonia parkinsoni procedente de Sherborne, Dorset, en el Natural History Museum de Londres. Fuente: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Parkinsonia_parkinsoni_NHM.jpg
- Figura C01_F03: Petacas de whisky en https://www.golfingreendestination.com

PARTE I. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

- "Calle Melancolía". Autor: Inmaculada Martínez Moratalla. Urbanización Fortuna Hills – Las Lamparillas, Fortuna – Murcia. Fuente: https://elperiodicodeyecla.com/fotografia-concurso-urbanizaciones-fantasma/

Capítulo 2

- Figura C02_F01: Evolución en el tiempo de la Urbanización El Ras. Guardamar del Segura (Alicante). Fuente: De izquierda a derecha Extracto del Fotograma núm. PD-6307 (1993) - Extracto del Fotograma núm. 0105-5997 (2002) - Extracto del Fotograma núm. 93-26 (2024). https://geofototeca.gva.es/visor_fototeca/
- Figura C02_F02: Viñeta de Forges del 20 octubre de 2011. Fuente: Autor Forges en https://elpais.com/politica/2011/10/20/actualidad/1319091803_276148.html
- Figura C02_F03: Las ruinas del "boom" inmobiliario. Fuente: Fortuna (Murcia). Autor: Markel Redondo en https://acortar.link/EnUTAm
- Figura C02_F04: Precio Vivienda. Fuente: JR Mora en https://jrmora.com/vivienda-encadena-decada-subidas/
- Figura C02_F05: Viñeta de Forges del 25 de febrero de 2017. Fuente: Forges en https://elpais.com/autor/antonio-fraguas-forges/8/
- Figura C02_F06: Viñeta de Forges del 13 de diciembre de 2010. Fuente: https://elpais.com/autor/antonio-fraguas-forges/65/
- Figura C02_F07: Cagacemento. Fuente: NemO's in Bovisa, Milano, Italy, 2010 en https://acortar.link/H1rZzx

- Figura C02_F08: Pastoreo entre vestigios. Jerez de la Frontera (Cádiz). Fuente: Francisco Javier Domínguez García en http://murciavisual.com/urbanizaciones-fantasma-las-cicatrices-de-la-burbuja-inmobiliaria-en-espana/
- Figura C02_F09: Fases en el diagnóstico de conflictos entre Infraestructura Verde y Crecimientos previstos. Fuente: DOC I. Memoria Informativa. Apartado 6. Diagnosis del PATIVEL
- Figura C02_F10: Mapa cruce conflictos Infraestructura Verde y Crecimientos previstos. Fuente: DOC I. Memoria Informativa. Apartado 6. Diagnosis del PATIVEL
- Figura C02_F11. Urbanización Trampolín Hills Golf Resort. Fuente: Imagen del libro Ruinas Modernas. Una topografía de lujo de Julia Schulz-Dornburg.https://www.juliaschulzdornburg.com/cas/libro-ruinas-modernas-una-topografia-de-lucro?page_id=1034
- Figura C02_F12. La Perellonà: inundación invernal de los campos de arroz en el PN de la Albufera. Fuente: GVA Parcs Naturals en https://www.valenciabonita.es/2018/11/13/la-perellona/
- Figura C02_F13: Portal del IGN. Fuente: https://www.ign.es/web/ign/portal
- Figura C02_F14: Fotograma del vídeo de presentación del IGN. Fuente: https://www.youtube.com/watch?v=tTo-TfNrP84&t=257s
- Figura C02_F15: Versiones del SIOSE. Fuente https://www.siose.es/presentacion
- Figura C02_F16: Imagen del SIOSE_AR. Fuente: https://www.siose.es/web/guest/siose-alta-resolucion
- Figura C02_F17: Base de datos del SIOSE y del SIOSE_AR. Fuente: https://www.siose.es/web/guest/base-de-datos
- Figura C02_F18: Imagen de la página de Consulta de los Censos de Población y Viviendas a partir del año 1981. Fuente: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&idp=1254735572981&menu=resultados&utm_source=-chatgpt.com#_tabs-1254736195867
- Figura C02_F19: Imagen visor de Cartografía Catastral. Fuente: https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?IVGActivo=S
- Figura C02_F20: Servicios INSPIRE de Cartografía Catastral. Dirección General del Catastro. Fuente: https://www.catastro.hacienda.gob.es/webinspire/index.html
- Figura C02_F21: Imagen del portal de información ICV. Fuente: https://icv.gva.es/es/
- Figura C02_F22: Imagen del Visor ICV. Fuente: https://visor.gva.es/visor/
- Figura C02_F23: Imagen del Visor del SIU. Fuente: https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/
- Figura C02_F24: Inventario de suelo urbano y urbanizable (SU-SUZ) en la Comunitat Valenciana. Fuente: https://dadesobertes.gva.es/dataset/inventario-de-suelo-urbano-y-urbanizable-su-suz-en-la-comunitat-valenciana
- Figura C02_F25: Imagen del Visor del ICV con la capa del inventario activada. Fuente: https://visor.gva.es/visor/

- Figura C02_F26: Sentinel-2 10 m spatial resolution bands: B2 (490 nm), B3 (560 nm), B4 (665 nm) and B8 (842 nm). Fuente: https://sentiwiki.copernicus.eu/web/s2-mission
- Figura C02_F27: Sentinel-2 20 m spatial resolution bands: B5 (705 nm), B6 (740 nm), B7 (783 nm), B8a (865 nm), B11 (1610 nm) and B12 (2190 nm). Fuente: https://sentiwiki.copernicus.eu/web/s2-mission
- Figura C02_F28: Ejemplo de resultados en detalle de la Comarca L'Horta Oest obtenidos al combinar diferentes bandas en el índice NDBI. Combinación A: Bandas 12 y 8a; Combinación B: Bandas 11 y 8a y Combinación C: Bandas 2 y 8. Fuente: Trabajo fin de Máster de Abenchara Socorro García. Dir. R. Temes-Cordovez, 2018.
- Figura C02_F29: Transformación del archivo de Edificaciones del Catastro en formato vectorial a formato ráster. Fuente: Trabajo fin de Máster de Abenchara Socorro García Dir. R. Temes-Cordovez, 2018.
- Figura C02_F30: Combinación NDBI con edificaciones del Catastro. Fuente: Trabajo fin de Máster de Abenchara Socorro García Dir. R. Temes-Cordovez, 2018.
- Figura C02_F31: Tipos de suelo para la clasificación supervisada. Fuente: Trabajo fin de Máster de Abenchara Socorro García Dir. R. Temes-Cordovez, 2018.
- Figura C02_F32: Clasificación supervisada. Fuente: Trabajo fin de Máster de Abenchara Socorro García Dir. R. Temes-Cordovez, 2018
- Figura C02_F33: Identificación de un polígono con el SIOSE en el municipio de Oliva. Fuente: Visor del ICV, capa SIOSE 2015
- Figura C02_F34: Identificación de un polígono con el SIOSE en el municipio de Oliva. Fuente: Visor del ICV, capa SIOSE 2015
- Figura C02_F35: Información de las Clases de Suelo del SIU. Fuente: Visor del SIU, https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/
- Tabla C02_F36: Comparación de coberturas de SuzR en las 4 bases analizadas. Caso de Moncófar (Castellón). Fuente: Elaboración propia
- Figura C02_F37: Fotograma de Valencia, para simular como sería la extracción de datos con Teledetección y con el Inventario. Fuente: Elaboración propia
- Figura C02_F38: Comarcas de la CV. Fuente: Objetivo 1. Sistemas de ciudades. ETCV
- Figura C02_F39: Áreas funcionales de la CV. Fuente: Objetivo 1. Sistemas de ciudades. ETCV
- Figura C02_F40. Áreas urbanas integradas de la CV. Fuente: Objetivo 1. Sistemas de ciudades. ETCV
- Figura C02_F41: Ámbitos territoriales de la CV. Fuente: Objetivo 1. Sistemas de ciudades. ETCV
- Figura C02_F42. Comarcas de la CV
- Figura C02_F43. Áreas Funcionales (AF) de la CV
- Figura C02_F44. Áreas Urbanas Integradas (AUI) de la CV

ANEXO C03_01_TABLAS Y GRÁFICOS

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla C03_T19: Listado del número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas Construidas entre los años 96-08 desglosados por Municipios.
- Tabla C03_T20: Listado del número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas Construidas entre los años 96-08 desglosados por Área Funcional.
- Tabla C03_T21: Listado del número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas Construidas entre los años 96-08 desglosados por Área Urbana.
- Figura C03_F42: Representación gráfica de Inmuebles construidos entre los años 96-08 desglosado por Municipios. Fuente: Elaboración propia
- Figura C03_F43: Representación gráfica de Inmuebles Residenciales construidos entre los años 96-08 desglosado por Municipios. Fuente: Elaboración propia
- Figura C03_F44: Representación gráfica de Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Municipios. Fuente: Elaboración propia
- Figura C03_F45: Representación gráfica de Inmuebles construidos entre los años 96-08 desglosado por Provincias. Fuente: Elaboración propia
- Figura C03_F46: Representación gráfica de Inmuebles construidos entre los años 96-08 desglosado por Franjas Territoriales. Fuente: Elaboración propia.

Municipio (Municipio)	Inmuebles (96-08)	% Inmuebles (96-08)	Inmuebles residenciales(96-08)	% Inmuebles residenciales (96-08)	Viviendas (96-08)	% Viviendas (96-08)
Ademuz	226	8,64 %	177	6,76 %	97	6,82 %
Ador	358	24,95 %	311	21,67 %	259	26,24 %
Agost	1.239	27,18 %	1.120	24,57 %	577	19,84 %
Agres	114	13,33 %	100	11,70 %	71	11,70 %
Agullent	400	18,73 %	264	12,36 %	186	15,80 %
Aielo de Malferit	849	22,14 %	778	20,29 %	434	18,11 %
Aielo de Rugat	21	9,55 %	15	6,82 %	10	8,06 %
Aigües	405	32,87 %	385	31,25 %	313	32,47 %
Aín	21	6,56 %	19	5,94 %	17	7,49 %
Alacant/Alicante	81.053	27,00 %	79.077	26,34 %	41.441	22,09 %
Alaquàs	5.518	27,19 %	5.090	25,09 %	2.685	20,72 %
Albaida	1.451	24,14 %	1.260	20,97 %	565	17,93 %
Albal	4.896	40,58 %	4.839	40,11 %	2.526	34,50 %
Albalat de la Ribera	568	18,83 %	502	16,64 %	276	13,86 %
Albalat dels Sorells	805	29,76 %	741	27,39 %	404	21,65 %
Albalat dels Tarongers	402	15,09 %	366	13,74 %	262	14,35 %
Albatera	4.148	37,62 %	3.973	36,03 %	2.103	31,85 %
Alberic	2.223	27,20 %	2.109	25,80 %	1.330	22,69 %
Albocàsser	179	9,04 %	138	6,97 %	108	9,18 %
Alborache	391	21,06 %	344	18,52 %	254	20,67 %
Alboraia/Alboraya	7.966	39,71 %	7.863	39,20 %	5.215	38,78 %
Albuixech	1.023	35,45 %	976	33,82 %	579	28,79 %
Alcalà de Xivert	6.295	34,67 %	6.062	33,39 %	3.797	30,63 %
Alcalalí	408	29,59 %	369	26,76 %	288	27,22 %
Alcàntera de Xúquer	191	17,04 %	146	13,02 %	113	14,83 %
Alcàsser	3.104	40,89 %	2.937	38,69 %	1.562	33,14 %
Alcoi/Alcoy	12.155	22,36 %	11.815	21,74 %	5.256	16,65 %
Alcoleja	23	6,53 %	4	1,14 %	3	1,40 %
Alcosser	59	19,03 %	44	14,19 %	28	12,84 %
Alcublas	294	17,23 %	150	8,79 %	125	14,16 %
Alcudia de Veo	24	5,21 %	21	4,56 %	17	5,90 %
Aldaia	8.675	38,53 %	8.291	36,82 %	4.626	33,16 %
Alfafar	3.210	23,04 %	3.025	21,71 %	1.560	16,12 %
Alfafara	62	11,76 %	45	8,54 %	29	8,66 %
Alfara de la Baronia	21	3,23 %	10	1,54 %	7	1,77 %
Alfara del Patriarca	1.224	39,46 %	1.196	38,56 %	685	32,92 %
Alfarb	528	25,86 %	413	20,23 %	328	22,76 %
Alfarrasí	140	16,45 %	92	10,81 %	72	12,08 %
Alfauir	104	22,86 %	79	17,36 %	68	21,32 %
Alfondeguilla	112	13,83 %	90	11,11 %	69	14,44 %
Algar de Palància	119	16,15 %	88	11,94 %	79	15,43 %
Algemesí	5.174	24,78 %	4.935	23,63 %	3.080	23,04 %
Algímia d'Alfara	157	15,39 %	116	11,37 %	100	15,82 %
Algimia de Almonacid	64	10,00 %	51	7,97 %	37	9,49 %
Alginet	2.844	29,00 %	2.671	27,23 %	1.620	23,12 %
Algorfa	2.847	51,71 %	2.790	50,67 %	2.086	46,60 %
Algueña	223	15,56 %	133	9,28 %	101	12,29 %
Almàssera	2.220	38,82 %	2.173	38,00 %	1.035	29,47 %
Almassora	11.315	41,97 %	10.395	38,56 %	5.602	36,09 %
Almedíjar	32	6,61 %	15	3,10 %	15	4,75 %
Almenara	4.644	51,16 %	4.563	50,26 %	2.071	39,45 %
Almiserà	33	11,46 %	33	11,46 %	30	16,22 %
Almoines	658	36,31 %	589	32,51 %	423	34,03 %
Almoradí	8.811	53,27 %	8.468	51,19 %	5.006	48,56 %
Almudaina	13	6,22 %	8	3,83 %	6	4,92 %
Almussafes	2.407	37,95 %	2.241	35,34 %	1.109	28,98 %
Alpuente	140	5,57 %	94	3,74 %	66	5,57 %
Altea	11.999	39,43 %	11.674	38,36 %	6.079	36,73 %
Altura	823	21,05 %	698	17,85 %	444	16,27 %
Alzira	10.653	26,42 %	10.177	25,24 %	4.639	19,22 %
Andilla	232	15,91 %	185	12,69 %	99	13,67 %
Anna	471	18,33 %	407	15,84 %	215	13,84 %
Antella	106	9,45 %	74	6,60 %	66	8,80 %
Arañuel	89	19,43 %	73	15,94 %	45	14,33 %
Aras de los Olmos	110	8,70 %	62	4,90 %	49	7,25 %
Ares del Maestrat	16	2,73 %	10	1,71 %	9	2,57 %
Argelita	63	18,75 %	59	17,56 %	48	22,02 %
Artana	278	14,72 %	224	11,86 %	179	14,54 %
Aspe	5.135	31,30 %	4.424	26,97 %	2.389	26,25 %
Atzeneta d'Albaida	145	13,78 %	109	10,36 %	87	12,05 %
Atzeneta del Maestrat	253	10,90 %	211	9,09 %	150	12,19 %
Ayódar	50	10,85 %	38	8,24 %	34	8,83 %
Ayora	1.136	19,20 %	1.042	17,61 %	527	14,67 %
Azuébar	30	6,38 %	21	4,47 %	13	3,41 %
Balones	35	17,59 %	26	13,07 %	15	11,63 %
Banyeres de Mariola	1.559	21,02 %	1.455	19,62 %	775	17,63 %
Barracas	30	7,96 %	18	4,77 %	15	7,94 %
Barx	402	26,50 %	363	23,93 %	238	22,41 %
Barxeta	348	20,42 %	286	16,78 %	169	16,70 %
Bejís	124	9,66 %	109	8,49 %	61	7,38 %
Bèlgida	90	13,74 %	54	8,24 %	42	11,23 %
Bellreguard	2.005	31,25 %	1.966	30,64 %	1.151	25,98 %
Bellús	19	5,76 %	12	3,64 %	9	4,33 %
Benafer	56	15,60 %	37	10,31 %	24	11,06 %
Benafigos	36	5,04 %	14	1,96 %	13	4,48 %

Benafigos	36	5,04 %	14	1,96 %	13	4,48 %
Benagéber	27	7,54 %	23	6,42 %	23	8,39 %
Benaguasil	2.343	26,49 %	2.115	23,91 %	1.258	21,99 %
Benasau	14	5,49 %	8	3,14 %	5	2,79 %
Benassal	194	8,58 %	163	7,21 %	116	9,90 %
Benavites	133	23,88 %	121	21,72 %	67	17,63 %
Beneixama	302	14,69 %	201	9,78 %	152	11,29 %
Beneixida	105	26,12 %	66	16,42 %	66	20,56 %
Benejúzar	1.344	35,46 %	1.271	33,54 %	777	29,45 %
Benetússer	3.417	29,63 %	3.395	29,43 %	1.492	21,20 %
Benferri	729	45,39 %	676	42,09 %	494	44,30 %
Beniarbeig	941	45,64 %	911	44,18 %	586	42,40 %
Beniardà	48	14,72 %	3	0,92 %	3	1,63 %
Beniarjó	556	38,08 %	531	36,37 %	347	35,70 %
Beniarrés	92	8,10 %	61	5,37 %	52	6,96 %
Beniatjar	42	14,09 %	34	11,41 %	20	10,47 %
Benicarló	13.892	45,24 %	13.673	44,52 %	6.876	39,13 %
Benicàssim/Benicasim	4.576	15,38 %	4.456	14,98 %	3.075	14,77 %
Benicolet	194	29,75 %	159	24,39 %	99	25,45 %
Benicull de Xúquer	194	16,07 %	181	15,00 %	137	18,49 %
Benidoleig	390	27,82 %	380	27,10 %	204	22,32 %
Benidorm	21.522	22,81 %	21.225	22,49 %	11.246	18,42 %
Benifaió	2.166	23,29 %	2.006	21,57 %	1.057	17,36 %
Benifairó de la Valldigna	305	19,65 %	265	17,07 %	171	17,29 %
Benifairó de les Valls	590	34,28 %	567	32,95 %	378	31,27 %
Benifallim	11	5,64 %	8	4,10 %	5	3,62 %
Benifato	93	34,07 %	89	32,60 %	56	31,11 %
Beniflá	208	55,03 %	169	44,71 %	135	58,19 %
Benigànim	1.268	23,87 %	856	16,11 %	451	16,09 %
Benigembla	162	26,17 %	61	9,85 %	55	15,03 %
Benijófar	1.253	38,52 %	1.175	36,12 %	927	35,63 %
Benilloba	74	9,41 %	56	7,12 %	40	6,75 %
Benillup	27	24,11 %	22	19,64 %	14	19,72 %
Benimantell	293	39,70 %	288	39,02 %	140	29,72 %
Benimarfull	87	17,61 %	52	10,53 %	38	10,47 %
Benimassot	14	9,33 %	8	5,33 %	4	4,00 %
Benimeli	138	32,94 %	126	30,07 %	85	28,72 %
Benimodo	462	25,07 %	420	22,79 %	283	24,15 %
Benimuslem	151	31,86 %	123	25,95 %	108	33,03 %
Beniparrell	687	33,64 %	335	16,41 %	242	25,99 %
Benirredrà	346	45,71 %	337	44,52 %	266	42,16 %
Benissa	3.938	27,48 %	3.644	25,43 %	1.864	19,21 %
Benissanó	542	33,73 %	495	30,80 %	347	31,37 %
Benissoda	147	30,82 %	72	15,09 %	55	21,32 %
Benissuera	27	14,44 %	17	9,09 %	15	11,54 %
Benlloc	178	11,62 %	161	10,51 %	142	16,12 %
Bétera	6.362	33,52 %	6.095	32,11 %	4.152	31,52 %
Betxí	1.273	27,63 %	1.155	25,07 %	648	22,01 %
Biar	1.261	26,49 %	991	20,82 %	463	19,84 %
Bicorp	76	10,58 %	53	7,38 %	34	7,16 %
Bigastro	2.323	45,47 %	2.178	42,63 %	1.311	39,95 %
Bocairent	965	18,54 %	790	15,17 %	453	17,50 %
Bolbaite	97	8,58 %	51	4,51 %	48	6,54 %
Bolulla	160	34,63 %	45	9,74 %	24	10,57 %
Bonrepòs i Mirambell	1.351	49,38 %	1.309	47,84 %	769	43,57 %
Borriana/Burriana	10.444	34,25 %	10.027	32,88 %	5.563	27,47 %
Borriol	2.068	37,37 %	1.939	35,04 %	1.169	32,44 %
Bufali	29	16,48 %	12	6,82 %	8	8,08 %
Bugarra	267	26,25 %	149	14,65 %	94	15,77 %
Buñol	2.084	24,06 %	1.855	21,42 %	953	17,26 %
Burjassot	6.915	26,26 %	6.786	25,77 %	3.586	20,61 %
Busot	728	27,02 %	700	25,98 %	663	28,38 %
Cabanes	1.894	37,09 %	1.667	32,64 %	1.246	37,70 %
Càlig	770	34,58 %	726	32,60 %	570	33,47 %
Calles	127	10,55 %	66	5,48 %	46	6,29 %
Callosa d'en Sarrià	1.769	22,64 %	1.320	16,89 %	548	15,63 %
Callosa de Segura	4.194	31,63 %	4.018	30,30 %	2.245	25,00 %
Calp	15.444	37,10 %	14.982	35,99 %	7.882	30,43 %
Camporrobles	225	13,57 %	213	12,85 %	167	14,14 %
Canals	2.495	23,99 %	2.354	22,64 %	1.217	18,01 %
Canet d'En Berenguer	10.317	63,32 %	10.172	62,43 %	6.500	62,76 %
Canet lo Roig	168	16,60 %	87	8,60 %	71	11,16 %
Cañada	202	17,97 %	176	15,66 %	137	18,66 %
Carcaixent	3.755	21,90 %	3.558	20,75 %	1.821	17,52 %
Càrcer	279	19,76 %	249	17,63 %	155	15,95 %
Carlet	4.115	30,42 %	3.637	26,89 %	1.837	23,38 %
Carrícola	36	24,83 %	26	17,93 %	15	19,48 %
Casas Altas	52	9,61 %	35	6,47 %	24	7,87 %
Casas Bajas	73	8,81 %	50	6,03 %	41	8,49 %
Casinos	601	21,79 %	515	18,67 %	387	23,29 %
Castalla	3.578	31,27 %	3.316	28,98 %	2.081	26,70 %
Castell de Cabres	8	8,33 %	6	6,25 %	5	9,43 %
Castell de Castells	83	10,72 %	62	8,01 %	33	6,12 %
Castellfort	20	3,79 %	15	2,84 %	13	4,81 %
Castellnovo	134	13,15 %	103	10,11 %	84	11,37 %
Castelló	819	17,08 %	679	14,16 %	503	15,21 %
Castelló de la Plana	48.451	31,59 %	46.432	30,27 %	22.764	25,75 %

Nombres de medidas
- Inmuebles (96-08)
- % Inmuebles (96-08)
- Inmuebles residenciales(96-08)
- % Inmuebles residenciales (96-08)
- Viviendas (96-08)
- % Viviendas (96-08)

	Inmuebles (96-08)	% Inmuebles (96-08)	Inmuebles residenciales(96-08)	% Inmuebles residenciales (96-08)	Viviendas (96-08)	% Viviendas (96-08)
Castelló de la Plana	48.451	31,59 %	46.432	30,27 %	22.764	25,75 %
Castelló de Rugat	310	16,15 %	254	13,23 %	173	14,90 %
Castellonet de la Conques..	63	43,15 %	38	26,03 %	36	42,35 %
Castell'albib	68	4,54 %	31	2,07 %	26	3,43 %
Castillo de Villamalefa	16	3,15 %	9	1,77 %	9	3,19 %
Catadau	562	19,43 %	505	17,46 %	439	20,05 %
Catarroja	9.493	43,03 %	8.967	40,65 %	3.989	32,21 %
Catí	94	7,47 %	65	5,17 %	43	7,14 %
Catral	2.991	46,46 %	2.864	44,49 %	1.991	44,02 %
Caudete de las Fuentes	130	12,13 %	104	9,70 %	77	11,70 %
Caudiel	203	13,25 %	170	11,10 %	151	14,25 %
Cerdà	89	35,89 %	77	31,05 %	74	37,56 %
Cervera del Maestre	86	8,68 %	79	7,97 %	55	7,12 %
Chella	494	19,99 %	436	17,64 %	282	16,72 %
Chelva	277	7,91 %	231	6,59 %	165	7,18 %
Chera	86	9,75 %	65	7,37 %	44	7,52 %
Chesté	2.305	28,09 %	2.089	25,46 %	1.164	23,10 %
Chilches/Xilxes	3.253	56,07 %	3.195	55,07 %	1.755	48,45 %
Chiva	3.732	24,44 %	3.052	19,99 %	2.167	24,21 %
Chóvar	73	12,90 %	64	11,31 %	45	10,44 %
Chulilla	136	11,02 %	95	7,70 %	79	10,01 %
Cinctorres	63	6,98 %	51	5,65 %	31	4,68 %
Cirat	111	10,75 %	100	9,68 %	62	8,90 %
Cocentaina	2.555	24,66 %	2.257	21,78 %	1.104	16,58 %
Cofrentes	114	10,02 %	76	6,68 %	48	7,16 %
Confrides	161	26,57 %	154	25,41 %	107	23,67 %
Corbera	700	20,54 %	591	17,34 %	351	15,90 %
Cortes de Arenoso	168	18,90 %	125	14,06 %	85	14,94 %
Cortes de Pallás	138	10,10 %	121	8,86 %	76	8,59 %
Costur	166	22,55 %	140	19,02 %	133	25,05 %
Cotes	62	18,08 %	38	11,08 %	29	13,62 %
Cox	1.756	33,96 %	1.521	29,41 %	1.145	30,77 %
Creixillent	5.672	23,68 %	5.196	21,70 %	2.744	18,48 %
Culla	113	10,01 %	58	5,14 %	39	4,77 %
Cullera	5.746	13,55 %	5.639	13,30 %	3.657	12,45 %
Daimús	4.553	51,02 %	4.518	50,63 %	3.033	49,81 %
Daya Nueva	914	42,79 %	842	39,42 %	681	46,68 %
Daya Vieja	491	64,35 %	404	52,95 %	388	66,32 %
Dénia	26.298	41,95 %	25.905	41,32 %	15.931	35,68 %
Dolores	1.847	30,24 %	1.437	23,53 %	913	24,77 %
Domeño	202	38,11 %	131	24,72 %	130	37,46 %
Dos Aguas	57	7,31 %	44	5,64 %	18	4,10 %
el Camp de Mirra/Campo d..	72	15,89 %	56	12,36 %	51	15,84 %
el Campello	16.063	33,97 %	15.872	33,57 %	7.742	29,03 %
el Castell de Guadalest	166	37,81 %	152	34,62 %	106	39,55 %
el Fondo de les Neus/Hond..	968	27,62 %	882	25,16 %	627	26,75 %
el Genovés	563	24,39 %	460	19,93 %	268	18,44 %
el Palomar	209	29,48 %	183	25,81 %	123	29,78 %
el Pinós/Pinoso	2.662	33,18 %	2.441	30,43 %	1.444	28,76 %
el Poble Nou de Benitatxel..	2.543	38,20 %	2.420	36,35 %	1.947	36,28 %
el Puig de Santa Maria	2.409	24,25 %	2.248	22,62 %	1.248	18,49 %
el Ràfol d'Almúnia	311	41,52 %	303	40,45 %	290	46,85 %
el Real de Gandia	638	30,29 %	550	26,12 %	338	27,70 %
El Toro	67	6,38 %	44	4,19 %	37	6,99 %
el Verger	2.868	50,45 %	2.765	48,64 %	1.748	45,31 %
Elda	6.439	16,14 %	6.031	15,12 %	3.587	14,38 %
els Poblets	910	28,93 %	871	27,69 %	721	25,60 %
Elx/Elche	69.913	34,88 %	68.215	34,04 %	30.184	25,95 %
Emperador	401	84,42 %	400	84,21 %	249	80,32 %
Enguera	845	14,13 %	735	12,29 %	458	13,16 %
Eslida	91	7,02 %	78	6,01 %	59	6,36 %
Espadilla	37	15,55 %	31	13,03 %	26	16,88 %
Estivella	212	13,25 %	176	11,00 %	150	15,21 %
Estubeny	14	10,22 %	7	5,11 %	6	7,32 %
Fageca	22	12,79 %	17	9,88 %	11	8,94 %
Famorca	2	1,98 %		0,00 %	0	0,00 %
Fanzara	84	17,95 %	64	13,68 %	54	17,36 %
Faura	1.000	39,51 %	979	38,68 %	693	36,38 %
Favara	932	41,00 %	875	38,50 %	471	32,91 %
Figueroles	206	24,12 %	182	21,31 %	109	19,33 %
Finestrat	2.978	26,31 %	2.711	23,95 %	1.794	25,20 %
Foios	2.143	40,77 %	2.041	38,83 %	1.277	34,36 %
Fontanars dels Alforins	117	12,04 %	96	9,88 %	66	12,15 %
Forcall	56	6,09 %	49	5,33 %	39	7,41 %
Formentera del Segura	3.645	72,61 %	3.531	70,34 %	2.422	69,84 %
Fortaleny	134	15,88 %	86	10,19 %	73	13,67 %
Fuente la Reina	35	13,21 %	32	12,08 %	24	13,95 %
Fuenterrobles	117	14,10 %	74	8,92 %	64	12,45 %
Fuentes de Ayódar	33	12,84 %	32	12,45 %	27	15,61 %
Gaianes	126	19,47 %	95	14,68 %	72	16,36 %
Gaibiel	61	7,08 %	44	5,10 %	36	5,18 %
Gandia	22.733	25,43 %	22.293	24,94 %	11.584	21,45 %
Gata de Gorgos	1.484	30,03 %	1.428	28,90 %	1.112	29,43 %
Gátova	75	7,06 %	45	4,24 %	36	5,07 %
Gayarda	63	9,03 %	29	4,15 %	27	5,19 %
Geldo	133	16,00 %	124	14,92 %	93	14,58 %
Geskalgar	47	4,44 %	17	1,61 %	14	2,03 %

Gestalgar	47	4,44 %	17	1,61 %	14	2,03 %
Gilet	1.012	33,07 %	981	32,06 %	764	31,25 %
Godella	1.034	13,61 %	997	13,13 %	768	13,18 %
Godelleta	900	19,65 %	784	17,11 %	576	18,02 %
Gorga	50	14,45 %	30	8,67 %	19	9,18 %
Granja de Rocamora	447	35,20 %	389	30,63 %	366	36,09 %
Guadasequies	91	26,92 %	56	16,57 %	51	22,67 %
Guadassuar	1.332	26,27 %	1.156	22,80 %	657	20,23 %
Guardamar de la Safor	2.103	89,91 %	2.100	89,78 %	941	89,19 %
Guardamar del Segura	18.633	46,90 %	18.181	45,76 %	11.117	44,20 %
Herbers	3	1,38 %	2	0,92 %	1	0,65 %
Higueras		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Higueruelas	58	6,45 %	41	4,56 %	26	5,31 %
Hondon de los Frailes	702	48,51 %	663	45,82 %	488	46,56 %
Ibi	6.356	30,44 %	6.062	29,03 %	2.696	22,60 %
Jacarilla	1.338	59,71 %	1.264	56,40 %	698	52,76 %
Jalance	120	8,75 %	93	6,78 %	59	6,74 %
Jarafuel	126	9,72 %	104	8,02 %	64	7,10 %
Jérica	387	13,44 %	333	11,57 %	211	10,75 %
l'Alcora	4.122	33,85 %	3.869	31,77 %	1.783	26,65 %
l'Alcudia	2.830	29,92 %	2.559	27,06 %	1.439	23,85 %
l'Alcudia de Crespins	1.276	30,96 %	1.126	27,32 %	778	27,85 %
l'Alfàs del Pi	8.289	42,87 %	7.848	40,59 %	4.449	36,64 %
l'Alqueria d'Asnar	98	23,90 %	71	17,32 %	61	20,89 %
l'Alquenia de la Comtessa	218	20,37 %	185	17,29 %	135	17,33 %
l'Atzúbia	292	32,74 %	252	28,25 %	172	29,05 %
l'Eliana	2.922	26,42 %	2.885	26,08 %	2.059	24,45 %
l'Enova	67	8,30 %	51	6,32 %	45	8,24 %
l'Olleria	1.602	21,89 %	1.460	19,95 %	1.021	21,11 %
l'Orxa/Lorcha	39	5,90 %	27	4,08 %	18	3,62 %
la Font d'en Carròs	1.465	42,09 %	1.423	40,88 %	1.244	43,62 %
la Font de la Figuera	418	16,16 %	308	11,91 %	189	12,09 %
la Granja de la Costera	18	7,79 %	10	4,33 %	10	5,62 %
la Jana	85	10,04 %	48	5,67 %	35	5,84 %
la Llosa	206	25,88 %	200	25,13 %	150	27,62 %
la Llosa de Ranes	667	25,09 %	588	22,12 %	345	19,38 %
la Mata de Morella	16	6,40 %	13	5,20 %	11	5,07 %
la Nucia	4.653	38,90 %	4.065	33,99 %	2.791	31,52 %
la Pobla de Benifassà	53	6,63 %	43	5,38 %	29	5,57 %
la Pobla de Farnals	3.196	28,92 %	3.139	28,40 %	1.437	18,62 %
la Pobla de Vallbona	6.942	41,28 %	6.501	38,66 %	4.511	37,52 %
la Pobla del Duc	297	16,49 %	184	10,22 %	143	11,98 %
la Pobla Llarga	889	24,56 %	790	21,82 %	456	18,53 %
la Pobla Tornesa	398	39,17 %	330	32,48 %	286	37,43 %
la Romana	674	23,08 %	595	20,38 %	342	18,92 %
la Salzadella	85	9,66 %	54	6,14 %	53	9,52 %
la Serratella	24	8,70 %	14	5,07 %	8	5,23 %
la Torre d'en Besora	26	7,76 %	10	2,99 %	6	3,66 %
la Torre d'en Doménec	46	10,77 %	20	4,68 %	16	5,14 %
la Torre de les Maçanes/T...	186	15,36 %	181	14,95 %	111	14,53 %
la Vall d'Alcalà	28	10,45 %	8	2,99 %	8	4,68 %
la Vall d'Ebo	51	10,52 %	24	4,95 %	23	8,81 %
la Vall d'Uixó	6.098	26,93 %	5.583	24,65 %	3.596	23,87 %
la Vall de Gallinera	128	11,88 %	31	2,88 %	25	3,85 %
la Vall de Laguar	115	11,92 %	40	4,15 %	36	6,79 %
la Vila Joiosa/Villajoyosa	22.605	51,36 %	22.493	51,11 %	11.547	45,17 %
la Vilavella	312	14,16 %	270	12,26 %	204	13,39 %
La Yesa	25	2,86 %	14	1,60 %	10	3,27 %
les Alqueries/Alquerias de...	994	29,50 %	905	26,86 %	651	28,96 %
les Coves de Vinromà	230	10,40 %	178	8,05 %	139	8,73 %
les Useres/Useras	199	9,65 %	168	8,15 %	91	7,68 %
Llanera de Ranes	205	23,27 %	83	9,42 %	75	14,51 %
Llauri	211	13,75 %	193	12,58 %	123	12,12 %
Llber	459	39,84 %	447	38,80 %	260	32,70 %
Llíria	5.413	22,92 %	4.824	20,43 %	2.678	17,25 %
Llocnou d'En Fenollet	193	27,89 %	170	24,57 %	129	27,39 %
Llocnou de la Corona	7	8,43 %	7	8,43 %	7	11,48 %
Llocnou de Sant Jeroni	85	15,68 %	59	10,89 %	46	13,26 %
Llombai	523	20,36 %	499	19,42 %	372	20,90 %
Llucena/Lucena del Cid	323	14,41 %	273	12,18 %	152	11,26 %
Llutxent	412	20,51 %	330	16,43 %	197	16,42 %
Loriguilla	312	24,88 %	247	19,70 %	225	22,61 %
Los Montesinos	3.096	57,21 %	2.987	55,19 %	1.752	51,03 %
Losa del Obispo	50	7,90 %	44	6,95 %	30	7,01 %
Ludiente	66	9,76 %	61	9,02 %	39	7,74 %
Macastre	252	15,29 %	198	12,01 %	180	17,60 %
Manises	6.500	28,86 %	6.167	27,38 %	3.059	21,92 %
Manuel	529	25,78 %	505	24,61 %	278	20,04 %
Marines	341	21,66 %	317	20,14 %	295	23,43 %
Massalavés	546	35,80 %	487	31,93 %	257	26,77 %
Massalfassar	996	51,53 %	966	49,97 %	633	47,99 %
Massamagrell	4.014	34,02 %	3.919	33,21 %	2.137	27,71 %
Massanassa	2.611	35,42 %	2.431	32,98 %	1.206	27,18 %
Matet	53	14,36 %	39	10,57 %	32	12,85 %
Meliana	2.763	35,88 %	2.673	34,71 %	1.357	27,02 %
Millares	19	2,36 %	13	1,61 %	5	1,10 %
Millena	67	21,47 %	48	15,38 %	35	16,75 %

Nombres de medidas
- Inmuebles (96-08)
- % Inmuebles (96-08)
- Inmuebles residenciales(96-08)
- % Inmuebles residenciales (96-08)
- Viviendas (96-08)
- % Viviendas (96-08)

	Inmuebles (96-08)	% Inmuebles (96-08)	Inmuebles residenciales(96-08)	% Inmuebles residenciales (96-08)	Viviendas (96-08)	% Viviendas (96-08)
Millena	67	21,47 %	48	15,38 %	35	16,75 %
Miramar	2.641	40,11 %	2.576	39,13 %	1.633	35,75 %
Mislata	7.801	26,26 %	7.783	26,20 %	2.808	17,45 %
Moixent/Mogente	894	19,47 %	739	16,10 %	413	15,61 %
Moncofa	12.002	58,38 %	11.913	57,95 %	6.991	57,84 %
Monforte del Cid	2.606	38,13 %	2.176	31,84 %	1.773	35,42 %
Monòver/Monóvar	2.027	18,11 %	1.783	15,93 %	980	12,26 %
Montán	107	11,33 %	70	7,42 %	58	9,54 %
Montanejos	656	35,98 %	642	35,22 %	284	24,65 %
Montaverner	329	26,47 %	198	15,93 %	159	18,71 %
Montcada/Moncada	3.905	28,65 %	3.613	26,51 %	2.467	24,72 %
Montesa	145	11,95 %	77	6,35 %	64	9,83 %
Montitxelvo/Montichelvo	67	11,92 %	60	10,68 %	48	13,71 %
Montroi/Montroy	1.374	32,34 %	1.320	31,07 %	920	33,36 %
Montserrat	3.021	30,73 %	2.804	28,52 %	1.774	26,85 %
Morella	719	20,99 %	669	19,53 %	194	9,27 %
Murla	165	24,41 %	109	16,12 %	106	24,20 %
Muro de Alcoy	2.866	33,08 %	2.732	31,54 %	1.270	25,31 %
Museros	2.012	38,39 %	1.893	36,12 %	982	30,85 %
Mutxamel	7.995	41,83 %	7.373	38,58 %	5.069	41,31 %
Nàquera/Náquera	3.215	33,98 %	2.765	29,22 %	1.682	28,17 %
Navajas	495	27,00 %	472	25,75 %	271	21,54 %
Navarrés	726	24,05 %	607	20,11 %	381	20,02 %
Novelda	5.130	24,55 %	4.775	22,85 %	2.384	17,67 %
Novetlè	286	39,29 %	214	29,40 %	139	29,96 %
Nules	4.142	30,82 %	3.943	29,34 %	2.349	26,02 %
Oliva	11.015	34,77 %	10.340	32,64 %	6.350	31,60 %
Olocau	454	15,81 %	358	12,47 %	347	18,22 %
Olocau del Rey	12	7,59 %	9	5,70 %	6	5,56 %
Onda	8.850	37,40 %	8.129	34,35 %	4.540	32,10 %
Ondara	2.125	36,13 %	1.965	33,41 %	892	27,86 %
Onil	2.244	29,21 %	1.689	21,99 %	942	24,70 %
Ontinyent	8.487	24,59 %	8.125	23,54 %	3.991	20,78 %
Orba	524	22,93 %	492	21,53 %	400	22,82 %
Orihuela	50.062	43,17 %	48.381	41,72 %	34.590	40,93 %
Orpesa/Oropesa del Mar	26.096	60,53 %	26.013	60,34 %	18.572	63,05 %
Orxeta	349	33,05 %	345	32,67 %	221	28,19 %
Otos	45	10,54 %	22	5,15 %	20	7,87 %
Paiporta	7.184	39,80 %	7.031	38,95 %	4.223	35,95 %
Palanques	5	3,36 %	3	2,01 %	2	1,71 %
Palma de Gandía	427	20,36 %	330	15,74 %	234	16,49 %
Palmera	273	40,32 %	230	33,97 %	182	37,68 %
Parcent	129	11,33 %	116	10,18 %	92	11,15 %
Paterna	20.831	41,42 %	19.493	38,76 %	10.918	34,45 %
Pavías	11	5,19 %	7	3,30 %	7	4,35 %
Pedralba	592	15,13 %	398	10,17 %	279	17,33 %
Pedreguer	3.457	36,58 %	3.067	32,46 %	1.813	36,25 %
Pego	3.638	31,73 %	3.196	27,87 %	1.713	27,50 %
Penàguila	128	20,68 %	79	12,76 %	56	15,34 %
Peníscola/Peñíscola	10.447	36,72 %	10.383	36,49 %	5.647	31,01 %
Petrer	5.766	24,45 %	5.542	23,50 %	4.106	25,29 %
Petrés	186	18,88 %	181	18,38 %	101	13,93 %
Picanya	2.674	35,99 %	2.561	34,47 %	1.333	27,39 %
Picassent	6.113	34,03 %	5.673	31,58 %	3.240	28,19 %
Pilar de la Horadada	11.261	32,76 %	10.666	31,03 %	7.187	28,27 %
Piles	1.762	33,91 %	1.745	33,58 %	1.205	32,10 %
Pina de Montalgrao	37	7,03 %	16	3,04 %	12	4,72 %
Pinet	11	5,29 %	3	1,44 %	2	1,90 %
Planes	122	12,92 %	54	5,72 %	44	7,31 %
Polinyà de Xúquer	582	27,62 %	526	24,96 %	367	25,57 %
Polop	2.315	43,08 %	2.220	41,31 %	1.313	38,64 %
Portell de Morella	13	2,24 %	8	1,38 %	7	2,54 %
Potries	432	38,30 %	401	35,55 %	209	30,83 %
Puçol	6.445	43,39 %	6.297	42,39 %	4.212	39,58 %
Puebla de Arenoso	52	6,36 %	30	3,67 %	22	4,46 %
Puebla de San Miguel	22	9,32 %	4	1,69 %	3	2,00 %
Quart de les Valls	119	15,85 %	101	13,45 %	91	17,14 %
Quart de Poblet	3.018	15,53 %	2.869	14,76 %	1.195	9,97 %
Quartell	270	18,76 %	167	11,61 %	113	13,87 %
Quatretonda	290	15,09 %	153	7,96 %	110	9,54 %
Quatretondeta	12	5,94 %	6	2,97 %	4	2,82 %
Quesa	87	10,89 %	55	6,88 %	41	7,79 %
Rafal	1.604	50,46 %	1.576	49,58 %	884	43,16 %
Rafelbunyol	3.844	51,39 %	3.553	47,50 %	1.820	41,24 %
Rafelcofer	170	16,39 %	149	14,37 %	132	16,75 %
Rafelguaraf	366	15,93 %	319	13,89 %	230	15,09 %
Ráfol de Salem	94	22,60 %	77	18,51 %	55	21,07 %
Real	394	16,83 %	344	14,69 %	212	14,52 %
Redován	2.273	44,56 %	2.193	42,99 %	1.405	41,09 %
Relleu	491	29,35 %	471	28,15 %	415	32,15 %
Requena	4.367	20,51 %	3.789	17,79 %	3.201	22,08 %
Riba-roja de Túria	5.815	37,01 %	5.125	32,62 %	3.658	33,57 %
Ribesalbes	297	26,45 %	286	25,47 %	187	24,54 %
Riola	274	22,17 %	254	20,55 %	214	21,90 %
Rocafort	1.772	37,19 %	1.767	37,08 %	956	30,89 %
Rojales	8.458	46,56 %	8.086	44,51 %	7.436	46,66 %
Rossell	170	13,33 %	118	9,25 %	102	11,79 %

Rosselló	170	13,33 %	118	9,25 %	102	11,79 %
Rotglà i Corberà	276	26,59 %	245	23,60 %	180	25,86 %
Rótova	214	20,46 %	189	18,07 %	123	15,73 %
Rugat	16	7,66 %	9	4,31 %	6	5,71 %
Sacañet	23	10,36 %	14	6,31 %	9	7,38 %
Sagra	110	21,91 %	77	15,34 %	54	17,48 %
Sagunt/Sagunto	18.323	29,99 %	17.582	28,77 %	10.699	26,43 %
Salem	68	16,67 %	30	7,35 %	25	9,80 %
Salinas	514	29,14 %	429	24,32 %	298	26,44 %
San Antonio de Benagéber	1.955	39,58 %	1.870	37,86 %	1.724	41,81 %
San Fulgencio	1.859	15,96 %	1.432	12,30 %	1.162	11,34 %
San Isidro	1.019	51,75 %	932	47,33 %	580	49,49 %
San Miguel de Salinas	3.278	40,16 %	3.087	37,82 %	2.293	38,79 %
San Rafael del Río	116	16,89 %	85	12,37 %	83	19,53 %
Sanet y Negrals	239	33,76 %	223	31,50 %	197	35,82 %
Sant Joan d'Alacant	8.836	40,82 %	8.767	40,51 %	3.801	31,41 %
Sant Joan de Moró	1.300	35,11 %	1.231	33,24 %	746	34,59 %
Sant Joanet	150	41,21 %	101	27,75 %	89	35,04 %
Sant Jordi/San Jorge	2.313	50,61 %	2.118	46,35 %	1.355	53,49 %
Sant Mateu	425	20,32 %	310	14,82 %	239	16,75 %
Sant Vicent del Raspeig/S...	21.460	46,73 %	20.305	44,21 %	10.289	38,72 %
Santa Magdalena de Pulpis	198	18,05 %	181	16,50 %	92	12,83 %
Santa Pola	16.452	28,75 %	16.083	28,11 %	9.876	22,88 %
Sax	2.033	22,05 %	1.887	20,46 %	1.196	21,71 %
Sedaví	2.583	36,90 %	2.516	35,94 %	1.272	27,93 %
Segart	47	17,28 %	40	14,71 %	36	17,82 %
Segorbe	3.135	29,67 %	2.952	27,94 %	1.307	21,93 %
Sella	106	9,85 %	46	4,28 %	36	7,00 %
Sellent	45	11,57 %	25	6,43 %	19	7,95 %
Sempere	8	10,67 %	2	2,67 %	0	0,00 %
Senija	63	10,62 %	58	9,78 %	44	9,54 %
Senyera	229	33,58 %	186	27,27 %	174	34,39 %
Serra	902	25,34 %	893	25,09 %	666	23,80 %
Serra Engarceran	128	7,21 %	59	3,32 %	52	5,88 %
Seco Aguas	570	20,83 %	481	17,58 %	340	18,16 %
Silla	4.200	31,95 %	3.887	29,57 %	2.220	25,22 %
Simat de la Valldigna	872	24,47 %	847	23,77 %	478	19,92 %
Sinarcas	133	9,43 %	97	6,88 %	96	10,88 %
Sollana	1.023	24,29 %	922	21,89 %	608	22,13 %
Soneja	536	28,51 %	507	26,97 %	231	19,49 %
Sot de Chera	88	10,35 %	73	8,59 %	52	8,25 %
Sot de Ferrer	84	13,82 %	62	10,20 %	44	9,82 %
Sueca	7.250	20,24 %	6.741	18,82 %	3.754	16,00 %
Sueras/Sueras	250	29,27 %	211	24,71 %	117	20,82 %
Sumacarcer	170	16,19 %	109	10,38 %	81	10,87 %
Tales	222	21,37 %	176	16,94 %	132	20,72 %
Tárbena	195	20,66 %	166	17,58 %	108	15,81 %
Tavernes Blanques	1.833	28,78 %	1.828	28,71 %	959	22,35 %
Tavernes de la Valldigna	6.730	30,57 %	6.497	29,51 %	3.141	21,26 %
Teresa	88	10,41 %	58	6,86 %	43	7,60 %
Teresa de Cofrentes	232	21,44 %	79	7,30 %	60	9,35 %
Terrateig	49	14,89 %	36	10,94 %	16	7,69 %
Teulada	3.845	24,56 %	3.636	23,22 %	2.087	17,61 %
Tibi	1.165	40,66 %	1.101	38,43 %	618	35,37 %
Tirig	56	6,66 %	23	2,73 %	19	3,14 %
Titaguas	126	11,75 %	67	6,25 %	62	10,42 %
Todolella	30	9,80 %	17	5,56 %	13	6,28 %
Toga	36	12,59 %	32	11,19 %	23	10,04 %
Tollos	5	5,26 %	4	4,21 %	3	4,48 %
Torás	178	19,69 %	152	16,81 %	85	14,24 %
Tormos	69	18,60 %	61	16,44 %	49	19,76 %
Torralba del Pinar	13	5,80 %	3	1,34 %	2	1,53 %
Torrebaja	174	20,37 %	151	17,68 %	66	14,32 %
Torreblanca	2.699	30,70 %	2.498	28,41 %	1.695	32,77 %
Torrechiva	35	16,06 %	31	14,22 %	28	14,81 %
Torrella	25	19,53 %	6	4,69 %	5	6,17 %
Turrent	17.321	28,04 %	16.744	27,11 %	9.210	24,25 %
Torres Torres	194	18,37 %	179	16,95 %	144	17,35 %
Torrevieja	68.089	39,27 %	66.888	38,58 %	44.864	36,07 %
Tous	111	12,22 %	84	9,25 %	75	10,62 %
Traiguera	243	17,67 %	113	8,22 %	99	11,31 %
Tuéjar	190	9,45 %	138	6,86 %	119	10,33 %
Turis	1.904	23,29 %	1.504	18,40 %	1.149	20,39 %
Utiel	2.539	21,25 %	2.279	19,07 %	1.612	20,03 %
València	[illegible]	19,15 %	131.042	18,69 %	56.847	13,45 %
Vall d'Alba	1.075	28,62 %	897	23,88 %	564	26,99 %
Vall de Almonacid	93	14,07 %	90	13,62 %	47	10,38 %
Vallada	571	16,98 %	485	14,43 %	288	14,11 %
Vallanca	37	5,17 %	18	2,52 %	16	4,52 %
Vallat	12	10,43 %	6	5,22 %	6	7,50 %
Vallés	32	23,53 %	18	13,24 %	18	20,45 %
Vallibona	12	3,59 %	11	3,29 %	11	4,26 %
Venta del Moro	195	7,48 %	153	5,87 %	131	8,50 %
Vila-real	15.785	34,43 %	15.310	33,39 %	6.187	24,89 %
Vilafamés	816	29,93 %	680	24,94 %	458	27,36 %
Vilafranca/Villafranca del...	396	12,00 %	299	9,06 %	272	14,37 %
Vilallonga/Villalonga	911	22,09 %	745	18,06 %	557	22,87 %

Nombres de medidas
- Inmuebles (96-08)
- % Inmuebles (96-08)
- Inmuebles residenciales(96-08)
- % Inmuebles residenciales (96-08)
- Viviendas (96-08)
- % Viviendas (96-08)

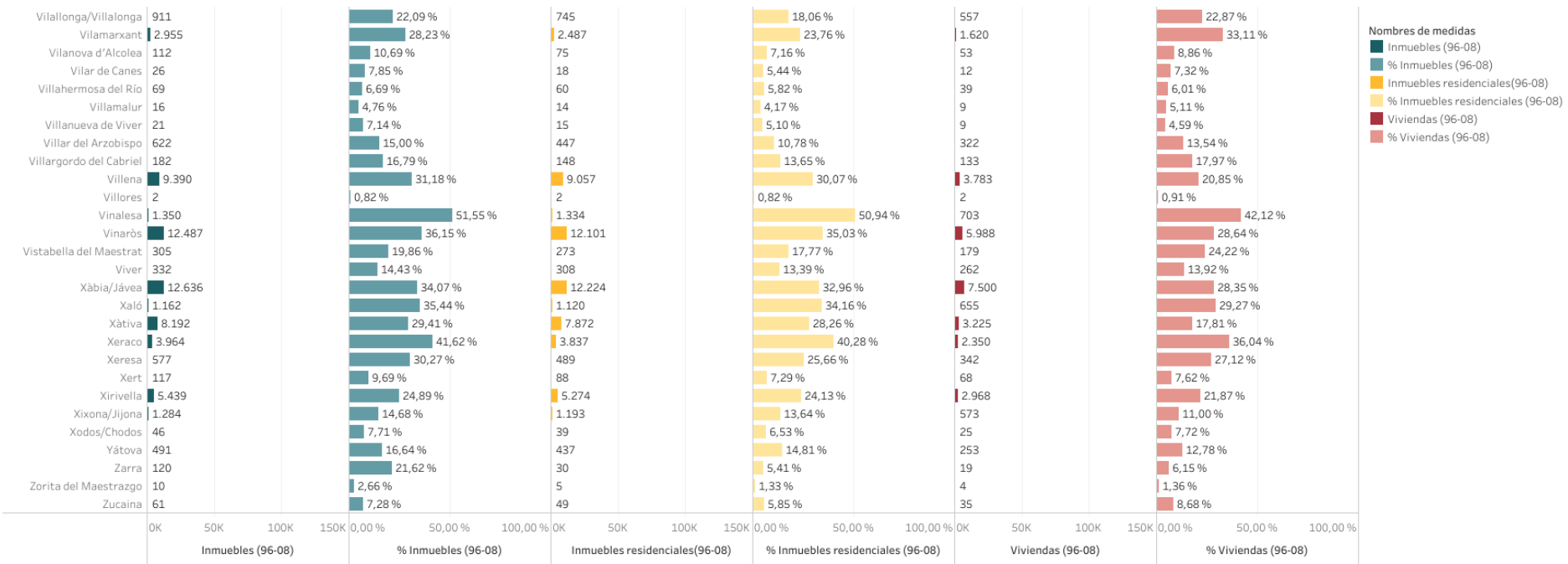


Tabla C03_T19: Listado del número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas Construidas entre los años 96-08 desglosados por Municipios

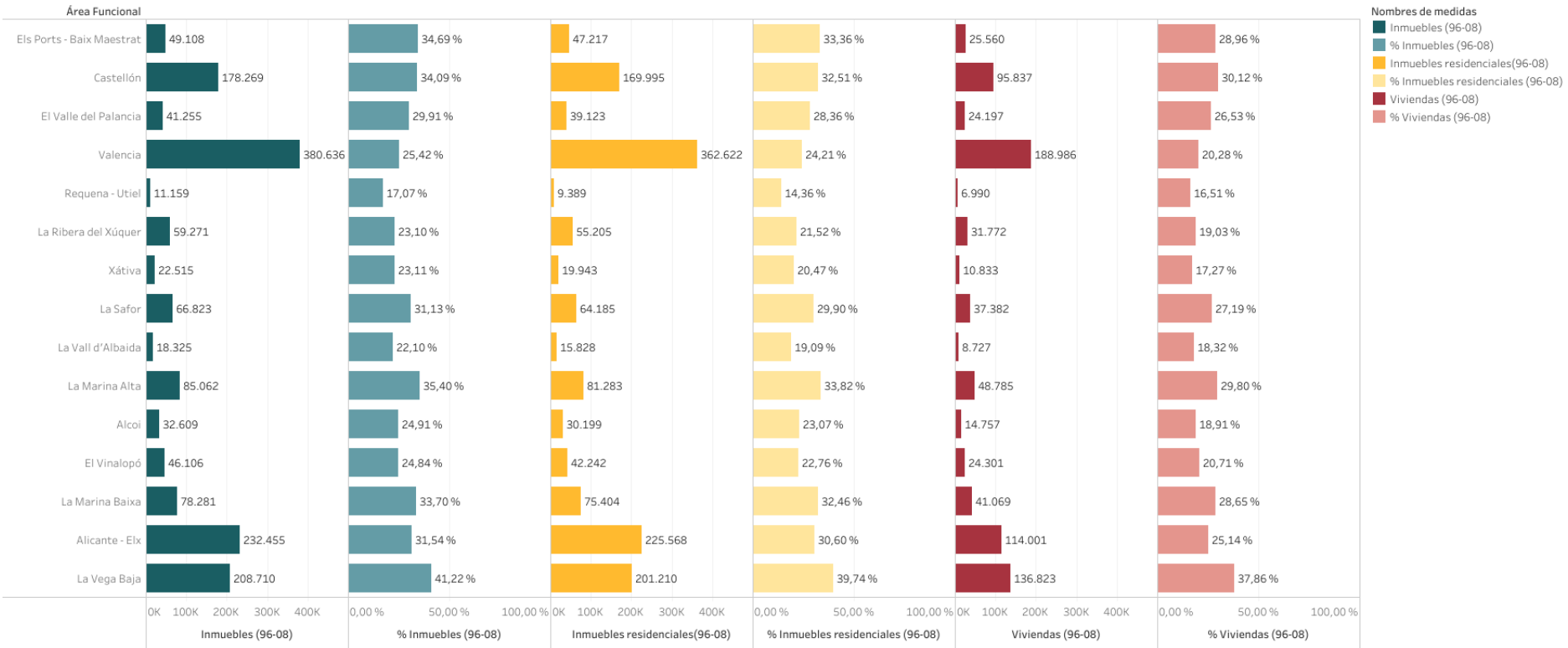


Tabla C03_T20: Número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Área Funcional. Fuente: Elaboración propia

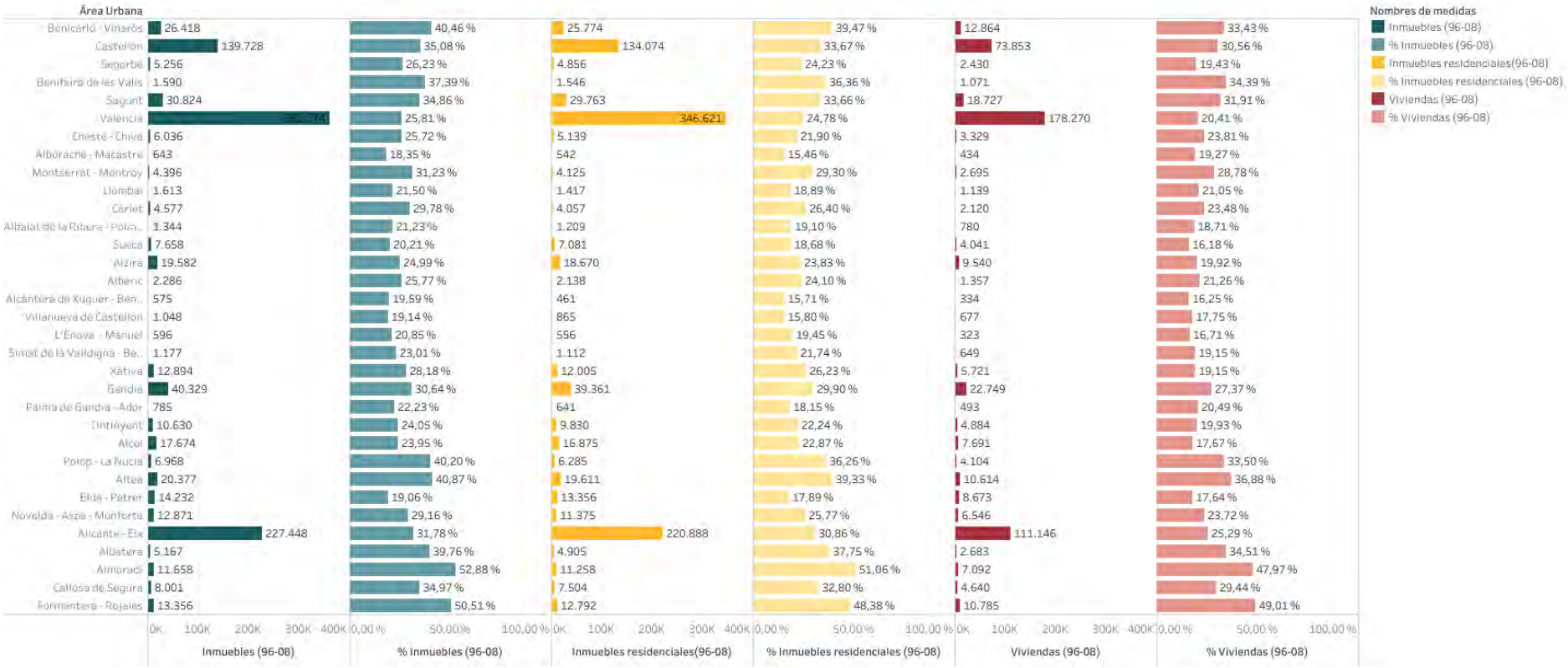


Tabla C03_T21: Número y porcentaje de Inmuebles, Inmuebles Residenciales y Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Área Urbana. Fuente: Elaboración propia

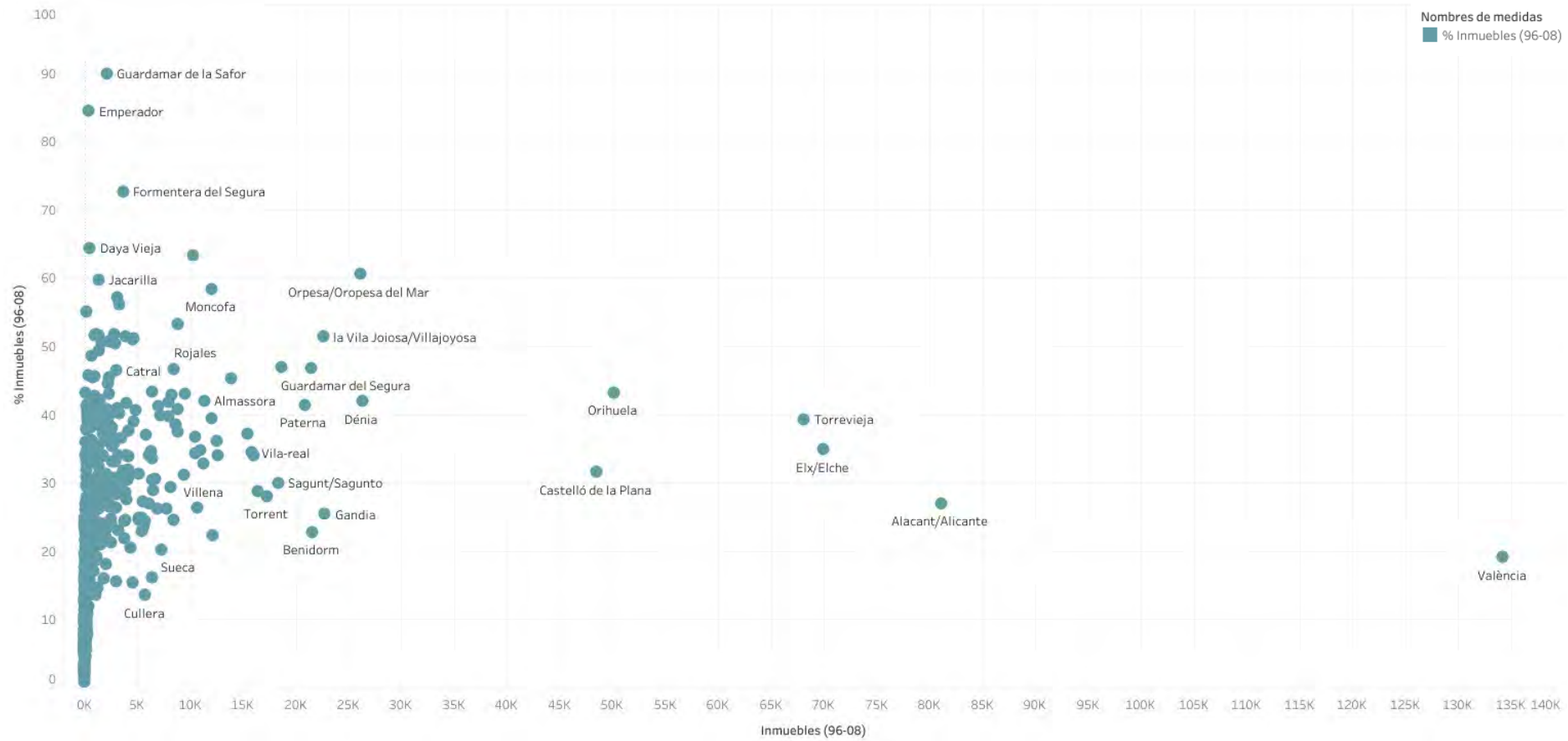


Figura C03_F42: Representación gráfica de Inmuebles construidos entre los años 96-08 desglosado por Municipios. Fuente: Elaboración propia

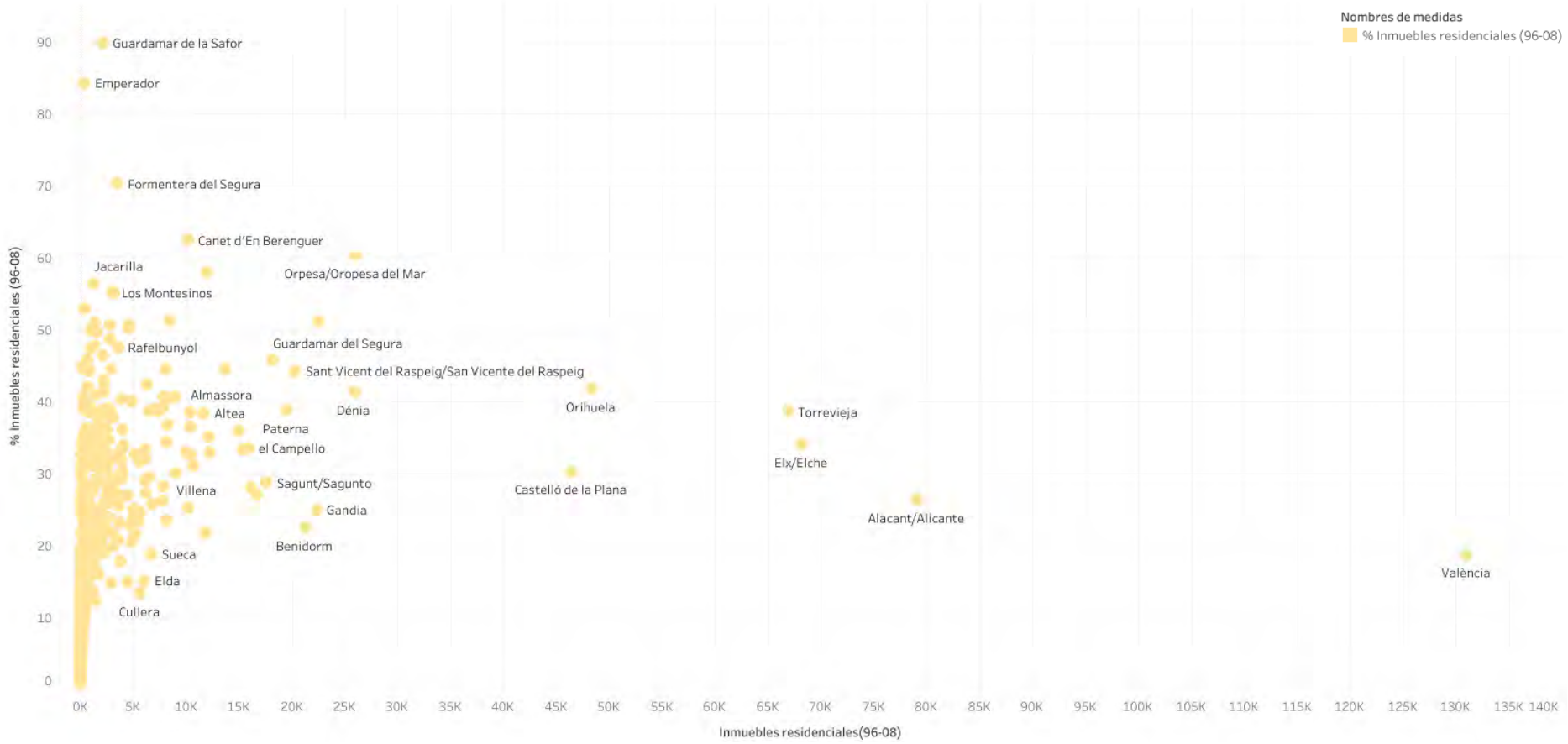


Figura C03_F43: Representación gráfica de Inmuebles Residenciales construidos entre los años 96-08 desglosado por Municipios. Fuente: Elaboración propia

Figura C03_F44: Representación gráfica de Viviendas construidas entre los años 96-08 desglosado por Municipios. Fuente: Elaboración propia

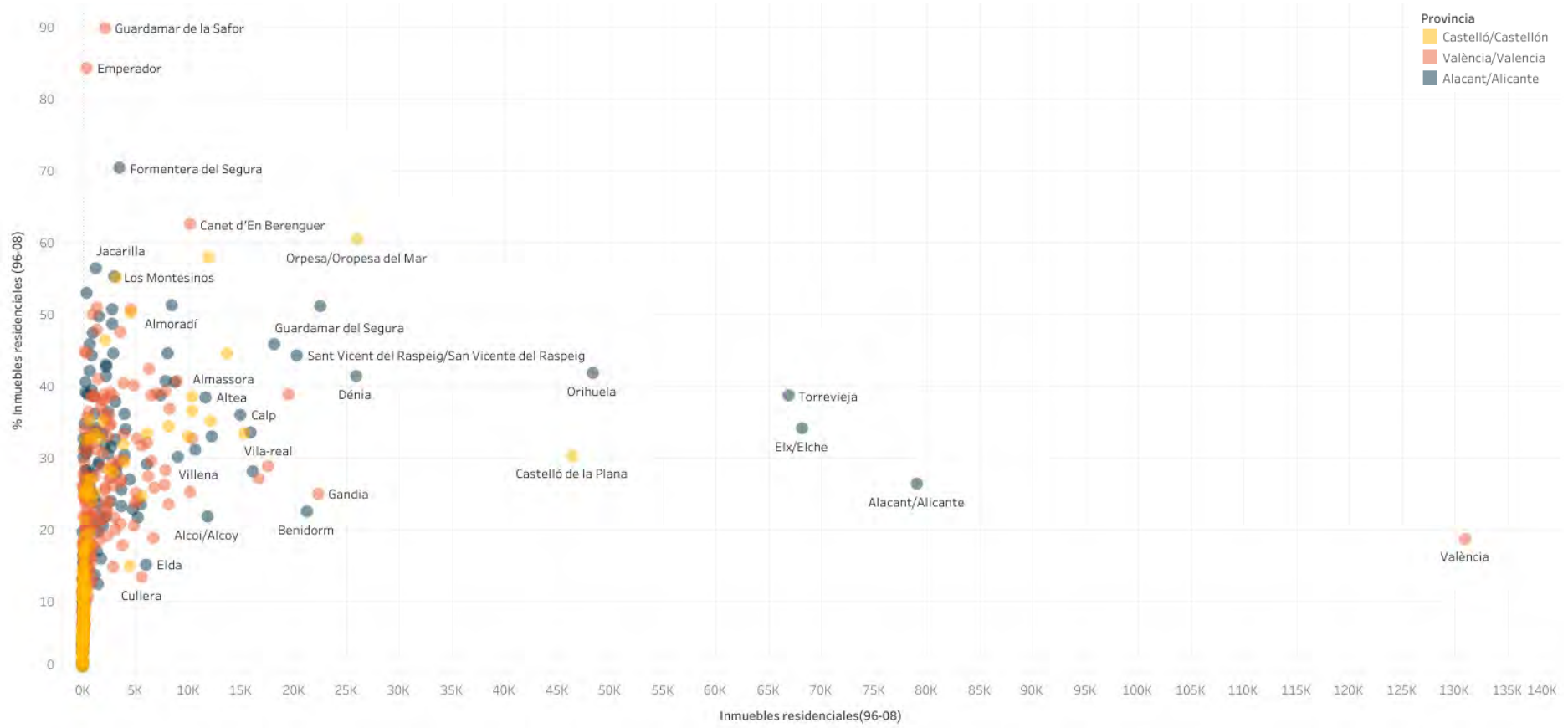


Figura C03_F45: Representación gráfica de Inmuebles Residenciales construidos entre los años 96-08 desglosado por Provincia. Fuente: Elaboración propia

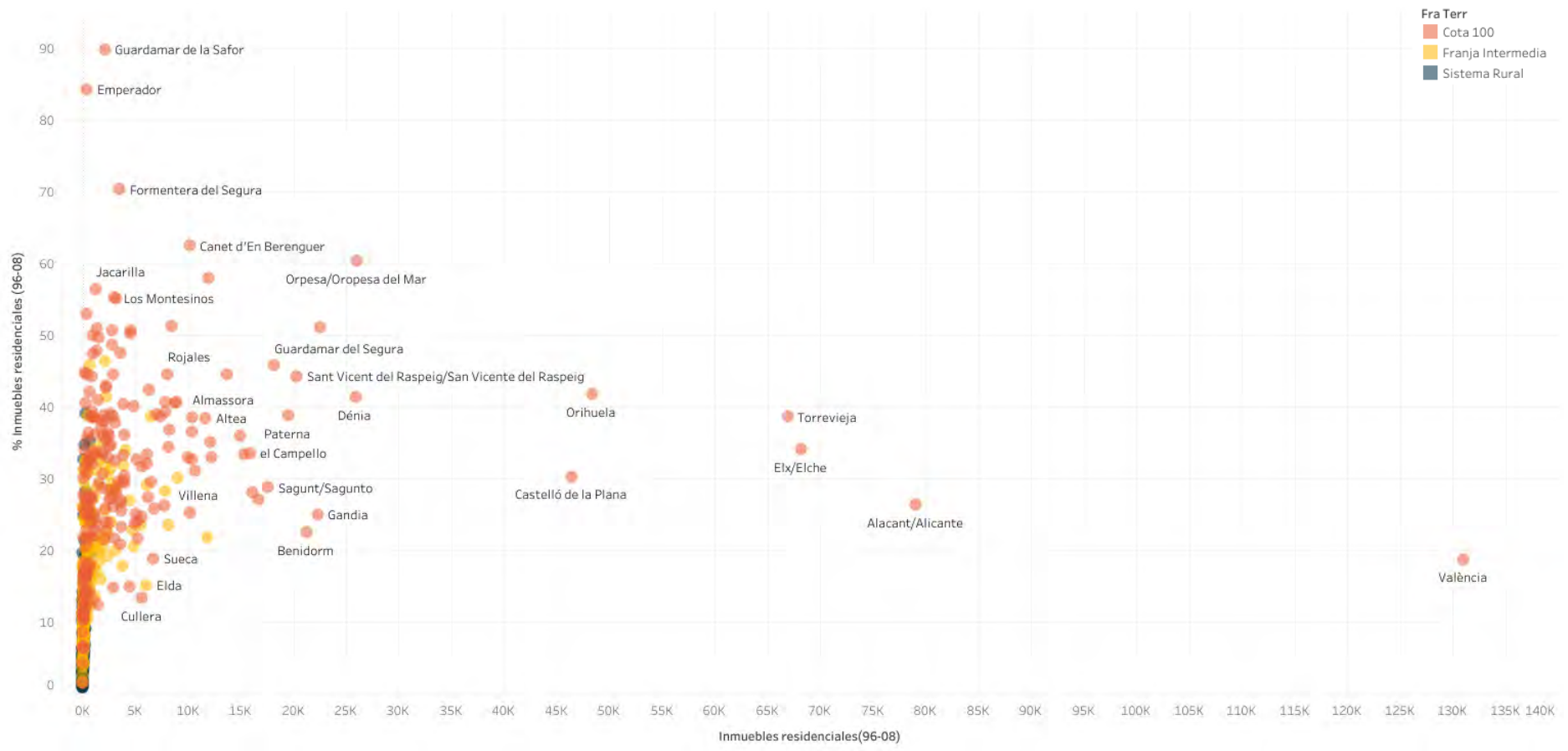


Figura C03_F46: Representación gráfica de Inmuebles Residenciales construidos entre los años 96-08 desglosado por Franja Territorial. Fuente: Elaboración propia

ANEXO C03_02_FICHAS INMUEBLES TOTALES Y RESIDENCIALES CONSTRUIDOS 96-08 (SELECCIÓN EJEMPLOS)

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Fichas 1 y 2. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Guardamar de la Safor. Escala 1:10.000
- Fichas 3 y 4. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Canet d'en Berenguer. Escala 1:15.000
- Fichas 5 y 6. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Oropesa del Mar. Escala 1:40.000
- Fichas 7 y 8. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Moncofa. Escala 1:25.000
- Fichas 9 y 10. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Chilches. Escala 1:25.000
- Fichas 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Villajoyosa. Escala 1:50.000
- Fichas 13 y 14. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Daimús. Escala 1:15.000
- Fichas 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Almenara. Escala 1:40.000
- Fichas 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Massalfassar. Escala 1:15.000
- Fichas 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Formentera del Segura. Escala 1:25.000
- Fichas 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Jacarilla. Escala 1:25.000
- Fichas 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Almoradí. Escala 1:50.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Guardamar de la Safor

0 200 400 m

1:10.000

Guardamar de la Safor	
nº inmuebles totales	2.339
nº inmuebles 96-08	2.103
% de inmuebles 96-08	**90 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	2.100
% inmuebles residenciales 96-08	**90 %**
nº viviendas totales	1.055
nº viviendas 96-08	941
% viviendas 96-08	**89 %**

Ejemplo para el municipio de Guardamar de la Safor

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Canet d'en Berenguer

0 250 500 m

1:15.000

Canet d'en Berenguer	
nº inmuebles totales	16.293
nº inmuebles 96-08	10.317
% de inmuebles 96-08	**63 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	10.172
% inmuebles residenciales 96-08	**62 %**
nº viviendas totales	10.357
nº viviendas 96-08	6.500
% viviendas 96-08	**63 %**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

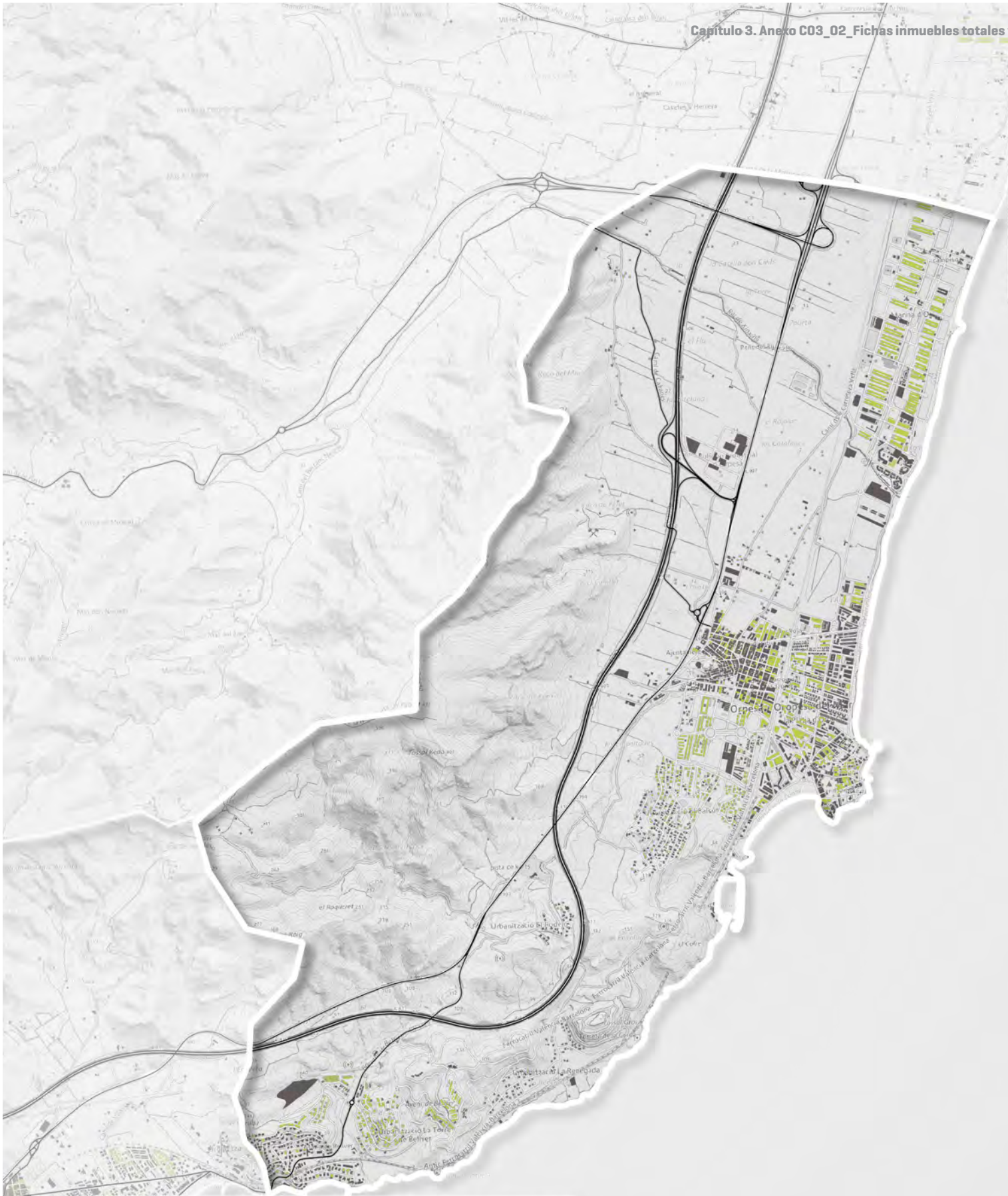
Ejemplo para el municipio de Canet d'en Berenguer

0 250 500 m

1:15.000

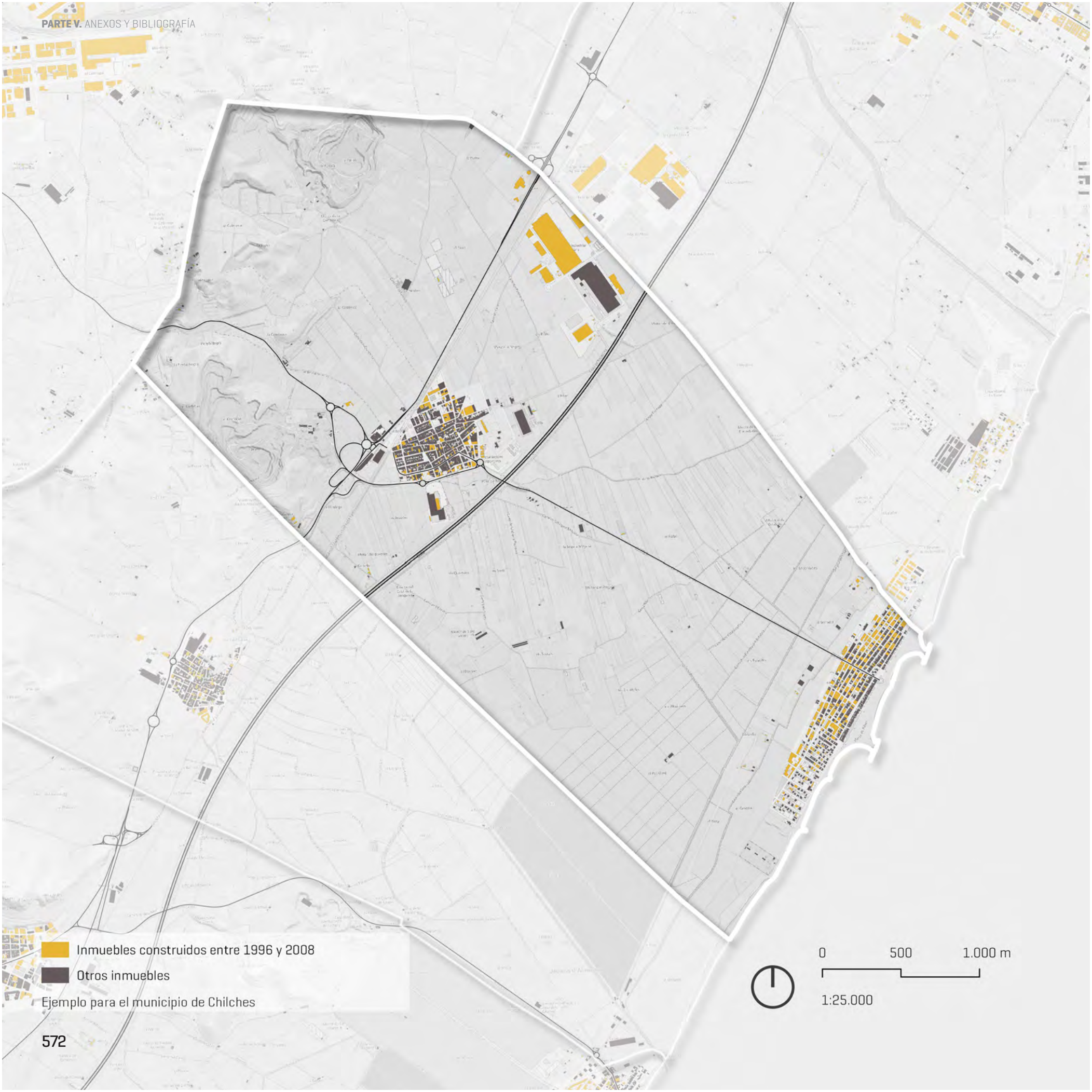
Ejemplo para el municipio de Oropesa del Mar

Oropesa del Mar	
nº inmuebles totales	43.111
nº inmuebles 96-08	26.096
% de inmuebles 96-08	**61 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	26.013
% inmuebles residenciales 96-08	**60 %**
nº viviendas totales	29.457
nº viviendas 96-08	18.572
% viviendas 96-08	**63 %**



Inmuebles construidos entre 1996 y 2008
Otros inmuebles
Ejemplo para el municipio de Moncofa
0
500
1.000 m
1:25.000

Moncofa	
nº inmuebles totales	20.558
nº inmuebles 96-08	12.002
% de inmuebles 96-08	**58 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	11.913
% inmuebles residenciales 96-08	**58 %**
nº viviendas totales	12.087
nº viviendas 96-08	6.991
% viviendas 96-08	**58 %**



Ejemplo para el municipio de Chilches

Chilches	
nº inmuebles totales	5.802
nº inmuebles 96-08	3.253
% de inmuebles 96-08	**56 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	3.195
% inmuebles residenciales 96-08	**55 %**
nº viviendas totales	3.622
nº viviendas 96-08	1.755
% viviendas 96-08	**48 %**

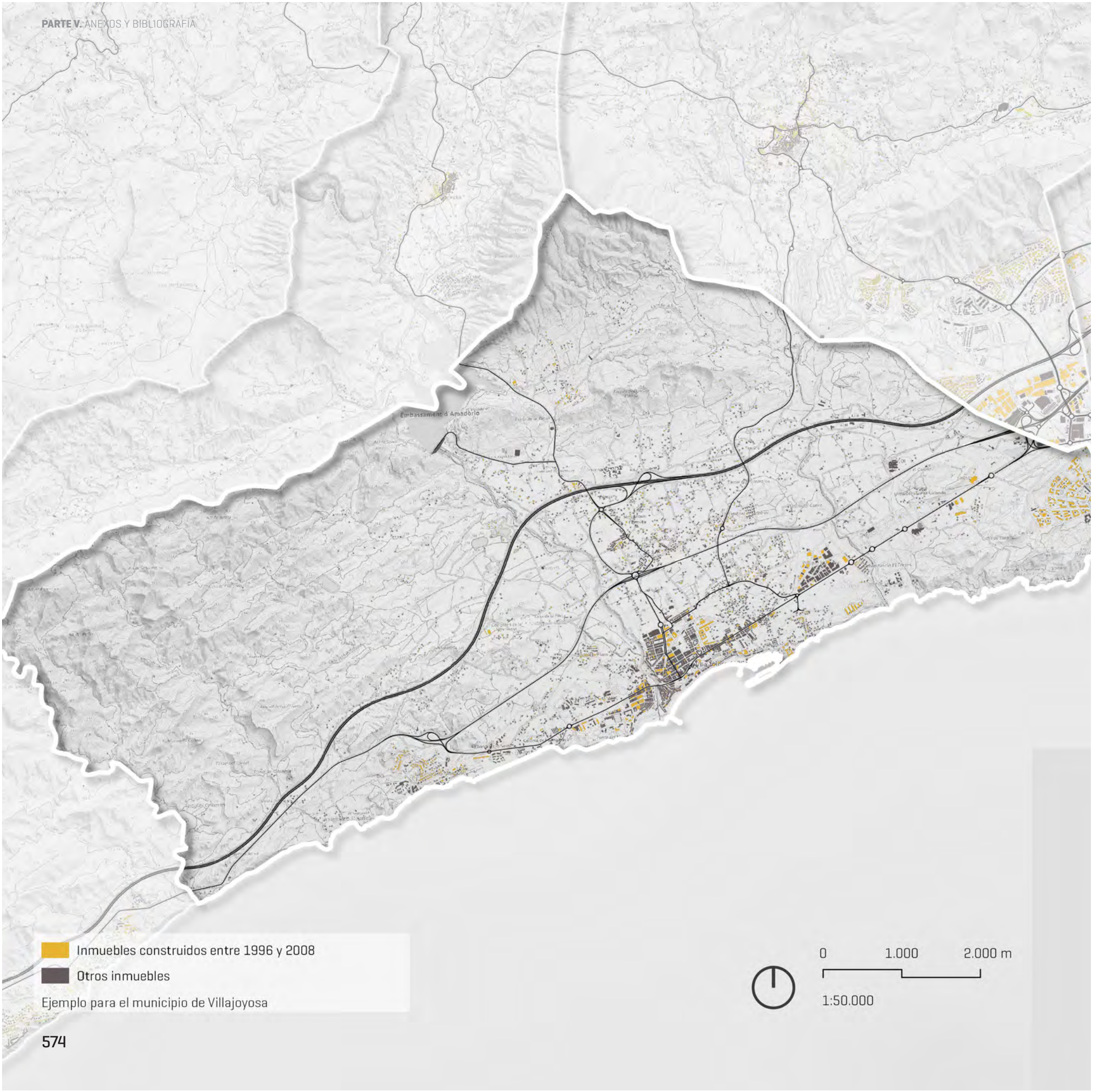
Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Chilches

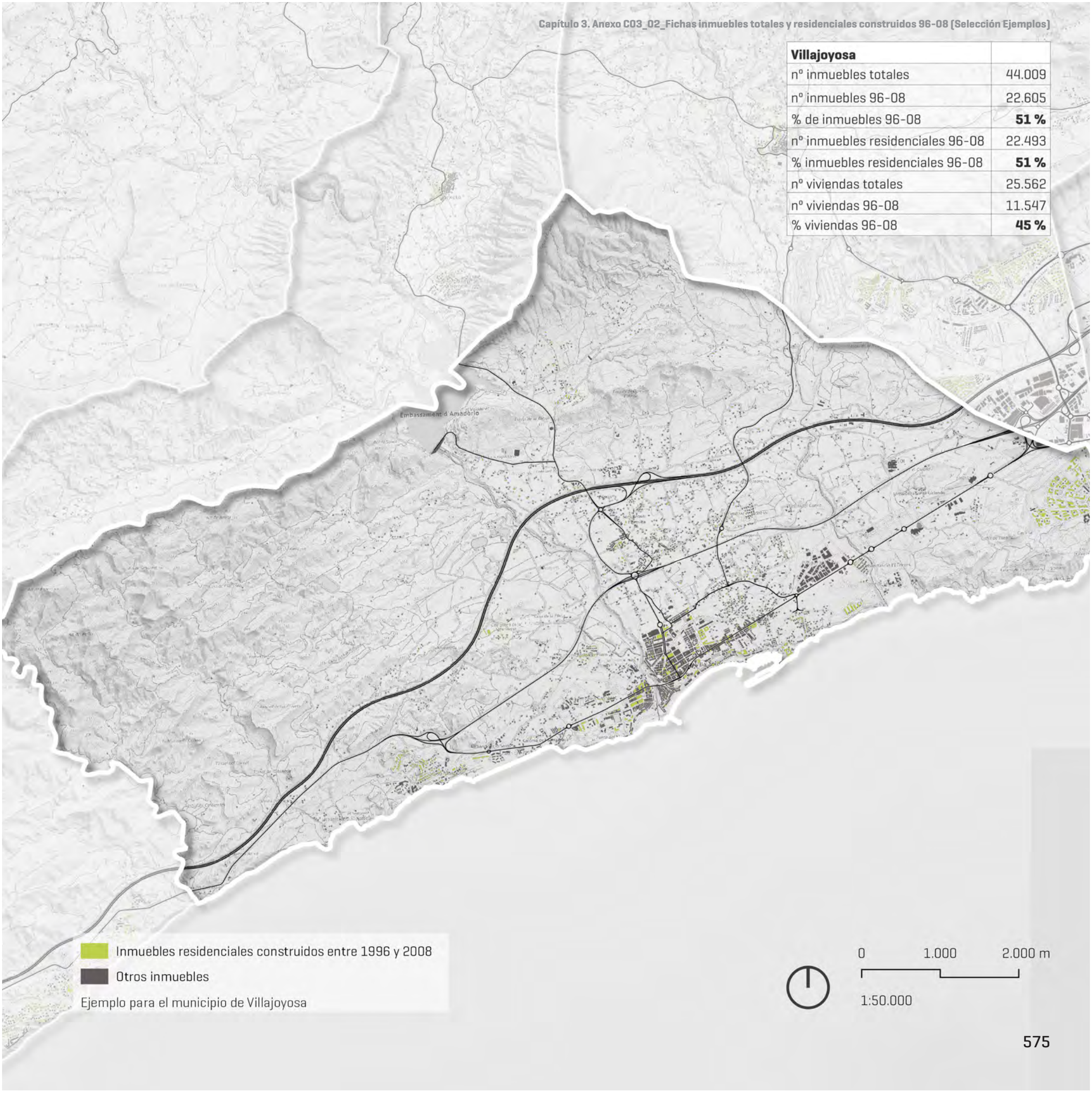
0 500 1.000 m

1:25.000

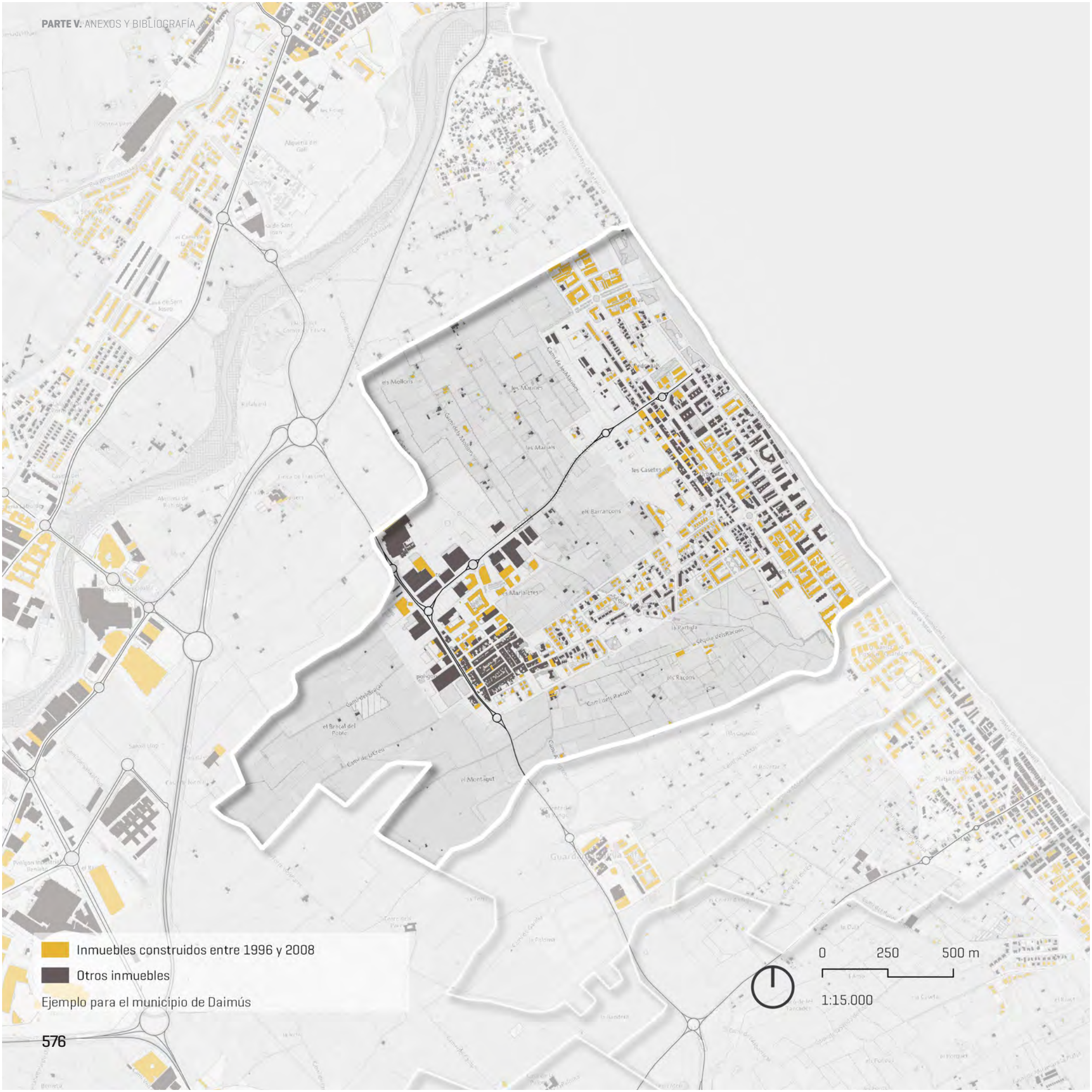


Ejemplo para el municipio de Villajoyosa

Villajoyosa	
nº inmuebles totales	44.009
nº inmuebles 96-08	22.605
% de inmuebles 96-08	**51 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	22.493
% inmuebles residenciales 96-08	**51 %**
nº viviendas totales	25.562
nº viviendas 96-08	11.547
% viviendas 96-08	**45 %**

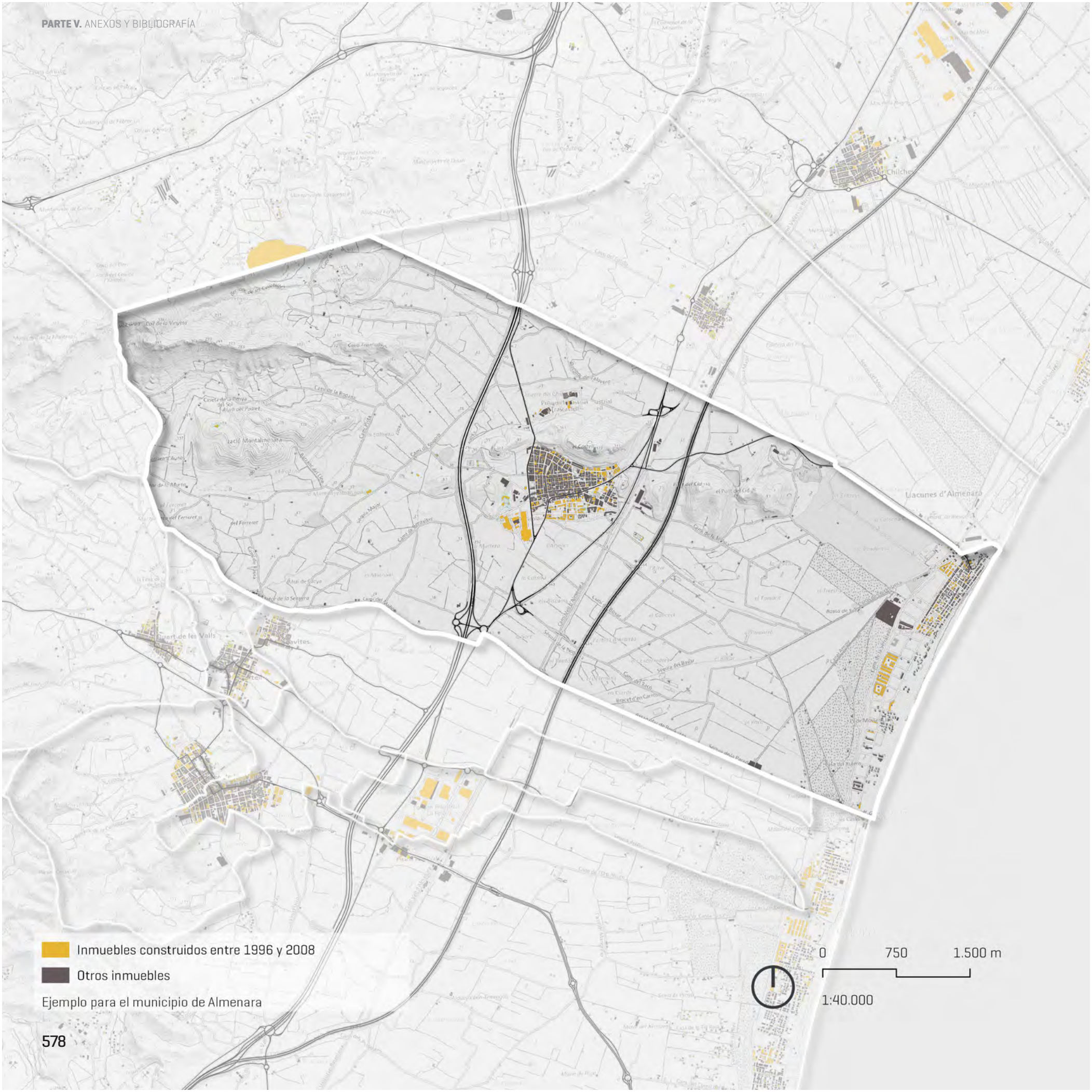


Ejemplo para el municipio de Villajoyosa



Ejemplo para el municipio de Daimús

Daimús	
nº inmuebles totales	8.924
nº inmuebles 96-08	4.553
% de inmuebles 96-08	**51 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	4.518
% inmuebles residenciales 96-08	**51 %**
nº viviendas totales	6.089
nº viviendas 96-08	3.033
% viviendas 96-08	**50 %**



Ejemplo para el municipio de Almenara

Almenara	
nº inmuebles totales	9.078
nº inmuebles 96-08	4.644
% de inmuebles 96-08	**51 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	4.563
% inmuebles residenciales 96-08	**50 %**
nº viviendas totales	5.250
nº viviendas 96-08	2.071
% viviendas 96-08	**39 %**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

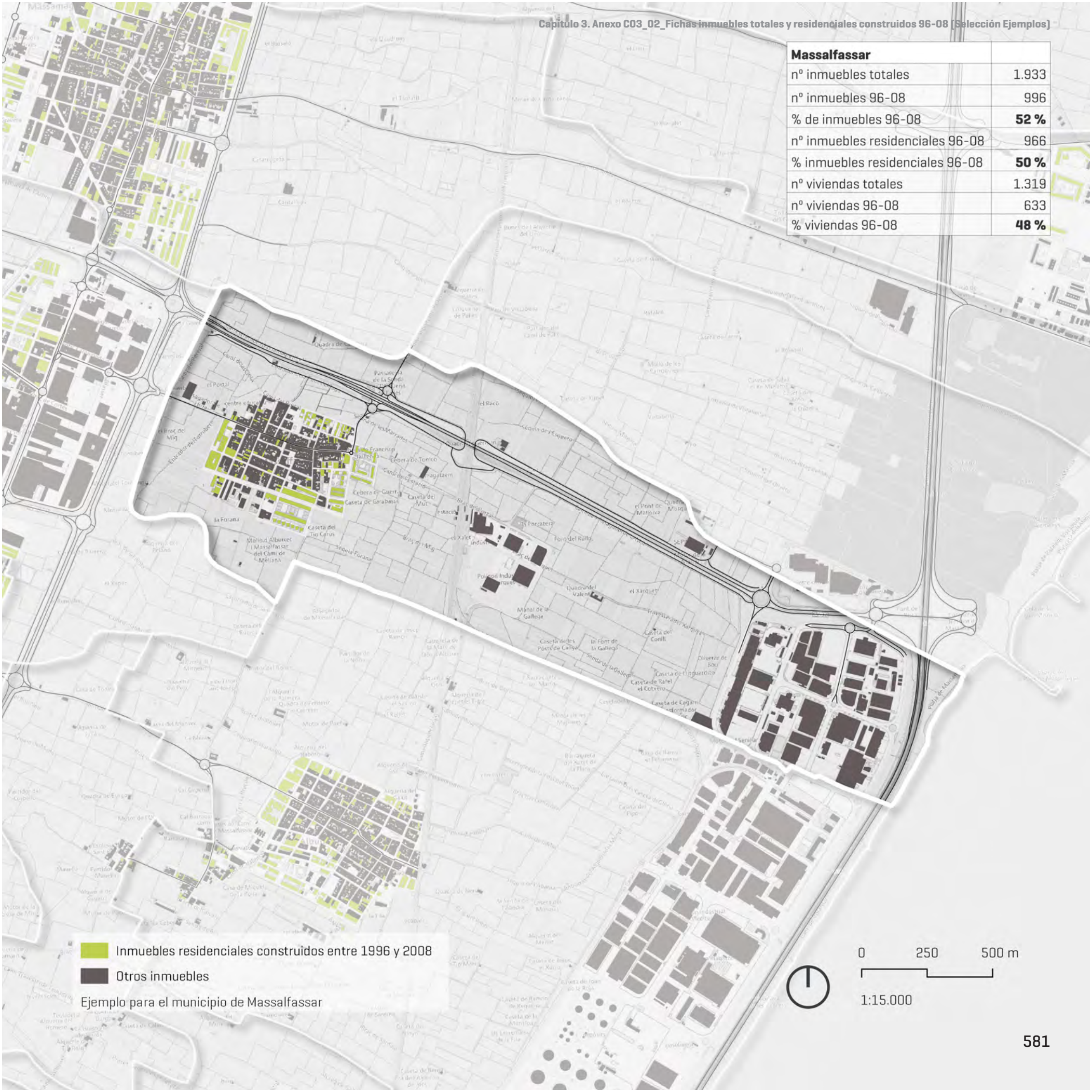
Ejemplo para el municipio de Almenara

0 750 1.500 m

1:40.000

Ejemplo para el municipio de Massalfassar

Massalfassar	
nº inmuebles totales	1.933
nº inmuebles 96-08	996
% de inmuebles 96-08	**52 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	966
% inmuebles residenciales 96-08	**50 %**
nº viviendas totales	1.319
nº viviendas 96-08	633
% viviendas 96-08	**48 %**



Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

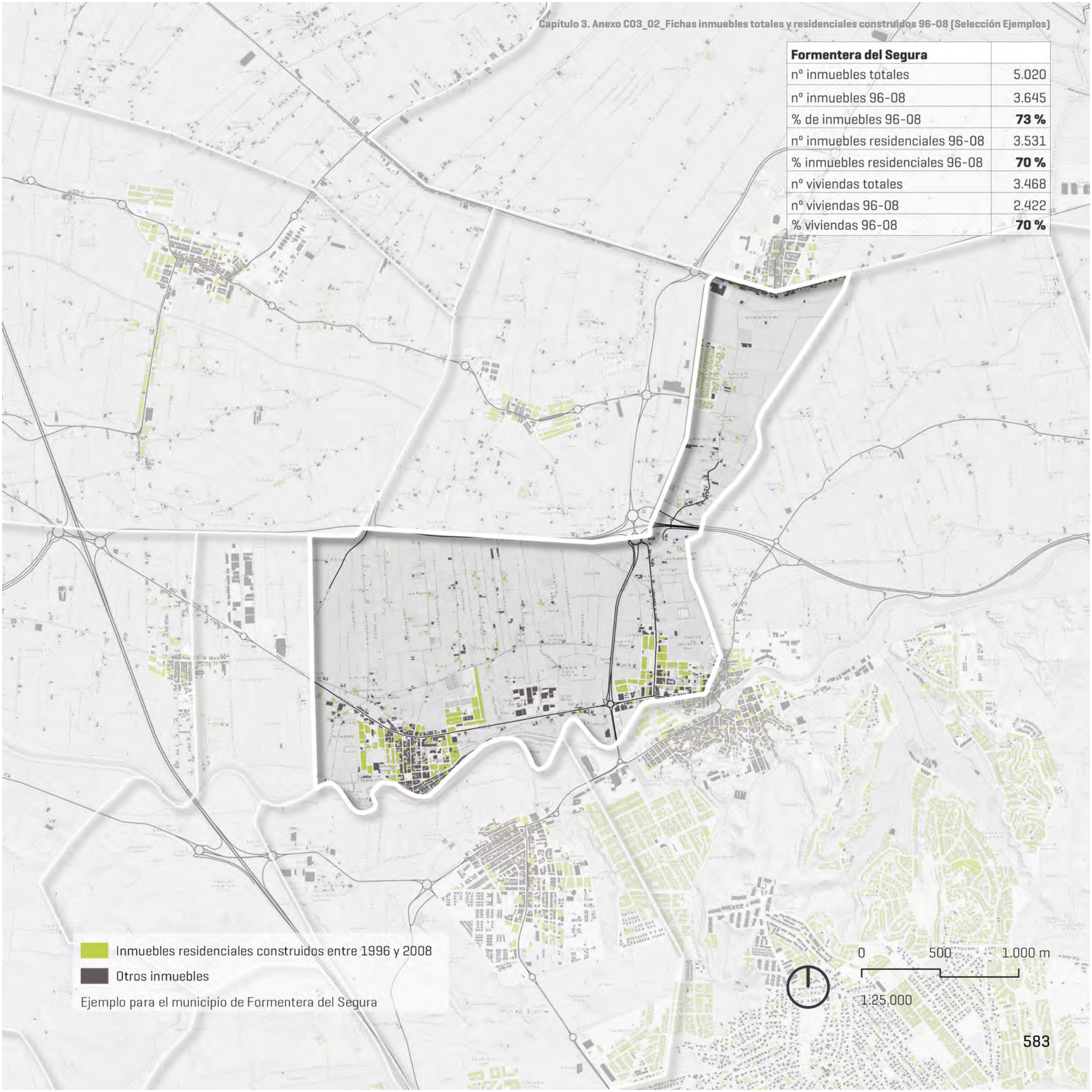
Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Formentera del Segura

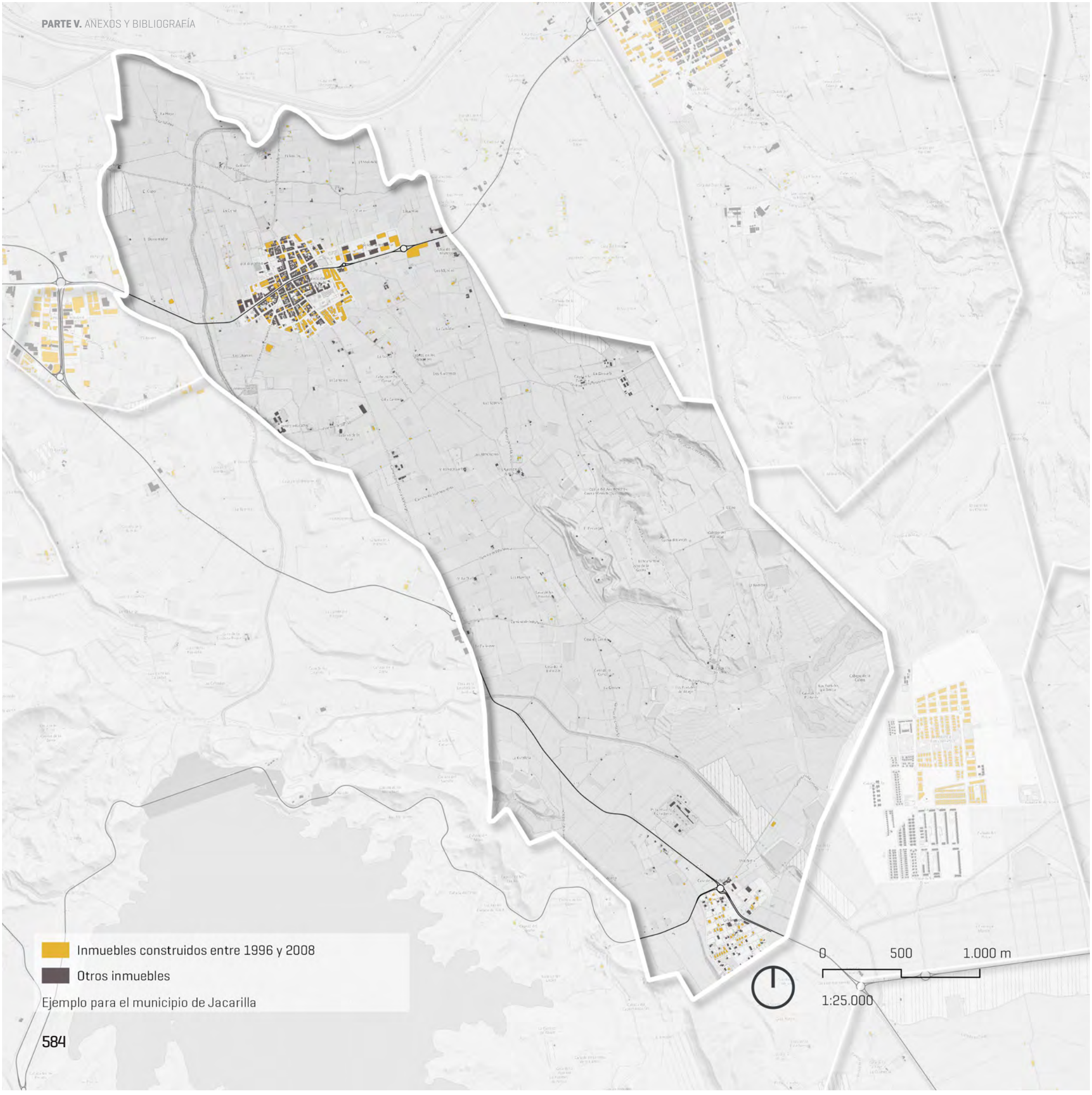
0 500 1.000 m

1:25.000

Formentera del Segura	
nº inmuebles totales	5.020
nº inmuebles 96-08	3.645
% de inmuebles 96-08	**73 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	3.531
% inmuebles residenciales 96-08	**70 %**
nº viviendas totales	3.468
nº viviendas 96-08	2.422
% viviendas 96-08	**70 %**



Ejemplo para el municipio de Formentera del Segura



Ejemplo para el municipio de Jacarilla

Jacarilla	
nº inmuebles totales	2.241
nº inmuebles 96-08	1.338
% de inmuebles 96-08	**60 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	1.264
% inmuebles residenciales 96-08	**56 %**
nº viviendas totales	1.323
nº viviendas 96-08	698
% viviendas 96-08	**53 %**

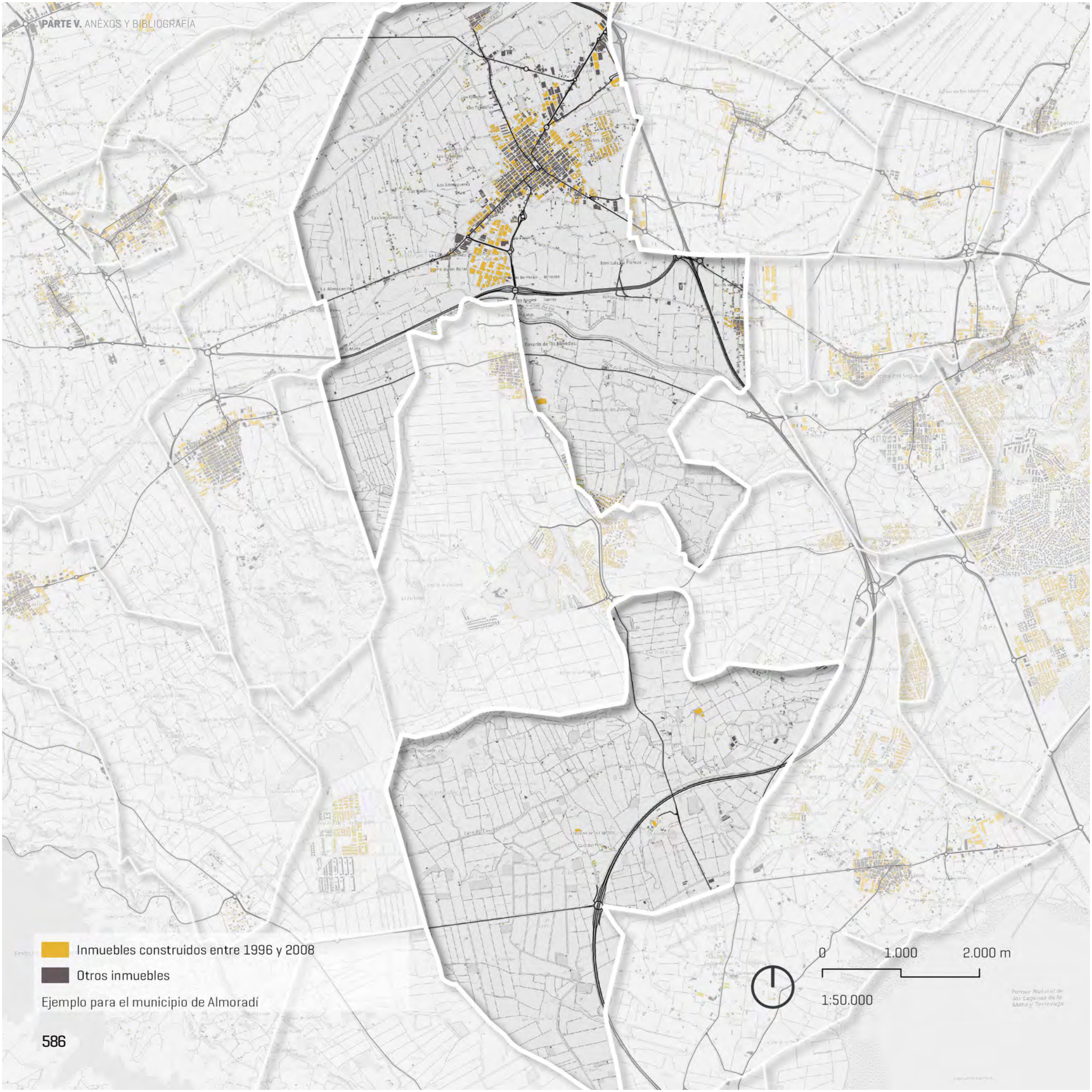
Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Jacarilla

0 500 1.000 m

1:25.000



Ejemplo para el municipio de Almoradí

Almoradí	
nº inmuebles totales	16.541
nº inmuebles 96-08	8.811
% de inmuebles 96-08	**53 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	8.468
% inmuebles residenciales 96-08	**51 %**
nº viviendas totales	10.308
nº viviendas 96-08	5.006
% viviendas 96-08	**49 %**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Almoradí

0 1.000 2.000 m

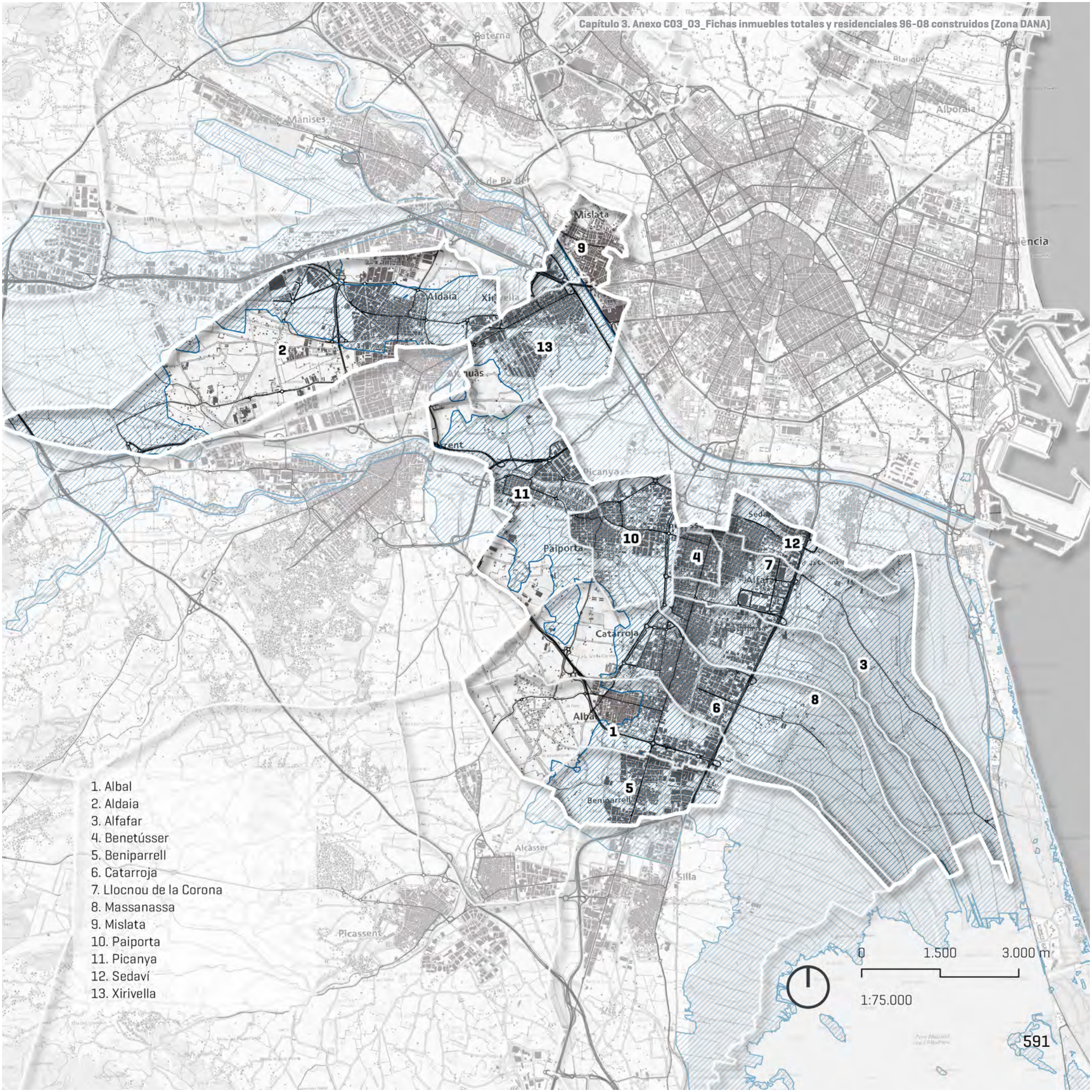
1:50.000

ANEXO C03_03_FICHAS INMUEBLES TOTALES Y RESIDENCIALES 96-08 CONSTRUIDOS (ZONA DANA)

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- 1. Mapa General Zona DANA. Escala 1:1.400.000
- 2. Mapa municipios Zona Cero DANA. Escala 1:75.000
- 3 y 4. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Zona Zero DANA. Escala 1:75.000
- 5 y 6. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Albal. Escala 1:30.000
- 7 y 8. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Aldaia. Escala 1:40.000
- 9 y 10. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Alfafar. Escala 1:30.000
- 11 y 12. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Benetússer. Escala 1:7.500
- 13 y 14. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Beniparrell. Escala 1:15.000
- 15 y 16. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Catarroja. Escala 1:40.000
- 17 y 18. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Llocnou de la Corona. Escala 1:12.000
- 19 y 20. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Massanassa. Escala 1:30.000
- 21 y 22. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Mislata. Escala 1:10.000
- 23 y 24. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Paiporta. Escala 1:15.000
- 25 y 26. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Picanya. Escala 1:20.000
- 27 y 28. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Sedaví. Escala 1:20.000
- 29 y 30. Inmuebles construidos/ Inmuebles residenciales construidos 96-08 Xirivella. Escala 1:20.000

Municipios de estudio
Huella DANA
0
25
50 km
1:1.400.000



1. Albal
2. Aldaia
3. Alfafar
4. Benetússer
5. Beniparrell
6. Catarroja
7. Llocnou de la Corona
8. Massanassa
9. Mislata
10. Paiporta
11. Picanya
12. Sedaví
13. Xirivella

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

0 1.500 3.000 m

1:75.000

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

0 1.500 3.000 m

1:75.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Albal

0 500 1.000 m

1:30.000

Albal	
nº inmuebles totales	12.064
nº inmuebles 96-08	4.896
% de inmuebles 96-08	**40,58%**
nº inmuebles residenciales 96-08	4.839
% inmuebles residenciales 96-08	**40,11%**
nº viviendas totales	7.322
nº viviendas 96-08	2.526
% viviendas 96-08	**34,50%**

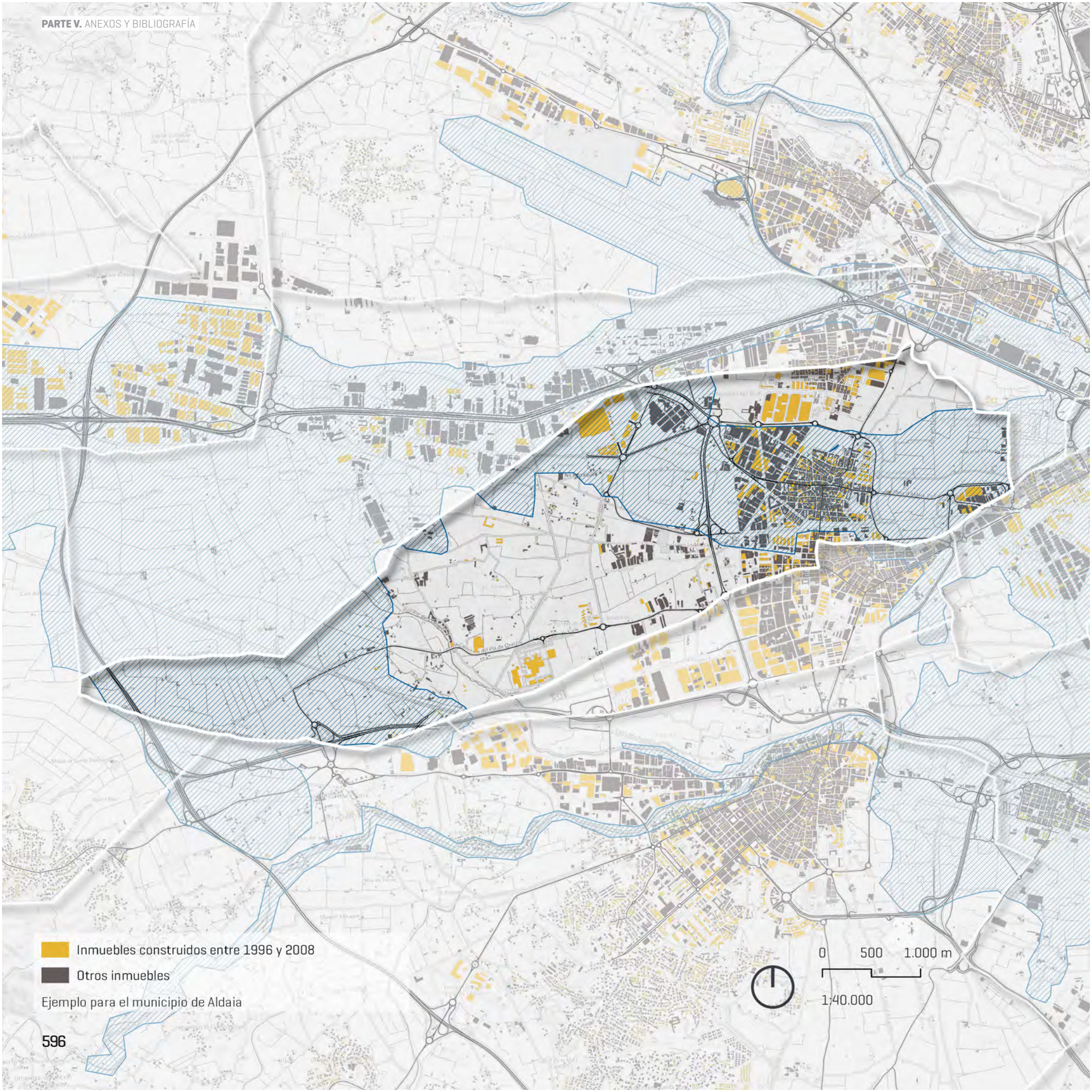
Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Albal

0 500 1.000 m

1:30.000



Ejemplo para el municipio de Aldaia

Aldaia	
nº inmuebles totales	22.516
nº inmuebles 96-08	8.675
% de inmuebles 96-08	**38,53 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	8.291
% inmuebles residenciales 96-08	**36,82 %**
nº viviendas totales	13.950
nº viviendas 96-08	4.626
% viviendas 96-08	**33,16 %**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Aldaia

0 500 1.000 m

1:40.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Alfafar

0 500 1.000 m

1:30.000

Alfafar	
nº inmuebles totales	13.935
nº inmuebles 96-08	3.210
% de inmuebles 96-08	**23,04%**
nº inmuebles residenciales 96-08	3.025
% inmuebles residenciales 96-08	**21,71%**
nº viviendas totales	9.677
nº viviendas 96-08	1.560
% viviendas 96-08	**16,12%**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Alfafar

0 500 1.000 m

1:30.000

Ejemplo para el municipio de Benetússer

Benetússer	
nº inmuebles totales	11.534
nº inmuebles 96-08	3.417
% de inmuebles 96-08	**29,63 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	3.395
% inmuebles residenciales 96-08	**29,43 %**
nº viviendas totales	7.039
nº viviendas 96-08	1.492
% viviendas 96-08	**21,20 %**

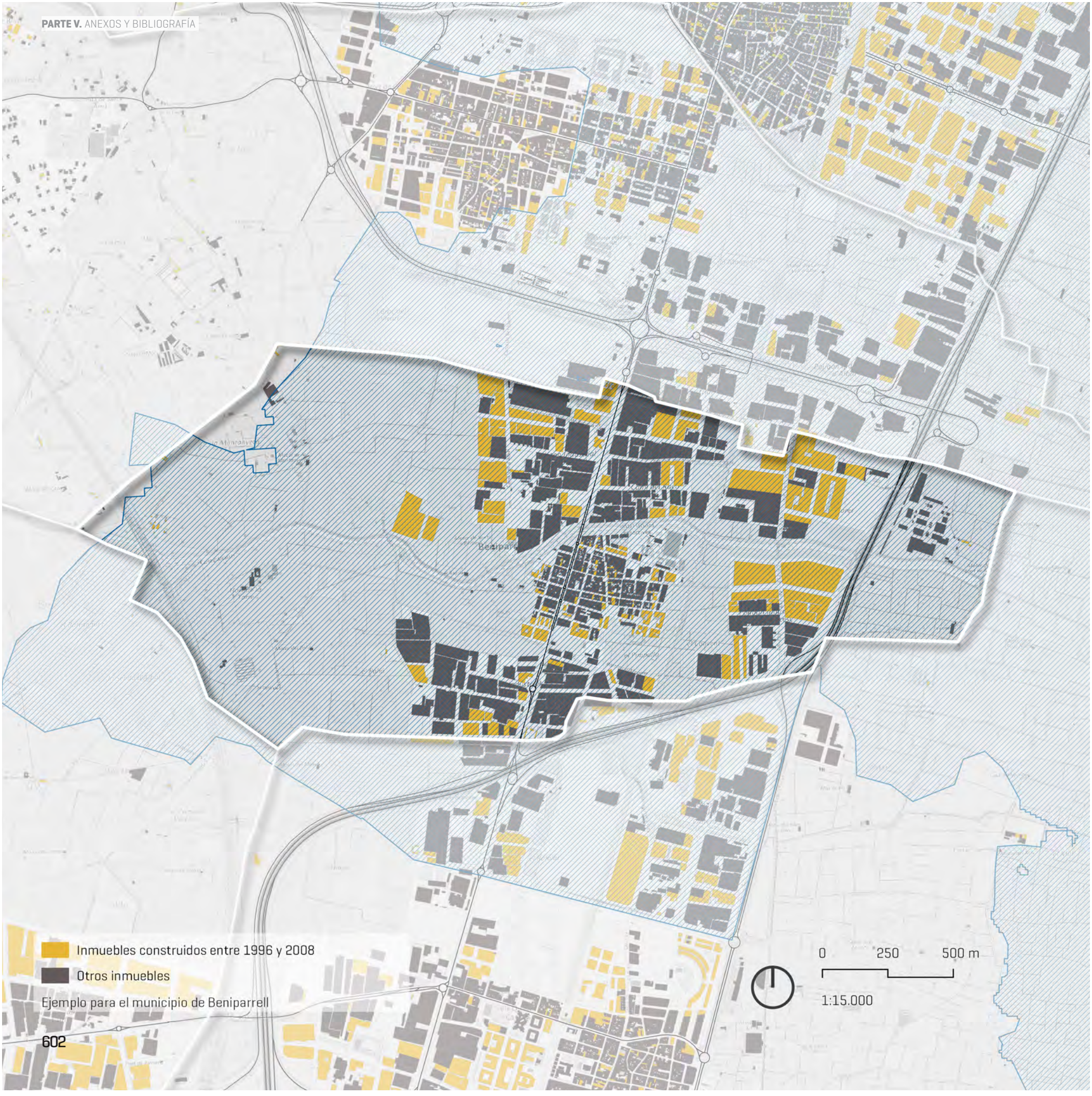
Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Benetússer

0 100 200 m

1:7.500



Ejemplo para el municipio de Beniparrell

Beniparrell	
nº inmuebles totales	2.042
nº inmuebles 96-08	687
% de inmuebles 96-08	**33,64 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	335
% inmuebles residenciales 96-08	**16,41 %**
nº viviendas totales	931
nº viviendas 96-08	242
% viviendas 96-08	**25,99 %**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Beniparrell

0 250 500 m

1:15.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Catarroja

0 500 1.000 m

1:40.000

Catarroja	
nº inmuebles totales	22.060
nº inmuebles 96-08	9.493
% de inmuebles 96-08	**43,03 %**
nº inmuebles residenciales 96-08	8.967
% inmuebles residenciales 96-08	**40,65 %**
nº viviendas totales	12.384
nº viviendas 96-08	3.989
% viviendas 96-08	**32,21 %**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Catarroja

0 500 1.000 m

1:40.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

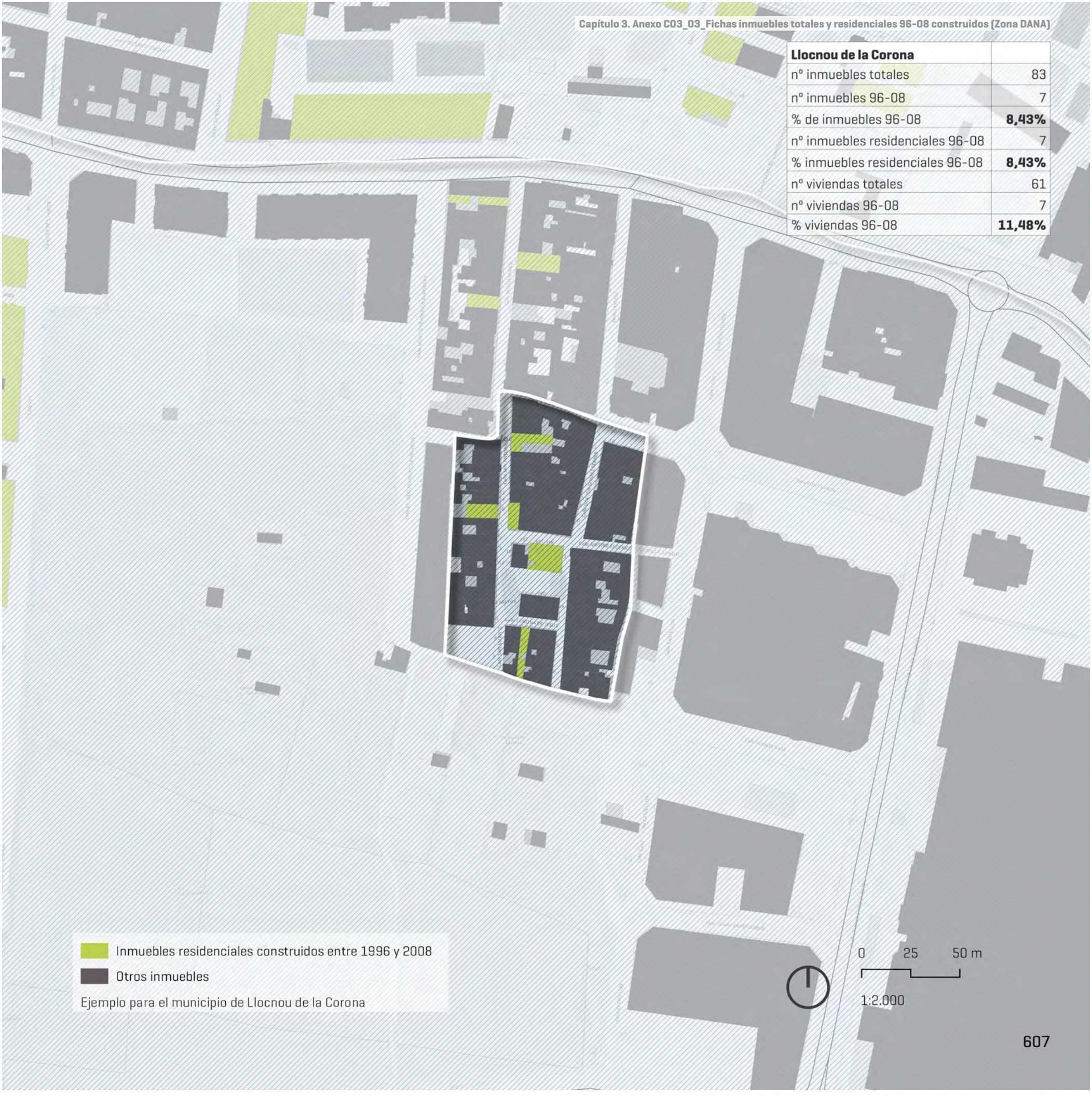
Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Llocnou de la Corona

0 25 50 m

1:2.000

Llocnou de la Corona	
nº inmuebles totales	83
nº inmuebles 96-08	7
% de inmuebles 96-08	**8,43%**
nº inmuebles residenciales 96-08	7
% inmuebles residenciales 96-08	**8,43%**
nº viviendas totales	61
nº viviendas 96-08	7
% viviendas 96-08	**11,48%**



Ejemplo para el municipio de Llocnou de la Corona

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Massanassa

0 500 1.000 m

1:30.000

Massanassa	
nº inmuebles totales	7.372
nº inmuebles 96-08	2.611
% de inmuebles 96-08	**35,42%**
nº inmuebles residenciales 96-08	2.431
% inmuebles residenciales 96-08	**32,98%**
nº viviendas totales	4.437
nº viviendas 96-08	1.206
% viviendas 96-08	**27,18%**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Massanassa

0 500 1.000 m

1:30.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Mislata

0 200 400 m

1:10.000

Mislata	
nº inmuebles totales	29.704
nº inmuebles 96-08	7.801
% de inmuebles 96-08	**26,26%**
nº inmuebles residenciales 96-08	7.783
% inmuebles residenciales 96-08	**26,20%**
nº viviendas totales	16.095
nº viviendas 96-08	2.808
% viviendas 96-08	**17,45%**

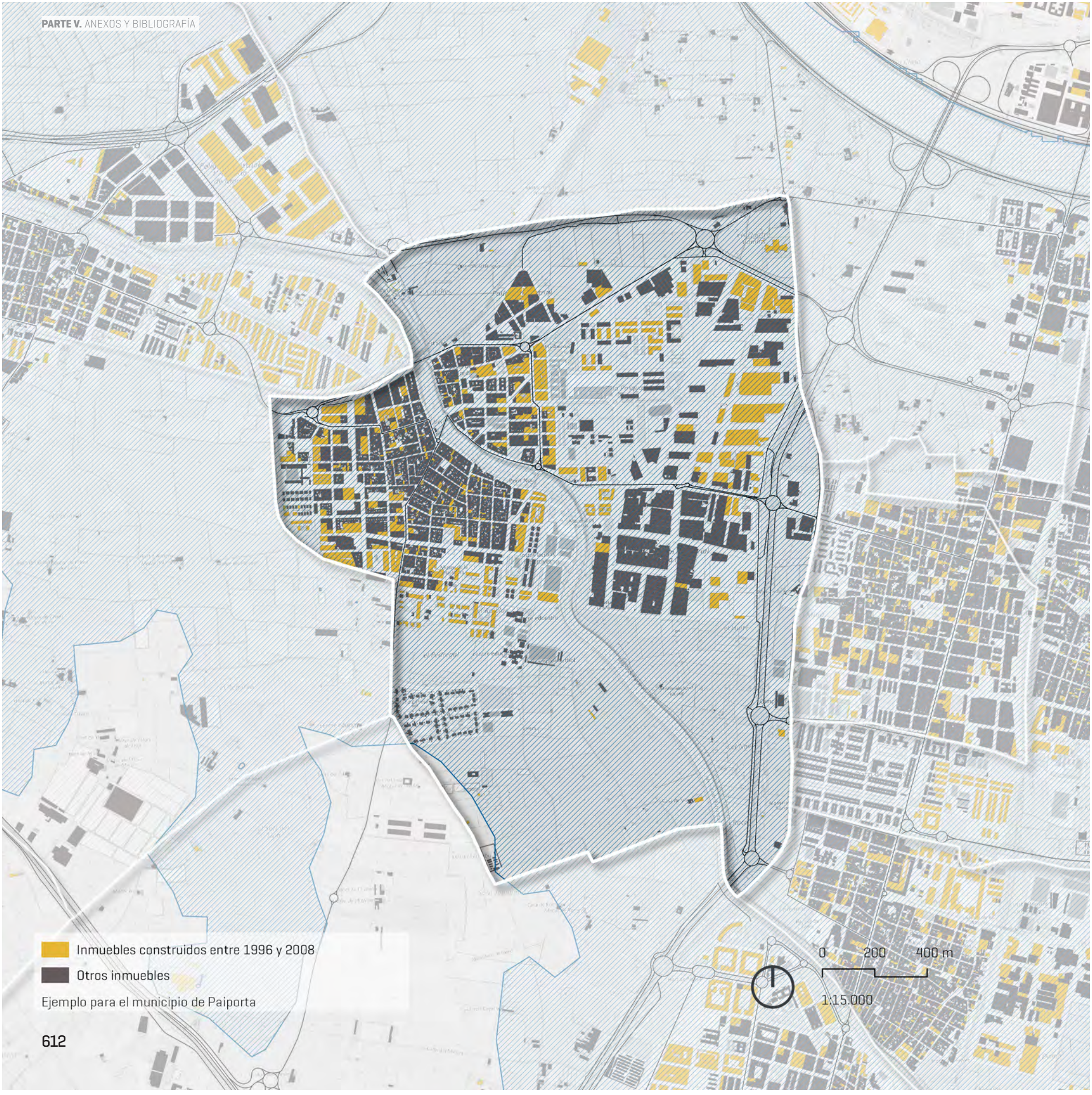
Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Mislata

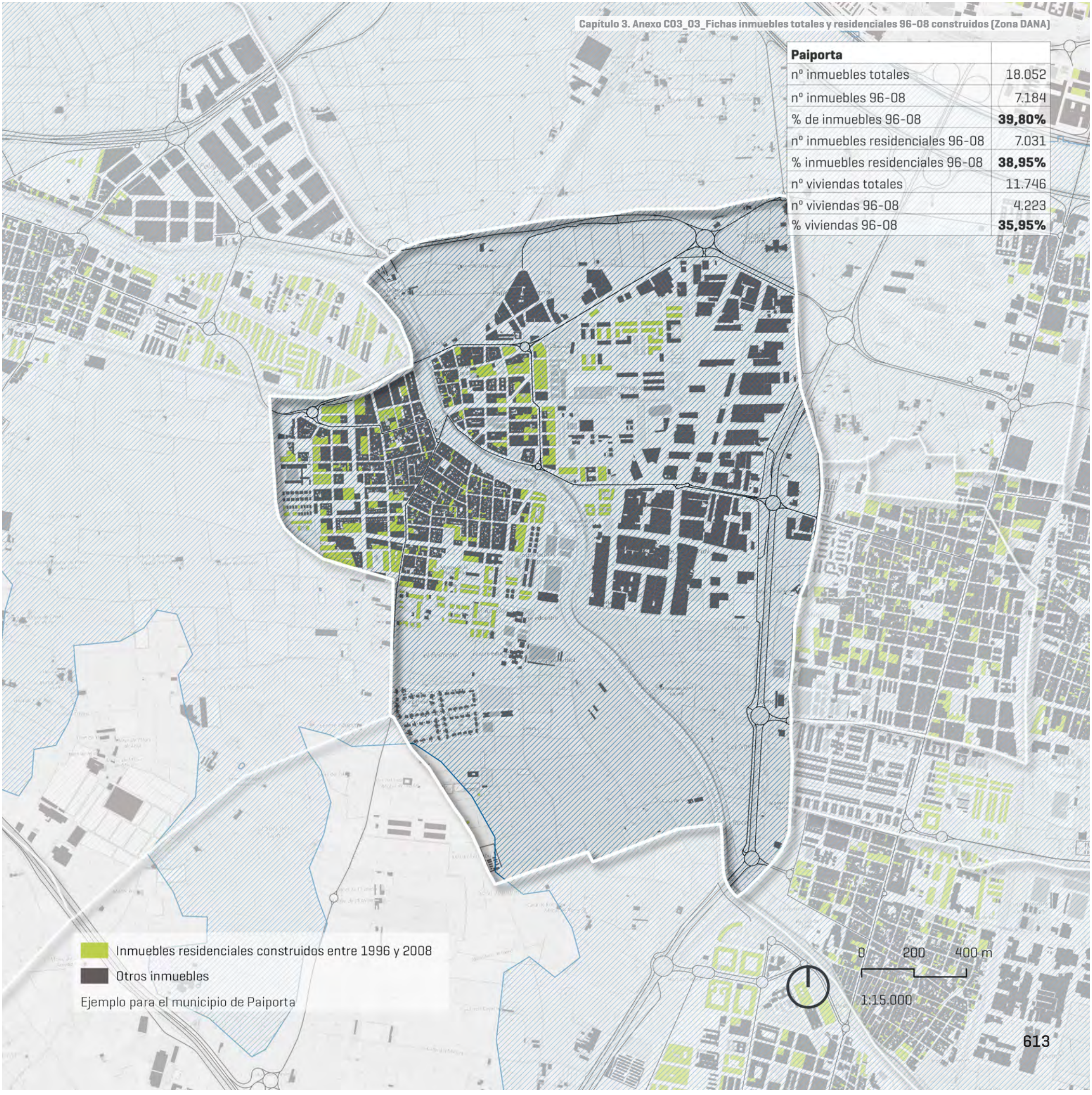
0 200 400 m

1:10.000



Ejemplo para el municipio de Paiporta

Paiporta	
nº inmuebles totales	18.052
nº inmuebles 96-08	7.184
% de inmuebles 96-08	**39,80%**
nº inmuebles residenciales 96-08	7.031
% inmuebles residenciales 96-08	**38,95%**
nº viviendas totales	11.746
nº viviendas 96-08	4.223
% viviendas 96-08	**35,95%**



Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Picanya

0 400 800 m

1:20.000

Picanya	
nº inmuebles totales	7.429
nº inmuebles 96-08	2.674
% de inmuebles 96-08	**35,99%**
nº inmuebles residenciales 96-08	2.561
% inmuebles residenciales 96-08	**34,47%**
nº viviendas totales	4.866
nº viviendas 96-08	1.333
% viviendas 96-08	**27,39%**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Picanya

0 400 800 m

1:20.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Sedaví

0 400 800 m

1:20.000

Sedaví	
nº inmuebles totales	7.000
nº inmuebles 96-08	2.583
% de inmuebles 96-08	**36,90%**
nº inmuebles residenciales 96-08	2.516
% inmuebles residenciales 96-08	**35,94%**
nº viviendas totales	4.555
nº viviendas 96-08	1.272
% viviendas 96-08	**27,93%**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Sedaví

0 400 800 m

1:20.000

Inmuebles construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Xirivella

0 400 800 m

1:20.000

Xirivella	
nº inmuebles totales	21.856
nº inmuebles 96-08	5.439
% de inmuebles 96-08	**24,89%**
nº inmuebles residenciales 96-08	5.274
% inmuebles residenciales 96-08	**24,13%**
nº viviendas totales	13.570
nº viviendas 96-08	2.968
% viviendas 96-08	**21,87%**

Inmuebles residenciales construidos entre 1996 y 2008

Otros inmuebles

Ejemplo para el municipio de Xirivella

0 400 800 m

1:20.000

Bibliografía citada en el Capítulo 3:

Aquilué Junyent, I., & Ruiz Sánchez, J. (2021). Ciudad, complejidad y cambio: fundamentos para el análisis de la incertidumbre en sistemas urbanos. *Revista INVI, 36*(101), 7–34. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000100007

Blázquez-Salom, M., Blanco-Romero, A., Vera-Rebollo, F., & Ivars-Baidal, J. (2019). Territorial tourism planning in Spain: from boosterism to tourism degrowth? *Journal of Sustainable Tourism*, 27(12), 1764–1785. https://doi.org/10.1080/09669582.2019.1675073

Blinder, A. S. (2013). *After the Music Stopped: The Financial Crisis, the Response, and the Work Ahead*. Penguin

Bourdin, A., Dubois, J., & Nahrath, S. (2025). Éditorial:L'urbanisme de la sobriété foncière. Espaces et Sociétés, 194(1), 9–21. https://doi.org/10.3917/ESP.194.0009

Burriel de Orueta, E. (2008). La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 12*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=3161281

Burriel de Orueta, E. (2009). Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 54*, 33–54.

Burriel de Orueta, E. (2016). Empty urbanism: the bursting of the Spanish housing bubble. *Urban Research & Practice, 9* (2), 158–180. https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1110196

Burriel de Orueta, E. (2023). El urbanismo valenciano en el siglo XXI. In E. ; M. P. Cutillas A. (Ed.), *Territorios en transformación*. Universidad de Alicante.

Burriel de Orueta, E., Fernández Fernández, G. R., Cutillas Orgilés, E. (dir.), & Martínez Puche, A. (dir.). (2023). El urbanismo valenciano en el siglo XXI. In *Territorios en transformación: oportunidades y propuestas frente a las crisis* (pp. 125–154). Navarra: Aranzadi, 2023. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=9581854

Calderón Calderón, B., & García Cuesta, J. L. (2017). Legislación urbanística y planeamiento urbano en España, 1998-2015. Del despilfarro a la sostenibilidad. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 21*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6884181

Cañizares Ruiz, M. del C., & Rodríguez Domémech, M. Á. (2020). "Ciudades fantasma" en el entorno del Área Metropolitana de Madrid (España). Un análisis de la Región de Castilla-La Mancha. *EURE (Santiago): Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 46*(139), 209–231. https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000300209

Concheiro Guisán, I. (2014). Interrupted Spain. Los paisajes especulativos de la burbuja inmobiliaria. *Estudios de Geografía Urbana En Tiempos de Crisis. Territorios Inconclusos y Sociedades Rotas En España. XII Coloquio y Trabajos de Campo Del Grupo de Geografía Urbana de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 1–11.

Daly, H. E. (1991). *Steady-State Economics: Second Edition with New Essays* (2nd W/New Essays

ed). Island Press. http://pombo.free.fr/daly1991.pdf

Dataestur. (2024, November 13). *Viviendas de uso turístico en España: se rozan las 400.000, con un crecimiento del 16,5% en el último año*. Dataestur/Blog. https://www.dataestur.es/blog/datos-viviendas-uso-turistico-destinos-agosto-2024/

De León Rodríguez, R., Tuset Davó, J. J., & Temes-Cordovez, R. (2020). Paisajes imperfectos: Suelos urbanizables no ocupados en el litoral valenciano. In R. Pié, C. Rosa, J. M. Vilanova, J. Sabaté, & E. Porfido (Eds.), *TOURISCAPE2 - Transversal Tourism and Landscape International Scientific Conference* (pp. 613–614). Iniciativa digital politècnica. Publicacions Acadèmiques de la UPC.

De Santiago Rodríguez, E. (2012). Una lectura de las políticas de suelo y los modelos urbanísticos madrileños desde mediados de los años 1990: de la liberalización a la resaca inmobiliaria. *Geopolítica(s): Revista de Estudios Sobre Espacio y Poder, 3*(1), 83–116. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=4117289

De Santiago Rodríguez, E., & González García, I. (2021). Clasificación y desclasificación de suelo: las dificultades del urbanismo de la "goma de borrar" en el contexto de la resaca posterior a la crisis inmobiliaria. El caso del municipio de Sariegos en el área urbana de León / Classification and declassificat. Ería, 41(2), 249–286. https://doi.org/10.17811/er.2.2021.249-286

Delgado, A. (2024, November 3). Tres de cada diez viviendas afectadas por la DANA en Valencia se construyeron en zona inundable durante la burbuja. *Datadista*. https://www.datadista.com/playa-burbuja/tres-de-cada-diez-viviendas-afectadas-por-la-dana-en-valencia-se-construyeron-durante-la-burbuja-inmobiliaria-2/

European Environment Agency. (2010). *European Environment Agency, 2010a, The European enviroment - State and outlook 2010: land use*. https://doi.org/10.2800/59306

Fernández Durán, R. (2006). El tsunami urbanizador español y mundial. *El Ecologista, 48, 20–24.* https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=2005387

Fernández Durán, R. (2009). *El tsunami urbanizador español y mundial: sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Barcelona: Virus, 2009. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=644789

Fernández Fernández, G. R. (2011). *Para comprender el urbanismo español (de una vez por todas)*. Iustel Publicaciones.

Gaja i Díaz, F. (2003). El suelo como excusa: el desarrollismo rampante. *Papeles de La FIM – Revista de Investigación Marxista. Monográfico Suelo y Vivienda, 1o Semestre 2003, 20*, 55–66. chrome-extension: //efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://personales.upv.es/fgaja/publicaciones/pfim.pdf

Gaja i Díaz, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo: El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 12*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3161287&orden=241745&info=link

Gaja i Díaz, F. (2010, July 10). La ciudad vacía. *Levante. El Mercantil Valenciano (Edición Digital)*.

https://www.levante-emv.com/opinion/2010/07/17/ciudad-vacia-13132178.html

Gaja i Díaz (2013a). Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero. In *Paisajes devastados después del ciclo inmobiliario impactos regionales y urbanos de la crisis* (pp. 313–354). Madrid: Observatorio Metropolitano, Traficantes de Sueños. https://traficantes.net/libros/paisajes-devastados

Gaja i Díaz, F. (2013b). *Urbanismo Estacionario* (1a) [Book]. Editorial Universitat Politècnica de València.

Gaja i Diaz, F. (2015). Reparar los impactos de la burburja constructora (517). Scripta Nova: *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 19*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5347448&orden=0&info=link

Gaja i Díaz, F. (2016). Planning and urban growth. What to do with urbanized vacant areas in the land of Valencia? *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 104–112. https://doi.org/10.2495/SDP-V11-N6-930-938/011

Gaja I Díaz, F. (2017, June 30). The vacant city: is there anything we can do? The case of València. *3rd International Conference on "Changing Cities" Spatial, Design, Landscape & Socio-Economic Dimensions*.

García Montalvo, J. (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crónica de un desenlace anunciado* (A. Bosch, Ed.). https://elibro.net/es/lc/upv/titulos/60085

García Nebot, V. J. (2023). *El urbanismo que viene: el urbanismo productivo frente al urbanismo especulativo* (G. R. Fernández Fernández, Ed.; Primera edición) [Book]. El consultor de los ayuntamientos.

García-Bellido García De Diego, J. (2005). Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, Vol.XXXVII, núm. 144*, 273–286. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/85761

Gielen, E., & Palencia-Jiménez, J. S. (2022, November 25). Costes de la "ciudad vacía" [Resumen de ponencia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana*. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

Gilbart, A. (2025). La fonction productive face à la sobriété foncière : entre vulnérabilité et opportunité. Le cas de Mons (Belgique). *Espaces et Sociétés, 194*(1), 43–62. https://doi.org/10.3917/ESP.194.0043

González García, I. (2022, November 25). Urbanismo de goma de borrar [Resumen de ponencia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana*. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

Górgolas Martín, P. (2017a). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España. *Cuadernos de Investigación Urbanística, 111*, 1–70. https://doi.org/10.20868/ciur.2017.111.3536

Górgolas Martín, P. (2017b). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: "una amistad peligrosa." *Cuadernos de Investigación Urbanística, 111*, 3–65. https://doi.org/10.20868/ciur.2017.111.3536

Górgolas Martín, P. (2019a). Del "urbanismo expansivo" al "urbanismo regenerativo": directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 199*, 81–100. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6901008

Górgolas Martín, P. (2019b). La burbuja inmobiliaria de la "década prodigiosa" en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción [Article]. *EURE, 45*(136), 163–182. https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300163

Górgolas Martín, P. (2020). *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria: Cambio de ciclo o reincidencia*. Tirant Humanidades. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=788673

Gutiérrez, A., & Delclòs, X. (2015). ¿Hipertrofia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del boom e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña. *Cuadernos Geográficos, 54*(1), 283–306. https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/2527

Joint EEA-FOEN report. (2016). *Urban sprawl in Europe — Scattered urban areas continue to expand — Joint EEA-FOEN report*. https://doi.org/10.2800/143470

Lapavitsas, C. (2009). *El capitalismo financiarizado Expansión y crisis Costas Lapavitsas ; traducción: Diego Guerrero*. https://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun02589733

Latouche, S. (2008). *La apuesta por el decrecimiento ¿Cómo salir del imaginario dominante?* (1ª). Icaria editorial. Colección: Antrazyt 273. https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=403977

Leal, J. (2024, October 13). La tormenta perfecta de la crisis del alquiler. *El País*. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/la-tormenta-perfecta-de-la-crisis-del-alquiler.html#?prm=copy_link

López León, S. (2024, October 13). De la burbuja al gran déficit: España ha pasado de construir 600.000 a 90.000 viviendas. *El País*. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/de-la-burbuja-al-gran-deficit-espana-ha-pasado-de-construir-600000-a-90000-viviendas.html

Martí Ciriquián, P., & Nolasco-Cirugeda, A. (2011). La expansión urbanística reciente de la costa alicantina, una realidad constatable. In Asociación de Geógrafos Españoles (AGE), Universidad de Alicante, & Colegio de Geógrafos de España (Eds.), *XXII Congreso de Geógrafos Españoles* (pp. 367–378). http://hdl.handle.net/10045/48395

Marx, G. (2019). *Groucho y yo* (7ª). Tusquets Editores S.A.

Membrado Tena, J. C. (2011). Cartografía del urbanismo expansivo valenciano según SIOSE. In Asociación de Geógrafos Españoles (AGE), Universidad de Alicante, & Colegio de Geógrafos de España (Eds.), *XXII Congreso de Geógrafos Españoles, Universidad de Alicante* (pp. 415–426). http://hdl.handle.net/10045/48399

Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España* (J. Romero, Ed.; Edición Digital). Publicacions de la Universitat de València (PUV).

https://doi.org/http://dx.doi.org/10.7203/PUV-OA-995-2

Ministerio de vivienda y Agenda urbana. (2024, July 31). *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible: Objetivo más de 184.000 viviendas*. Vivienda / Plan de Vivienda En Alquiler Asequible. https://www.mivau.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-vivienda-alquiler-asequible

Minsky, H. P. (2020). *Estabilizando una economía inestable*. Profit Editorial.

Miralles i García, J. L. (2014). *El darrer cicle immobiliari al País Valencià o El progrés de la misèria* (Primera edició). Fundació Nexe amb el suport de TLB (Tirant Lo Blanc). https://fundacio-nexe.org/publicacions/el-darrer-cicle-immobiliari-al-pais-valencia-o-el-progres-de-la-miseria/

Munárriz, Á. (2024, October). Los partidos ante la crisis de la vivienda: tres modelos diferentes para un desafío de época. *El País*. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/los-partidos-ante-la-crisis-de-la-vivienda-tres-modelos-diferentes-para-un-desafio-de-epoca.html#?prm=copy_link

Naredo, J. M., & Montiel Márquez, A. (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Icaria Editorial, Ícara Editorial. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=779820

Naredo-Pérez, J. M. (2025). Urbanismo con "burbujas" auge de las "operaciones" y declive del planeamiento. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 57*(224), 537–556. https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.4

Nel·lo, O., Schulz Dornburg, J., Argullol Murgadas, R., Azara Nicolás, P., Nel·lo, O., & Puntí, J. (2012). Herencias territoriales, exploraciones geográficas y designios políticos. In *Ruinas modernas, una topografía de lucro* (pp. 23–69). Barcelona: Ambit,. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=5115259

Observatorio de la Sostenibilidad en España, Jiménez Herrero, L. M. (dir), Landa Ortiz de Zárate, L. (coord), & López Hernández, I. (coord). (2010). Stock edificatorio y de suelo vacante. In *Sostenibilidad en España* (6oInforme Anual OSE). chrome-extension: //efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0669355.pdf

Observatorio Metropolitano de Madrid. (2013). *Paisajes devastados después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de Sueños. https://traficantes.net/libros/paisajes-devastados

Parejo Alfonso, L. (coord), & Lafuente Luengo, J. A. (2021). El nuevo urbanismo productivo. In *Nuevo urbanismo productivo*. La Ley.

Pavord, A. (2000). *The Tulip*. Bloomsbury Publishing PLC.

Pellicer, L. (2024, October 13). Medidas para una emergencia nacional. *El País*. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/medidas-para-una-emergencia-nacional.html

Ponce Herrero, G., & Martí Ciriquián, P. (2011). De archipiélago urbano a bulevar litoral. La expansión urbana en el litoral este mediterráneo. In Asociación de Geógrafos Españoles (AGE), Universidad de Alicante, & Colegio de Geógrafos de España (Eds.), *XXII Congreso*

de Geógrafos Españoles, Universidad de Alicante (pp. 541–553). http://hdl.handle.net/10045/48409

Rey Mazón, P. (2018). Cadáveres inmobiliarios, los no-lugares urbanos. *In Ponencia en festival Desadarve*. https://montera34.com/project/cadaveres-inmobiliarios-los-no-lugares-urbanos/

Rodríguez Alonso, R., & Espinoza Pino, M. (2018). *De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las condiciones del modelo inmobiliario español* (Traficantes de Sueños, Ed.; 1ª). https://traficantes.net/libros/de-la-especulaci%C3%B3n-al-derecho-la-vivienda

Romero González, J. (2010). Construcción residencial y gobierno del territorio en España: de la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada, 47*(2), 17–46. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=3716869

Romero González, J., Brandis García, D., Delgado Viñas, C., García Rodríguez, J. L., Gómez Moreno, M. L., Olcina Cantos, J., Rullán Salamanca, O., Vera Rebollo, J. F., & Vicente i Rufí, J. (2018). Aproximación a la Geografía del despilfarro en España: balance de las últimas dos décadas. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles, 77*, 1–51. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6554902

Rullán Salamanca, O. (2011). La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 168*, 279–297. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=3743053

Rullán Salamanca O, Gozálvez Pérez V (coord.), &, & Marco Malina JA (coord.). (2012). Urbanismo expansivo en el estado español: de la utopía a la realidad. *In Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 4, pp. 165–209). Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles, 2011. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5835169&orden=1&info=link

Salinas Arreortua, L. A. (2014). Empresarialismo y tranformación urbana: el caso de la Ciudad de México. *Anduli: Revista Andaluza de Ciencias Sociales, 13*, 59–74. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=5108533

Secchi, B. (2015). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres: Vol. ;513* (E. Mangada pr, T. Arenillas trad, & F. López Groh trad, Eds.; Issue sp). Los Libros de la Catarata. http://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun09684811

Simón, A. (2024, October 13). Quién es quién en el mercado residencial: fondos, socimis, promotoras, Sareb... El País. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/quien-es-quien-en-el-mercado-residencial-fondos-socimis-promotoras-sareb.html

Taltavull de la Paz, P. (2024, October 13). Vivienda e intervención pública: razones y limitaciones. *El País*. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/vivienda-e-intervencion-publica-razones-y-limitaciones.html

Temes-Cordovez, R., De León Rodríguez, R., Sanz Navarro, M., & Part López, J. (2024). Farolas, aceras y calles: La ciudad vacía del litoral valenciano. In M. J. Marqués-Ballesteros, K. España, & C. Rosa-Jiménez (Eds.), *Mediterranean Landscape in Transition. Nuevos enfoques para hacer frente a los nuevos retos sociales y medioambientales* (Tirant Lo Blanch,

pp. 79–95). https://editorial.tirant.com/es/mispromociones/

Temes-Cordovez, R., De León Rodríguez, R., Simancas Cruz, M. R., Socorro García, A., García Amaya, A., Peñarrubia Zaragoza, M. P., & (coord.), C. N. de I. G. (2020). Metodología para la identificación de los grados de consolidación de los suelos urbanizados en la franja litoral de la Comunitat Valenciana: hipótesis para un urbanismo del decrecimiento. In *España, puente entre continentes: Aportación Española al 34.o Congreso de la Unión Geográfica Internacional, Estambul 2020* (pp. 307–326). Madrid: Centro Nacional de Información Geográfica, 2020. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8146963

The Economist. (2008). *The party's over. A special report on Spain*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economist.com/sites/default/files/special-reports-pdfs/12537915.pdf

Tumini, I. (2016). Acercamiento teórico para la integración de los conceptos de Resiliencia en los indicadores de Sostenibilidad Urbana. *Revista de Urbanismo, 0*(34), 4–19. https://doi.org/10.5354/ru.v0i34.40056

Valenzuela Rubio, M. (2016). Tendencias y desafíos de la planificación urbana y del gobierno del territorio. La perspectiva de los geógrafos españoles (2005-2015). In *Crisis, globalización y desequilibrios sociales y territoriales en España* (33er Congreso UGI, pp. 225–245). Beijing: Centro Nacional de Información Geográfica, Comité Español de la UGI. https://doi.org/10.7419/162.01.2016

Valenzuela Rubio, M. (coord). (2013). Introducción. In *Las ciudades españolas en la encrucijada: Entre el boom inmobiliario y la crisis económica* (pp. 13–24). Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles, Real Sociedad Geográfica. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=4757502

Varga, R. L. (2024, August 4). España tiene 6,8 millones de nuevas viviendas que no puede construir por problemas urbanísticos. *La Razón*. https://www.larazon.es/economia/espana-tiene-68-millones-nuevas-viviendas-que-puede-construir-problemas-urbanisticos_20240804669f6f5846f9720001474d99.html

Vinuesa Angulo, J. (2013a). *El festín de la vivienda: auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Díaz & Pons, Madrid: 2013. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=564587

Vinuesa Angulo, J. (2013b). La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial. *Díaz & Pons*, 116. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5890402&orden=0&info=link

Vinuesa Angulo, J., & Martín Cortés, B. (2013). La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid. El planeamiento urbanístico como coartada. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 59 (1)*, 51–74. https://doi.org/https://doi.org/10.5565/rev/dag.19

Vinuesa Angulo, J., & Porras Alfaro, D. (2017). La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial. *Cuadernos de Relaciones Laborales, 35*(1), 101–126. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=5890402

Relación de figuras del Capítulo 3:

PARTE I. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

Capítulo 3

- Figura C03_F01: Símil gráfico de las fases de una burbuja inmobiliaria. Fuente: https://www.shutterstock.com (Imagen 1 id: 2529082469, Imagen 2 id: 2434662769; Imagen 3 propia)
- Figura C03_F02: Evolución de la burbuja inmobiliaria. Fuente: https://www.elcontribuyente.mx/2017/01/que-es-una-burbuja-financiera/
- Figura C03_F03: Representación de las fases de la burbuja según el modelo Minsky. Fuente: Elaboración propia
- Figura C03_F04: Fases de las burbujas en los mercados financieros. Fuente: https://funds-people.com/es/glosario/burbuja-financiera-que-es-y-como-diferenciarla-de-una-buena-idea-de-inversion/
- Figura C03_F05: Full market cycle. Fuente: https://www.investing.com/analysis/technically-speaking-bubbles-are-evident-after-they- pop-200591166
- Figura C03_F06: Evolución del precio de los tulipanes. Fuente: https://elhistoricon.blogspot.com/2016/10/tulipomania-la-locura-de-los-tulipanes.html
- Figura C03_F07: Semper Augustus (Acuarela anónima del s. XVII). Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Semper_Augustus_Tulip_17th_century.jpg
- Figura C03_F08: "Una alegoría de la tulipomanía", de Jan Brueghel el Joven. Fuente: https://s3.abcstatics.com/media/cultura/2020/03/12/tulipanes-kbHD--1248x698@abc.jpg
- Figura C03_F09: La locura de los holandeses por el comercio de tulipanes fue satirizado por algunos artistas de la época. Fuente: lamy Stock Photo a través de https://www.bbc.com/mundo/noticias-44162659
- Figura C03_F10: Bosquejo galeón. Fuente: Diseñada por Freepik. Fuente: https://blog.edufinet.com/burbujas-economicas-la-compania-de-los- mares-del-sur/
- Figura C03_F11: Cotización de la Compañía de los mares del sur. Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Burbuja_de_los_mares_del_Sur
- Figura C03_F12: Black Tuesday. Fuente: https://viajandoatravesdeltiempo4.com/2022/07/30/crac-del-29/
- Figura C03_F13: El crack del 29. Fuente: https://biombohistorico.blogspot.com/2014/02/el-crac-del-29.html
- Figura C03_F14: Subprime mortgades. Fuente: Subprime mortgades. Autor: Mike Luckovich en The Atlanta Journal- Constitution (8/12/7)
- Figura C03_F15: Se vende España. Fuente: https://www.cronistasoficiales.com/mi-papelera-se-vende-espana/

- Figura C03_F16: El festín de la vivienda. Fuente: Internet
- Figura C03_F17: Viviendas iniciadas por año en España. Fuente: Elaboración propia sobre gráfico del Informe Cepco (2024)
- Figura C03_F18: Viviendas finalizadas por año en España. Fuente: Elaboración propia sobre gráfico del Informe Cepco (2024)
- Figura C03_F19: Stock Acumulado de Vivienda Nueva (Distribución por Provincias). Fuente: Informe Cepco (2024)
- Figura C03_F20: Relación entre las 3 burbujas inmobiliarias y las fases, según Miralles y Blazquez. Fuente: Elaboración propia
- Figura C03_F21: Precios y cantidades en las 3 últimas burbujas inmobiliarias. Fuente: Naredo (2025) a partir de Naredo, Carpintero y Marcos, 2007
- Figura C03_F22: Viviendas visadas por año en España. Fuente: Estadísticas del CSCAE (2022)
- Figura C03_F23: La "Burbuja Inmobiliaria" y su ¿Pinchazo? Fuente: https://monsieurdeville-fort.wordpress.com (2011)
- Figura C03_F24: The party's over. Fuente: The economist, 8 de noviembre de 2008
- Figura C03_F25: Urbanización Fortuna Hill Nature and Residential Golf Resort (Fortuna, Murcia) 2011. Fuente: Foto de Julia Schulz-Dornburg en https://www.juliaschulzdornburg.com/cas/libro-ruinas-modernas-una-topografia-de-lucro?page_id=1034
- Figura C03_F26: Proyecto Golden Sun Beach & Golf Resort (Pulpí, Almería) 2010. Fuente: Foto de Julia Schulz-Dornburg en https://www.juliaschulzdornburg.com/cas/libro-ruinas-modernas-una-topografia-de-lucro?page_id=1034
- Figura C03_F27: Proyecto Residencial Puerta de Horche (Horche, Guadalajara) 2010. Fuente: Foto de Julia Schulz-Dornburg en https://www.juliaschulzdornburg.com/cas/libro-ruinas-modernas-una-topografia-de-lucro?page_id=1034
- Figura C03_F28: Proyecto Residencial Albamarina (Alba de Tormes, Salamanca) 2010. Foto de Julia Schulz-Dornburg en https://www.juliaschulzdornburg.com/cas/libro-ruinas-modernas-una-topografia-de-lucro?page_id=1034
- Figura C03_F29: Olivares centenarios afectados por un Proyecto de Urbanización y Polígono industrial (Prado del Rey, Cádiz). Fuente: https://www.ecologistasenaccion.org/133312/prado-del-rey-renuncia-al-campo-de-golf-y-a-la-urbanizacion-en-el-parque-natural-los-alcornocales/
- Figura C03_F30: La gran carrera de obstáculos. Fuente: Javier García-Bellido De Diego. Fuente: https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7354474567391764480/
- Figura C03_F31: Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA). Objetivo. Fuente: https://www.mivau.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-vivienda-alquiler-asequible
- Figura C03_F32: Rue de la Turistificación. Fuente https://aprendeconomia.com/2018/09/09/turistificacion/

- Figura C03_F33: Evolución del número de Viviendas de uso turístico (VUT) en España. Gráfico Dataestur con datos INE. Fuente: https://www.dataestur.es/blog/datos-viviendas-uso-turistico-destinos-agosto-2024/
- Figura C03_F34: Fin de trayecto (urbanización" Farolo"). Perdiguera (Zaragoza). Autor: Manucarbon. Fuente: https://www.laverdad.es/murcia/certamen-fotografico-urbanizaciones-fantasma-espana-20201007002659-ga.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
- Figura C03_F35: Tasa de desempleo en la CV (EPA). Fuente: https://datosmacro.expansion.com/paro-epa/espana-comunidades-autonomas/valencia?sector=Tasa+de+desempleo+%28EPA%29&sc=UEPAR-&anio=2013
- Figura C03_F36: Tasa de desempleo en la CV desglosada por sexo y edad (EPA). Fuente: https://datosmacro.expansion.com/paro-epa/espana-comunidades-autonomas/valencia?&anio=2013
- Figura C03_F37: Mapa del alcance de la DANA. Fuente: Datadista.en https://www.datadista.com/playa-burbuja/el-mapa-con-las-130-000-viviendas-afectadas-por-las-inundaciones-en-valencia/
- Figura C03_F38: Mapa año de construcción de viviendas por rango de años. Fuente: Datadista 2024 en https://www.datadista.com/playa-burbuja/tres-de-cada-diez-viviendas-afectadas-por-la-dana-en-valencia-se-construyeron-durante-la-burbuja-inmobiliaria-2/
- Figura C03_F39: Gráfico de construcción de las más de 75.000 viviendas afectadas por las inundaciones en Valencia. Fuente: Datadista 2024 en https://www.datadista.com/playa-burbuja/tres-de-cada-diez-viviendas-afectadas-por-la-dana-en-valencia-se-construyeron-durante-la-burbuja-inmobiliaria-2/
- Figura C03_F40: Comarca de l'Horta Sud. Fuente: Datadista. En https://www.datadista.com/playa-burbuja/el-mapa-con-las-130-000-viviendas-afectadas-por-las-inundaciones-en-valencia/
- Figura C03_F41: Llocnou de la Corona, Valencia, tras las inundaciones por la DANA. Autor: @paugranota en X. Fuente: https://www.eldebate.com/espana/comunidad-valenciana/20241106/llocnou-corona-pueblo-pequeno-espana-olvidado-dana_242204.html

ANEXO C04_01_TABLAS POR USOS

A continuación en este anexo encontraremos los siguientes elementos:

Tabla C04_T26-29: Suz uso residencial/industrial/terciario/dotacional - Suelos sin y con Transformación Territorial - Provincia. Fuente: elaboración propia

Tabla C04_T30-33: Suz uso residencial/industrial/terciario/dotacional - Suelos sin y con Transformación Territorial - Franja territorial. Fuente: elaboración propia

Tabla C04_T34-37: Suz uso residencial/industrial/terciario/dotacional - Suelos sin y con Transformación Territorial - Área funcional. Fuente: elaboración propia

Tabla C04_T38-41: Suz uso residencial/industrial/terciario/dotacional - Suelos sin y con Transformación Territorial - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Provincia

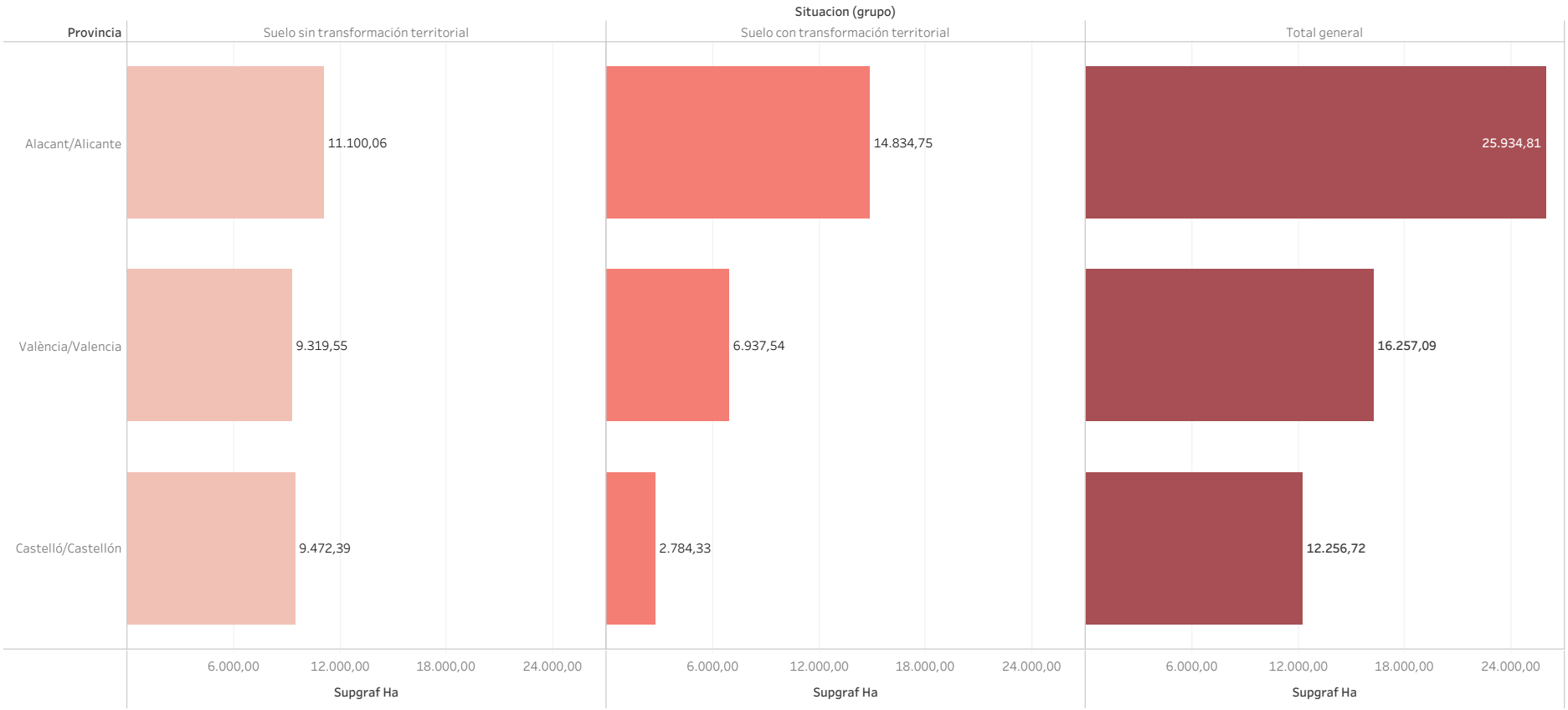


Tabla C04_T26: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Provincia. Fuente: elaboración propia

Uso industrial - Provincia

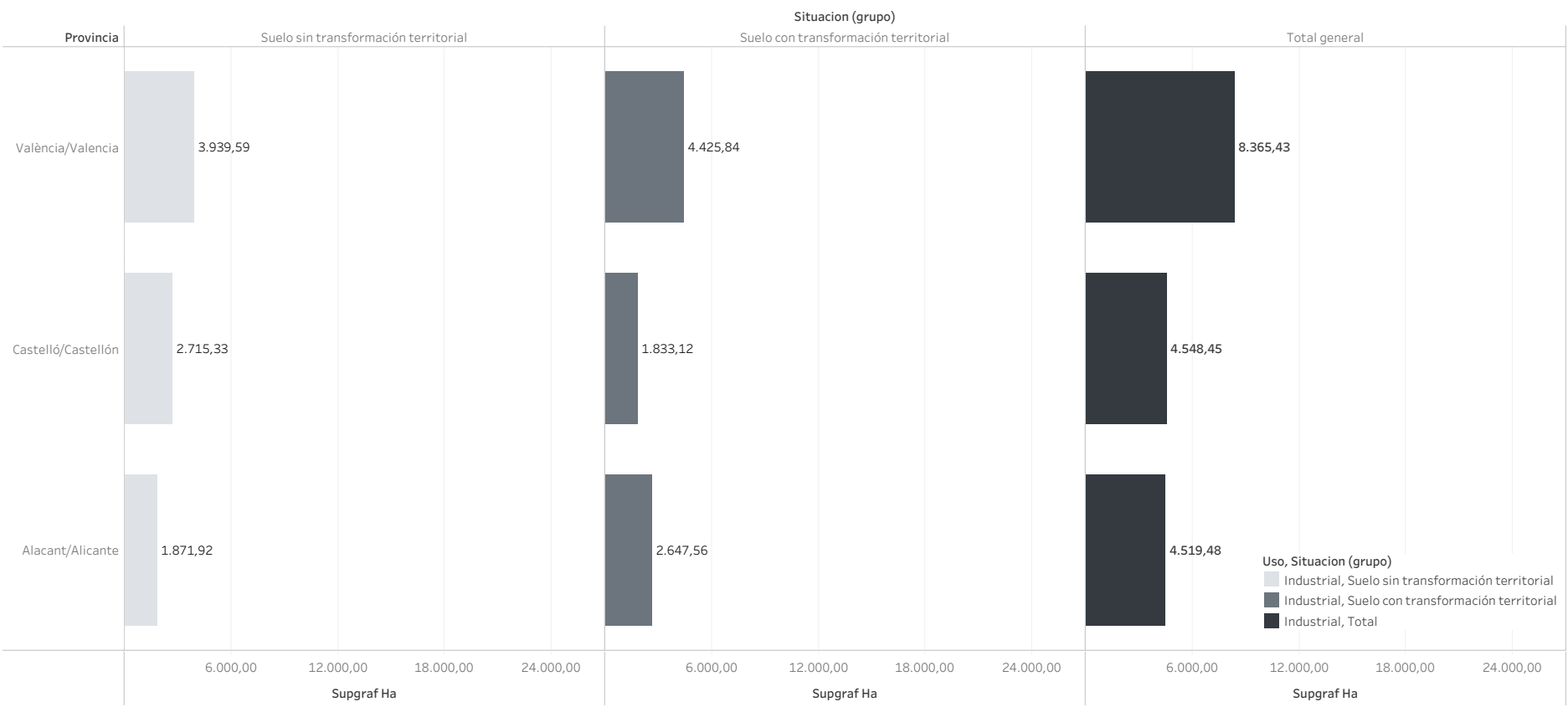


Tabla C04_T27: Suz uso industrial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Provincia. Fuente: elaboración propia

Uso terciario - Provincia

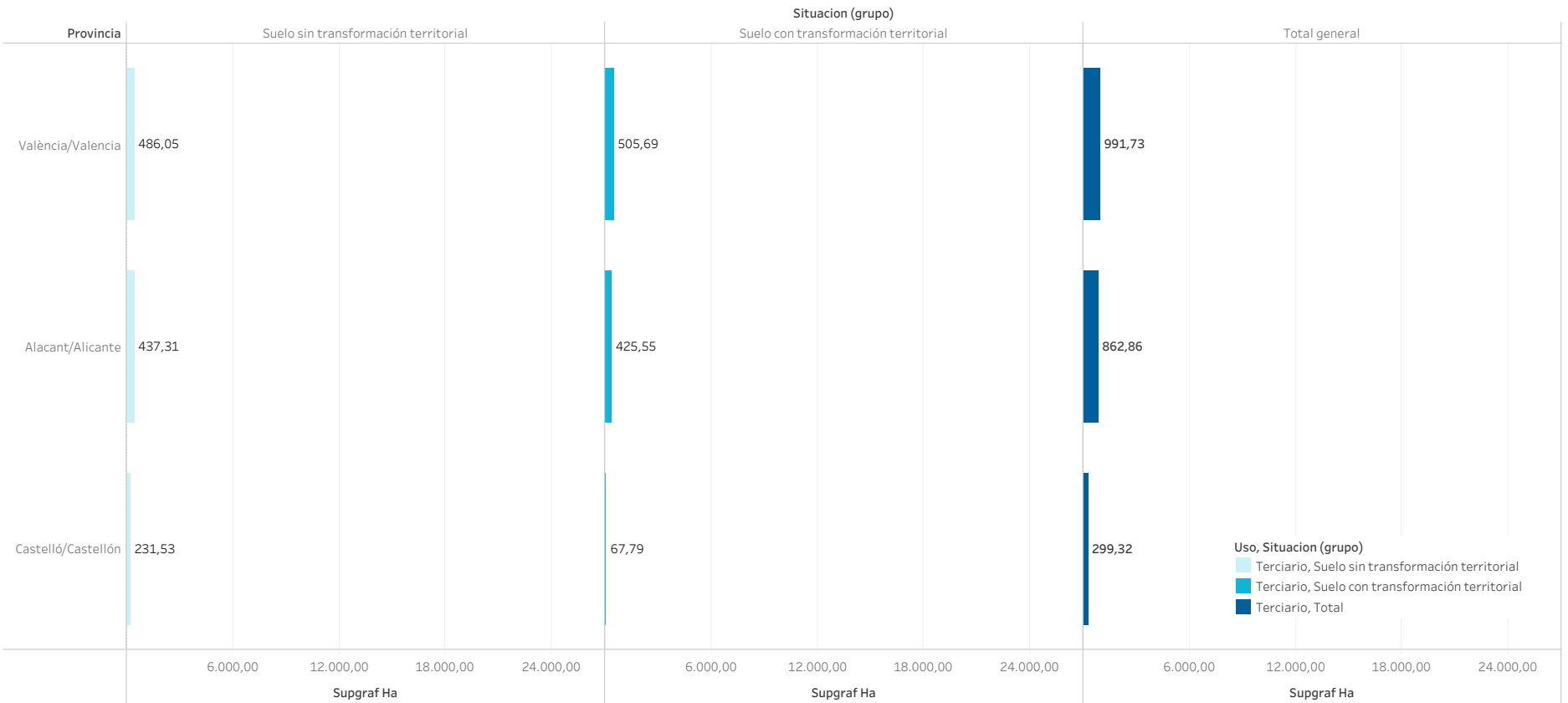


Tabla C04_T28: Suz uso terciario - Suelos sin y con Transformación Territorial - Provincia. Fuente: elaboración propia

Uso dotacional - Provincia

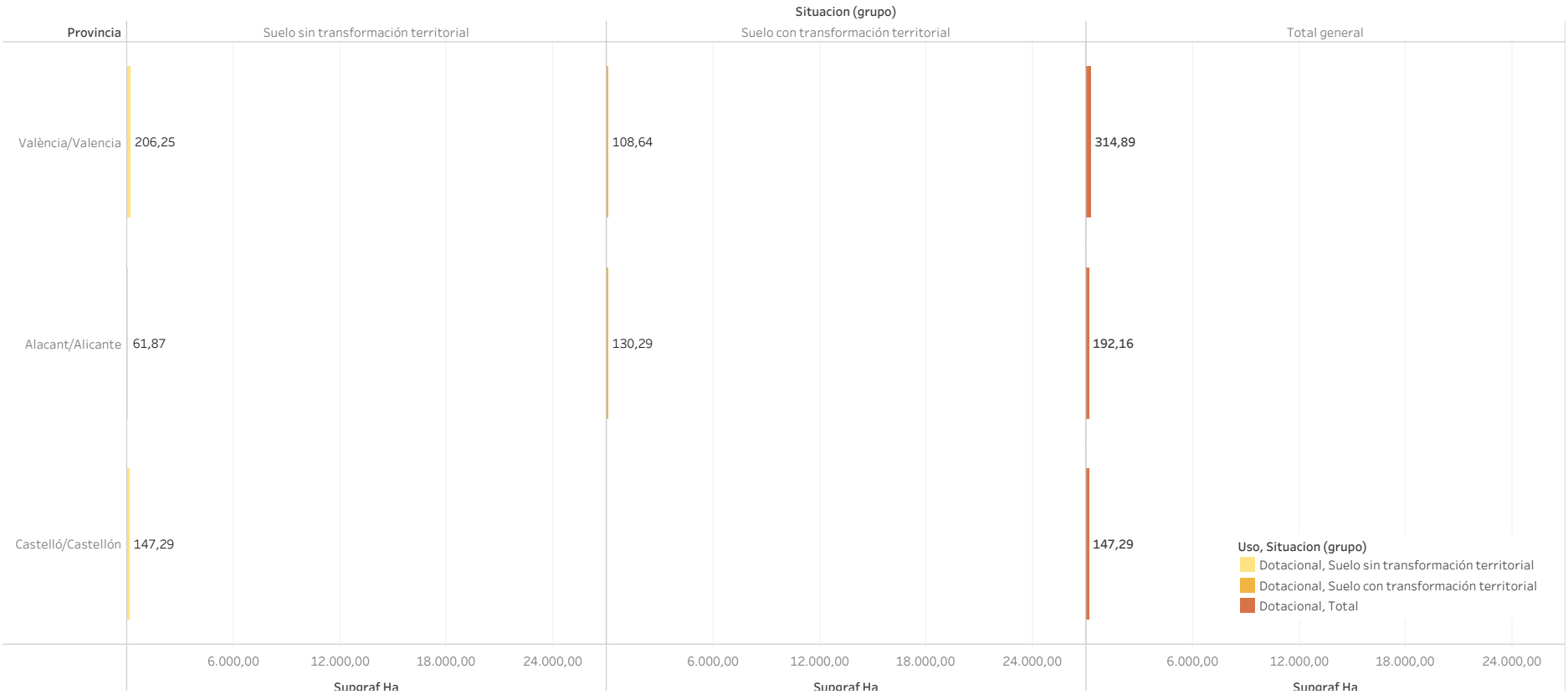


Tabla C04_T29: Suz uso dotacional - Suelos sin y con Transformación Territorial - Provincia Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Franjas territoriales

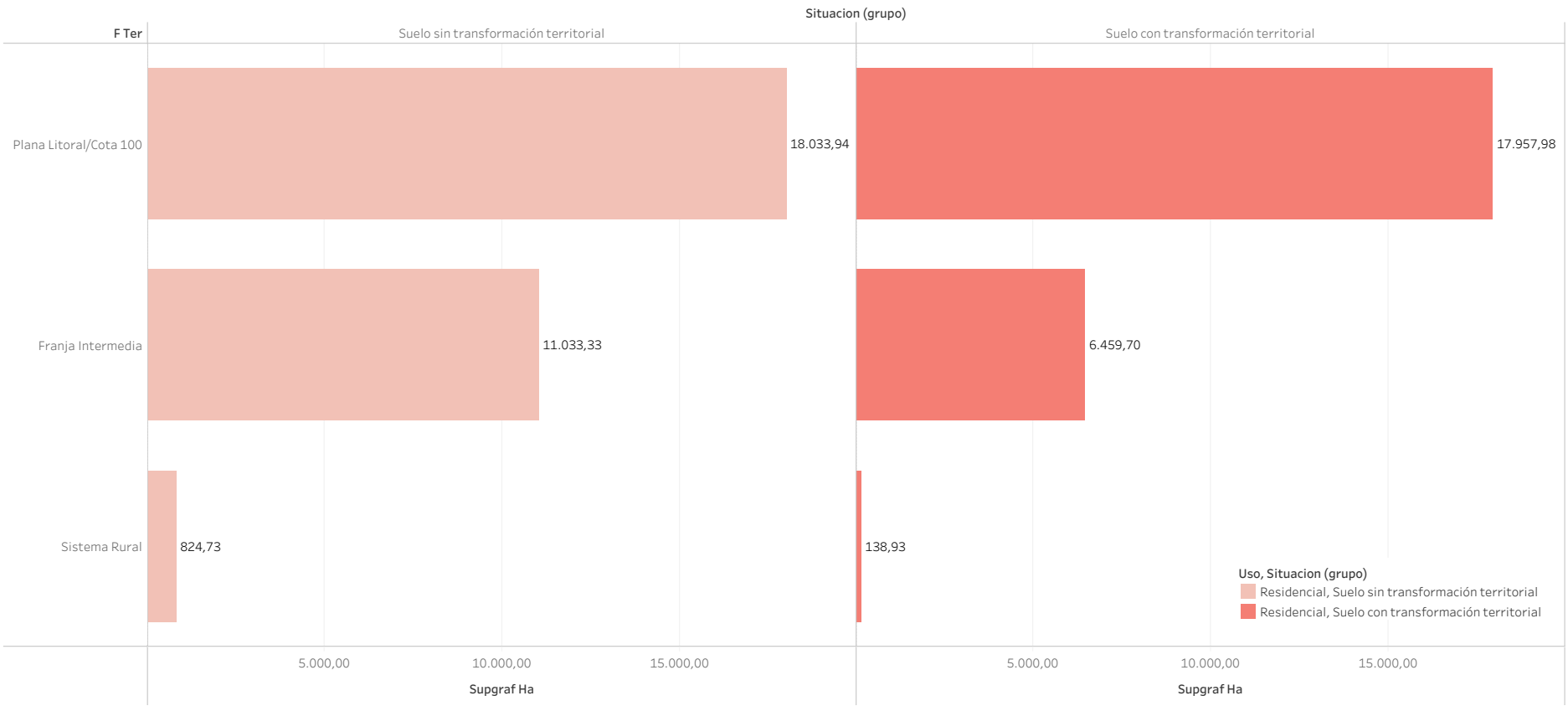


Tabla C04_T30: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación territorial - Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

Uso industrial - Franjas territoriales

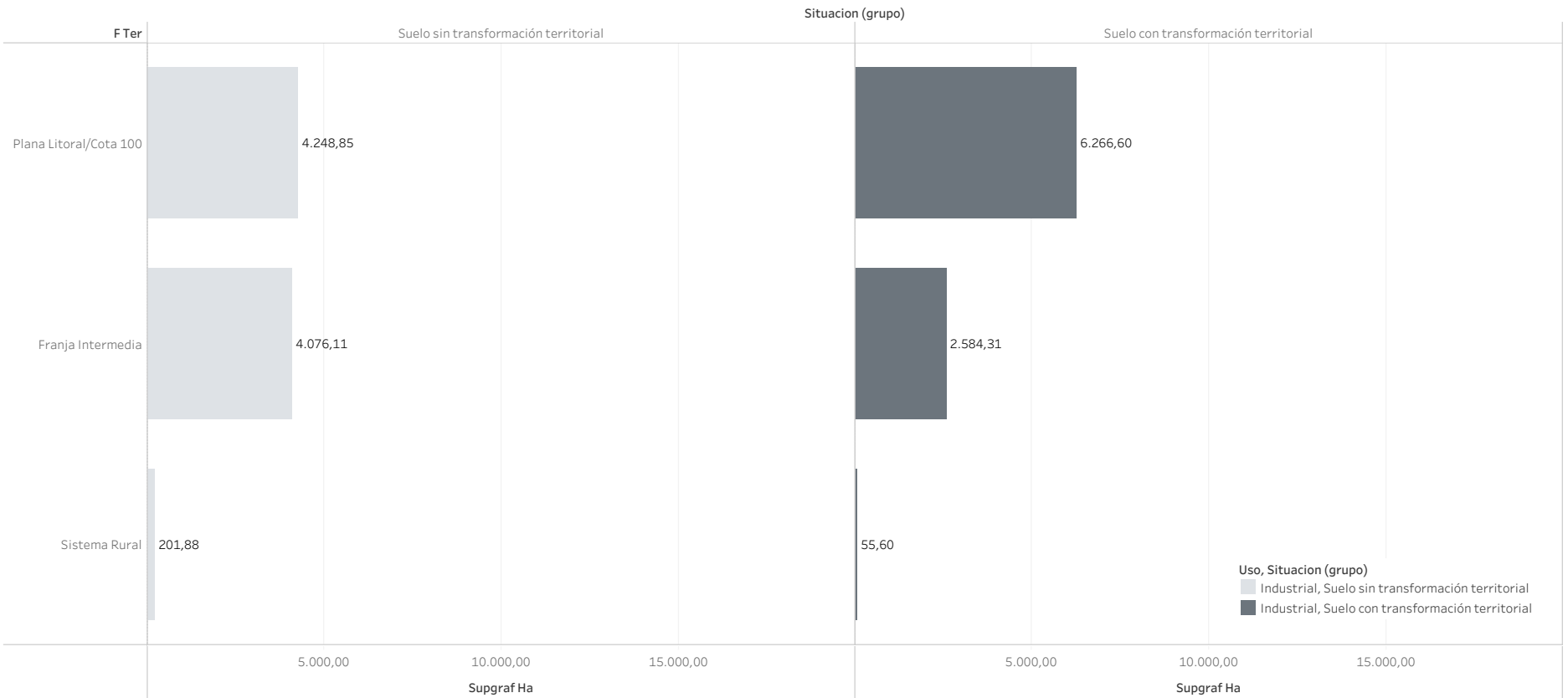


Tabla C04_T31: Suz uso industrial - Suelos sin y con Transformación territorial - Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

Uso terciario - Franjas territoriales

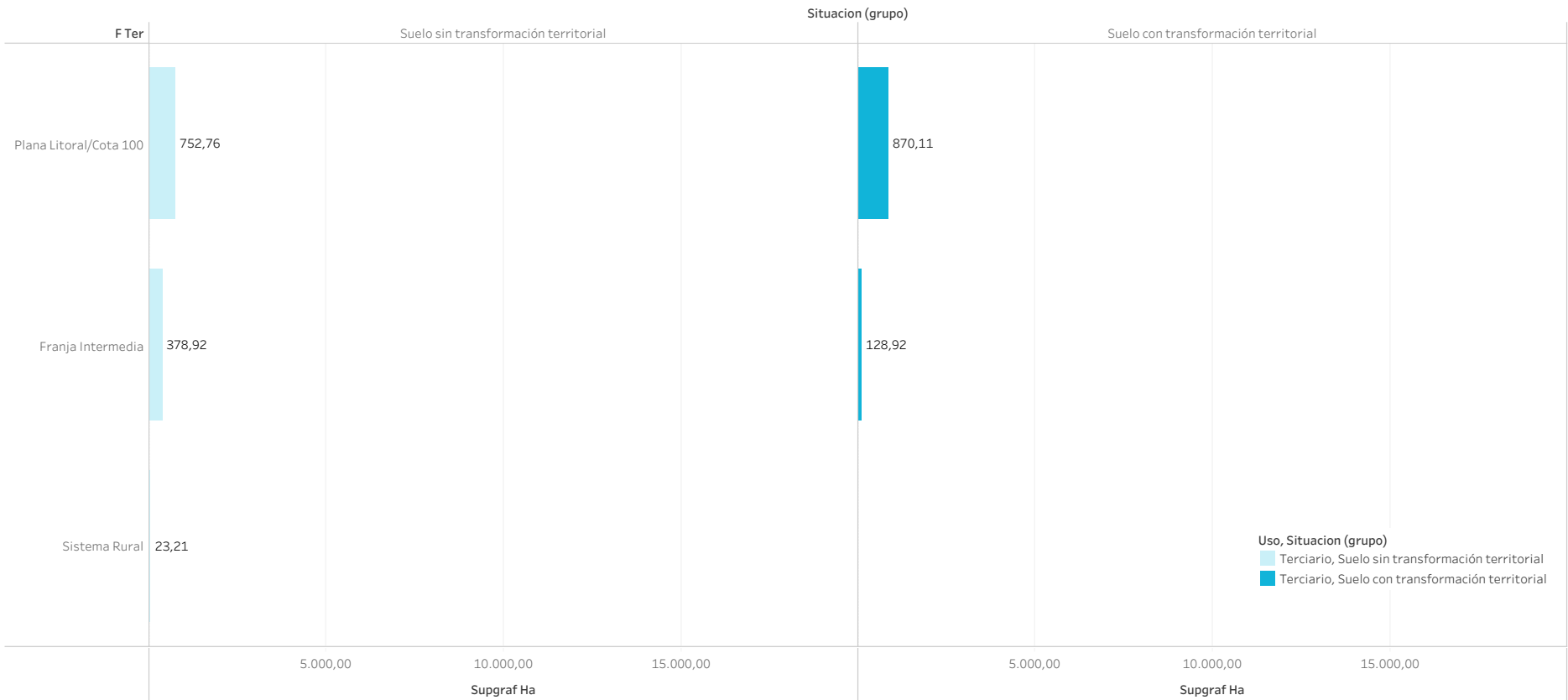


Tabla C04_T32: Suz uso terciario - Suelos sin y con Transformación territorial - Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

Uso dotacional - Franjas territoriales

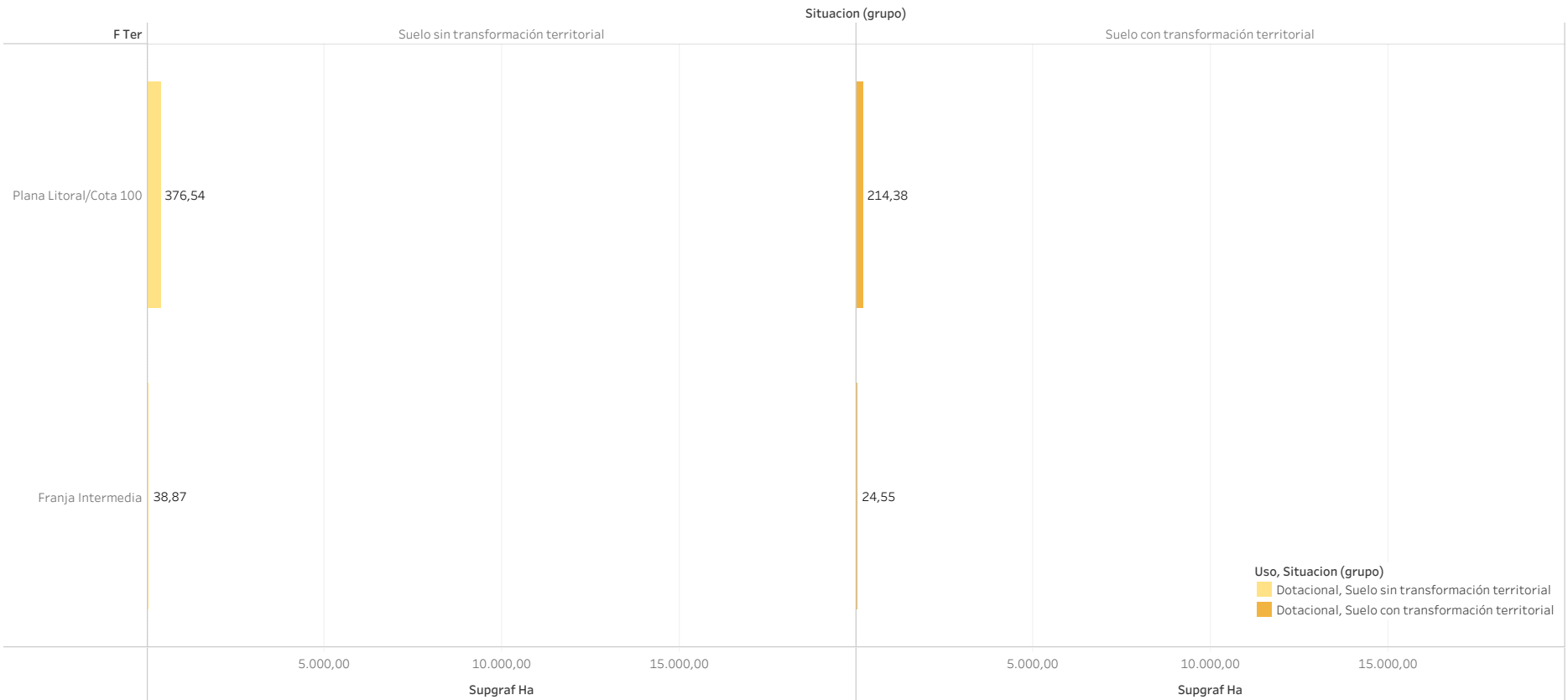


Tabla C04_T33: Suz uso dotacional - Suelos sin y con Transformación territorial - Franja Territorial. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Áreas funcionales

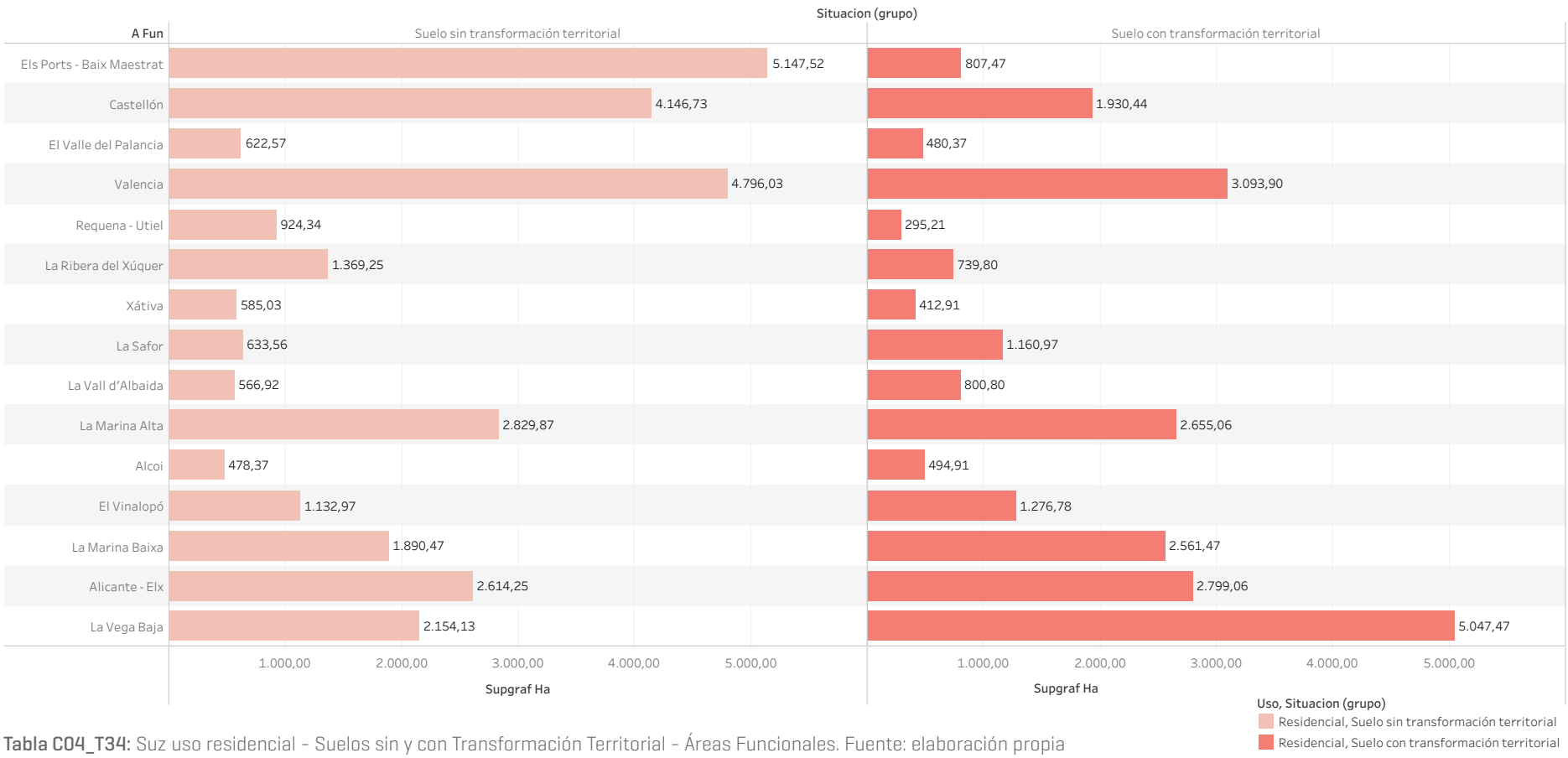


Tabla C04_T34: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Áreas Funcionales. Fuente: elaboración propia

Uso industrial - Áreas funcionales

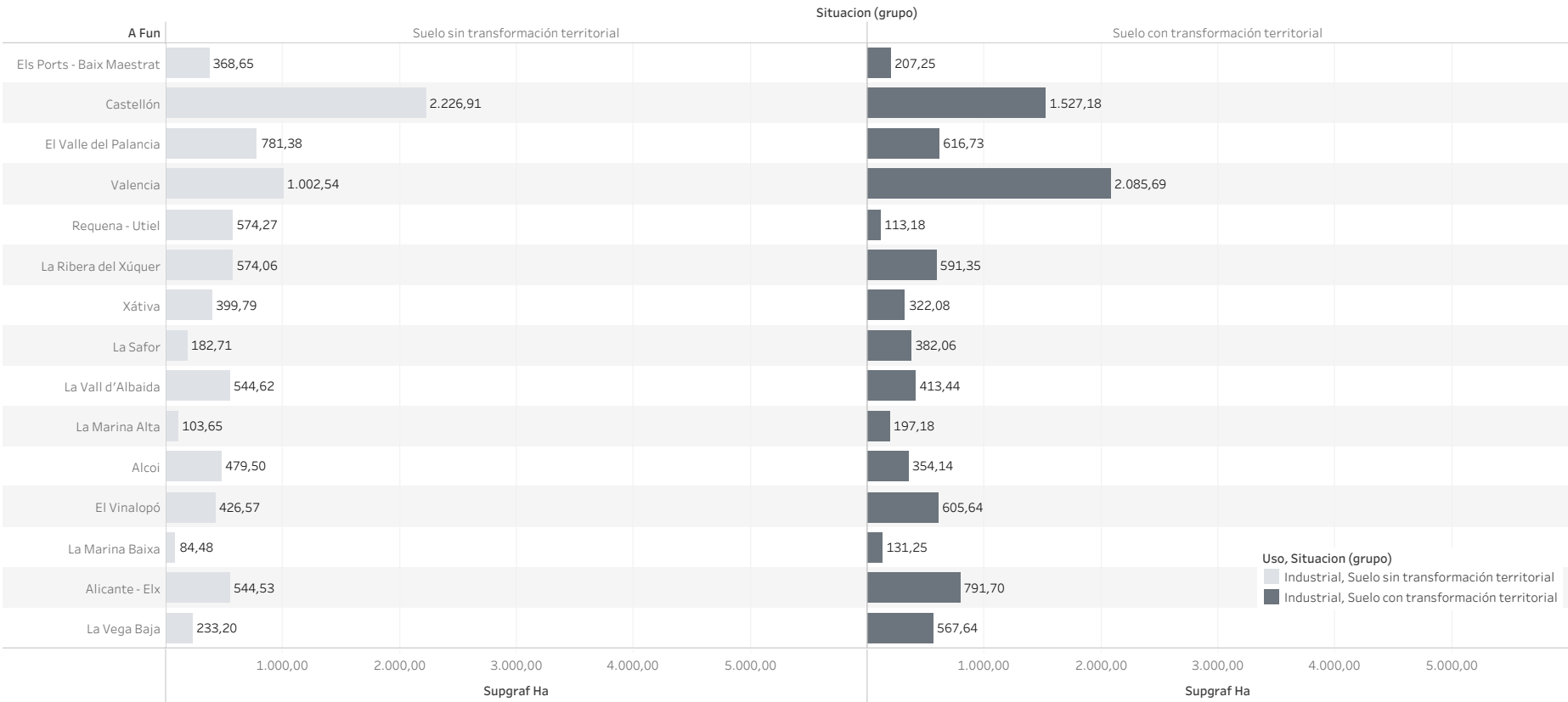


Tabla C04_T35: Suz uso industrial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Áreas Funcionales. Fuente: elaboración propia

Uso terciario - Áreas funcionales

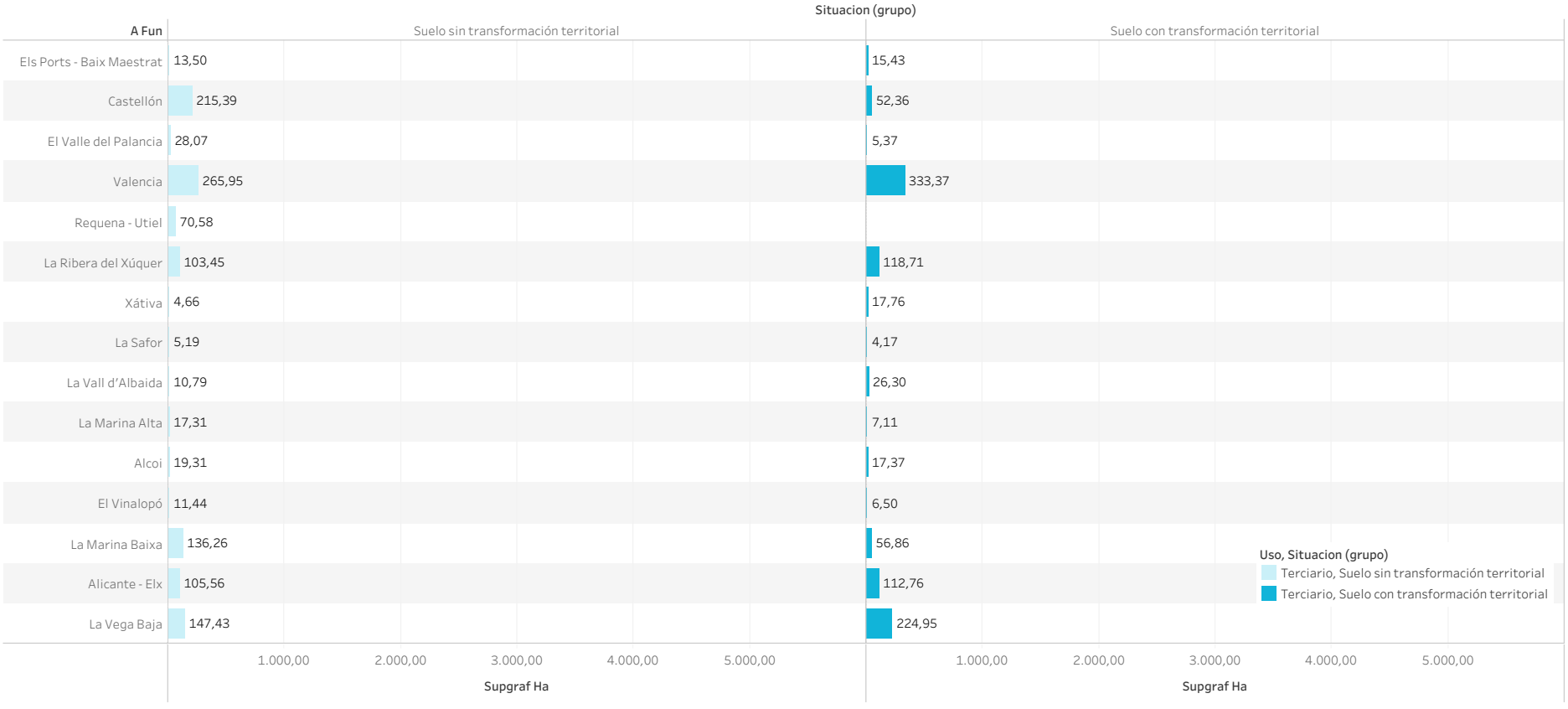


Tabla C04_T36: Suz uso terciario - Suelos sin y con Transformación Territorial - Áreas Funcionales. Fuente: elaboración propia

Uso dotacional - Áreas funcionales

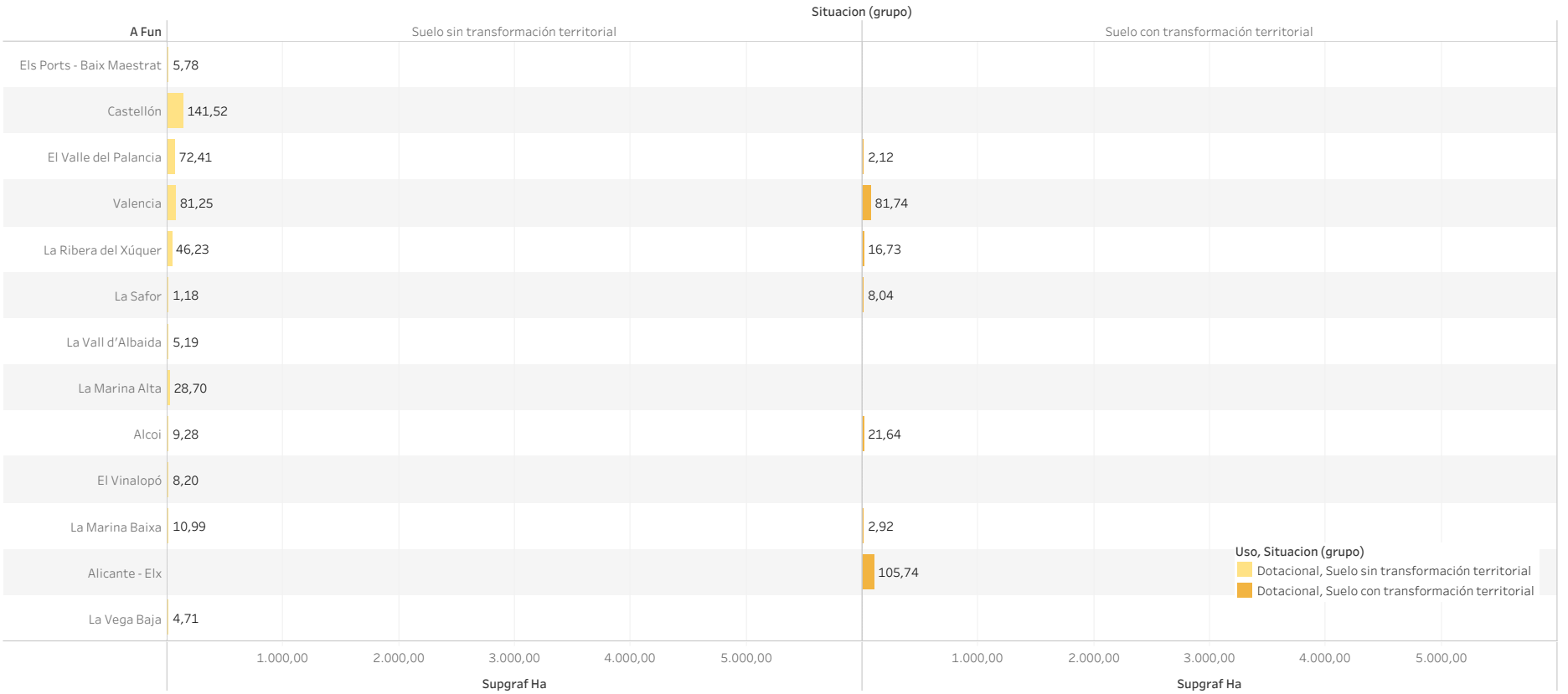


Tabla C04_T37: Suz uso dotacional - Suelos sin y con Transformación Territorial - Áreas Funcionales. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Áreas urbanas integradas

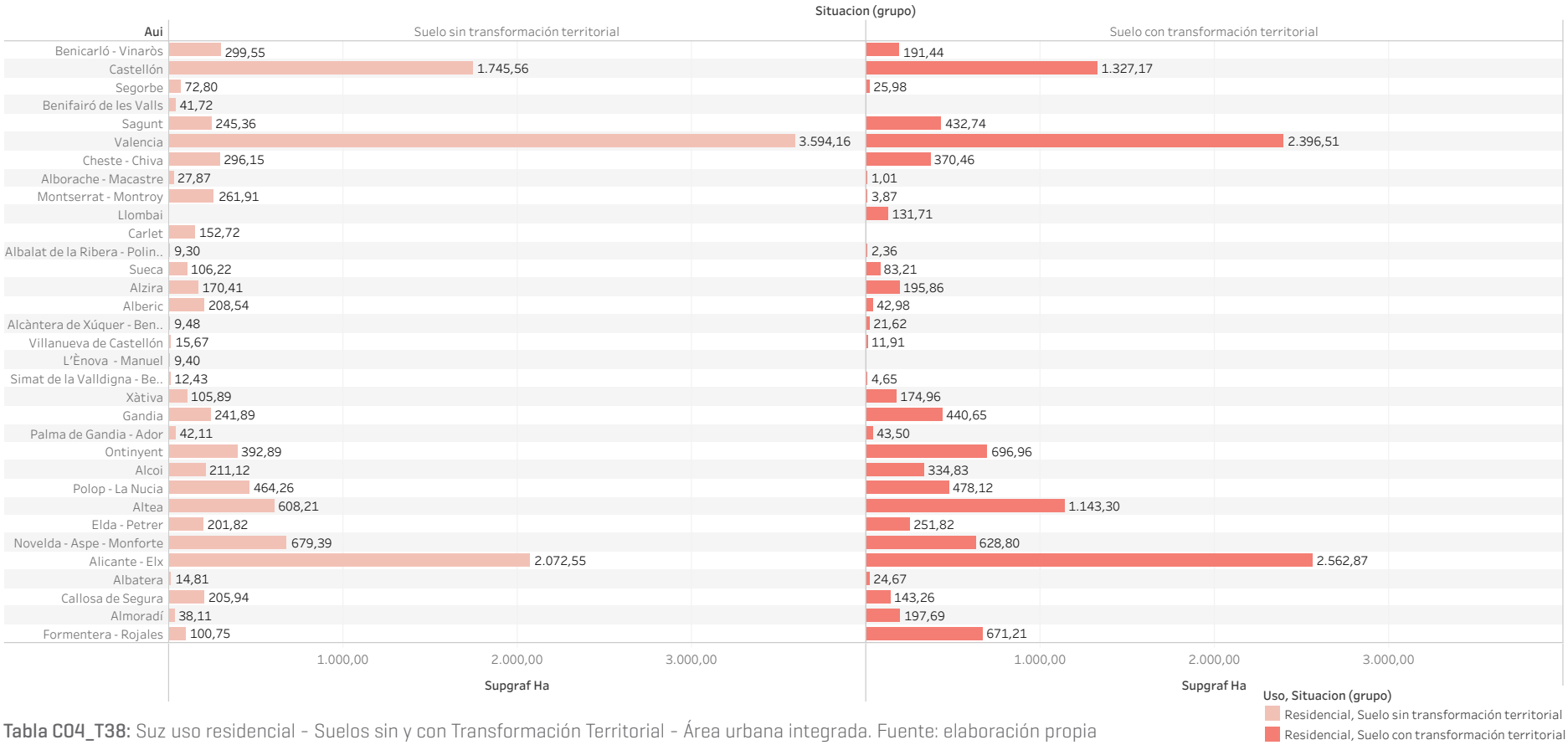


Tabla C04_T38: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

Uso industrial - Áreas urbanas integradas

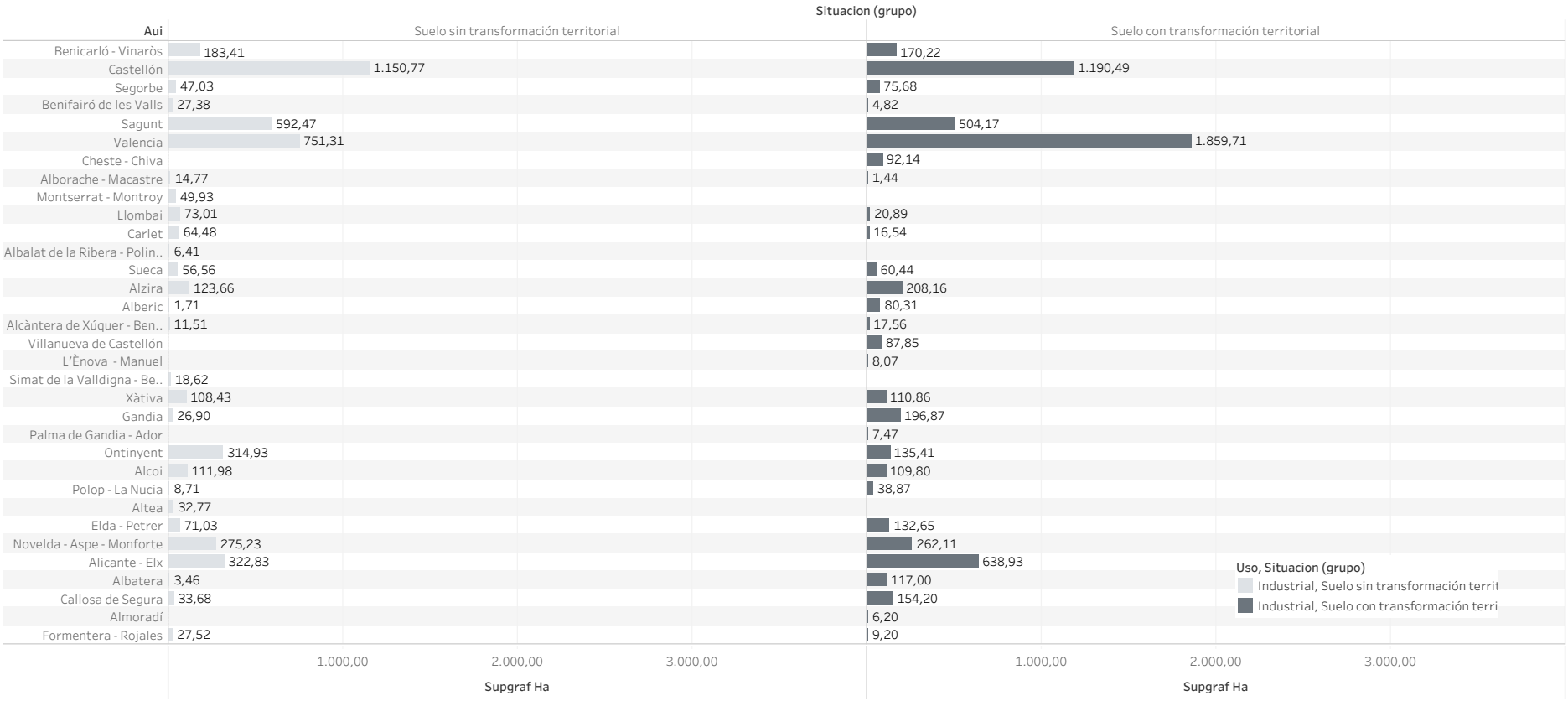


Tabla C04_T39: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

Uso terciario - Áreas urbanas integradas

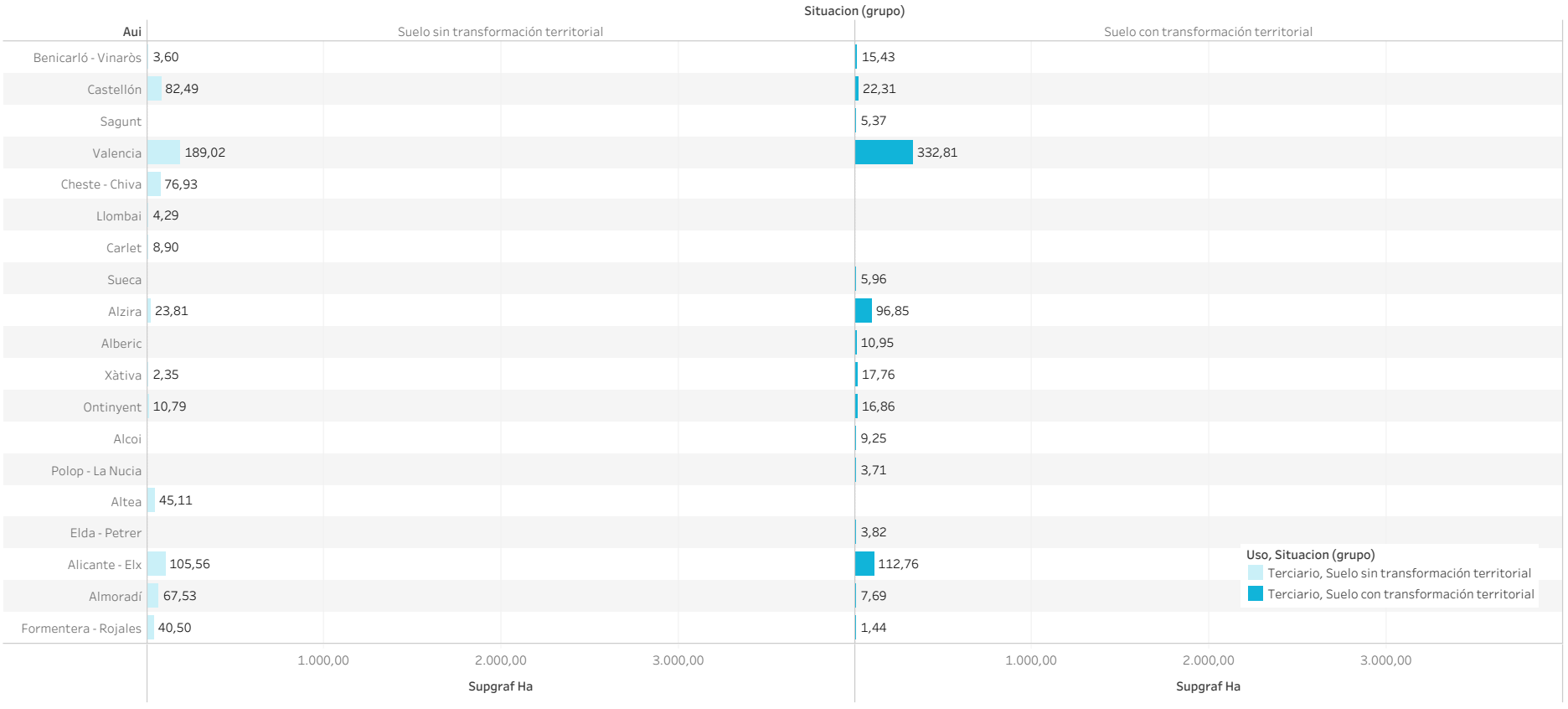


Tabla C04_T40: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

Uso dotacional - Áreas urbanas integradas

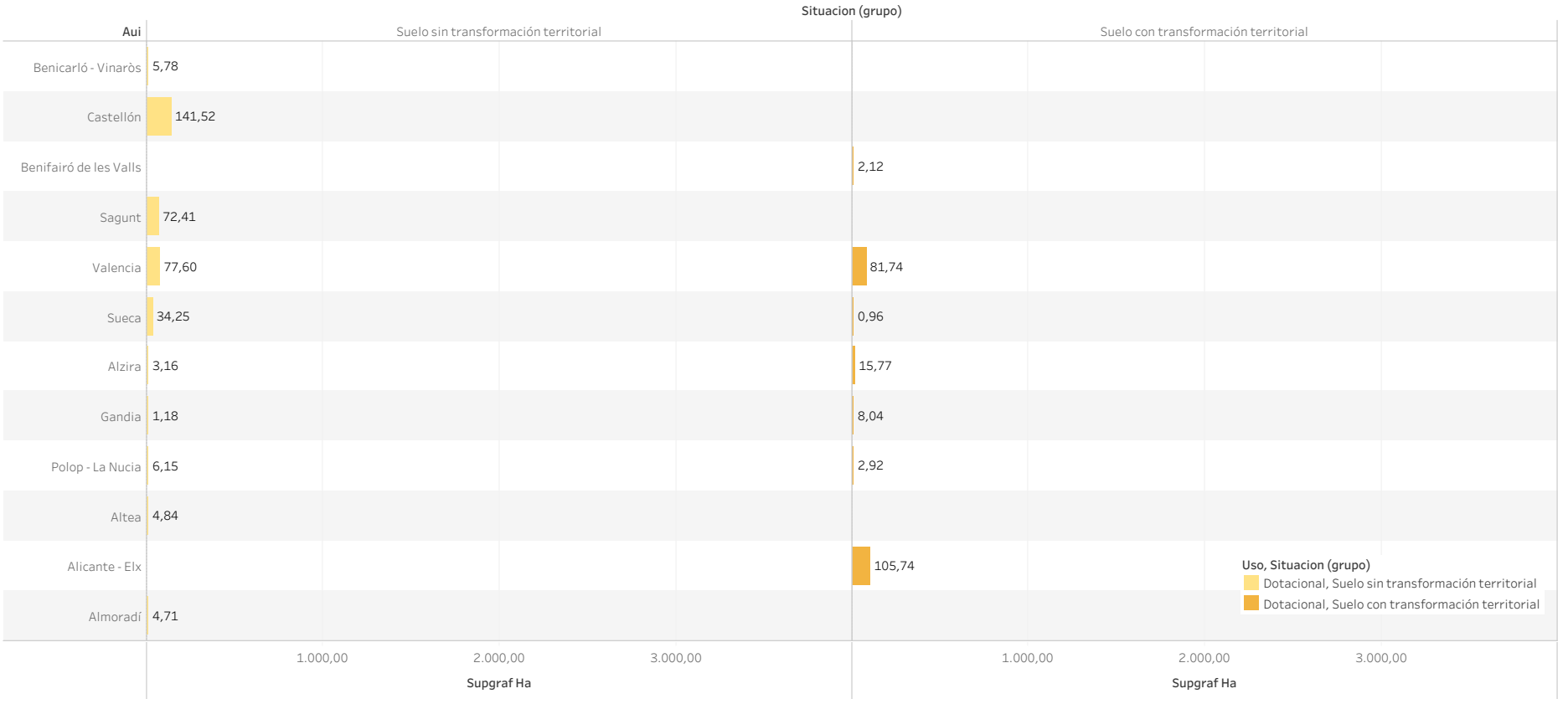


Tabla C04_T41: Suz uso residencial - Suelos sin y con Transformación Territorial - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

ANEXO C04_02_TABLAS POR *SITUACIONES*

A continuación en este anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla C04_T42: Suz uso residencial - Situaciones - Provincia. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T43: Suz uso residencial - Situaciones - Franja territorial. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T44: Suz uso residencial - Situaciones - Área funcional. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T45: Suz uso residencial - Situaciones - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Provincia

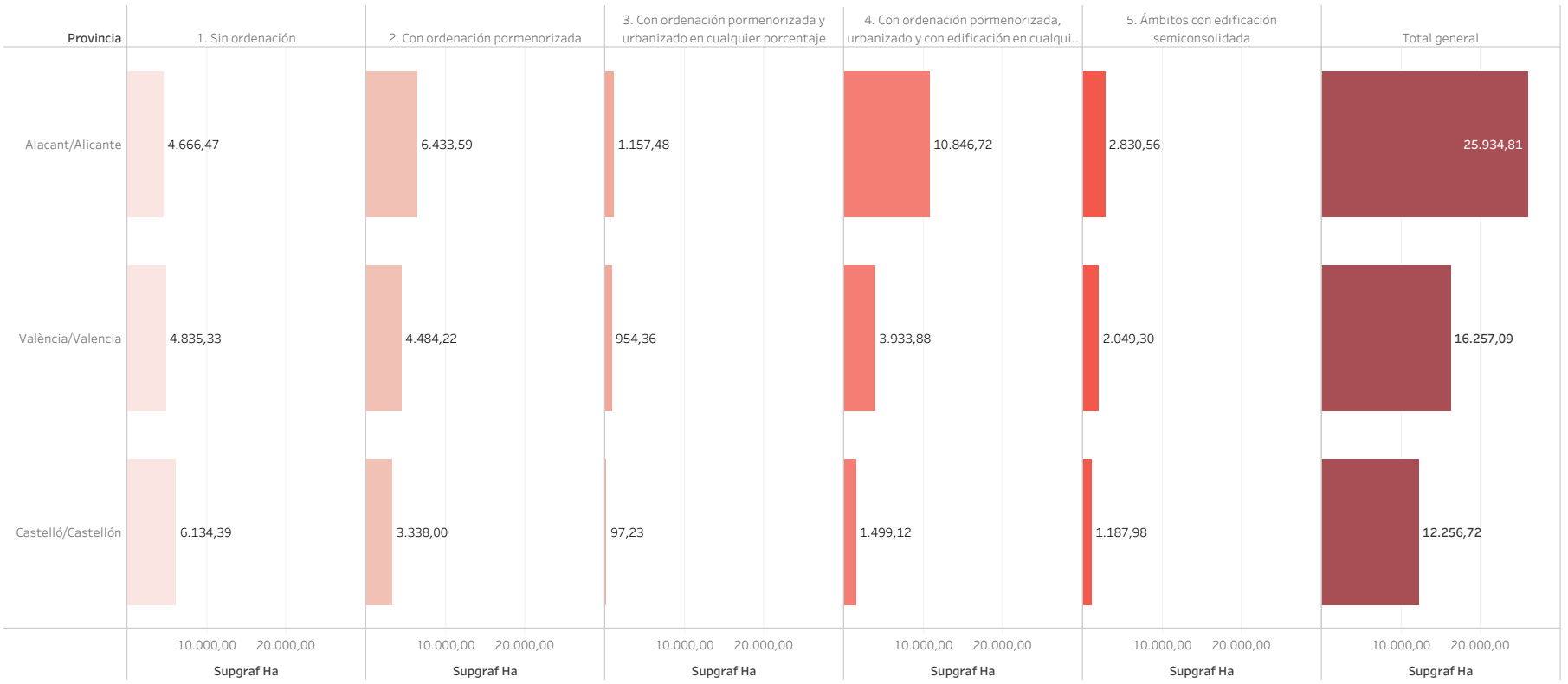


Tabla C04_T42: Suz uso residencial - Situaciones - Provincia. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Franjas territoriales

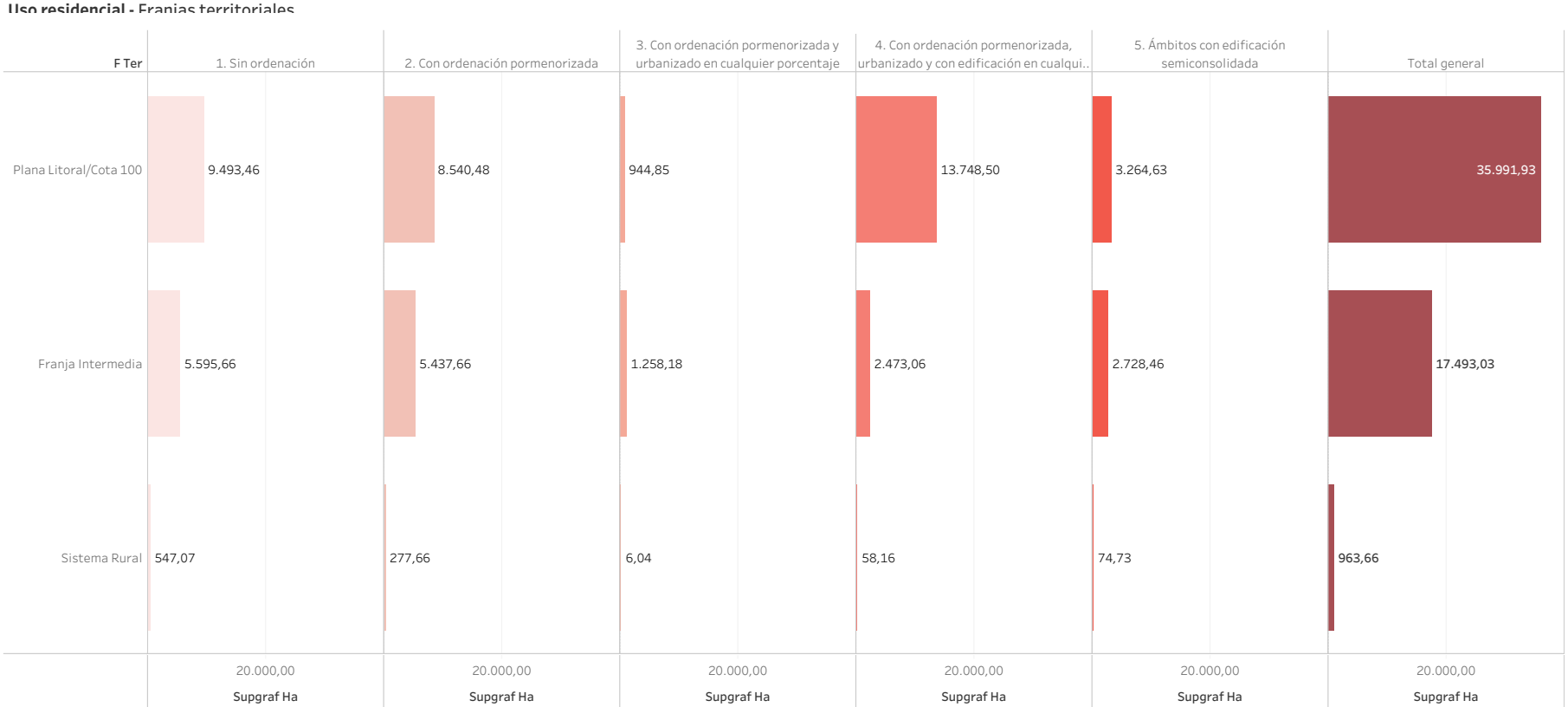


Tabla C04_T43: Suz uso residencial - Situaciones - Franja territorial. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Áreas funcionales

A Fun	1. Sin ordenación	2. Con ordenación pormenorizada	3. Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje	4. Con ordenación pormenorizada, urbanizado y con edificación en cualqu..	5. Ámbitos con edificación semiconsolidada	Total general
Valencia	2.042,16	2.753,87	107,90	2.099,62	886,38	7.889,93
La Vega Baja	768,04	1.386,09	137,70	4.828,97	80,80	7.201,60
Castellón	2.243,41	1.903,32	82,49	1.058,79	789,17	6.077,17
Els Ports - Baix Maestrat	3.792,98	1.354,54	14,74	401,46	391,26	5.954,99
La Marina Alta	1.848,33	981,53	271,88	1.748,35	634,83	5.484,93
Alicante - Elx	845,54	1.768,71	268,96	1.882,58	647,53	5.413,31
La Marina Baixa	543,49	1.346,99	316,47	1.636,60	608,40	4.451,94
El Vinalopó	436,12	696,84	153,01	570,36	553,41	2.409,75
La Ribera del Xúquer	814,28	554,96	17,94	366,29	355,56	2.109,04
La Safor	414,00	219,56	133,77	747,09	280,12	1.794,53
La Vall d'Albaida	84,39	482,54	614,90	91,31	94,58	1.367,72
Requena - Utiel	872,92	51,41	58,38	32,54	204,29	1.219,54
El Valle del Palancia	373,10	249,48	4,36	431,85	44,16	1.102,94
Xátiva	332,49	252,54	17,11	204,03	191,76	997,93
Alcoi	224,95	253,43	9,45	179,86	305,59	973,28
	2.000,00 4.000,00 6.000,00	2.000,00 4.000,00 6.000,00	2.000,00 4.000,00 6.000,00	2.000,00 4.000,00 6.000,00	2.000,00 4.000,00 6.000,00	2.000,00 4.000,00 6.000,00
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Tabla C04_T44: Suz uso residencial - Situaciones - Área funcional. Fuente: elaboración propia

Uso residencial - Áreas urbanas integradas

Aui	1. Sin ordenación	2. Con ordenación pormenorizada	3. Con ordenación pormenorizada y ur..	4. Con ordenación pormenorizada, urb..	5. Ámbitos con edificación semiconsoli..	Total general
Valencia	1.145,83	2.448,33	104,20	2.029,64	262,68	5.990,67
Alicante - Elx	546,30	1.526,25	128,48	1.845,63	588,76	4.635,43
Castellón	498,76	1.246,80	12,80	621,85	692,52	3.072,73
Altea	122,41	485,80	29,27	933,95	180,09	1.751,52
Novelda - Aspe - Monforte	306,30	373,09	102,19	359,24	167,37	1.308,19
Ontinyent	13,71	379,18	614,90	43,17	38,88	1.089,85
Polop - La Nucia	4,87	459,39	48,83	271,04	158,25	942,38
Formentera - Rojales	24,77	75,99		643,15	28,06	771,97
Gandia	194,69	47,21	107,04	276,14	57,46	682,54
Sagunt	127,48	117,88	4,36	391,77	36,61	678,10
Cheste - Chiva	296,15			40,07	330,39	666,61
Alcoi	155,28	55,84		50,26	284,57	545,95
Benicarló - Vinaròs	204,90	94,65		46,11	145,34	490,99
Elda - Petrer	36,54	165,28	31,28	137,44	83,10	453,65
Alzira	96,20	74,21	4,72	171,28	19,85	366,27
Callosa de Segura	33,40	172,53	0,92	136,32	6,02	349,20
Xàtiva	76,79	29,10	17,11	109,35	48,50	280,85
Montserrat - Montroy	125,11	136,79	3,87			265,77
Alberic	208,54			42,98		251,52
Almoradí	34,64	3,47		197,69		235,80
Sueca	30,25	75,97		18,14	65,07	189,43
Carlet	124,18	28,54				152,72
Llombai					131,71	131,71
Segorbe	53,95	18,85		23,85	2,13	98,78
Palma de Gandia - Ador	27,01	15,10		33,32	10,18	85,62
Benifairó de les Valls	10,47	31,25				41,72
Albatera	14,81				24,67	39,48
Alcàntera de Xúquer - Ben..	6,07	3,41		21,62		31,10
Alborache - Macastre		27,87		1,01		28,89
Villanueva de Castellón		15,67		11,91		27,58
Simat de la Valldigna - Be..	8,85	3,58		4,65		17,08
Albalat de la Ribera - Polin..	3,08	6,22			2,36	11,66
L'Ènova - Manuel		9,40				9,40
	2.000,00 4.000,00	2.000,00 4.000,00	2.000,00 4.000,00	2.000,00 4.000,00	2.000,00 4.000,00	2.000,00 4.000,00
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Tabla C04_T45: Suz uso residencial - Situaciones - Área urbana integrada. Fuente: elaboración propia

ANEXO C04_03_CARTOGRAFÍAS POR *SITUACIONES*

A continuación en este anexo encontraremos las cartografías de las 33 Áreas urbanas integradas representando las 5 Situaciones del Inventario de SU y Suz de la CV.

el Fondó de les Neus

Hondón de los Frailes

Crevillent

Albatera

Orihuela

San Isidro

Granja de Rocamora

Cox

Callosa de Segura

Catral

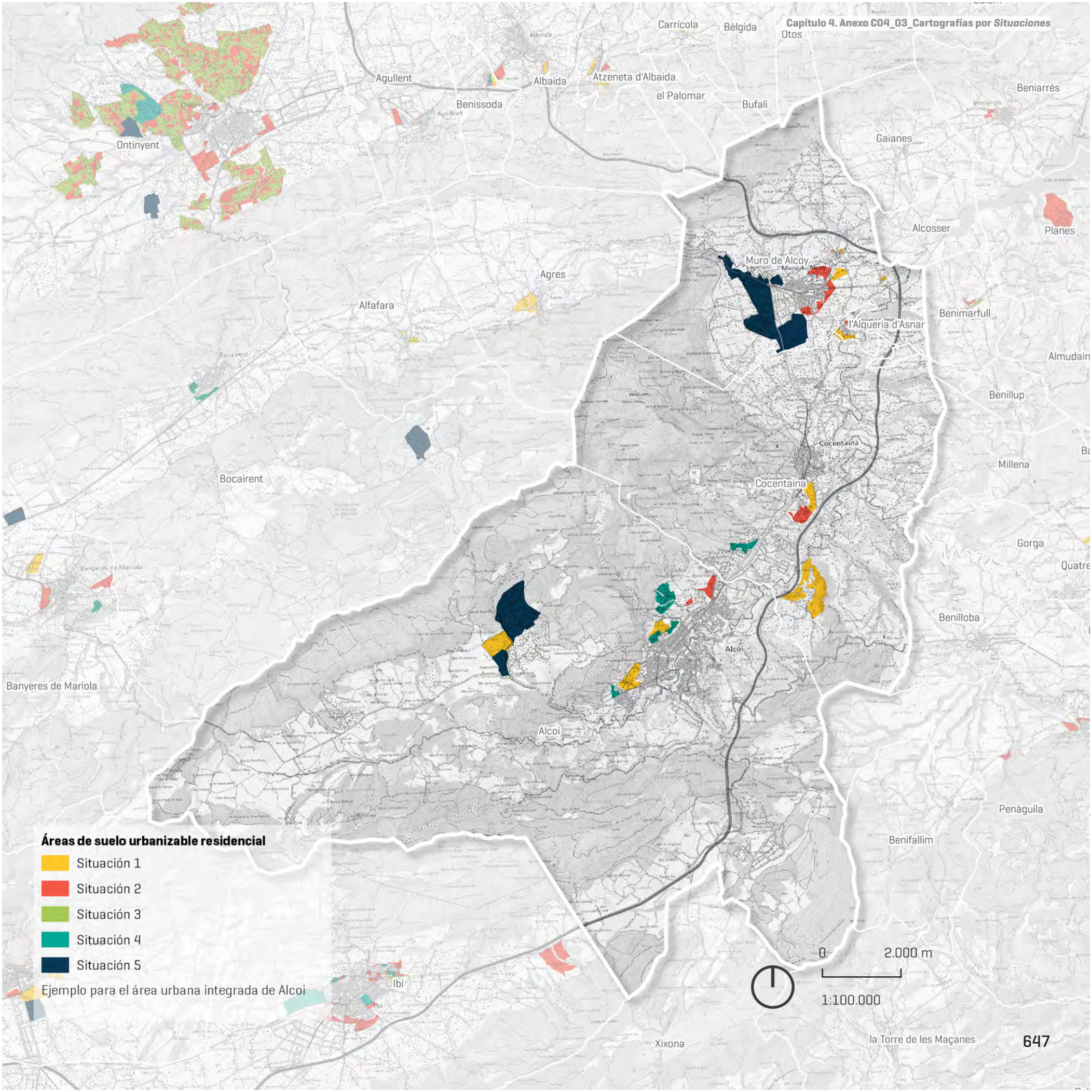
Áreas de suelo urbanizable residencial

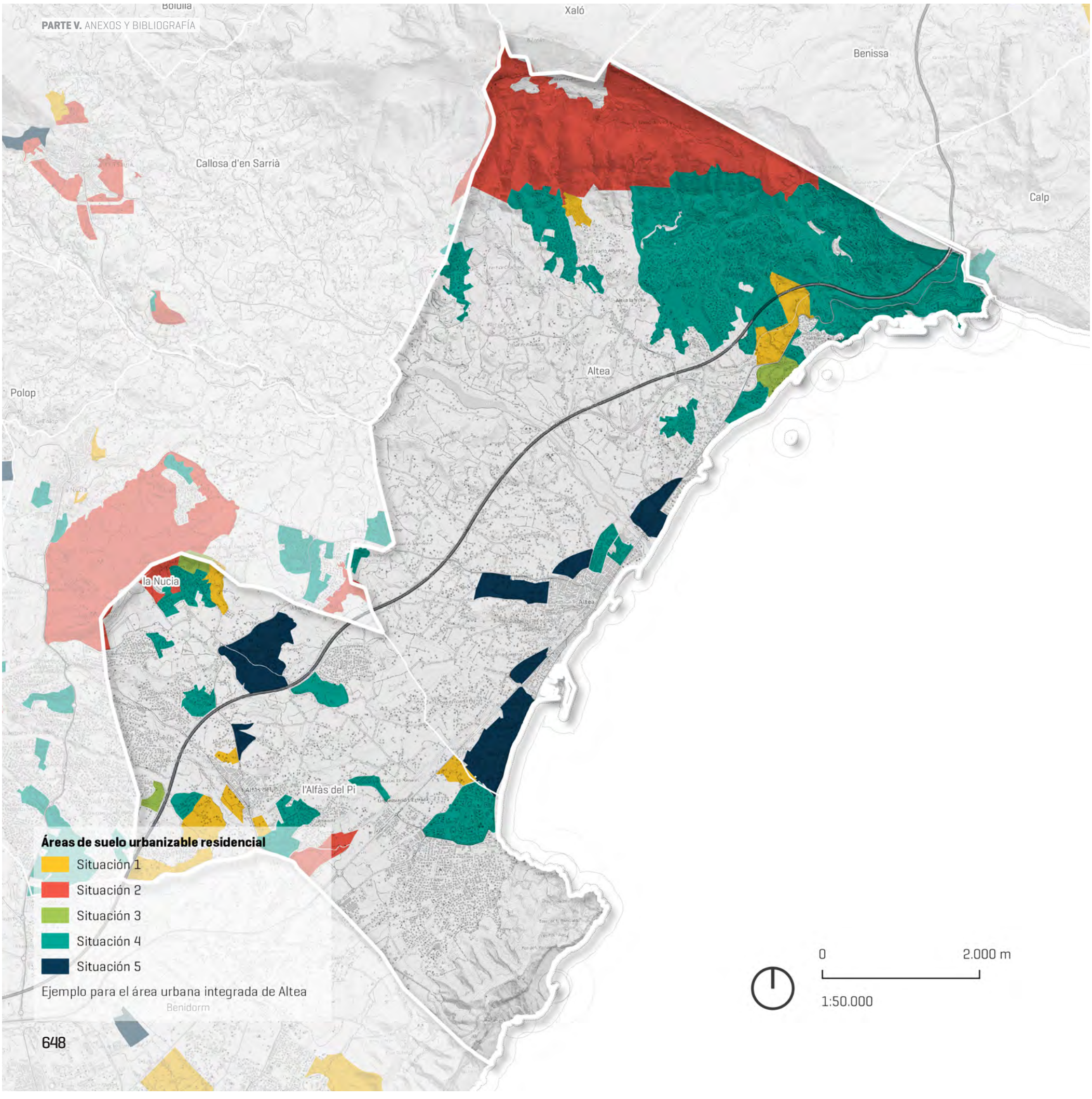
- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

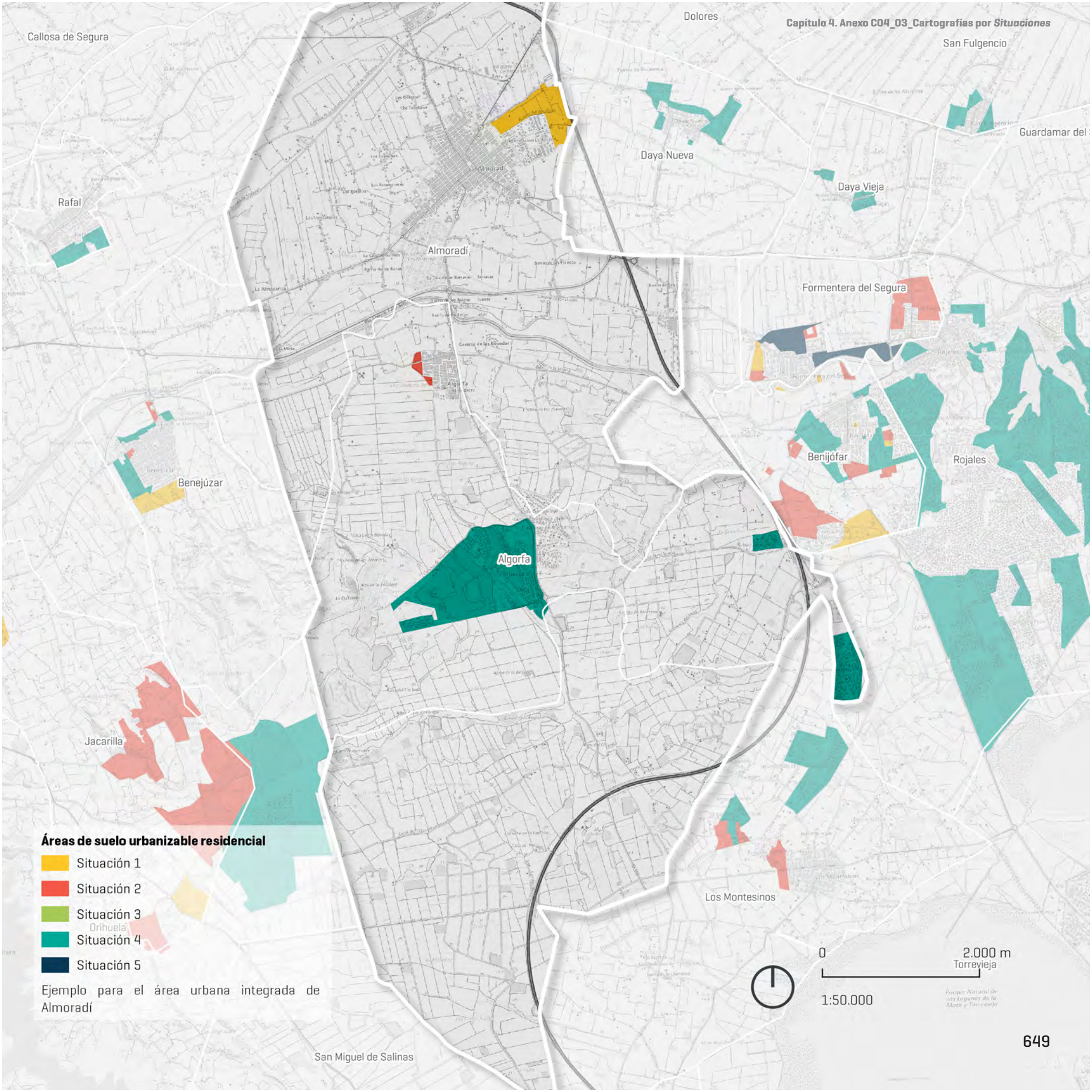
Ejemplo para el área urbana integrada de Albatera

0 2.000 m

1:50.000


Carrícola
Bèlgida
Otos
Albaida
Agullent
Albaida
Atzeneta d'Albaida
el Palomar
Bufali
Benissoda
Beniarrés
Gaianes
Ontinyent
Alcosser
Planes
Muro de Alcoy
Agres
Alfafara
Benimarfull
l'Alqueria d'Asnar
Almudain
Benillup
Cocentaina
Millena
Bocairent
Gorga
Quatre
Benilloba
Alcoi
Banyeres de Mariola
Penàguila
Benifallim
Ibi
Xixona
la Torre de les Maçanes
0
2.000 m
1:100.000
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Alcoi


Benidorm
Xaló
Benissa
Callosa d'en Sarrià
Calp
Altea
Polop
la Nucia
l'Alfàs del Pi
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Altea
0
2.000 m
1:50.000


Callosa de Segura
Dolores
San Fulgencio
Guardamar del
Daya Nueva
Daya Vieja
Rafal
Almoradí
Formentera del Segura
Benijófar
Rojales
Benejúzar
Algorfa
Jacarilla
Los Montesinos
Orihuela
San Miguel de Salinas
Torrevieja
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Almoradí
0
2.000 m
1:50.000

Áreas de suelo urbanizable residencial

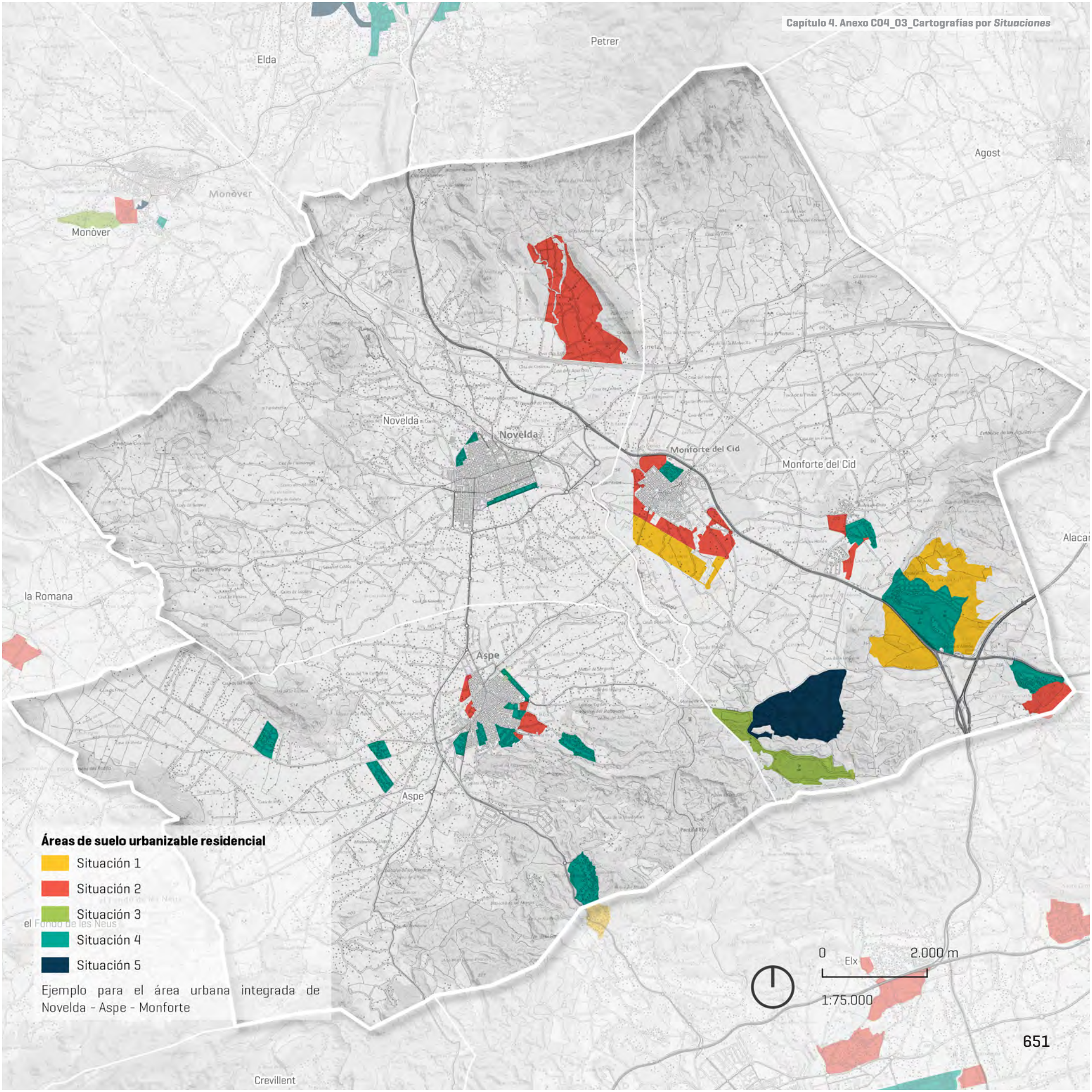
- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

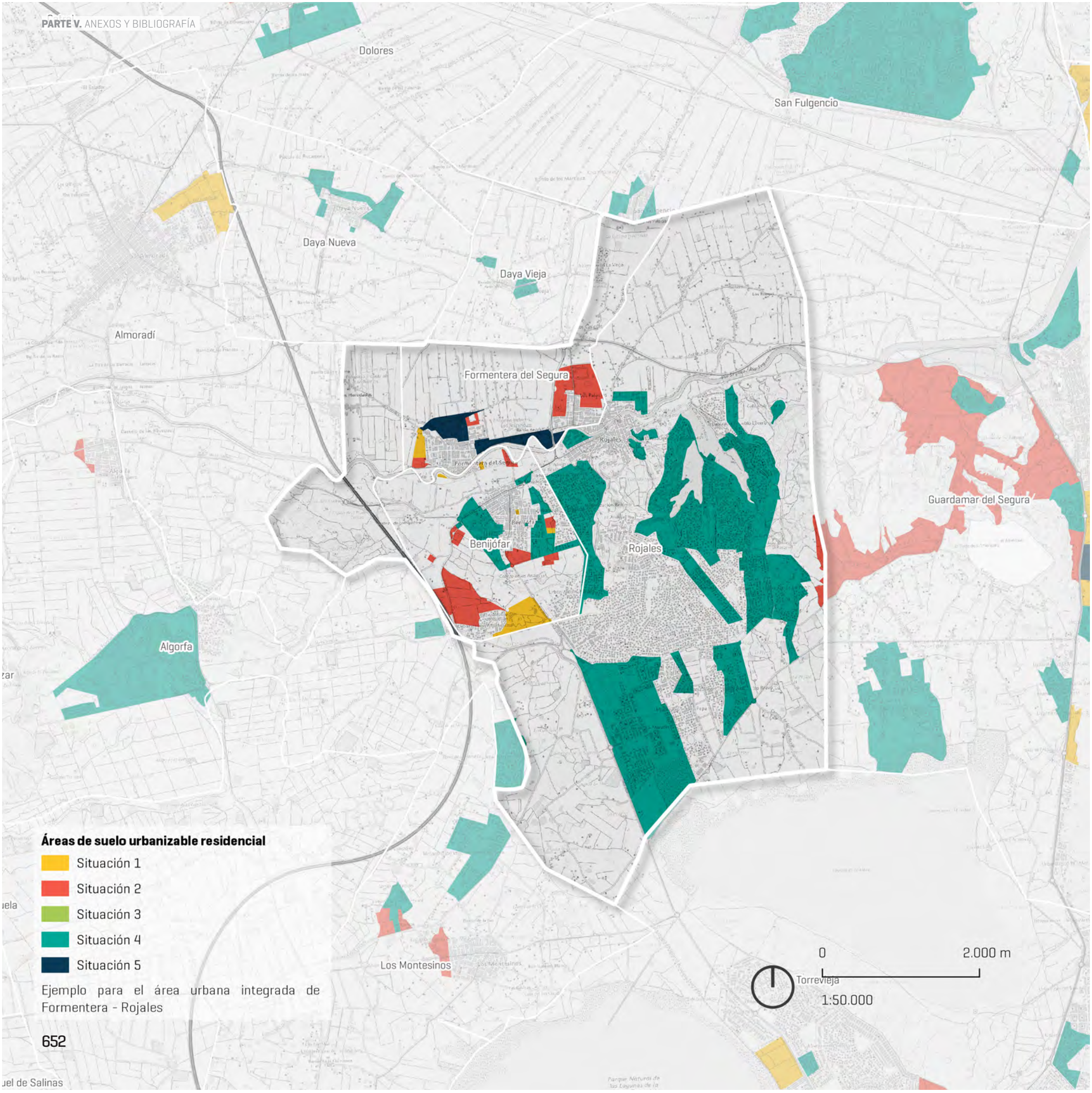
Ejemplo para el área urbana integrada de Alicante - Elx

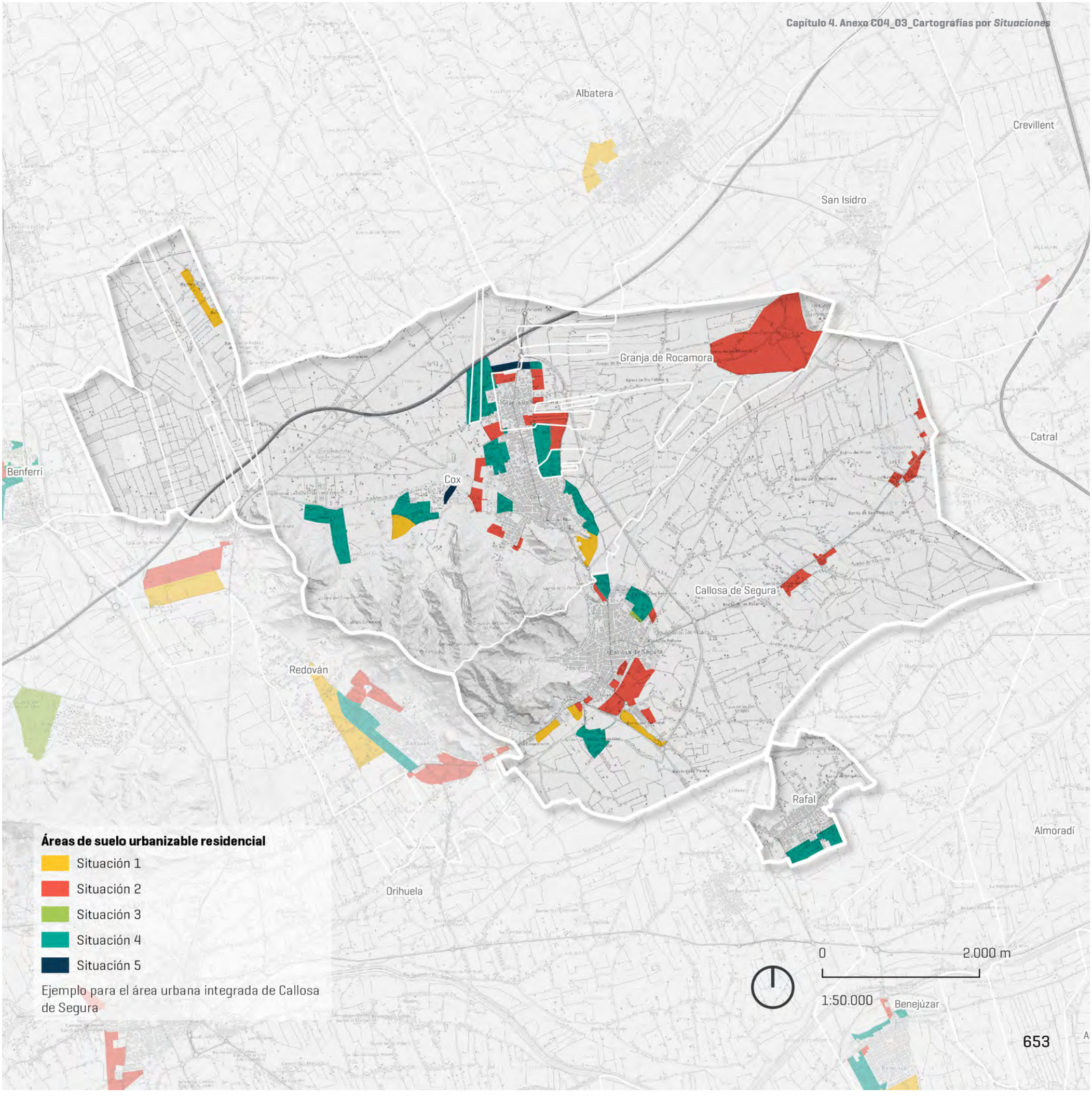
650

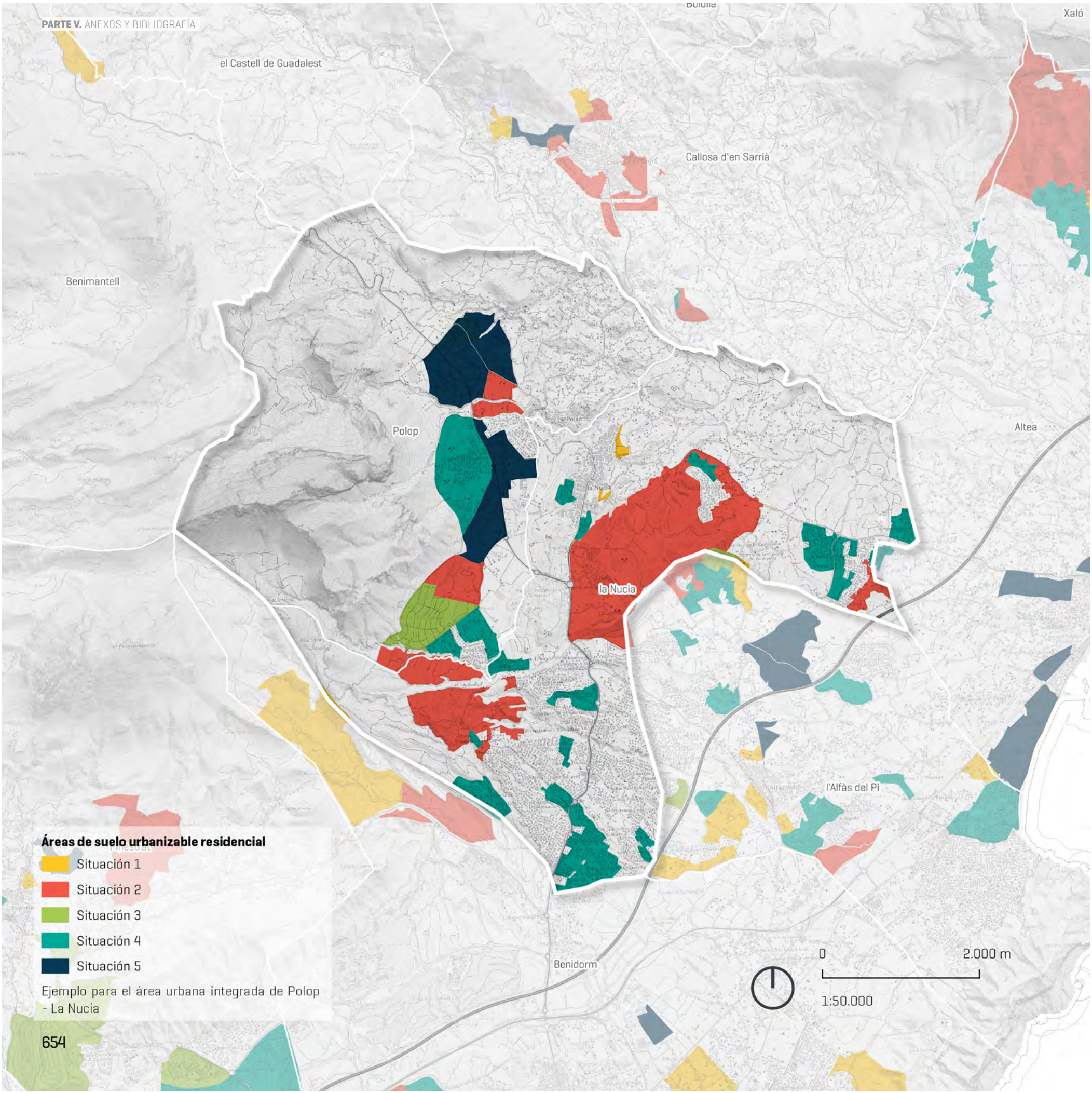
0 5.000 m

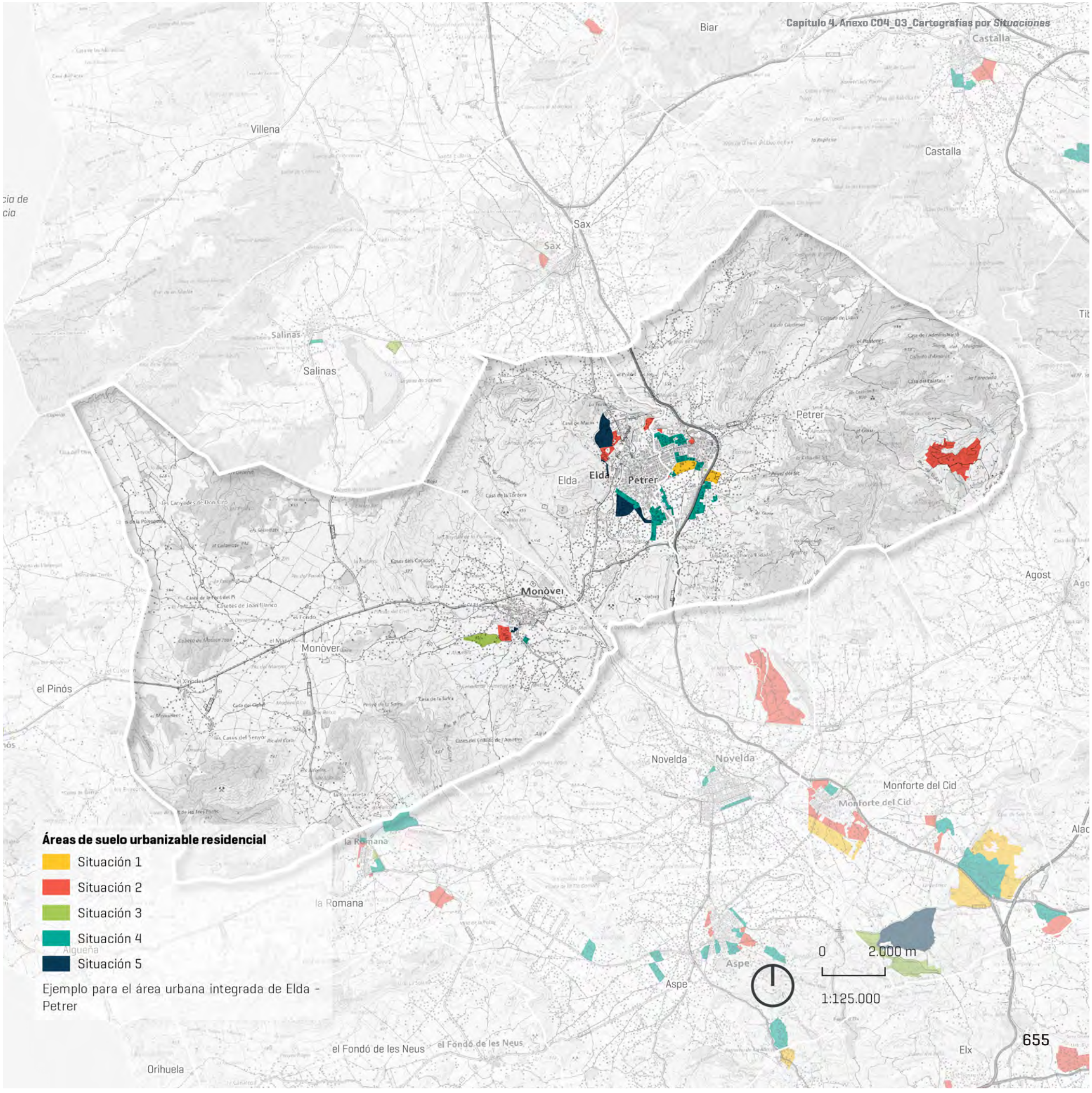
1:200.000

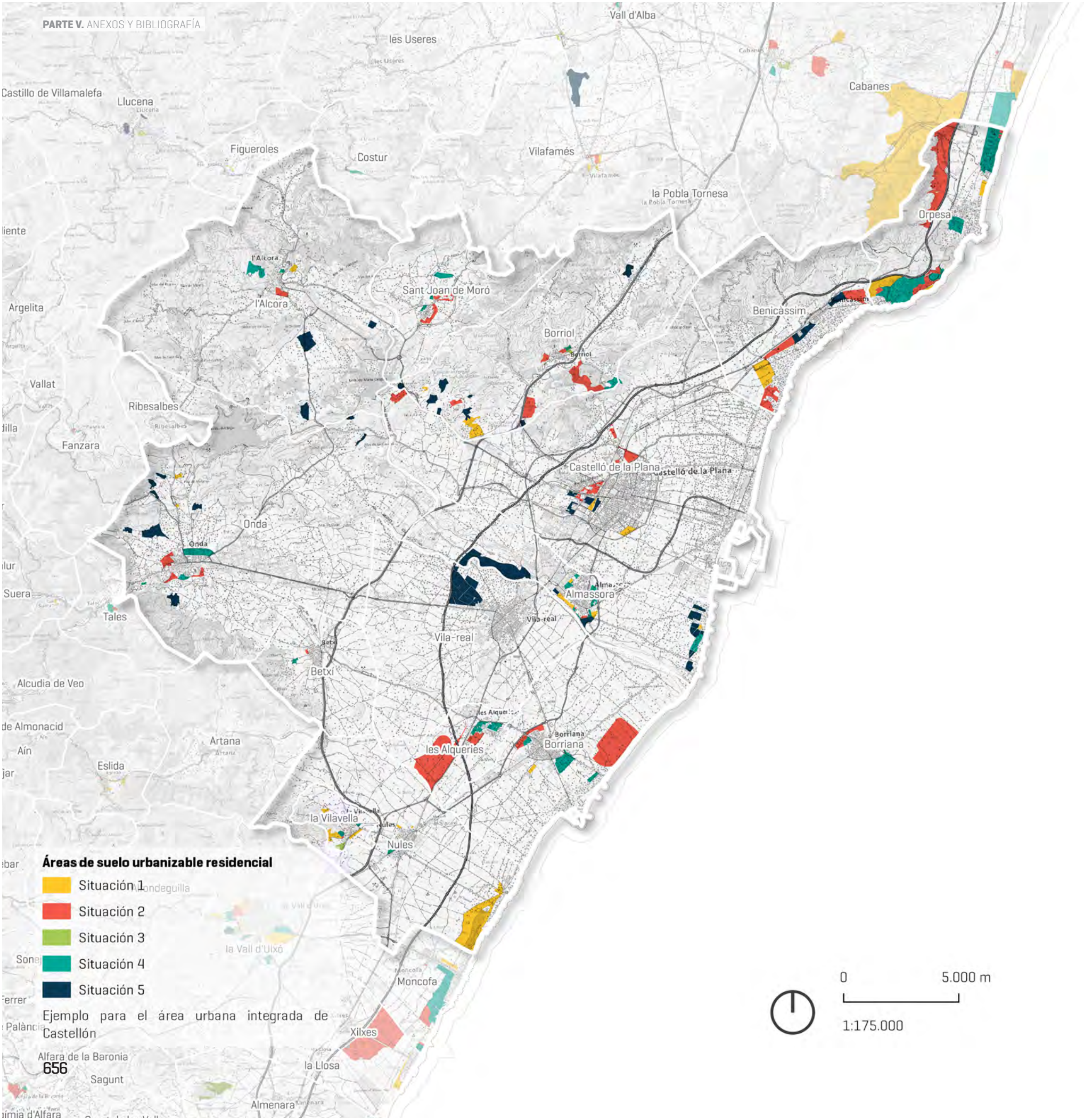

Elda
Petrer
Agost
Monòver
Monòver
Novelda
Novelda
Monforte del Cid
Monforte del Cid
la Romana
Aspe
Aspe
Alacan
el Fondo de les Neus
Crevillent
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Novelda - Aspe - Monforte
0
Elx
2.000 m
1:75.000

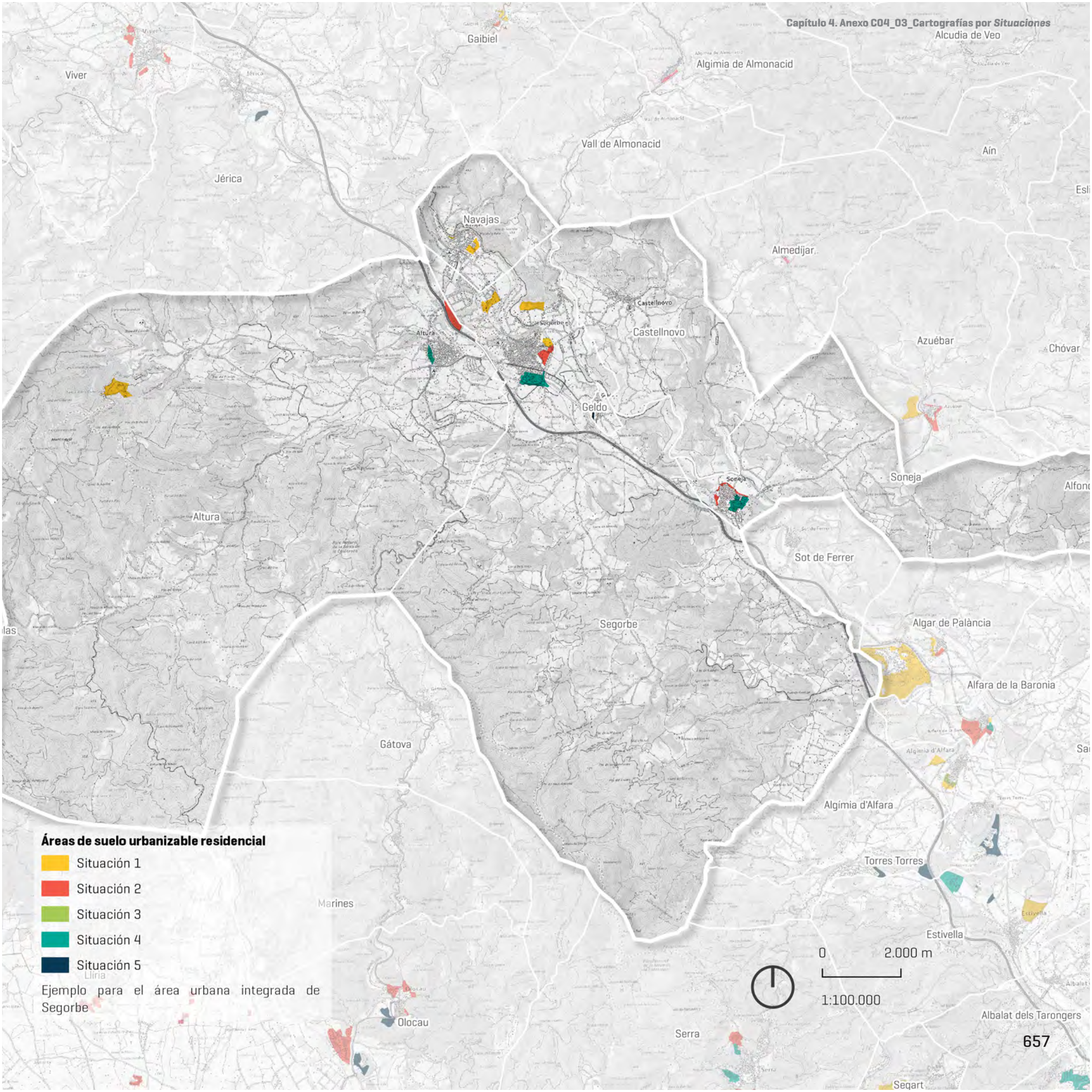

Dolores
San Fulgencio
Daya Nueva
Daya Vieja
Almoradí
Formentera del Segura
Rojales
Guardamar del Segura
Benijófar
Algorfa
Los Montesinos
Torrevieja
0
2.000 m
1:50.000
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Formentera - Rojales


Albatera
Crevillent
San Isidro
Granja de Rocamora
Catral
Benferri
Cox
Callosa de Segura
Redován
Rafal
Almoradí
Orihuela
Benejúzar
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Callosa de Segura
0
2.000 m
1:50.000


Bolulla
Xaló
el Castell de Guadalest
Callosa d'en Sarrià
Benimantell
Polop
Altea
la Nucia
l'Alfàs del Pi
Benidorm
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Polop - La Nucia
0
2.000 m
1:50.000


Biar
Castalla
Villena
Sax
Salinas
Petrer
Elda
Monòver
Agost
el Pinós
Novelda
Monforte del Cid
la Romana
Aspe
el Fondó de les Neus
Orihuela
Elx
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Elda - Petrer
0
2.000 m
1:125.000


Vall d'Alba
les Useres
Castillo de Villamalefa
Llucena
Figueroles
Costur
Vilafamés
Cabanes
la Pobla Tornesa
Orpesa
Argelita
l'Alcora
Sant Joan de Moró
Benicàssim
Borriol
Vallat
Ribesalbes
Fanzara
Castelló de la Plana
Onda
Suera
Tales
Almassora
Vila-real
Betxí
Alcudia de Veo
Artana
les Alqueries
Borriana
Eslida
la Vilavella
Nules
la Vall d'Uixó
Moncofa
Xilxes
la Llosa
Alfara de la Baronia
Sagunt
Almenara
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Castellón
0
5.000 m
1:175.000


Viver
Gaibiel
Alcudia de Veo
Algimia de Almonacid
Vall de Almonacid
Aín
Jérica
Navajas
Almedíjar
Castellnovo
Segorbe
Altura
Azuébar
Chóvar
Geldo
Soneja
Sot de Ferrer
Algar de Palància
Alfara de la Baronia
Gátova
Algímia d'Alfara
Torres Torres
Estivella
Marines
Olocau
Serra
Segart
Albalat dels Tarongers
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Segorbe
0
2.000 m
1:100.000

Provincia de Tarragona

Traiguera

Sant Jordi

Vinaròs

Càlig

Benicarló

Peníscola

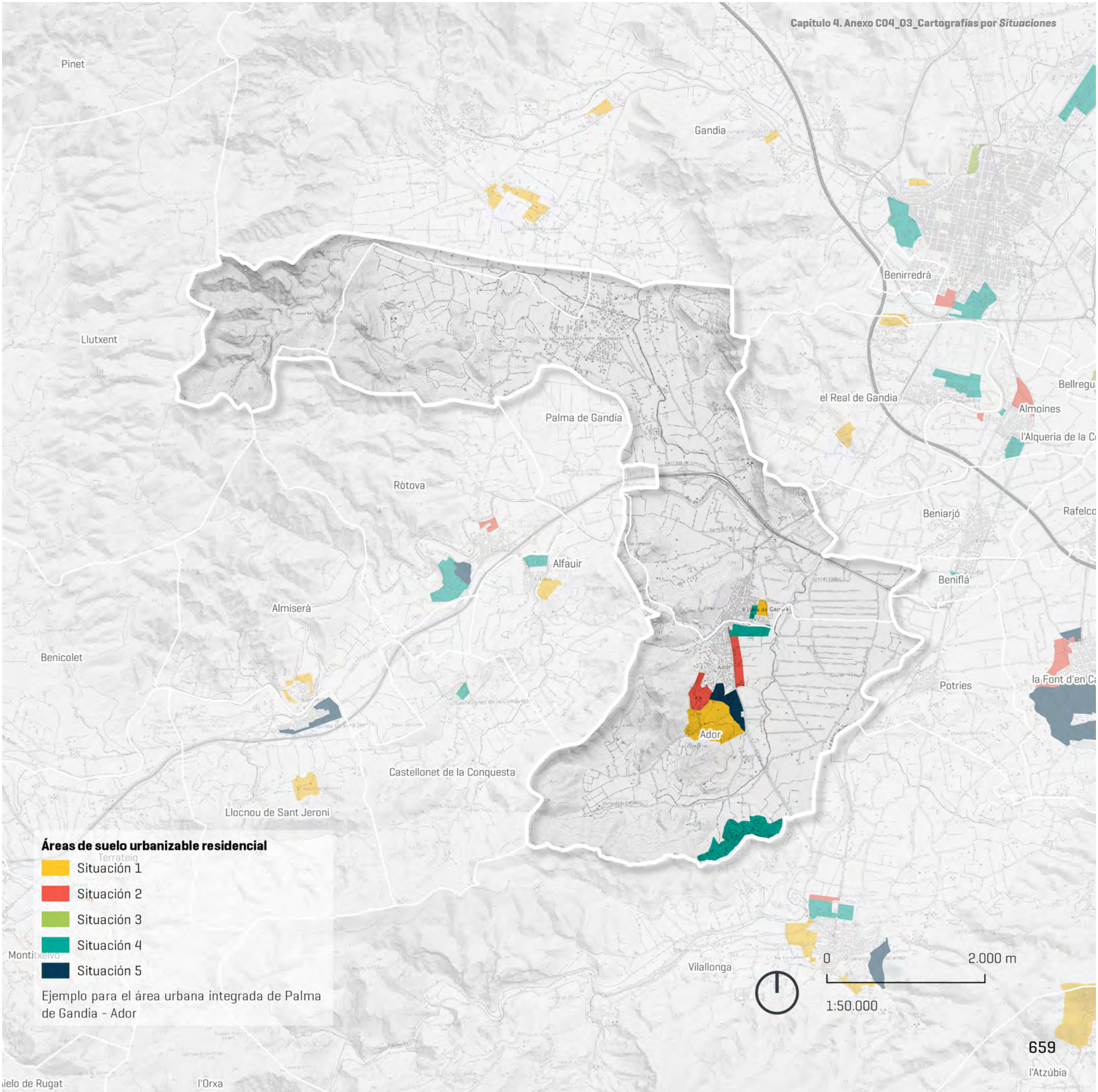
Áreas de suelo urbanizable residencial

- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

Ejemplo para el área urbana integrada de Benicarló - Vinaròs

0 2.000 m

1:75.000


Pinet
Gandia
Benirredrà
Llutxent
el Real de Gandia
Almoines
Palma de Gandía
Ròtova
Beniarjó
Alfauir
Beniflá
Almiserà
Benicolet
Potries
Ador
Castellonet de la Conquesta
Llocnou de Sant Jeroni
Vilallonga
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Palma de Gandia - Ador
0
2.000 m
1:50.000

Enguera
Canals
Montesa
Bellus
Benigànim
Guadasséquies
Sempere
l'Olleria
Benissuera
Alfarrasí
la Pobla d
Vallada
Montaverner
Aielo de Malferit
Bufali
el Palomar
Bèlgida
Moixent
Albaida
Carrícola
Agullent
Atzeneta d'Albaida
Benissoda
Ontinyent
tanars dels Alforins
Muro de Alcoy
Agres
Alfafara
l'Alqueria
Bocairent
Cocentaina
Banyeres de Mariola
Alcoi

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

Ejemplo para el área urbana integrada de Ontinyent

0 2.000 m

1:100.000

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

Ejemplo para el área urbana integrada de Valencia

0 5.000 m

1:200.000

Benifaió
Almussafes
Sollana
Alginet
Sueca
Albalat de la Ribera
Algemesí
Polinyà de Xúquer
Riola
Benicull de Xúquer
Fortaleny
Corbera
Cullera

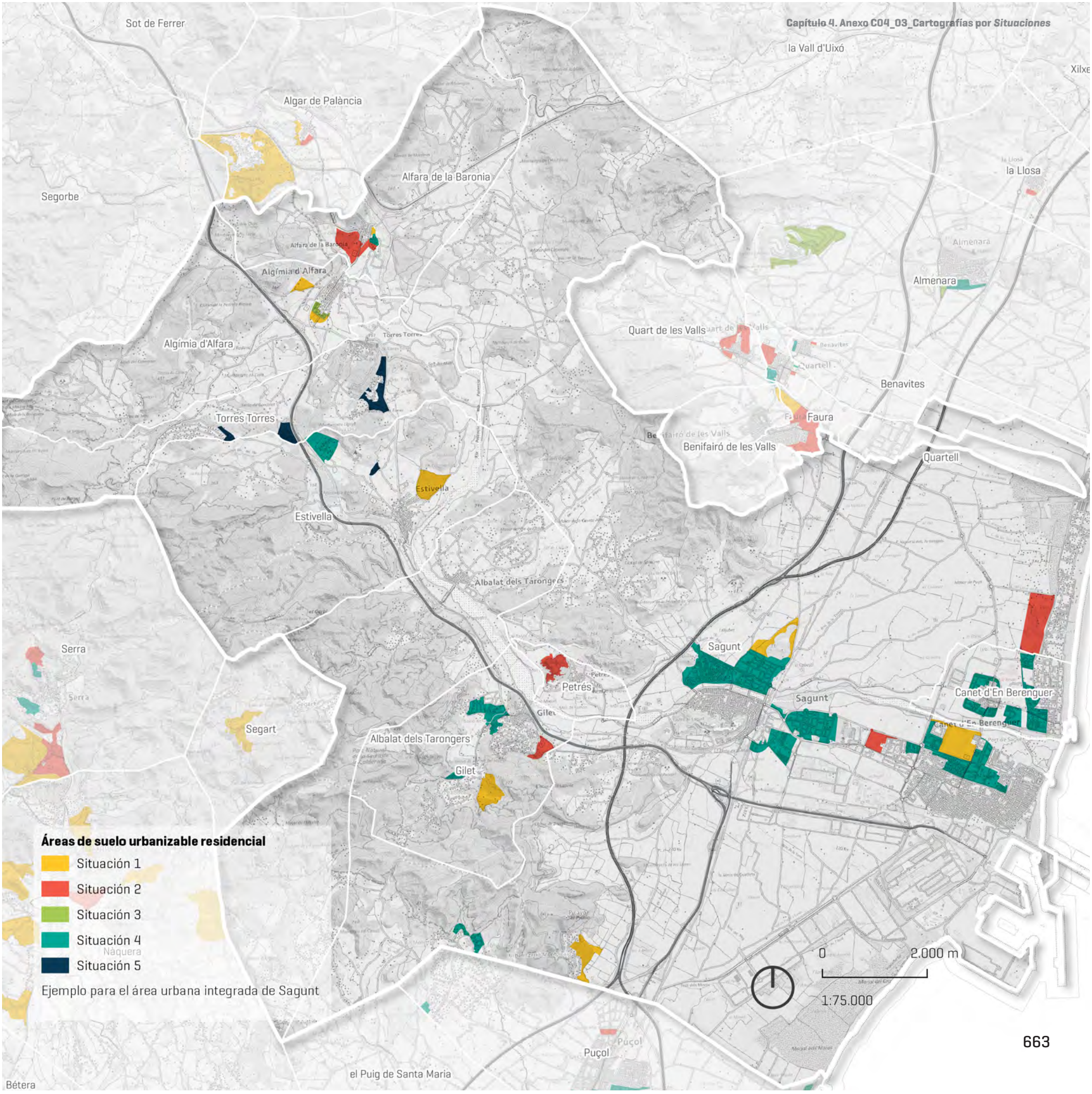
Áreas de suelo urbanizable residencial

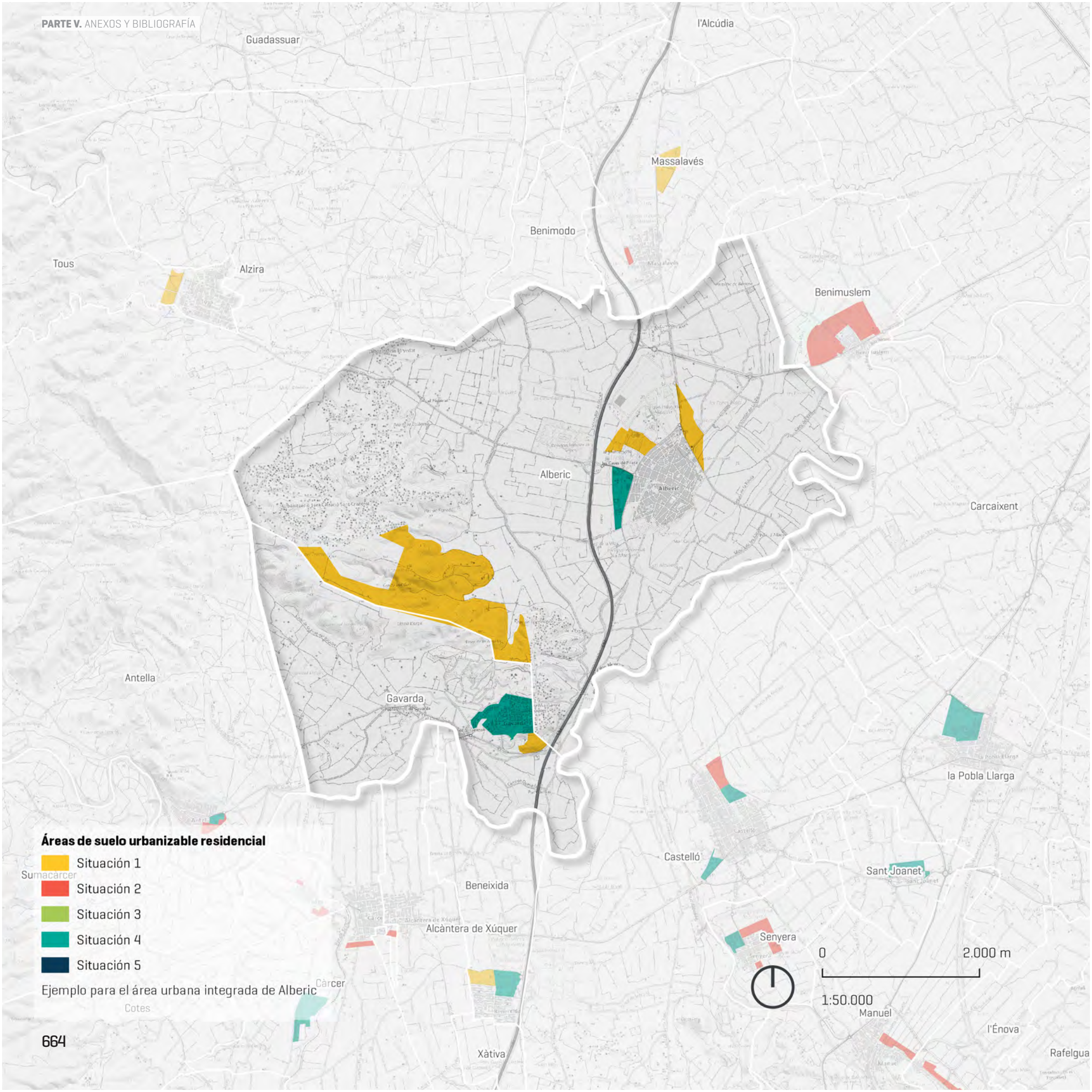
- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

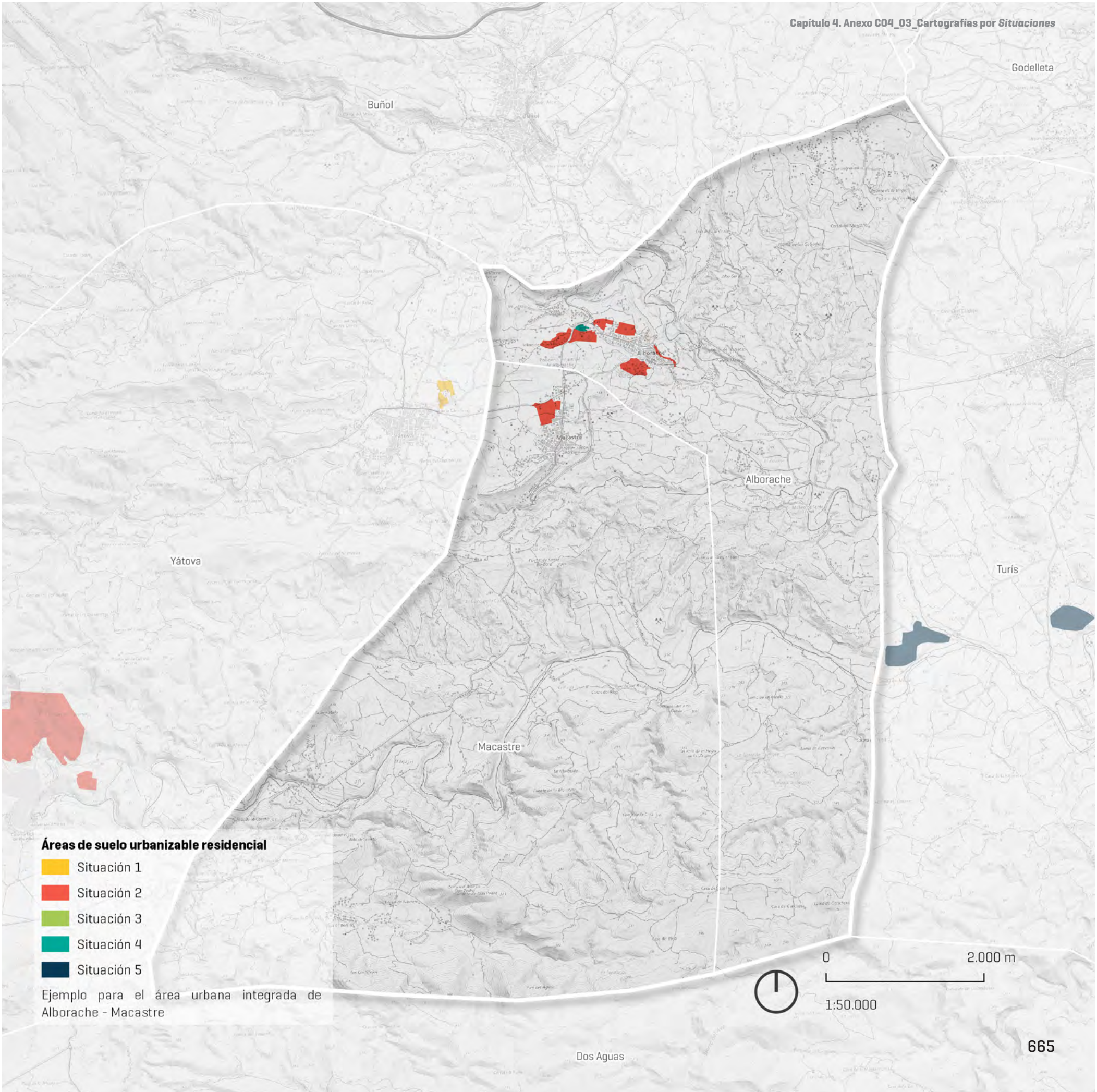
Ejemplo para el área urbana integrada de Albalat de la Ribera - Polinyà de Xúquer

0 2.000 m

1:50.000


Sot de Ferrer
Algar de Palància
Segorbe
Alfara de la Baronia
Algímia d'Alfara
Torres Torres
Estivella
Albalat dels Tarongers
Serra
Segart
Gilet
Petrés
la Vall d'Uixó
la Llosa
Almenara
Quart de les Valls
Benavites
Faura
Benifairó de les Valls
Quartell
Sagunt
Canet d'En Berenguer
Puçol
el Puig de Santa Maria
Bétera
Náquera
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Sagunt
0
2.000 m
1:75.000

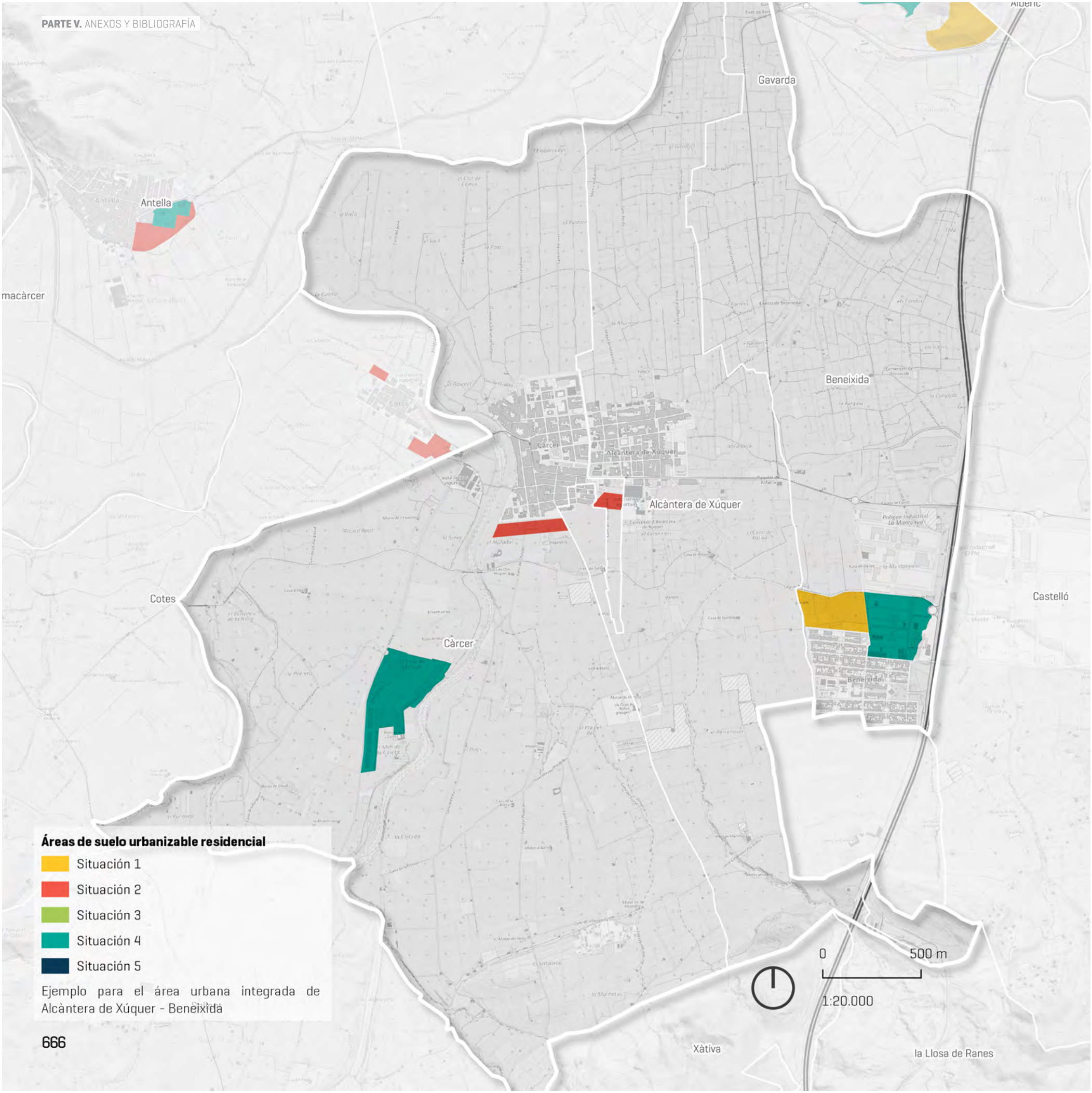

Guadassuar
l'Alcúdia
Massalavés
Benimodo
Tous
Alzira
Benimuslem
Alberic
Carcaixent
Antella
Gavarda
la Pobla Llarga
Castelló
Sant Joanet
Beneixida
Alcàntera de Xúquer
Senyera
Sumacàrcer
Càrcer
Cotes
Xàtiva
Manuel
l'Énova
Rafelgua
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Alberic
0
2.000 m
1:50.000



Áreas de suelo urbanizable residencial

- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

Ejemplo para el área urbana integrada de Alborache - Macastre



Ejemplo para el área urbana integrada de Alcàntera de Xúquer - Beneixida

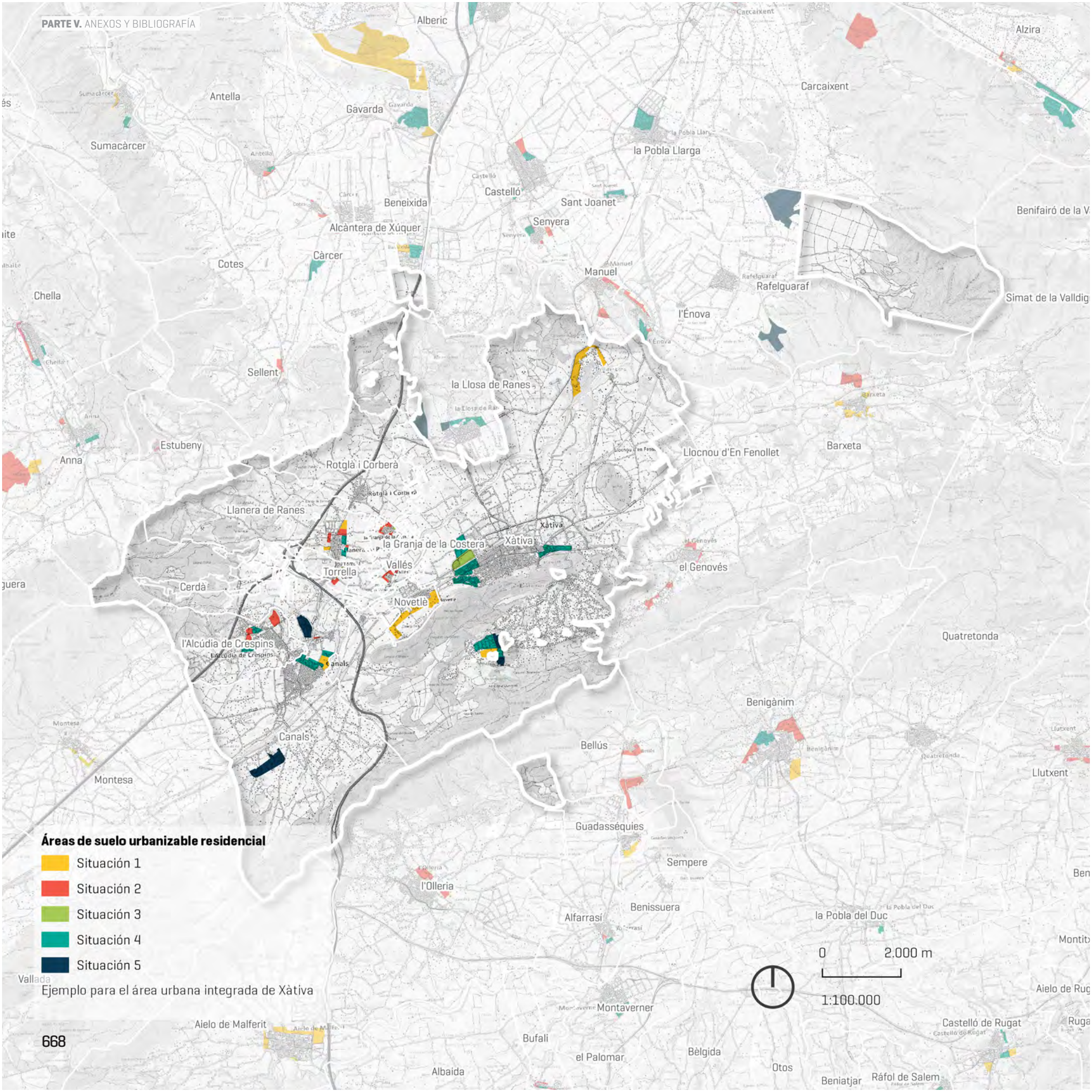
Áreas de suelo urbanizable residencial

- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

Ejemplo para el área urbana integrada de Alzira

0 2.000 m

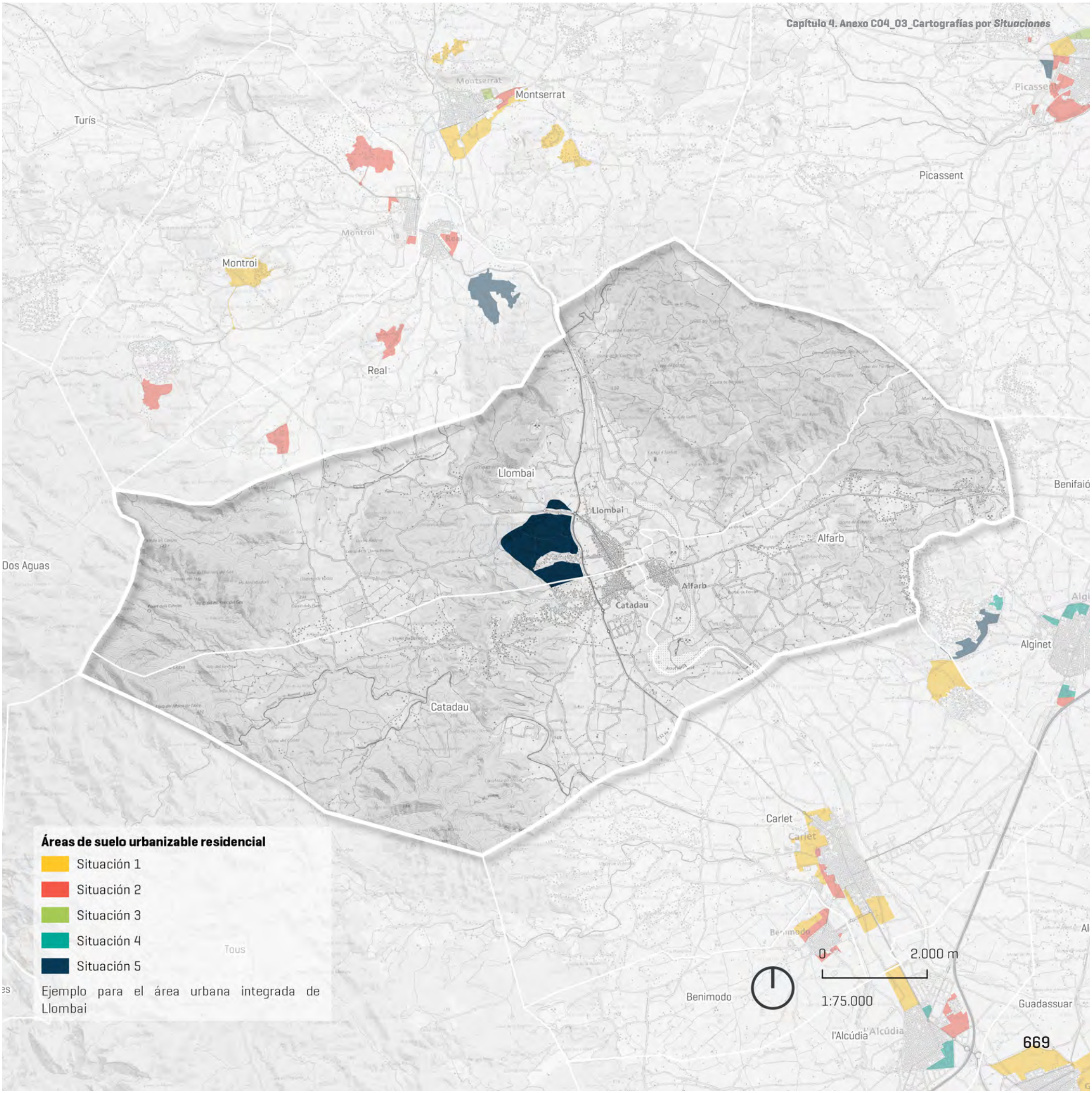
1:125.000

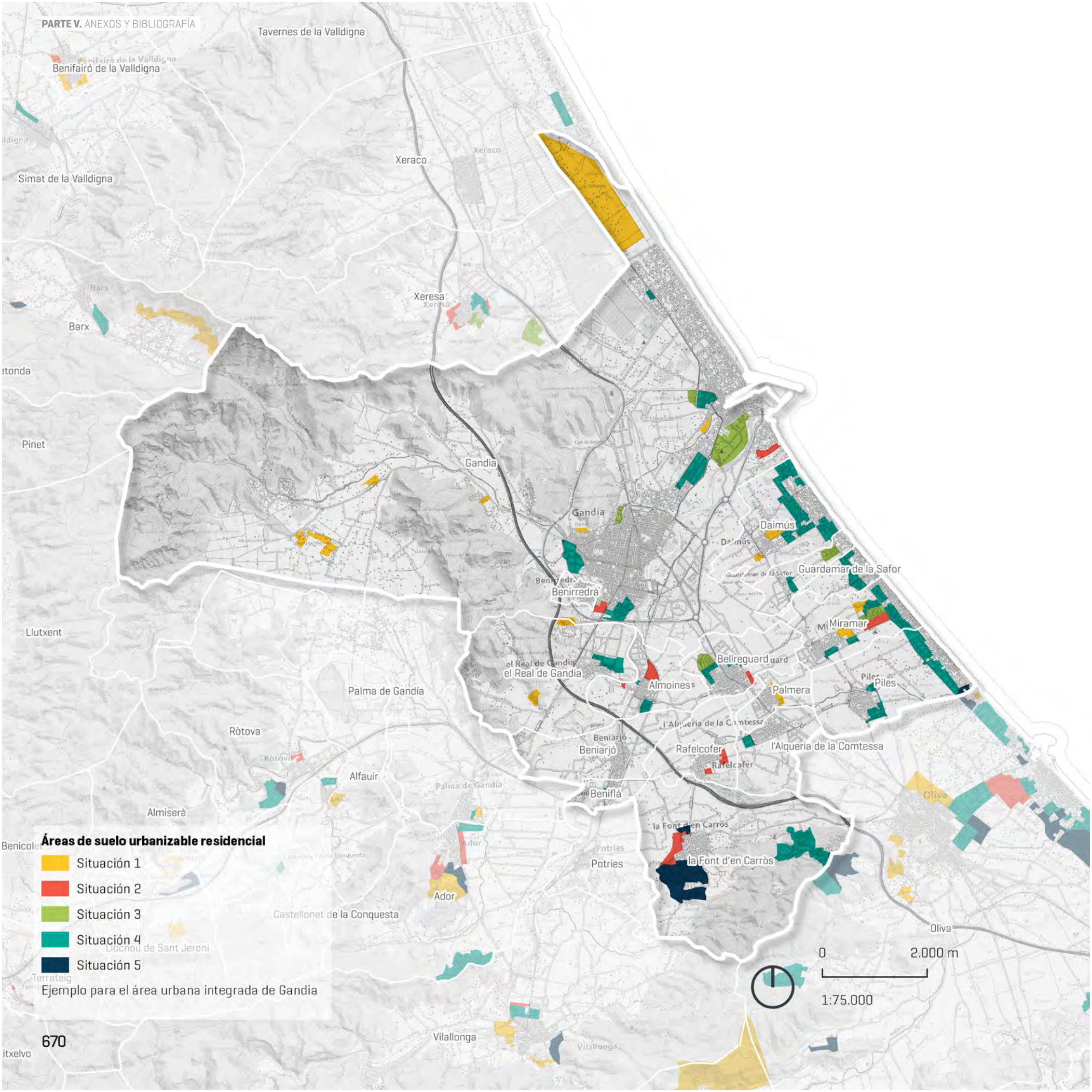


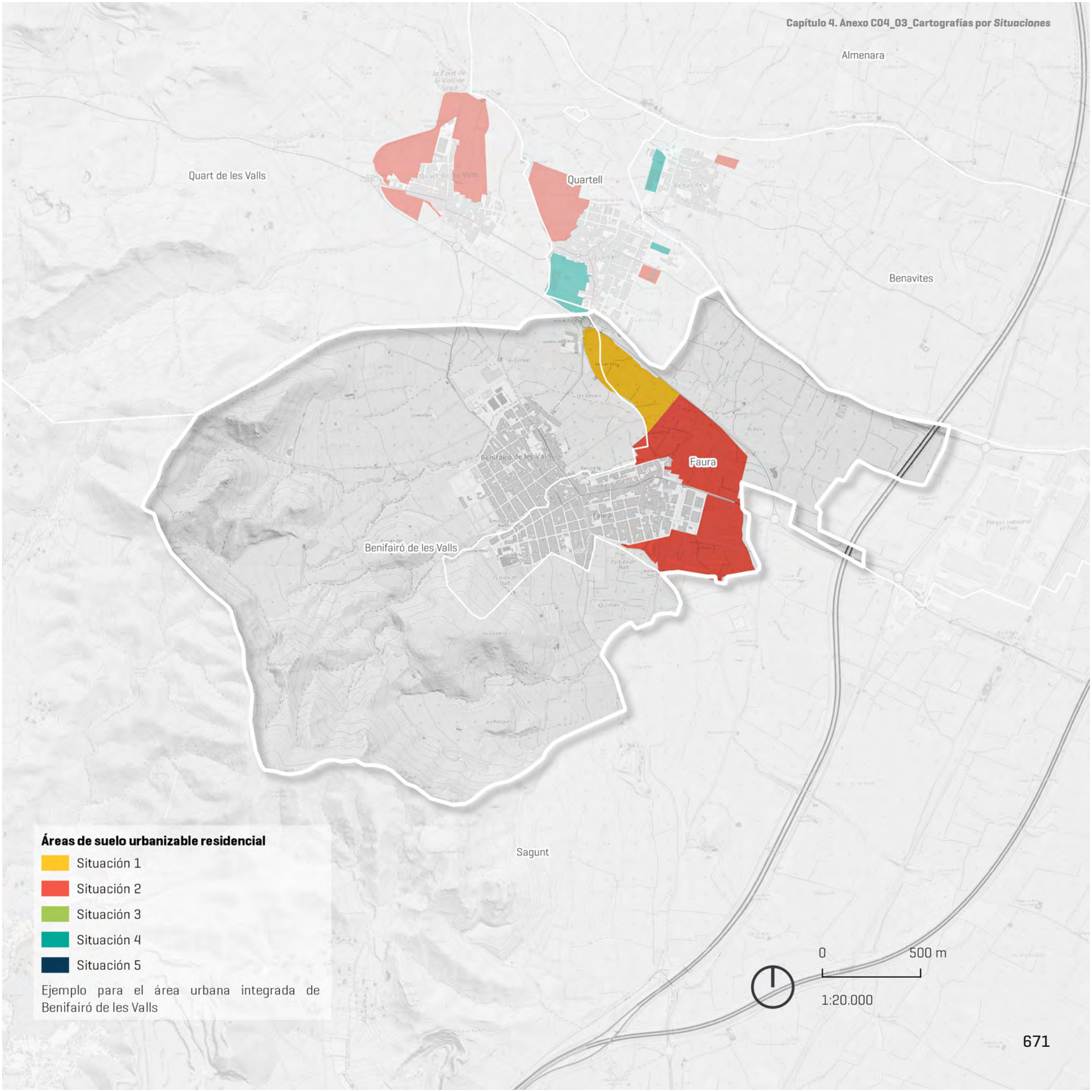
Áreas de suelo urbanizable residencial

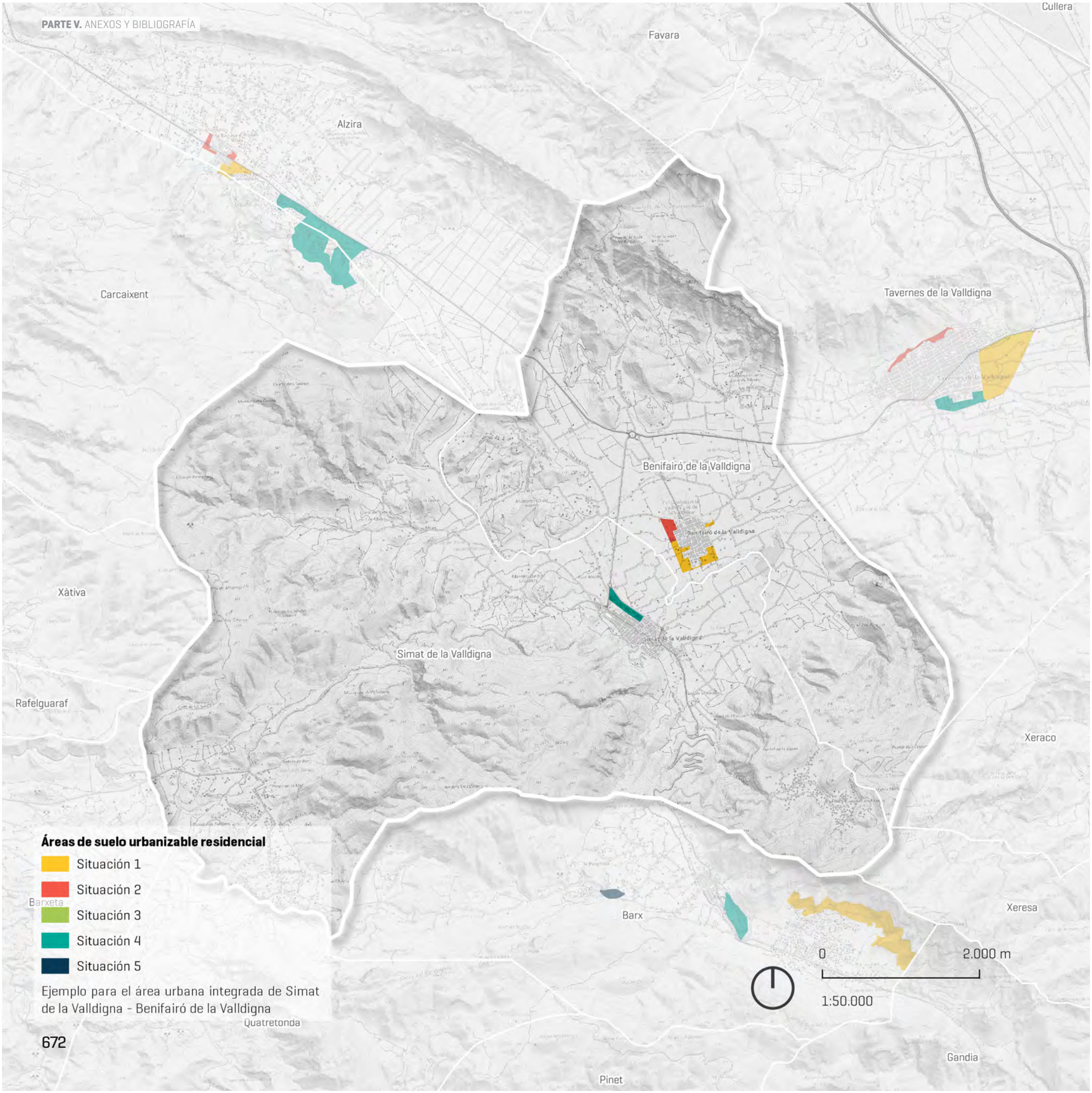
- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

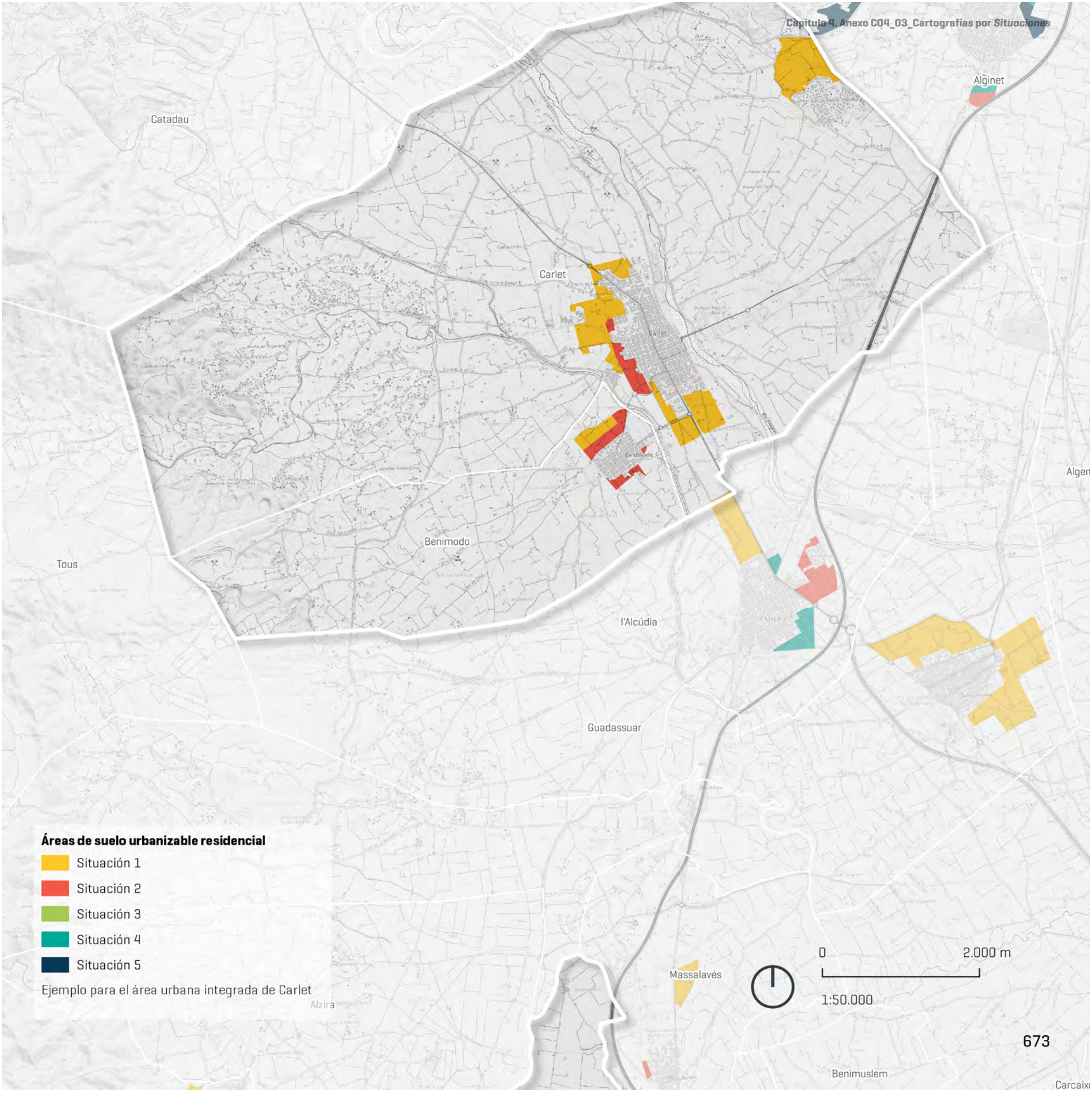
Ejemplo para el área urbana integrada de Xàtiva


Montserrat
Montserrat
Turís
Picassent
Picassent
Montroi
Montroi
Real
Real
Llombai
Llombai
Benifaió
Alfarb
Alfarb
Dos Aguas
Catadau
Catadau
Alginet
Carlet
Carlet
Benimodo
Benimodo
Tous
0
2.000 m
1:75.000
Guadassuar
l'Alcúdia
l'Alcúdia
669
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Llombai


Tavernes de la Valldigna
Benifairó de la Valldigna
Simat de la Valldigna
Xeraco
Xeresa
Barx
Pinet
Gandia
Daimús
Guardamar de la Safor
Benirredrà
Llutxent
el Real de Gandia
Almoines
Bellreguard
Miramar
Piles
Palmera
l'Alqueria de la Comtessa
Beniarjó
Rafelcofer
Beniflá
la Font d'en Carròs
Potries
Oliva
Palma de Gandía
Ròtova
Alfauir
Almiserà
Ador
Castellonet de la Conquesta
Vilallonga
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Gandia
0
2.000 m
1:75.000


Almenara
Quart de les Valls
Quartell
Benavites
Faura
Benifairó de les Valls
Sagunt
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Benifairó de les Valls
0
500 m
1:20.000


Cullera
Favara
Alzira
Carcaixent
Tavernes de la Valldigna
Benifairó de la Valldigna
Xàtiva
Simat de la Valldigna
Rafelguaraf
Xeraco
Barxeta
Barx
Xeresa
Quatretonda
Gandia
Pinet
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Simat de la Valldigna - Benifairó de la Valldigna
0
2.000 m
1:50.000


Catadau
Alginet
Carlet
Benimodo
Tous
l'Alcúdia
Guadassuar
Massalavés
Alzira
Benimuslem
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Carlet
0
2.000 m
1:50.000

Áreas de suelo urbanizable residencial

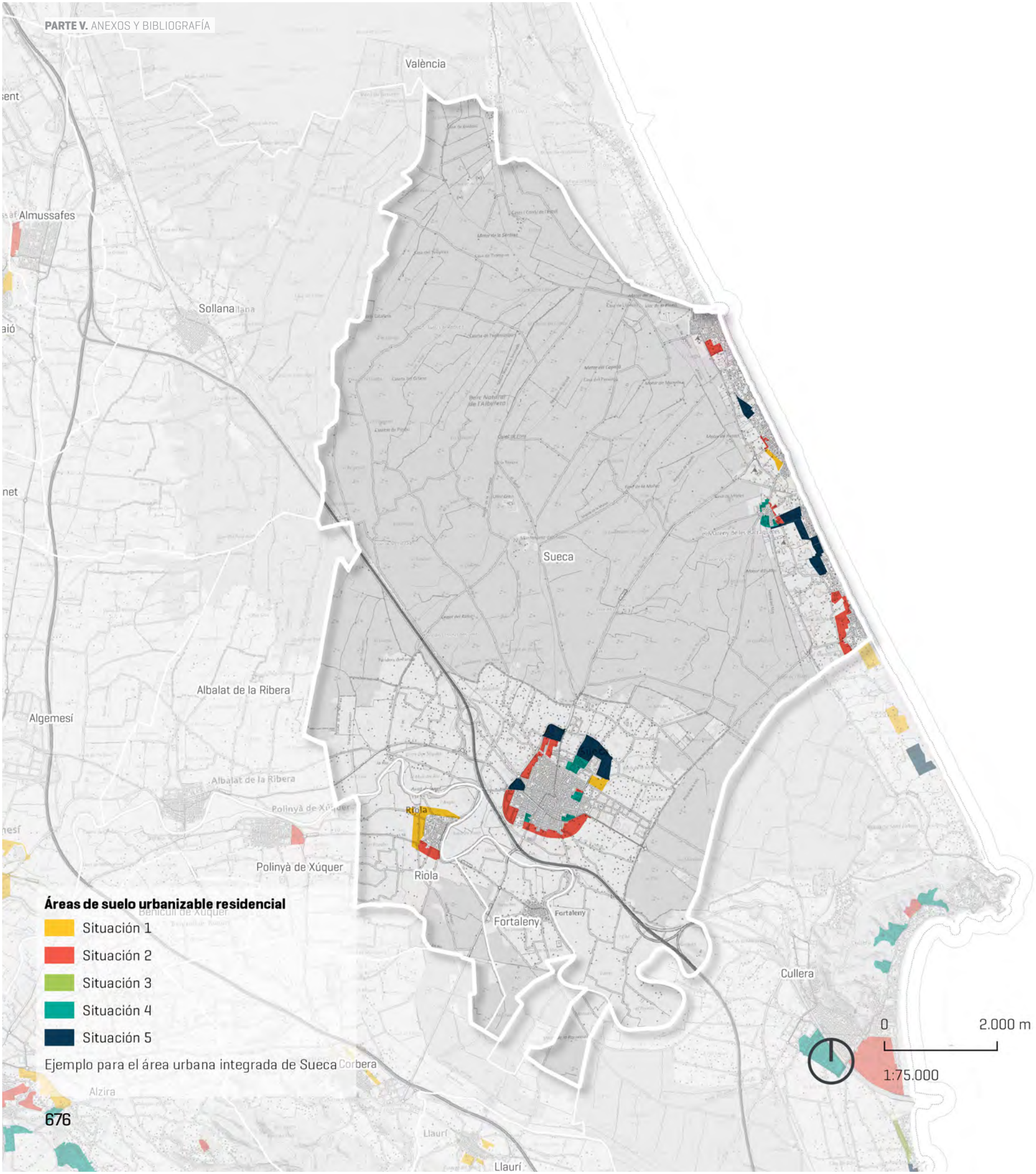
- Situación 1
- Situación 2
- Situación 3
- Situación 4
- Situación 5

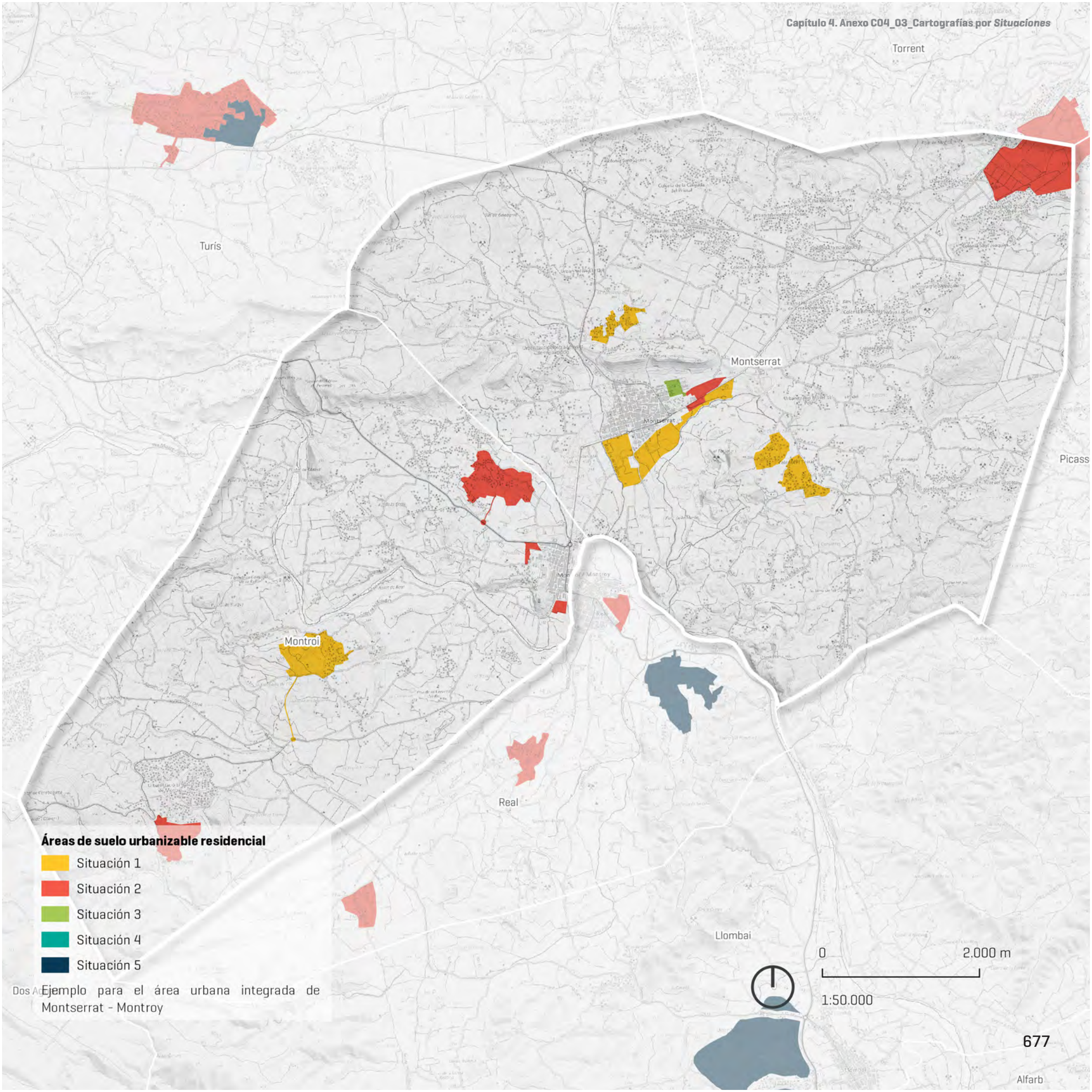
Ejemplo para el área urbana integrada de Cheste - Chiva

0 2.000 m

1:125.000

Castelló
la Pobla Llarga
Carcaixent
Sant Joanet
Senyera
Manuel
Rafelguaraf
l'Énova
Xàtiva
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de L'Ènova - Manuel
0
500 m
1:25.000
Barxeta


València
Almussafes
Sollana
Sueca
Albalat de la Ribera
Algemesí
Polinyà de Xúquer
Riola
Fortaleny
Cullera
Alzira
Corbera
Llaurí
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Sueca
0
2.000 m
1:75.000


Torrent
Turís
Montserrat
Montserrat
Montroi
Real
Llombai
Alfarb
Picass
Áreas de suelo urbanizable residencial
Situación 1
Situación 2
Situación 3
Situación 4
Situación 5
Ejemplo para el área urbana integrada de Montserrat - Montroy
0
2.000 m
1:50.000

Ejemplo para el área urbana integrada de Villanueva de Castellón

ANEXO C04_04_TABLAS POR *CASOS*

A continuación en este anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla C04_T46: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Superficie. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T47: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T48: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Porcentaje. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T49: Suz uso residencial - Casos - Franja territorial - Superficie. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T50: Suz uso residencial - Casos - Franja territorial - Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T51: Suz uso residencial - Casos - Franja territorial - Porcentaje. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T52: Suz uso residencial - Casos - Área funcional - Superficie. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T53: Suz uso residencial - Casos - Área funcional - Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T54: Suz uso residencial - Casos - Área funcional - Porcentaje. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T55: Suz uso residencial - Casos - Área urbana integrada - Superficie. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T56: Suz uso residencial - Casos - Área urbana integrada - Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

- Tabla C04_T57: Suz uso residencial - Casos - Área urbana integrada - Porcentaje. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

Provincia	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Alacant/Alicante	4.666,47	3.579,85	705,92	913,34	1.070,89	96,16	391,62	1.229,27	6.706,13	2.830,56	25.934,81
València/Valencia	4.835,33	2.429,08	1,45	704,30	1.349,38	78,61	185,88	601,22	2.570,78	2.049,30	16.257,09
Castelló/Castellón	6.134,39	1.938,93	257,30	1.064,66	77,11		78,24	354,00	1.074,49	1.187,98	12.256,72
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Casos: Caso 1 · Caso 2 · Caso 3 · Caso 4 · Caso 5 · Caso 6 · Caso 7 · Caso 8 · Caso 9 · Caso 10 · Total general

Tabla C04_T46: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Superficie. Fuente: elaboración propia

Nº bolsas de suelo urbanizable residencial por casos

Provincia	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Alacant/Alicante	211	239	24	41	45	6	14	49	333	121	1083
València/Valencia	282	451	4	35	62	6	17	59	238	106	1260
Castelló/Castellón	143	143	3	25	8		6	31	74	85	518
	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos

Casos: Caso 1 · Caso 2 · Caso 3 · Caso 4 · Caso 5 · Caso 6 · Caso 7 · Caso 8 · Caso 9 · Caso 10 · Total general

Tabla C04_T47: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

Porcentaje de superficie urbanizable residencial por casos

Provincia	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Alacant/Alicante	21,03%	16,13%	3,18%	4,12%	4,83%	0,43%	1,76%	5,54%	30,22%	12,76%	100,00%
València/Valencia	32,66%	16,41%	0,01%	4,76%	9,11%	0,53%	1,26%	4,06%	17,36%	13,84%	100,00%
Castelló/Castellón	50,42%	15,94%	2,11%	8,75%	0,63%		0,64%	2,91%	8,83%	9,76%	100,00%
	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha

Casos

Caso 1 Caso 2 Caso 3 Caso 4 Caso 5 Caso 6 Caso 7 Caso 8 Caso 9 Caso 10 Total general

Tabla C04_T48: Suz uso residencial - Casos - Provincia - Porcentaje. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

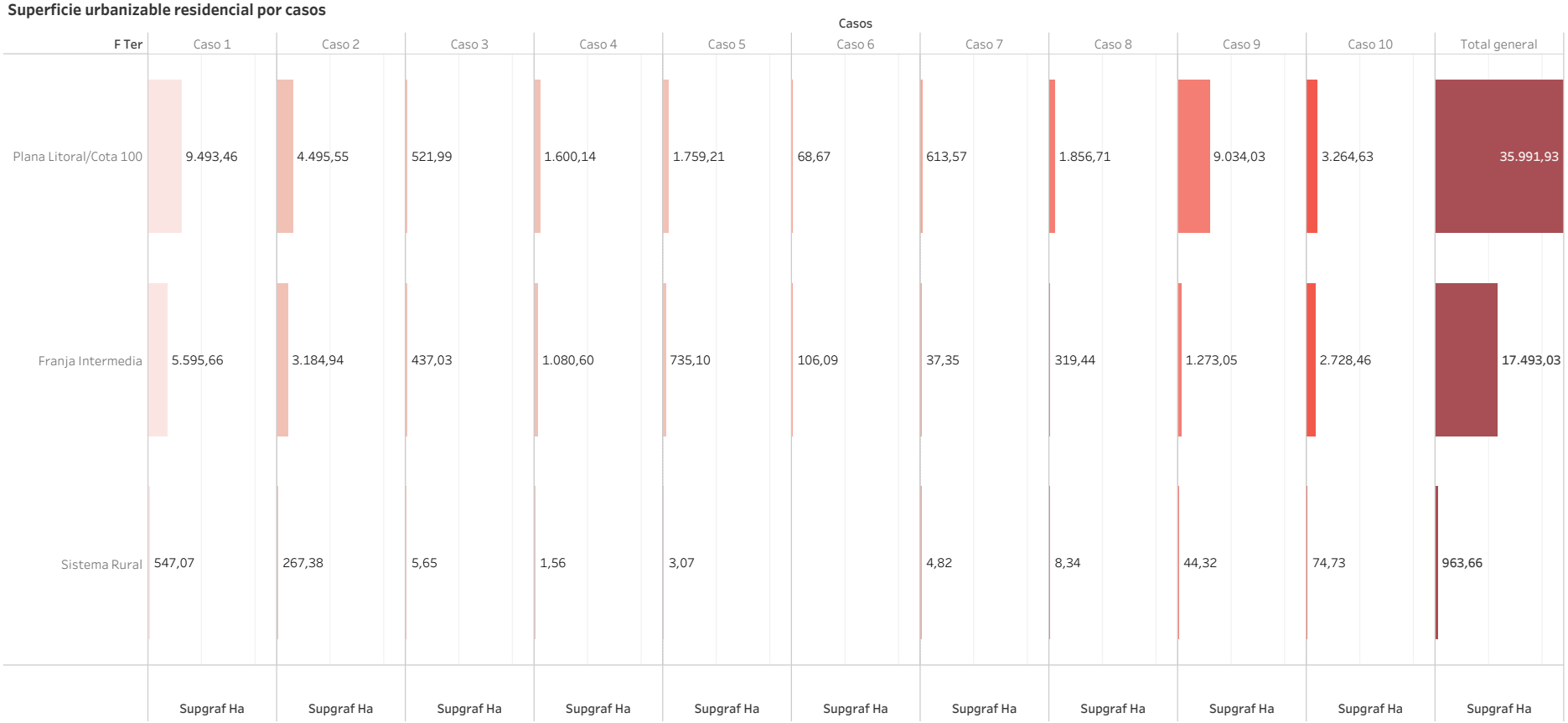


Tabla C04_T49: Suz uso residencial-Casos-Franja territorial-Superficie. Fuente: elaboración propia

Nº bolsas de suelo urbanizable residencial por casos

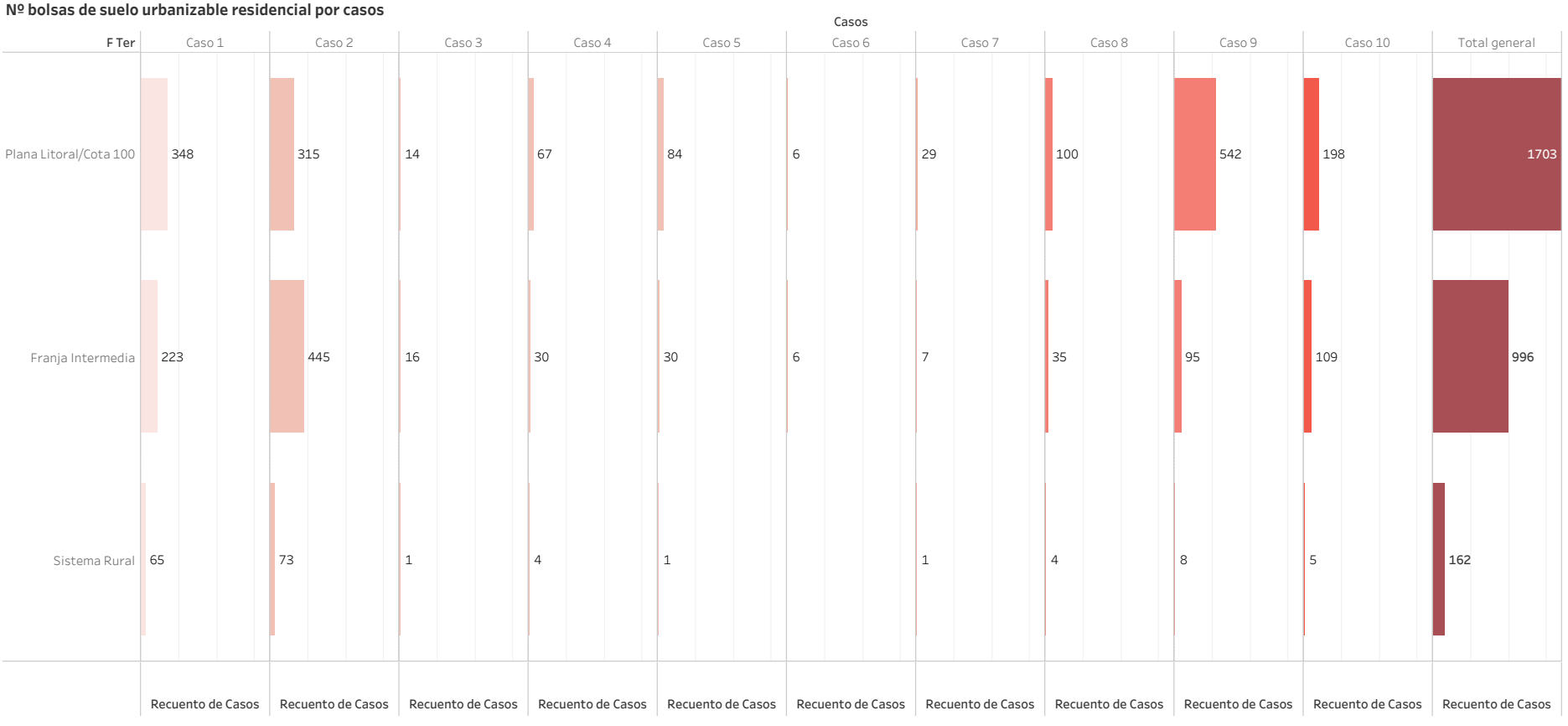


Tabla C04_T50: Suz uso residencial-Casos-Franja territorial-Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

Porcentaje de superficie urbanizable residencial por casos

F Ter	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Plana Litoral/Cota 100	29,02%	13,74%	1,60%	4,89%	5,38%	0,21%	1,88%	5,68%	27,62%	9,98%	100,00%
Franja Intermedia	36,11%	20,55%	2,82%	6,97%	4,74%	0,68%	0,24%	2,06%	8,21%	17,61%	100,00%
Sistema Rural	57,17%	27,94%	0,59%	0,16%	0,32%		0,50%	0,87%	4,63%	7,81%	100,00%
	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha

Casos: Caso 1 · Caso 2 · Caso 3 · Caso 4 · Caso 5 · Caso 6 · Caso 7 · Caso 8 · Caso 9 · Caso 10 · Total general

Tabla C04_T51: Suz uso residencial-Casos-Franja territorial-Porcentaje. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

A Fun	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	2.042,16	1.099,83		470,66	1.183,38	14,82	64,03	307,15	1.439,54	886,38	7.889,93
La Vega Baja	768,04	447,62	218,29	184,37	535,81	49,10	49,61	891,78	3.571,78	80,80	7.201,60
Castellón	2.243,41	1.221,75	253,08	358,65	69,84		72,76	275,75	758,91	789,17	6.077,17
Els Ports - Baix Maestrat	3.792,98	637,04	4,22	706,01	7,27		5,47	45,79	309,18	391,26	5.954,99
La Marina Alta	1.848,33	328,26	36,94	336,49	116,25		263,00	80,35	1.178,67	634,83	5.484,93
Alicante - Elx	845,54	1.039,73	46,40	283,58	398,99		73,28	116,46	1.616,17	647,53	5.413,31
La Marina Baixa	543,49	1.215,79	118,84		12,35			6,32	77,70	608,40	4.451,94
El Vinalopó	436,12	382,34	279,79	33,20	1,51	47,05	3,44	80,83	178,97	553,41	2.409,75
La Ribera del Xúquer	814,28	324,30		145,67	85,00	6,51	4,72	49,91	278,55	355,56	2.109,04
La Safor	414,00	141,53		61,70	16,32	4,47	95,97	33,90	496,36	280,12	1.794,53
La Vall d'Albaida	84,39	464,23	1,45	2,97	13,88		10,58	14,38	33,95	94,58	1.367,72
Requena - Utiel	872,92	51,41				52,81	5,57	2,55	26,45	204,29	1.219,54
El Valle del Palancia	373,10	203,52		10,61	35,35		4,36	204,78	204,75	44,16	1.102,94
Xátiva	332,49	224,40		12,70	15,44		0,64	21,02	97,58	191,76	997,93
Alcoi	224,95	166,10	5,65	75,70	5,98		2,29	53,53	82,84	305,59	973,28
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Casos: Caso 1 · Caso 2 · Caso 3 · Caso 4 · Caso 5 · Caso 6 · Caso 7 · Caso 8 · Caso 9 · Caso 10 · Total general

Tabla C04_T52: Suz uso residencial-Casos-Área funcional-Superficie. Fuente: elaboración propia

Nº bolsas de suelo urbanizable residencial por casos

A Fun	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	98	107		16	39	2	7	29	121	44	463
La Vega Baja	31	46	9	10	20	3	3	28	156	7	313
Castellón	69	64	2	17	5		5	23	54	44	283
Els Ports - Baix Maestrat	51	45	1	8	3		1	4	17	38	168
La Marina Alta	91	36	1	11	10		6	5	77	37	274
Alicante - Elx	27	46	2	10	11		3	4	71	27	201
La Marina Baixa	28	50	3		1			1	3	27	113
El Vinalopó	12	32	8	2	1	3	1	7	16	15	97
La Ribera del Xúquer	48	43		9	9	2	2	8	35	23	179
La Safor	38	16		3	4	1	4	4	38	16	124
La Vall d'Albaida	17	211	4	3	2		1	5	9	5	257
Requena - Utiel	39	28				1	1	1	2	5	77
El Valle del Palancia	38	44		2	5		1	11	21	7	129
Xátiva	27	36		2	3		1	5	15	9	98
Alcoi	22	29	1	8	2		1	4	10	8	85
	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos

Casos: Caso 1 · Caso 2 · Caso 3 · Caso 4 · Caso 5 · Caso 6 · Caso 7 · Caso 8 · Caso 9 · Caso 10 · Total general

Tabla C04_T53: Suz uso residencial-Casos-Área funcional-Nº bolsas. Fuente: elaboración propia

Porcentaje de superficie urbanizable residencial por casos

A Fun	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	27,20%	14,65%		6,27%	15,76%	0,20%	0,85%	4,09%	19,17%	11,81%	100,00%
La Vega Baja	11,30%	6,59%	3,21%	2,71%	7,88%	0,72%	0,73%	13,12%	52,55%	1,19%	100,00%
Castellón	37,12%	20,22%	4,19%	5,93%	1,16%		1,20%	4,56%	12,56%	13,06%	100,00%
Els Ports - Baix Maestrat	64,30%	10,80%	0,07%	11,97%	0,12%		0,09%	0,78%	5,24%	6,63%	100,00%
La Marina Alta	38,32%	6,81%	0,77%	6,98%	2,41%		5,45%	1,67%	24,44%	13,16%	100,00%
Alicante - Elx	16,68%	20,52%	0,92%	5,60%	7,87%		1,45%	2,30%	31,89%	12,78%	100,00%
La Marina Baixa	21,04%	47,07%	4,60%		0,48%			0,24%	3,01%	23,55%	100,00%
El Vinalopó	21,84%	19,15%	14,01%	1,66%	0,08%	2,36%	0,17%	4,05%	8,96%	27,72%	100,00%
La Ribera del Xúquer	39,44%	15,71%		7,06%	4,12%	0,32%	0,23%	2,42%	13,49%	17,22%	100,00%
La Safor	26,81%	9,16%		4,00%	1,06%	0,29%	6,21%	2,20%	32,14%	18,14%	100,00%
La Vall d'Albaida	11,71%	64,44%	0,20%	0,41%	1,93%		1,47%	2,00%	4,71%	13,13%	100,00%
Requena - Utiel	71,79%	4,23%				4,34%	0,46%	0,21%	2,18%	16,80%	100,00%
El Valle del Palancia	34,53%	18,83%		0,98%	3,27%		0,40%	18,95%	18,95%	4,09%	100,00%
Alcoi	24,38%	18,00%	0,61%	8,20%	0,65%		0,25%	5,80%	8,98%	33,12%	100,00%
Xátiva	37,11%	25,04%		1,42%	1,72%		0,07%	2,35%	10,89%	21,40%	100,00%
	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha

Casos

Caso 1 Caso 2 Caso 3 Caso 4 Caso 5 Caso 6 Caso 7 Caso 8 Caso 9 Caso 10 Total general

Tabla C04_T54: Suz uso residencial-Casos-Área funcional-Porcentaje. Fuente: elaboración propia

Superficie urbanizable residencial por casos

Aui	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	1.145,83	897,91		373,78	1.176,63	12,45	64,03	295,74	1.397,78	262,68	5.626,84
Alicante - Elx	546,30	861,96	46,40	218,90	398,99		73,28	106,61	1.589,07	588,76	4.430,27
Castellón	498,76	617,17	253,08	328,38	48,17		3,08	125,36	487,84	692,52	3.054,36
Altea	122,41	485,80								180,09	788,30
Novelda - Aspe - Monforte	306,30	175,91	195,67		1,51			6,61	136,98	167,37	990,35
Ontinyent	13,71	371,33	1,24	0,52	6,08		10,58		1,78	38,88	444,13
Polop - La Nucia	4,87	340,55	118,84							158,25	622,51
Formentera - Rojales	24,77	56,67	5,62		13,70			203,61	439,54	28,06	771,97
Gandia	194,69	37,21		10,00			88,44	8,91	146,36	57,46	543,07
Sagunt	127,48	71,92		10,61	35,35		4,36	172,32	197,14	36,61	655,78
Cheste - Chiva	296,15							11,41	11,84	330,39	649,79
Alcoi	155,28	43,56		12,28				29,10	21,15	284,57	545,95
Benicarló - Vinaròs	204,90	64,22	4,22	21,30	4,91			10,17	10,10	145,34	465,16
Elda - Petrer	36,54	147,44	17,84			30,95		14,18	33,17	83,10	363,23
Alzira	96,20	70,33			3,88		4,72	24,52	116,93	19,85	336,43
Callosa de Segura	33,40	128,67	3,13	22,82	17,91		0,92	19,24	115,72	6,02	347,84
Xàtiva	76,79	13,28		3,45	12,37		0,64	9,10	49,85	48,50	213,99
Montserrat - Montroy	125,11	76,55			60,24	3,87					265,77
Alberic	208,54								42,98		251,52
Almoradí	34,64		2,33		1,14				197,69		235,80
Sueca	30,25	59,58		4,87	11,51			2,13	8,01	65,07	181,43
Carlet	124,18	28,54									152,72
Llombai										131,71	131,71
Segorbe	53,95	18,85						19,52	4,33	2,13	98,78
Palma de Gandia - Ador	27,01	6,79			8,31				26,65	10,18	78,95
Benifairó de les Valls	10,47	31,25									41,72
Albatera	14,81									24,67	39,48
Alcàntera de Xúquer - Ben..	6,07	3,41						9,31	12,31		31,10
Alborache - Macastre		21,13			6,74				1,01		28,89
Villanueva de Castellón		15,67							7,95		23,61
Simat de la Valldigna - Be..	8,85	3,58									12,43
Albalat de la Ribera - Polin..	3,08	6,22								2,36	11,66
L'Ènova - Manuel		9,40									9,40
	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha	Supgraf Ha

Casos

Tabla C04_T55: Suz uso residencial - Casos - Área funcional - Porcentaje. Fuente: elaboración propia

Casos: Caso 1 | Caso 2 | Caso 3 | Caso 4 | Caso 5 | Caso 6 | Caso 7 | Caso 8 | Caso 9 | Caso 10 | Total general

Nº bolsas de suelo urbanizable residencial por casos

Aui	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	55	89		15	38	1	7	28	116	18	367
Alicante - Elx	17	40	2	9	11		3	3	68	24	177
Castellón	28	31	2	11	2		1	13	35	40	163
Altea	10	3								8	21
Novelda - Aspe - Monforte	4	17	1		1			3	12	1	39
Ontinyent	4	186	3	2	1		1		1	2	200
Polop - La Nucia	2	5	3							5	15
Formentera - Rojales	2	5	1		1			6	13	2	30
Gandia	13	5		2			3	2	16	1	42
Sagunt	8	3		2	5		1	7	17	4	47
Cheste - Chiva	7							1	1	12	21
Alcoi	10	8		2				2	3	7	32
Benicarló - Vinaròs	23	8	1	2	1			2	3	16	56
Elda - Petrer	2	7	1			1		1	3	2	17
Alzira	5	7			2		2	2	10	2	30
Callosa de Segura	7	23	1	4	6		1	1	15	3	61
Xàtiva	8	8		1	2		1	3	6	4	33
Montserrat - Montroy	6	3			3	1					13
Alberic	3								3		6
Almoradí	1		1		1				3		6
Sueca	6	19		1	2			1	4	8	41
Carlet	10	3									13
Llombai										5	5
Segorbe	7	2						1	1	1	12
Palma de Gandia - Ador	1	1			1				2	1	6
Benifairó de les Valls	1	3									4
Albatera	1									1	2
Alcàntera de Xúquer - Ben..	1	2						1	1		5
Alborache - Macastre		6			1				1		8
Villanueva de Castellón		2							2		4
Simat de la Valldigna - Be..	2	1									3
Albalat de la Ribera - Polin..	1	1								1	3
L'Ènova - Manuel		2									2
	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos	Recuento de Casos

Casos

Tabla C04_T56: Suz uso residencial-Casos-Área urbana integrada-Nº bolsas. Fuente: elab propia

Casos: Caso 1 | Caso 2 | Caso 3 | Caso 4 | Caso 5 | Caso 6 | Caso 7 | Caso 8 | Caso 9 | Caso 10 | Total general

Porcentaje de superficie urbanizable residencial por casos

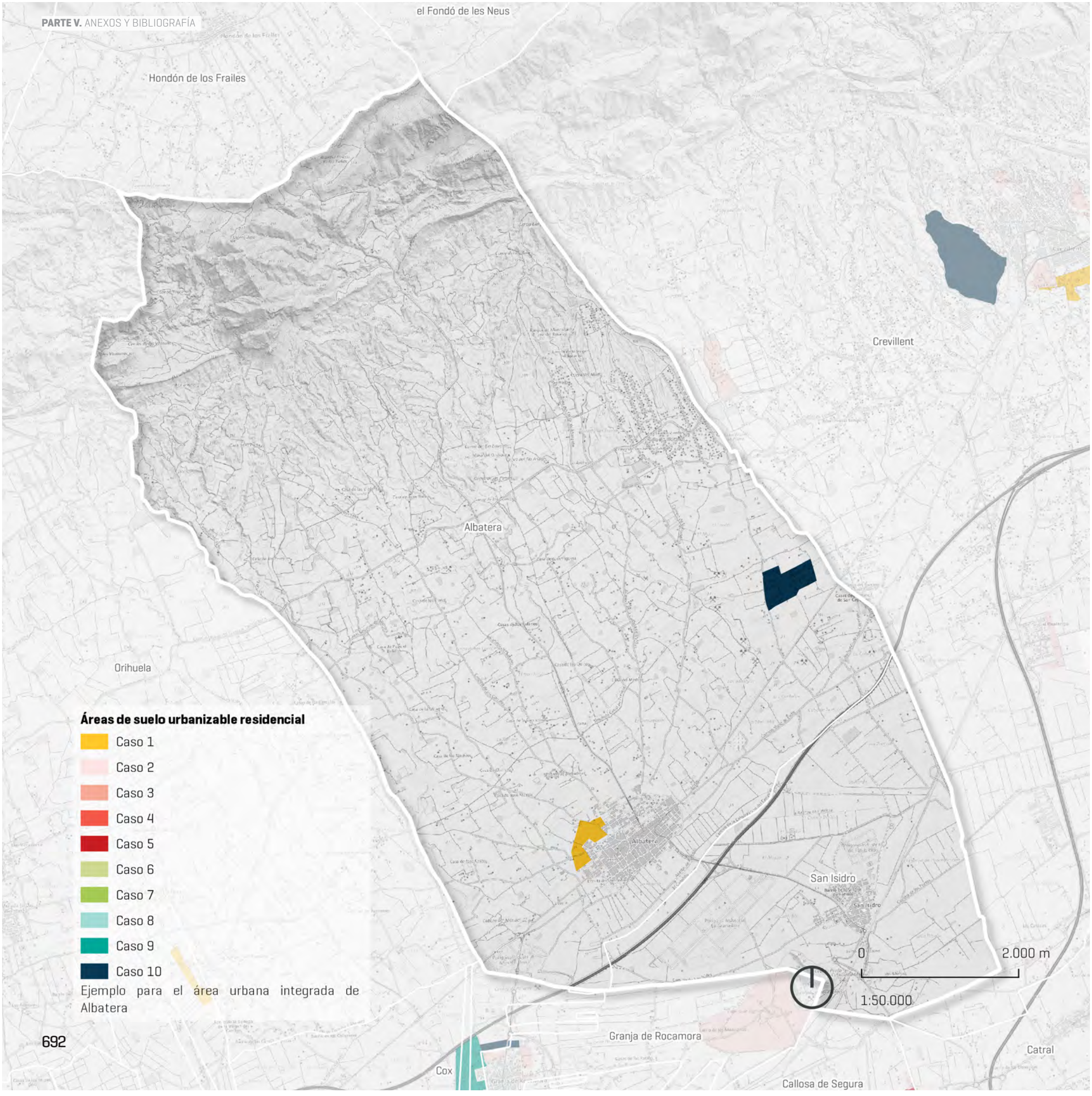
Aui	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10	Total general
Valencia	20,36%	15,96%		6,64%	20,91%	0,22%	1,14%	5,26%	24,84%	4,67%	100,00%
Alicante - Elx	12,33%	19,46%	1,05%	4,94%	9,01%		1,65%	2,41%	35,87%	13,29%	100,00%
Castellón	16,33%	20,21%	8,29%	10,75%	1,58%		0,10%	4,10%	15,97%	22,67%	100,00%
Altea	15,53%	61,63%								22,84%	100,00%
Novelda - Aspe - Monforte	30,93%	17,76%	19,76%		0,15%			0,67%	13,83%	16,90%	100,00%
Ontinyent	3,09%	83,61%	0,28%	0,12%	1,37%		2,38%		0,40%	8,75%	100,00%
Polop - La Nucia	0,78%	54,71%	19,09%							25,42%	100,00%
Formentera - Rojales	3,21%	7,34%	0,73%		1,77%			26,38%	56,94%	3,64%	100,00%
Gandia	35,85%	6,85%		1,84%			16,28%	1,64%	26,95%	10,58%	100,00%
Sagunt	19,44%	10,97%		1,62%	5,39%		0,66%	26,28%	30,06%	5,58%	100,00%
Cheste - Chiva	45,58%							1,76%	1,82%	50,85%	100,00%
Alcoi	28,44%	7,98%		2,25%				5,33%	3,87%	52,12%	100,00%
Benicarló - Vinaròs	44,05%	13,81%	0,91%	4,58%	1,06%			2,19%	2,17%	31,24%	100,00%
Elda - Petrer	10,06%	40,59%	4,91%			8,52%		3,90%	9,13%	22,88%	100,00%
Alzira	28,59%	20,90%			1,15%		1,40%	7,29%	34,76%	5,90%	100,00%
Callosa de Segura	9,60%	36,99%	0,90%	6,56%	5,15%		0,26%	5,53%	33,27%	1,73%	100,00%
Xàtiva	35,89%	6,20%		1,61%	5,78%		0,30%	4,25%	23,30%	22,66%	100,00%
Montserrat - Montroy	47,08%	28,80%			22,67%	1,46%					100,00%
Alberic	82,91%								17,09%		100,00%
Almoradí	14,69%		0,99%		0,48%				83,84%		100,00%
Sueca	16,68%	32,84%		2,69%	6,34%			1,17%	4,42%	35,86%	100,00%
Carlet	81,31%	18,69%									100,00%
Llombai										100,00%	100,00%
Segorbe	54,62%	19,08%						19,76%	4,38%	2,16%	100,00%
Palma de Gandia - Ador	34,22%	8,60%			10,53%				33,76%	12,90%	100,00%
Benifairó de les Valls	25,09%	74,91%									100,00%
Albatera	37,51%									62,49%	100,00%
Alcàntera de Xúquer - Ben..	19,51%	10,98%						29,93%	39,58%		100,00%
Alborache - Macastre		73,14%			23,35%				3,51%		100,00%
Villanueva de Castellón		66,35%							33,65%		100,00%
Simat de la Valldigna - Be..	71,21%	28,79%									100,00%
Albalat de la Ribera - Polin..	26,44%	53,34%								20,21%	100,00%
L'Ènova - Manuel		100,00%									100,00%
	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha	% de total Supgraf Ha

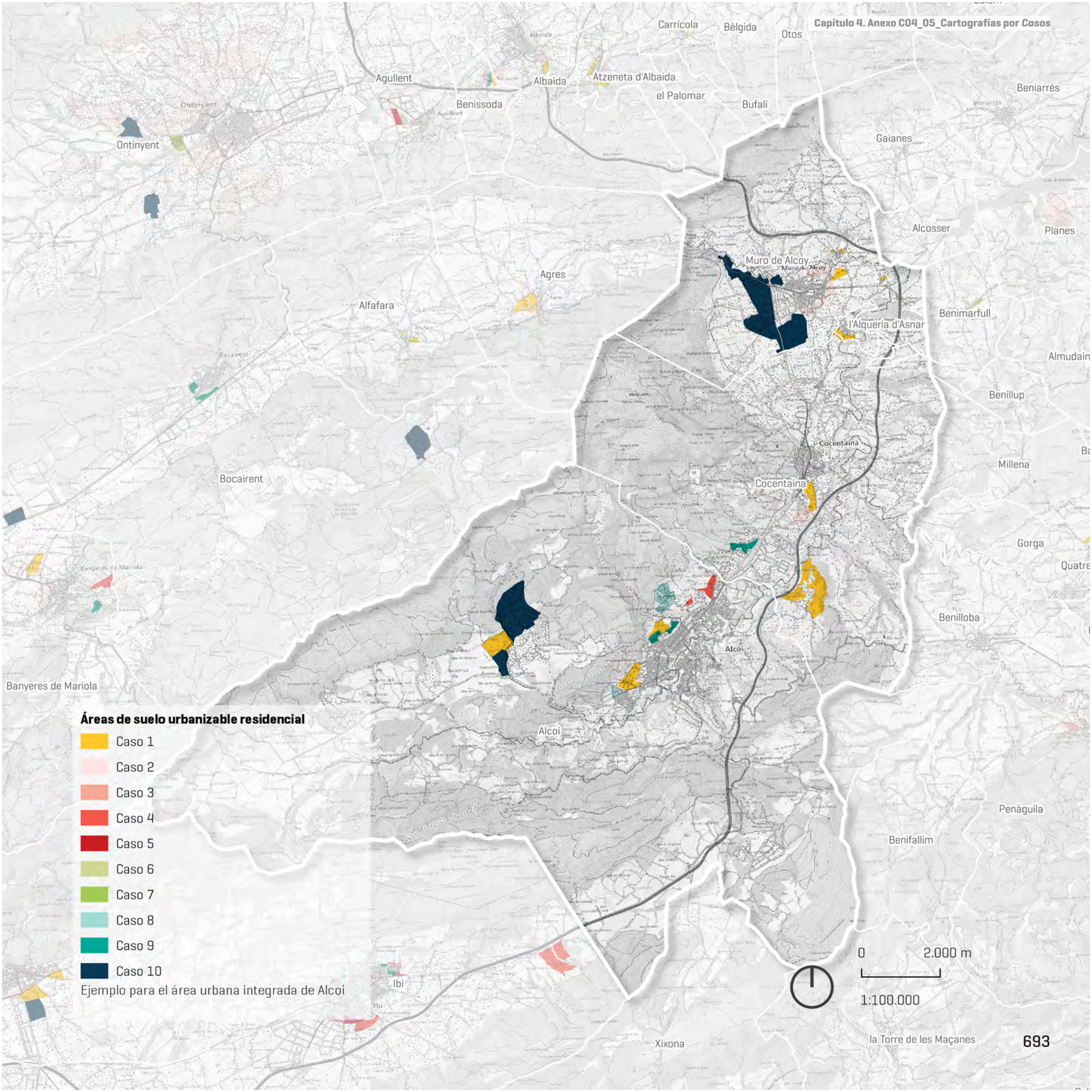
Casos

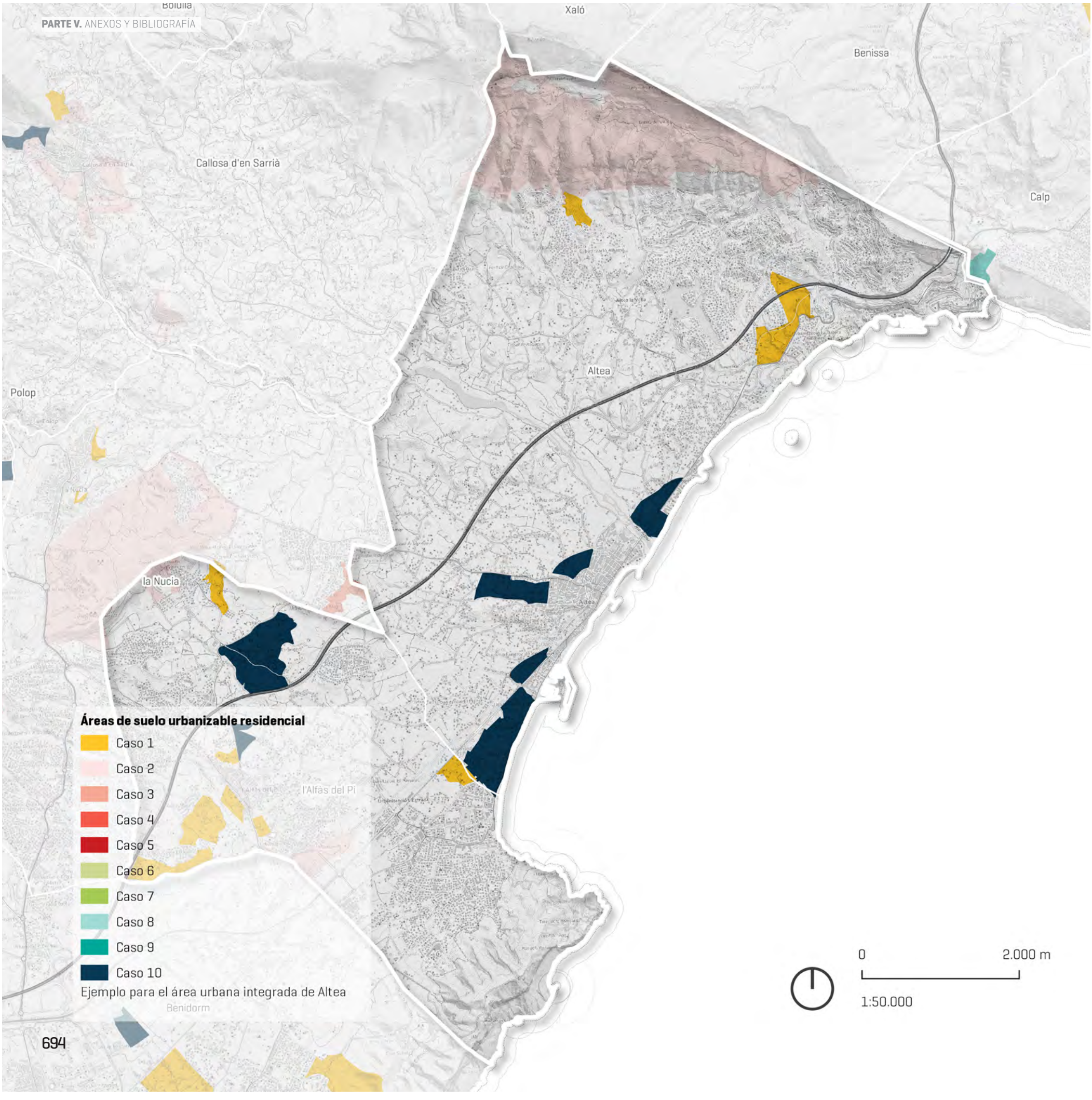
Tabla C04_T57: Suz uso residencial-Casos-Área urbana integrada-Porcentaje. Fuente: elab propia

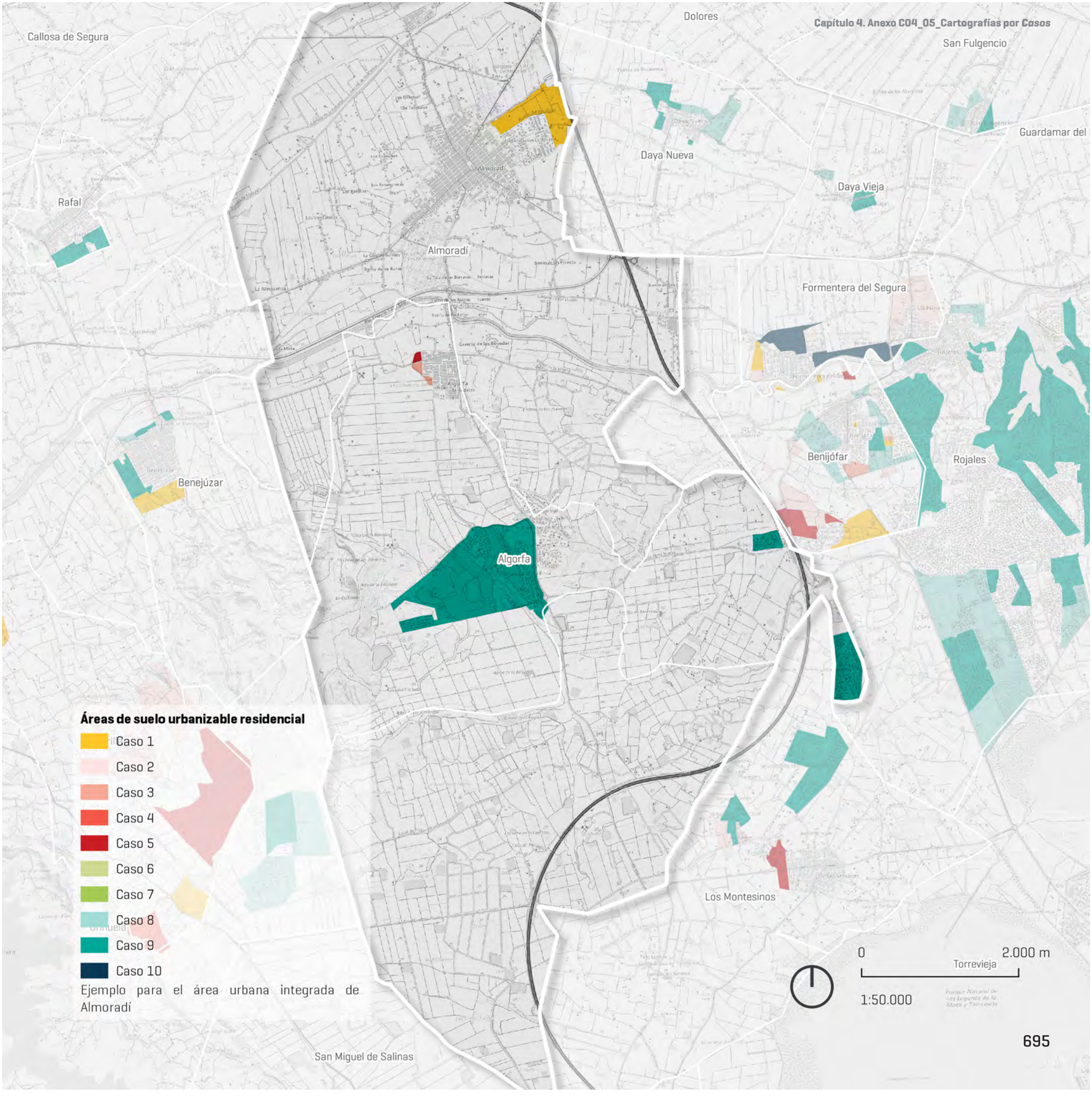
ANEXO C04_05_CARTOGRAFÍAS POR *CASOS*

A continuación en este anexo encontraremos las cartografías de las 33 Áreas urbanas integradas representando los 10 casos que se proponen en la investigación.


el Fondó de les Neus
Hondón de los Frailes
Crevillent
Albatera
Orihuela
San Isidro
Granja de Rocamora
Cox
Callosa de Segura
Catral
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Albatera
0
2.000 m
1:50.000


Carrícola
Bèlgida
Otos
Agullent
Albaida
Atzeneta d'Albaida
el Palomar
Bufali
Benissoda
Beniarrés
Gaianes
Ontinyent
Alcosser
Planes
Muro de Alcoy
Agres
Alfafara
Benimarfull
l'Alqueria d'Asnar
Almudaina
Benillup
Bocairent
Cocentaina
Millena
Gorga
Quatre
Benilloba
Alcoi
Banyeres de Mariola
Penàguila
Benifallim
Ibi
Xixona
la Torre de les Maçanes
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Alcoi
0
2.000 m
1:100.000


Benissa
Xaló
Callosa d'en Sarrià
Calp
Altea
Polop
la Nucia
l'Alfàs del Pi
Benidorm
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Altea
0
2.000 m
1:50.000


Callosa de Segura
Dolores
San Fulgencio
Guardamar del
Daya Nueva
Daya Vieja
Rafal
Almoradí
Formentera del Segura
Benijófar
Rojales
Benejúzar
Algorfa
Los Montesinos
Torrevieja
San Miguel de Salinas
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Almoradí
0
2.000 m
1:50.000

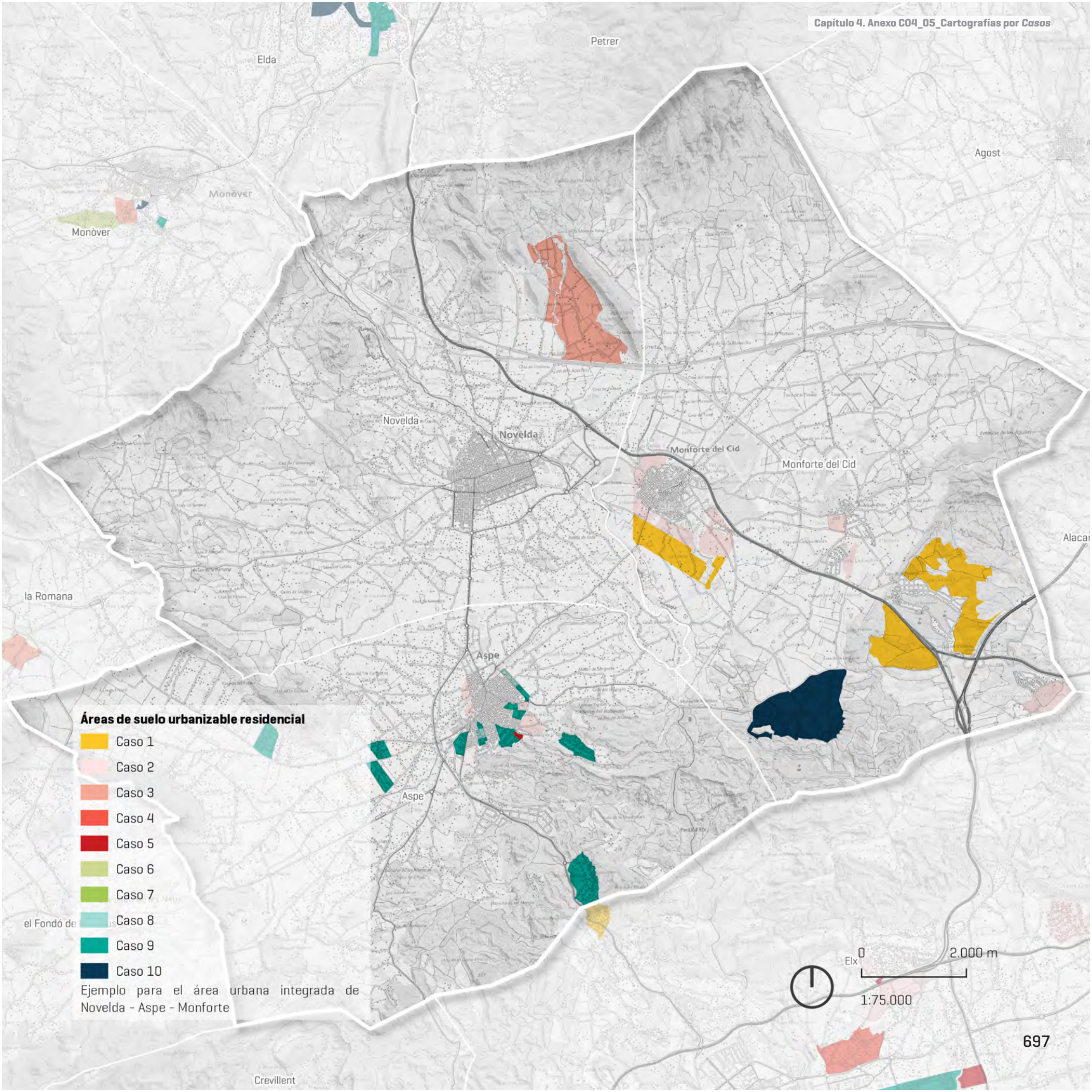
Áreas de suelo urbanizable residencial

- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Alicante - Elx

0 5.000 m

1:200.000


Elda
Petrer
Agost
Monòver
Monòver
Novelda
Novelda
Monforte del Cid
Monforte del Cid
la Romana
Aspe
Aspe
el Fondó de
Crevillent
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Novelda - Aspe - Monforte
0
2.000 m
1:75.000

Dolores
San Fulgencio
Daya Nueva
Daya Vieja
Almoradí
Formentera del Segura
Rojales
Guardamar del Segura
Benijófar
Algorfa
Los Montesinos
Torrevieja
Parque Natural de las Lagunas de la

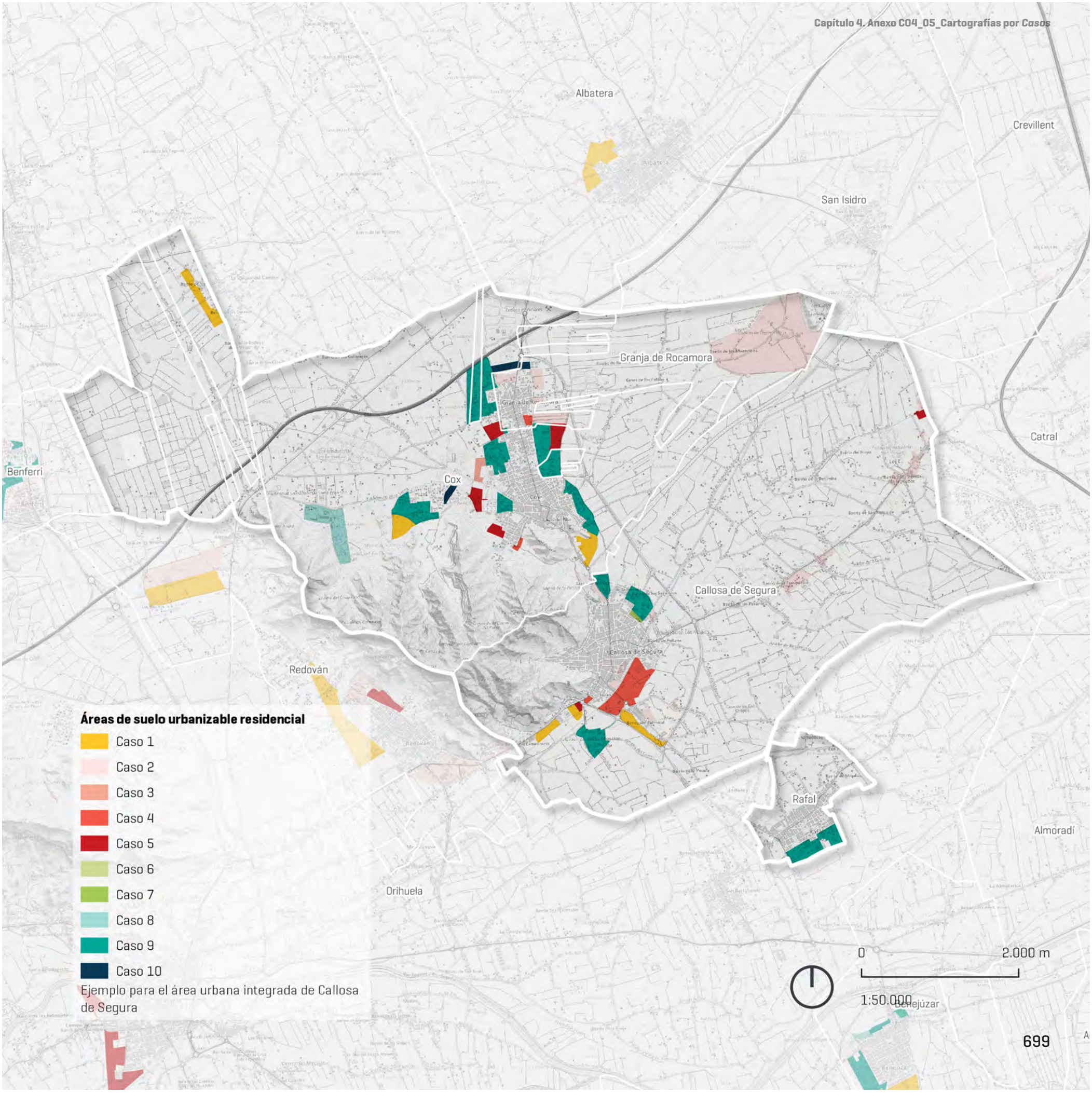
Áreas de suelo urbanizable residencial

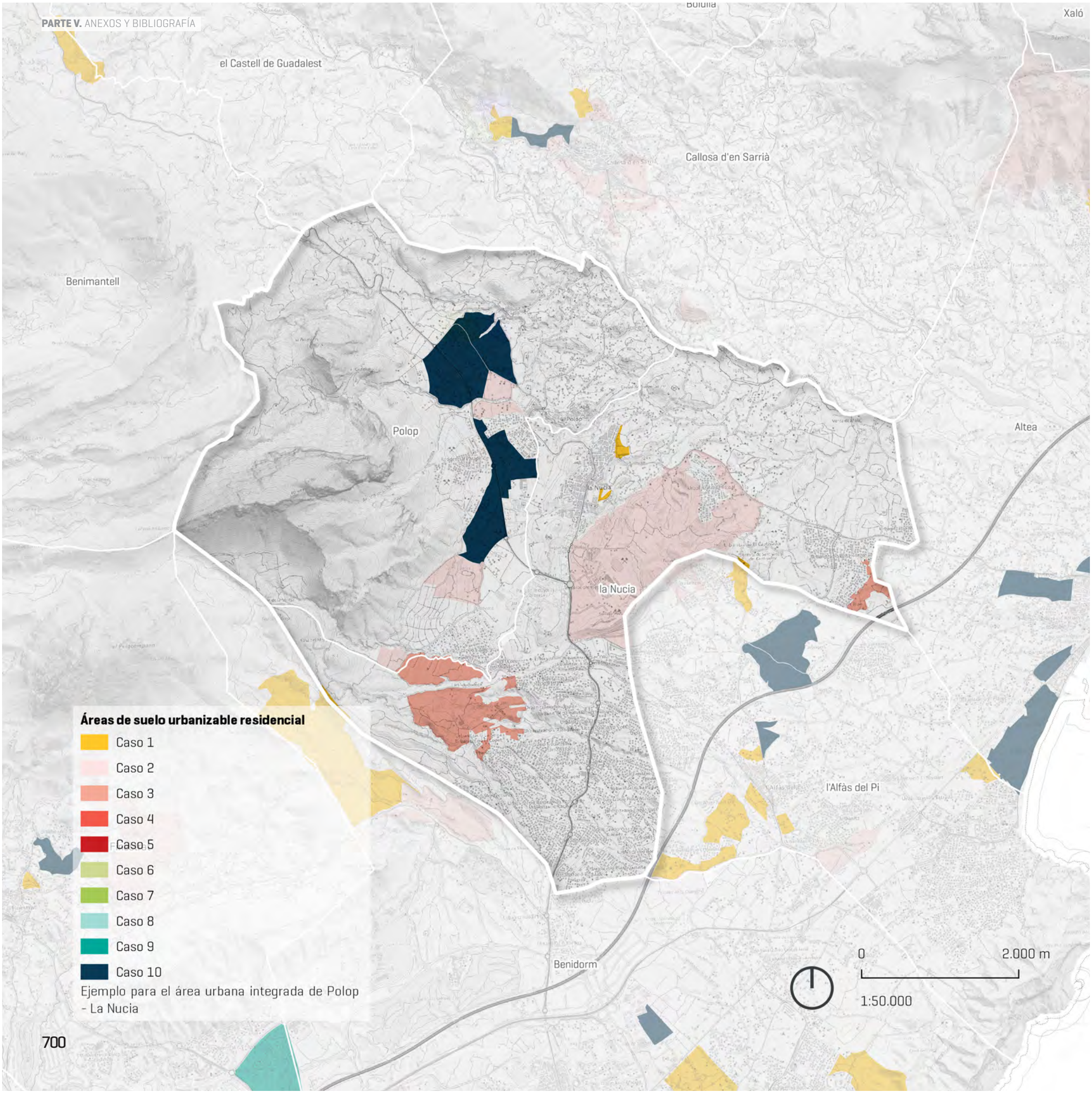
- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

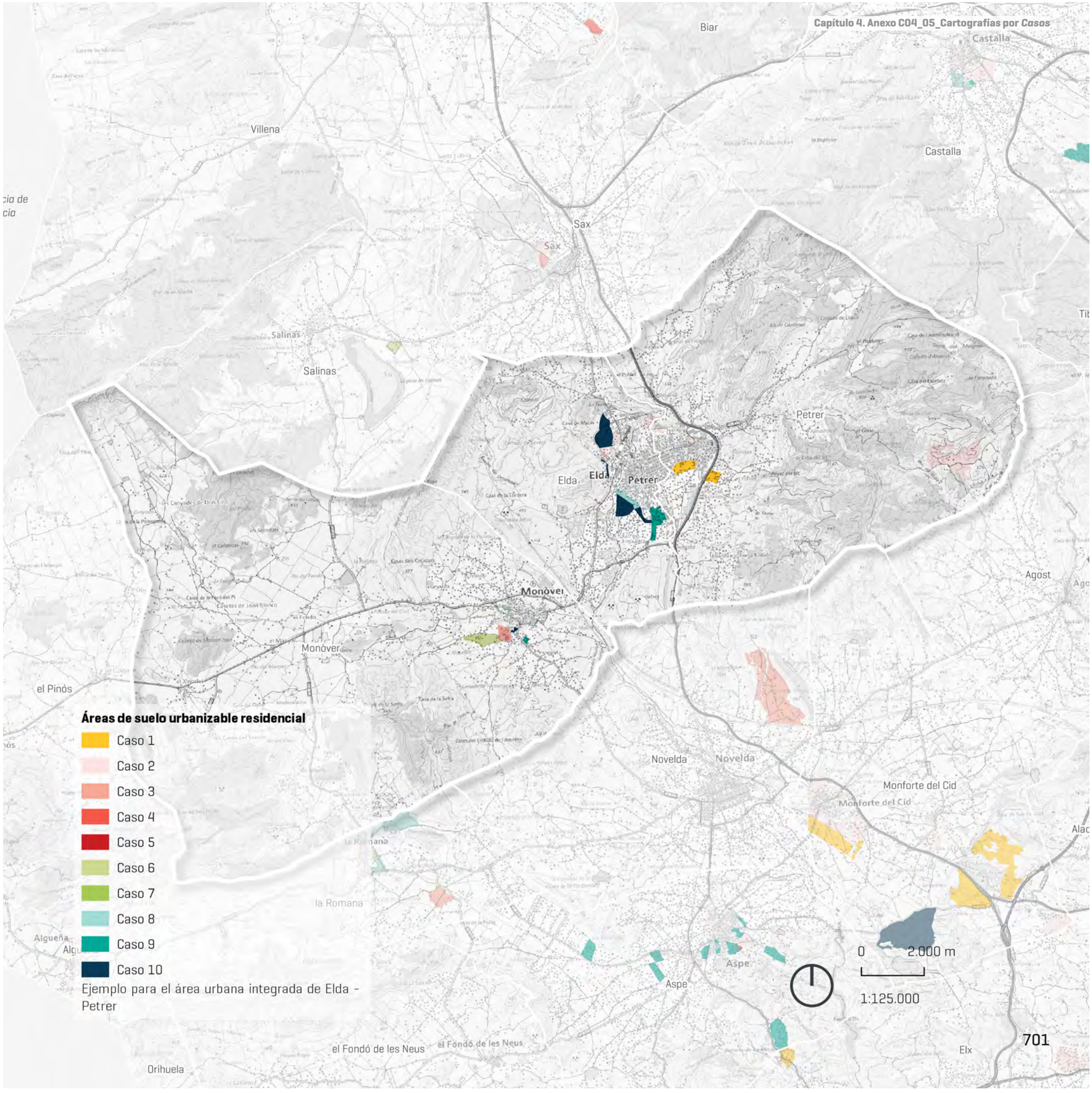
Ejemplo para el área urbana integrada de Formentera - Rojales

0 2.000 m

1:50.000


Albatera
Crevillent
San Isidro
Granja de Rocamora
Catral
Benferri
Cox
Callosa de Segura
Redován
Rafal
Almoradí
Orihuela
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Callosa de Segura
0
2.000 m
1:50.000


Boldiia
Xaló
el Castell de Guadalest
Callosa d'en Sarrià
Benimantell
Polop
Altea
la Nucia
l'Alfàs del Pi
Benidorm
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Polop - La Nucia
0
2.000 m
1:50.000


Biar
Castalla
Villena
Sax
Salinas
Petrer
Elda
Monòver
Agost
el Pinós
Novelda
Monforte del Cid
la Romana
Aspe
el Fondó de les Neus
Orihuela
Elx
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Elda - Petrer
0
2.000 m
1:125.000

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de [% "aui" %]

0 2.000 m

1:75.000

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Segorbe

0 2.000 m

1:100.000

Provincia de Tarragona

Traiguera

Sant Jordi

Vinaròs

Càlig

Benicarló

Cervera del Maestre

Peníscola

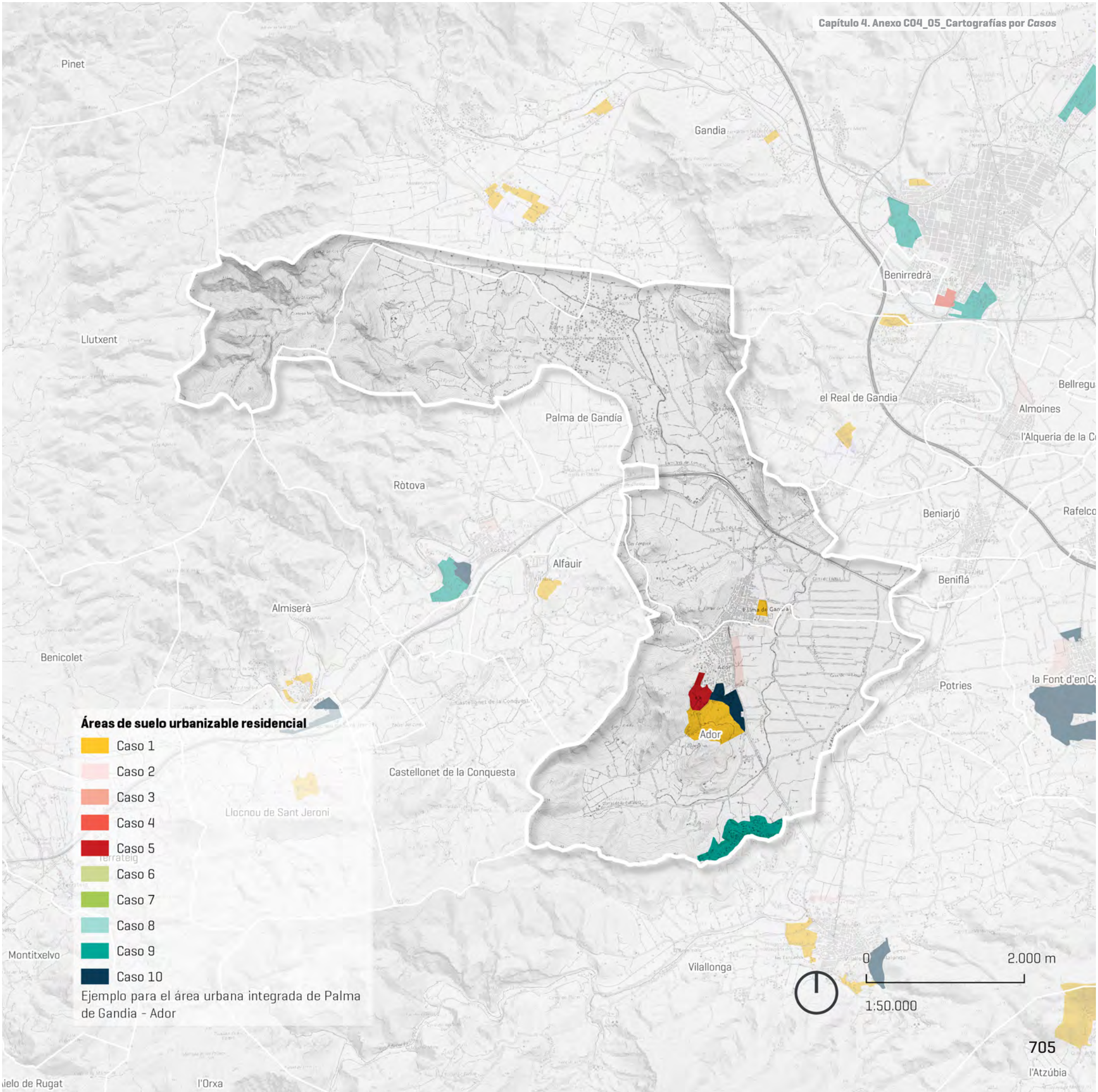
Áreas de suelo urbanizable residencial

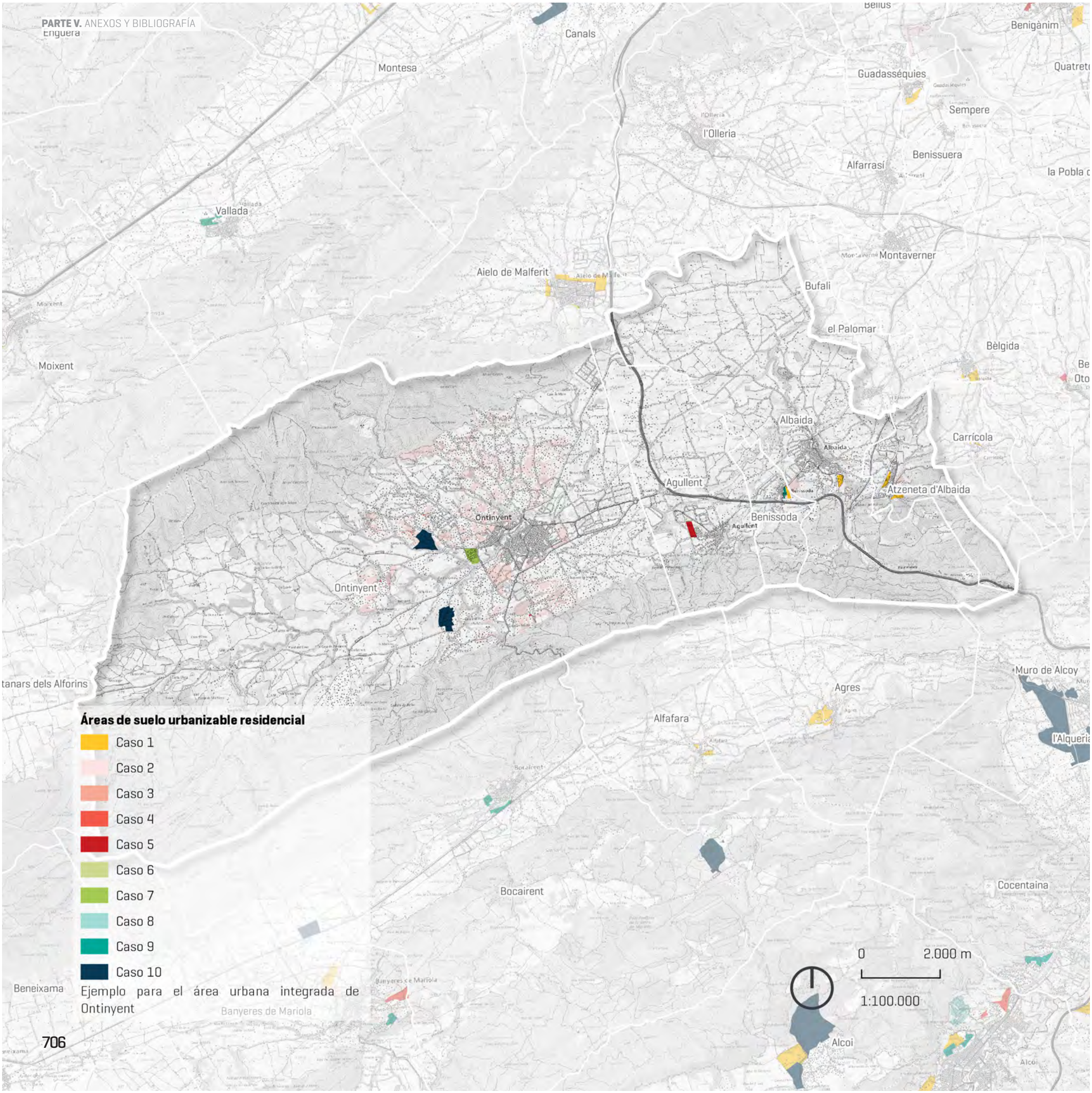
- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Benicarló - Vinaròs

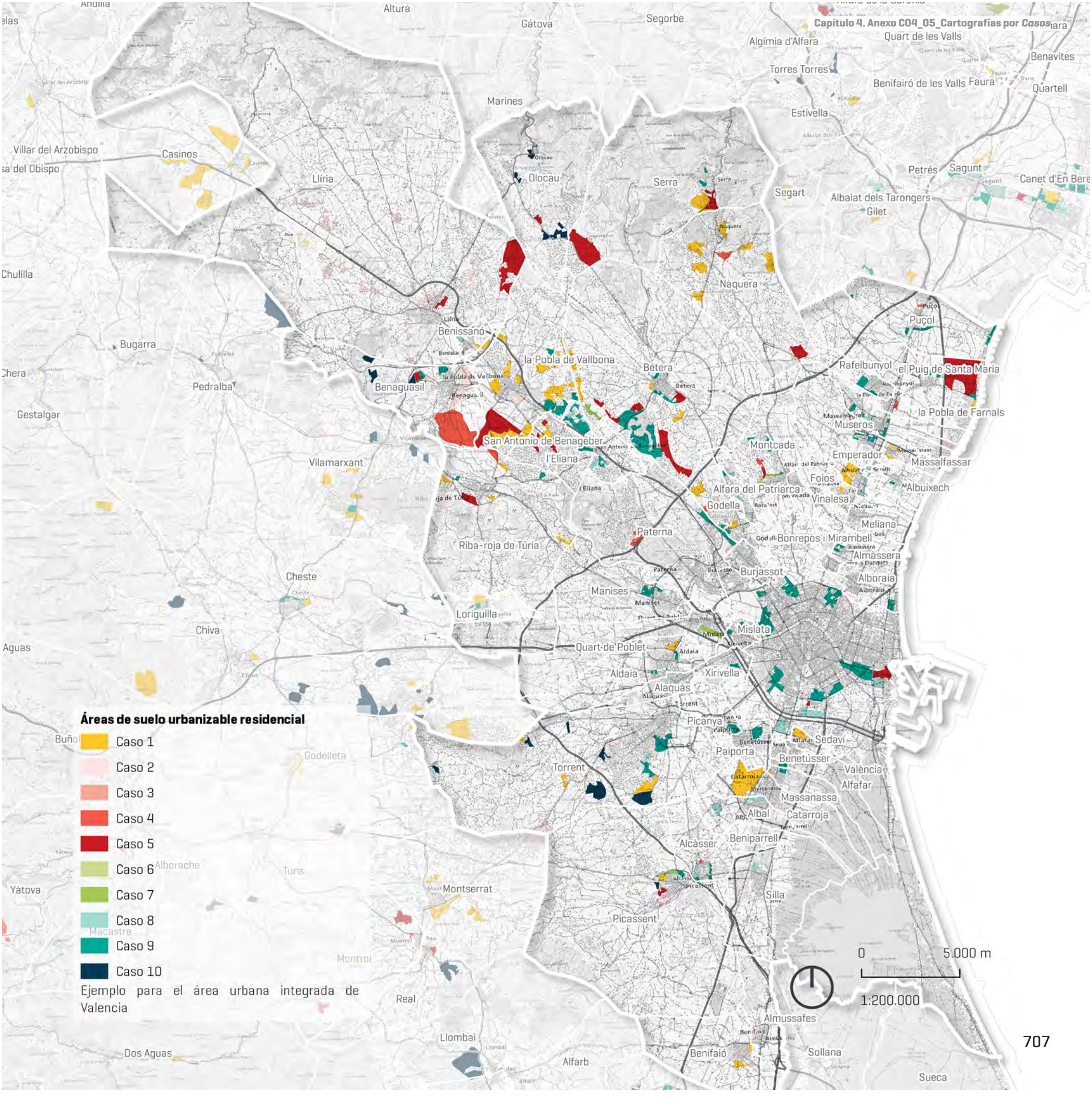
0 2.000 m

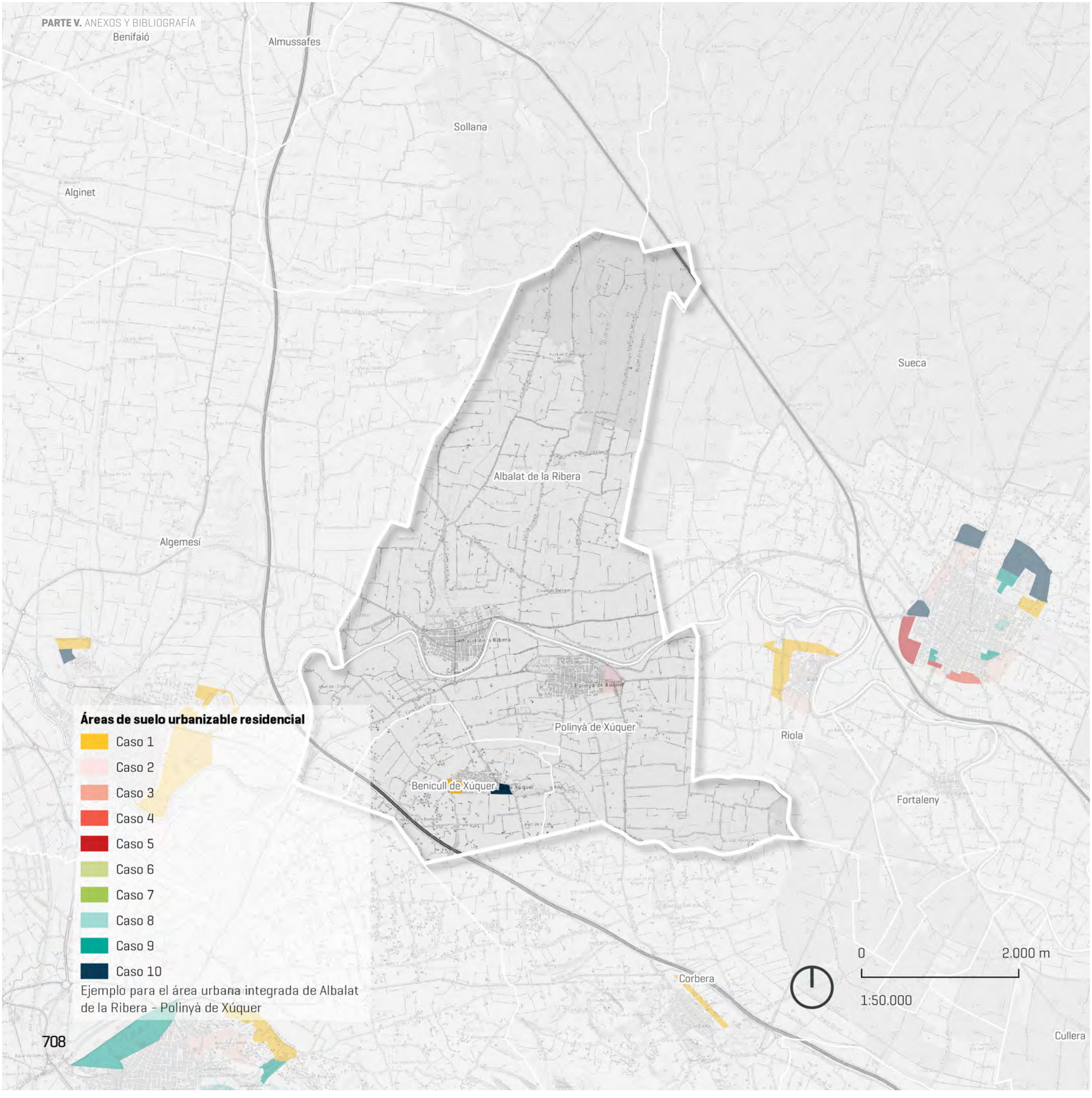
1:75.000


Pinet
Gandia
Benirredrà
Llutxent
el Real de Gandia
Almoines
Palma de Gandía
Ròtova
Beniarjó
Alfauir
Beniflá
Almiserà
Benicolet
Potries
Ador
Castellonet de la Conquesta
Llocnou de Sant Jeroni
Montitxelvo
Vilallonga
l'Atzúbia
l'Orxa
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Palma de Gandia - Ador
0
2.000 m
1:50.000



Ejemplo para el área urbana integrada de Ontinyent


Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Valencia
0
5.000 m
1:200.000
Andilla
Altura
Gátova
Segorbe
Algímia d'Alfara
Quart de les Valls
Benavites
Torres Torres
Benifairó de les Valls
Faura
Quartell
Marines
Estivella
Villar del Arzobispo
Casinos
Llíria
Olocau
Serra
Segart
Petrés
Sagunt
Albalat dels Tarongers
Gilet
Canet d'En Bere
Chulilla
Nàquera
Puçol
Benissanó
Bugarra
la Pobla de Vallbona
Bétera
Rafelbunyol
el Puig de Santa Maria
Chera
Pedralba
Benaguasil
la Pobla de Farnals
Museros
Gestalgar
San Antonio de Benagéber
Montcada
Emperador
Massalfassar
Vilamarxant
l'Eliana
Foios
Alfara del Patriarca
Vinalesa
Albuixech
Godella
Meliana
Paterna
Riba-roja de Túria
Bonrepòs i Mirambell
Almàssera
Cheste
Burjassot
Alboraia
Manises
Loriguilla
Mislata
Chiva
Quart de Poblet
Aguas
Aldaia
Xirivella
Alaquàs
Picanya
Sedaví
Paiporta
Benetússer
Torrent
València
Alfafar
Massanassa
Albal
Catarroja
Beniparrell
Alcàsser
Silla
Picassent
Buñol
Godelleta
Alborache
Turis
Yátova
Montserrat
Macastre
Montroi
Real
Almussafes
Llombai
Benifaió
Sollana
Alfarb
Dos Aguas
Sueca


Benifaió
Almussafes
Sollana
Alginet
Sueca
Albalat de la Ribera
Algemesí
Polinyà de Xúquer
Riola
Benicull de Xúquer
Fortaleny
Corbera
Cullera
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Albalat de la Ribera - Polinyà de Xúquer
0
2.000 m
1:50.000

Sot de Ferrer
Algar de Palància
Segorbe
Alfara de la Baronia
la Vall d'Uixó
Xilxe
la Llosa
Almenara
Algímia d'Alfara
Torres Torres
Quart de les Valls
Benavites
Faura
Benifairó de les Valls
Quartell
Estivella
Albalat dels Tarongers
Serra
Sagunt
Petrés
Canet d'En Berenguer
Gilet
Segart
Puçol
el Puig de Santa Maria
Bétera

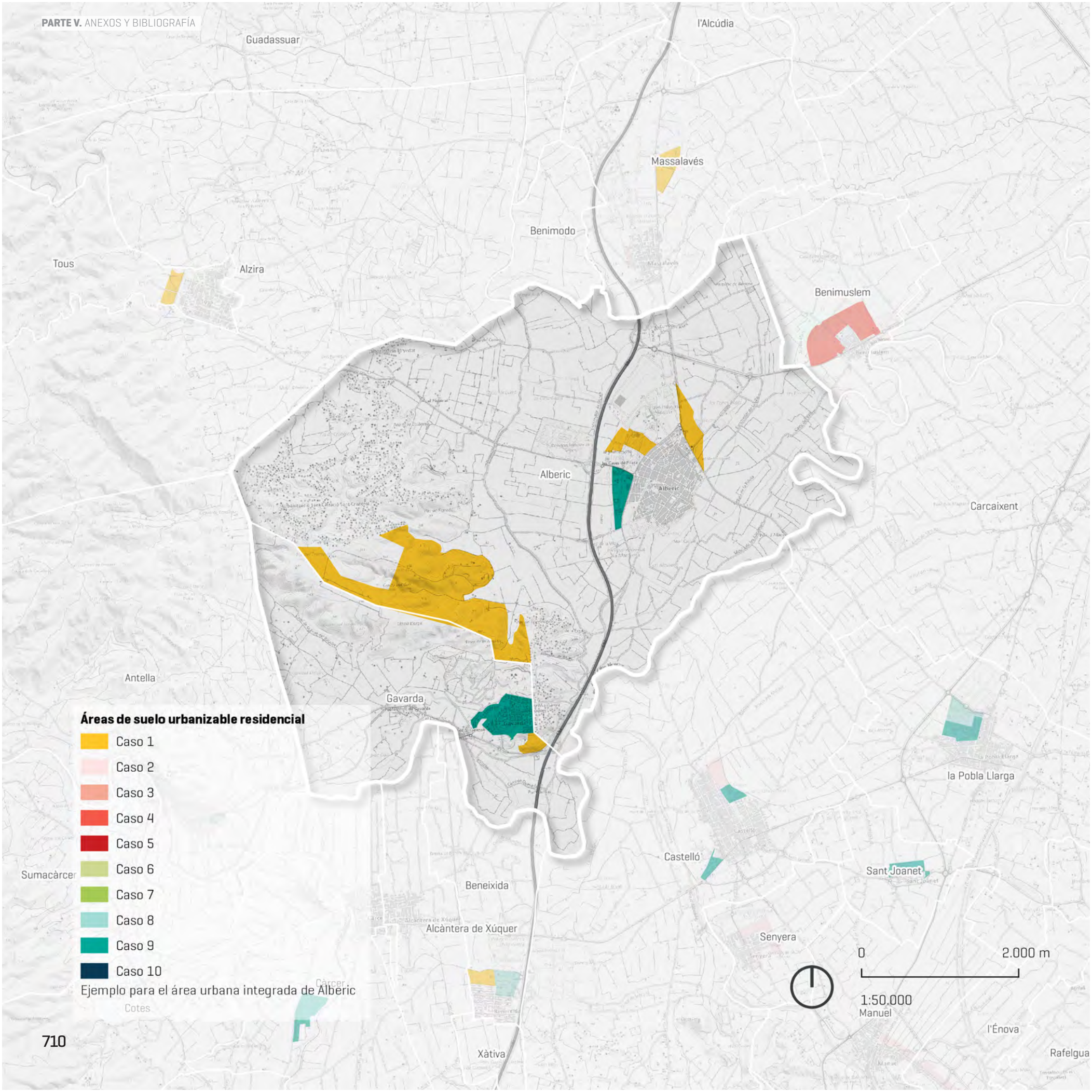
Áreas de suelo urbanizable residencial

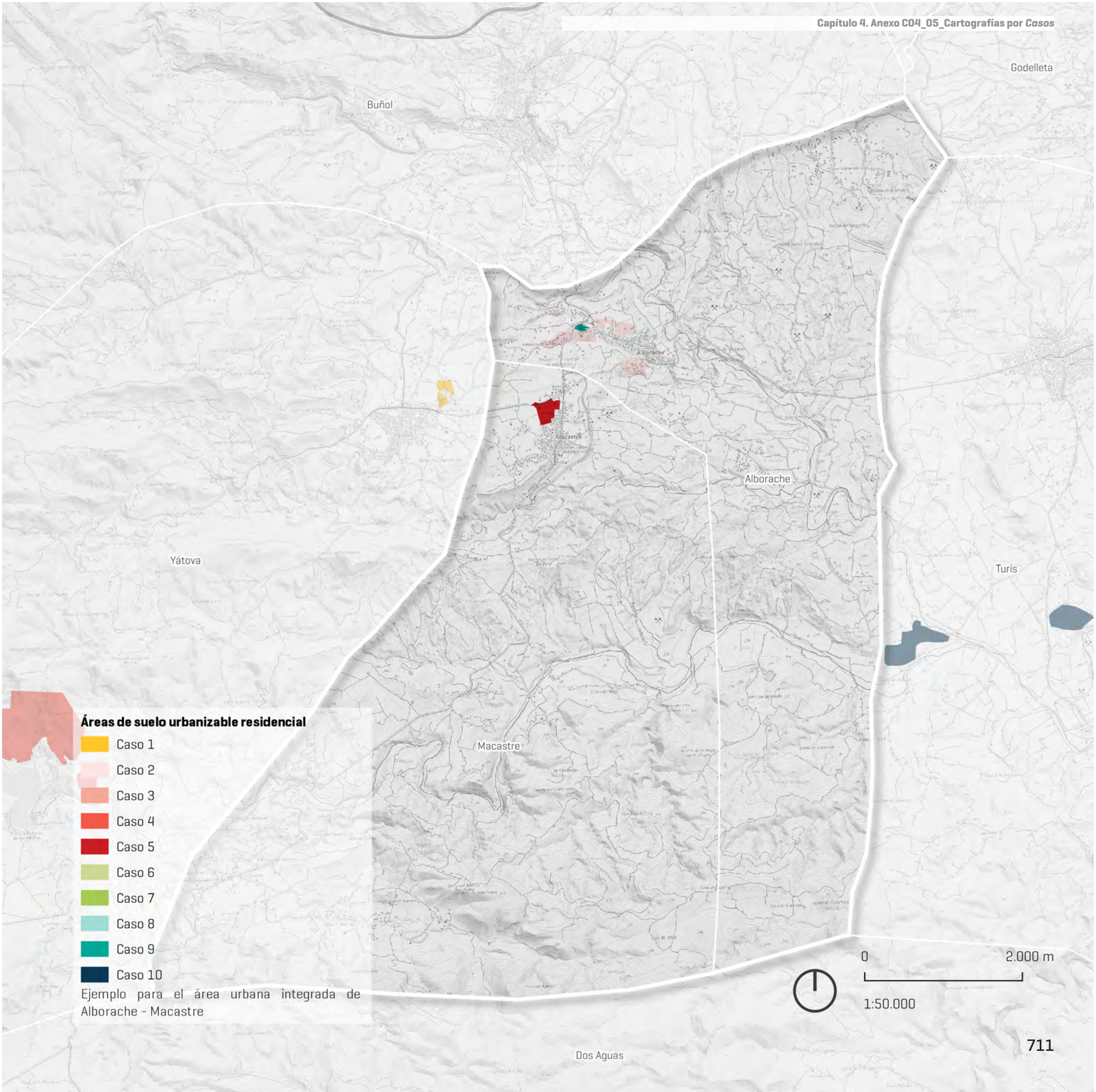
- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Sagunt

0 2.000 m

1:75.000


Guadassuar
l'Alcúdia
Massalavés
Benimodo
Tous
Alzira
Benimuslem
Alberic
Carcaixent
Antella
Gavarda
la Pobla Llarga
Castelló
Sumacàrcer
Beneixida
Sant Joanet
Alcàntera de Xúquer
Senyera
Càrcer
Cotes
Xàtiva
l'Énova
Rafelgua
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Alberic
0
2.000 m
1:50.000
Manuel


Buñol
Godelleta
Alborache
Yátova
Turís
Macastre
Dos Aguas
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Alborache - Macastre
0
2.000 m
1:50.000

Áreas de suelo urbanizable residencial

- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Alcàntera de Xúquer - Beneixida

0 500 m

1:20.000

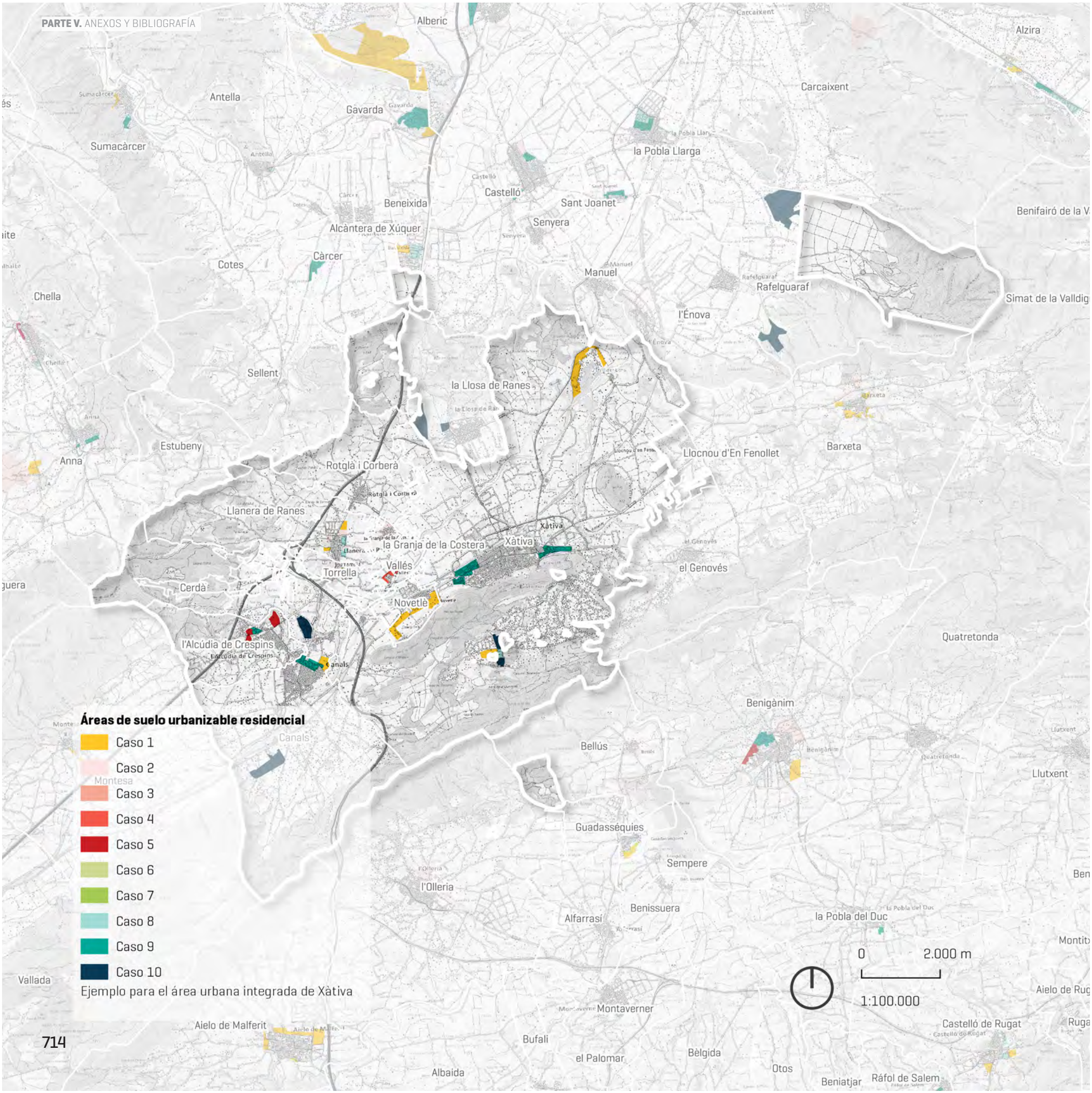
Áreas de suelo urbanizable residencial

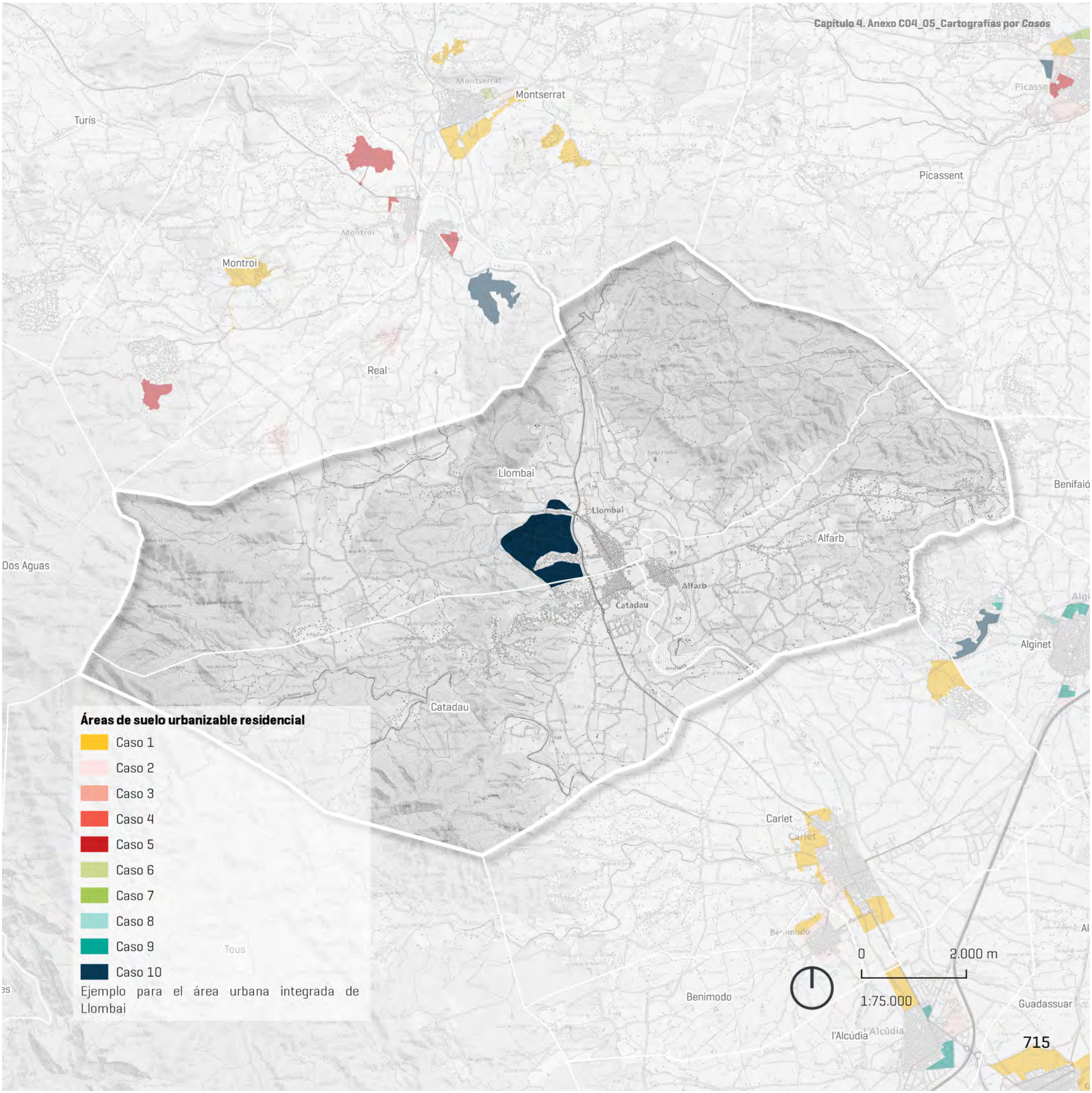
- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

Ejemplo para el área urbana integrada de Alzira

0 2.000 m

1:125.000

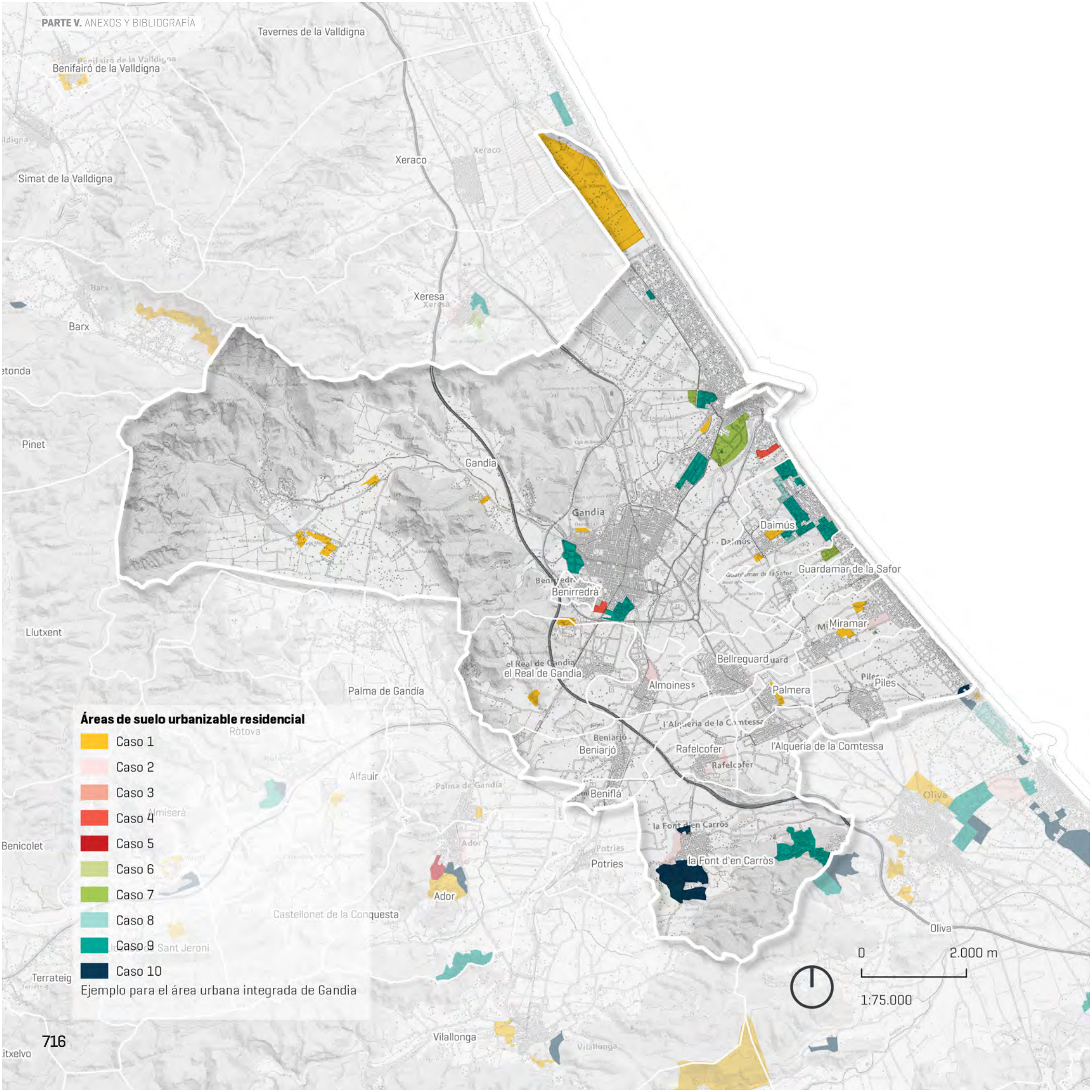

Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Xàtiva
0
2.000 m
1:100.000
Alberic
Carcaixent
Alzira
Antella
Gavarda
Sumacàrcer
la Pobla Llarga
Castelló
Sant Joanet
Beneixida
Senyera
Alcàntera de Xúquer
Càrcer
Cotes
Manuel
Rafelguaraf
Benifairó de la V
Simat de la Valldig
Chella
l'Énova
Sellent
la Llosa de Ranes
Barxeta
Estubeny
Anna
Llocnou d'En Fenollet
Rotglà i Corberà
Llanera de Ranes
Xàtiva
la Granja de la Costera
el Genovés
Torrella
Vallés
Cerdà
Novetlè
l'Alcúdia de Crespins
Canals
Quatretonda
Benigànim
Bellús
Llutxent
Guadasséquies
Sempere
l'Olleria
Benissuera
Alfarrasí
la Pobla del Duc
Montaverner
Aielo de Malferit
Bufali
el Palomar
Bèlgida
Otos
Albaida
Beniatjar
Ráfol de Salem
Castelló de Rugat
Aielo de Rug
Vallada

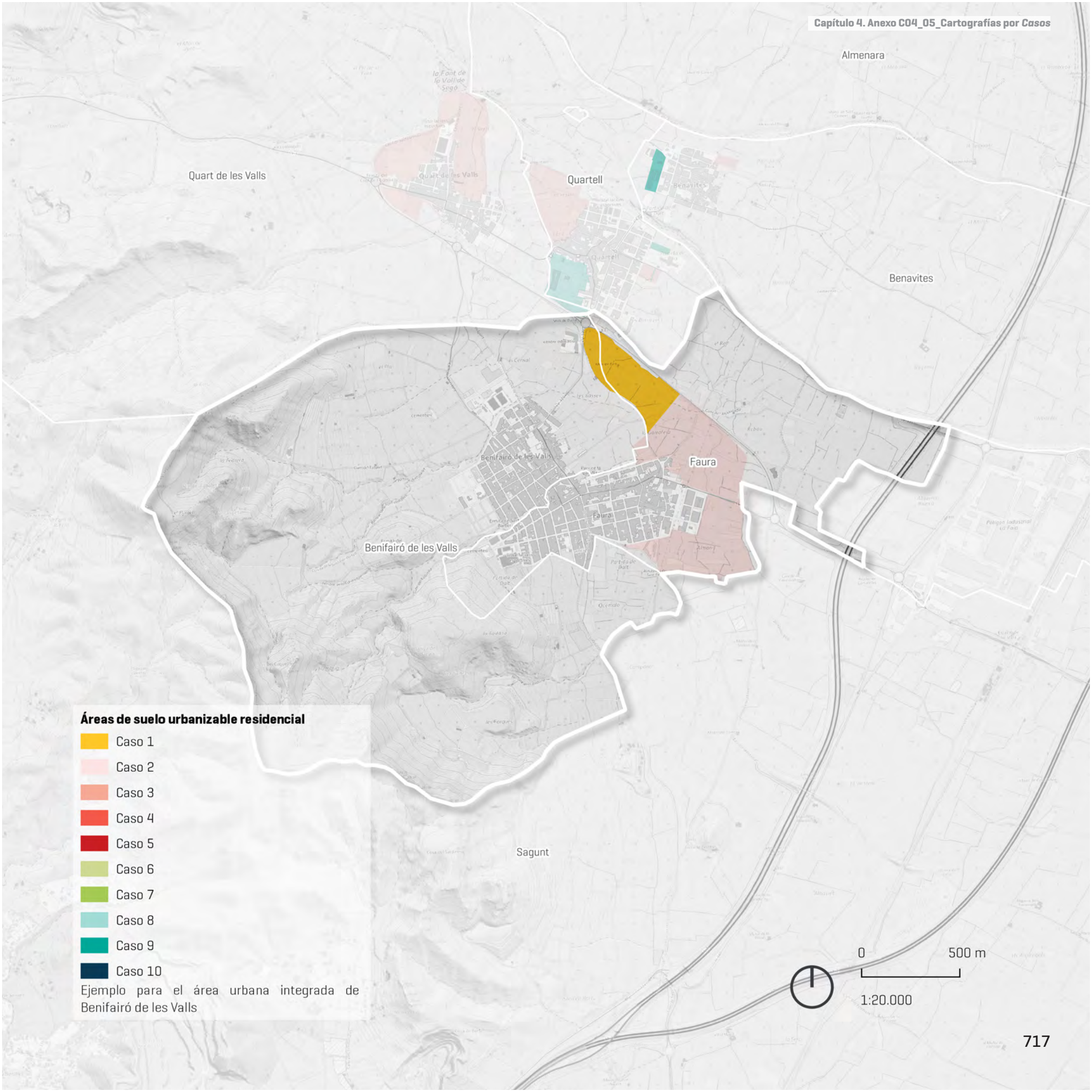


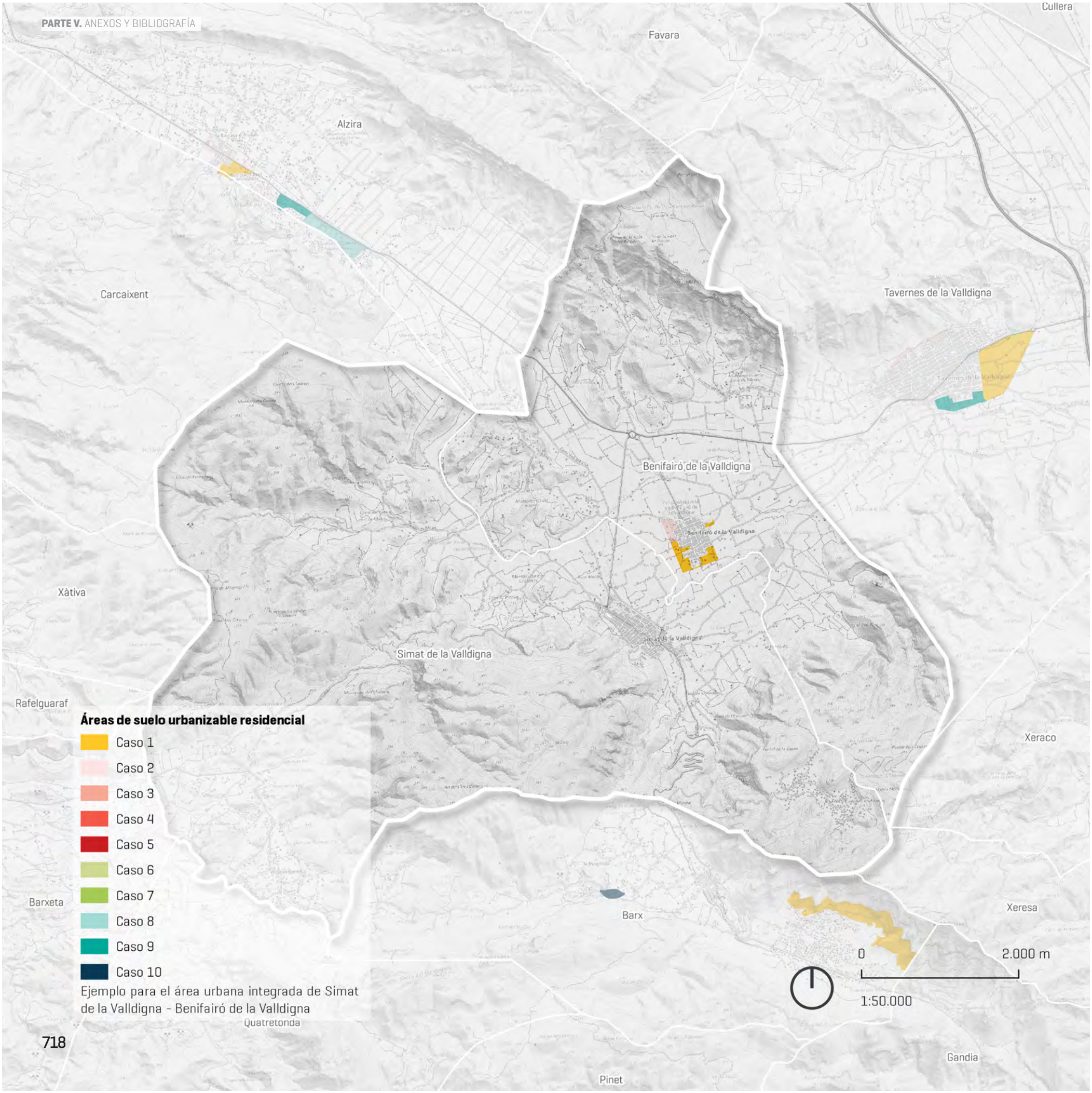
Áreas de suelo urbanizable residencial

- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

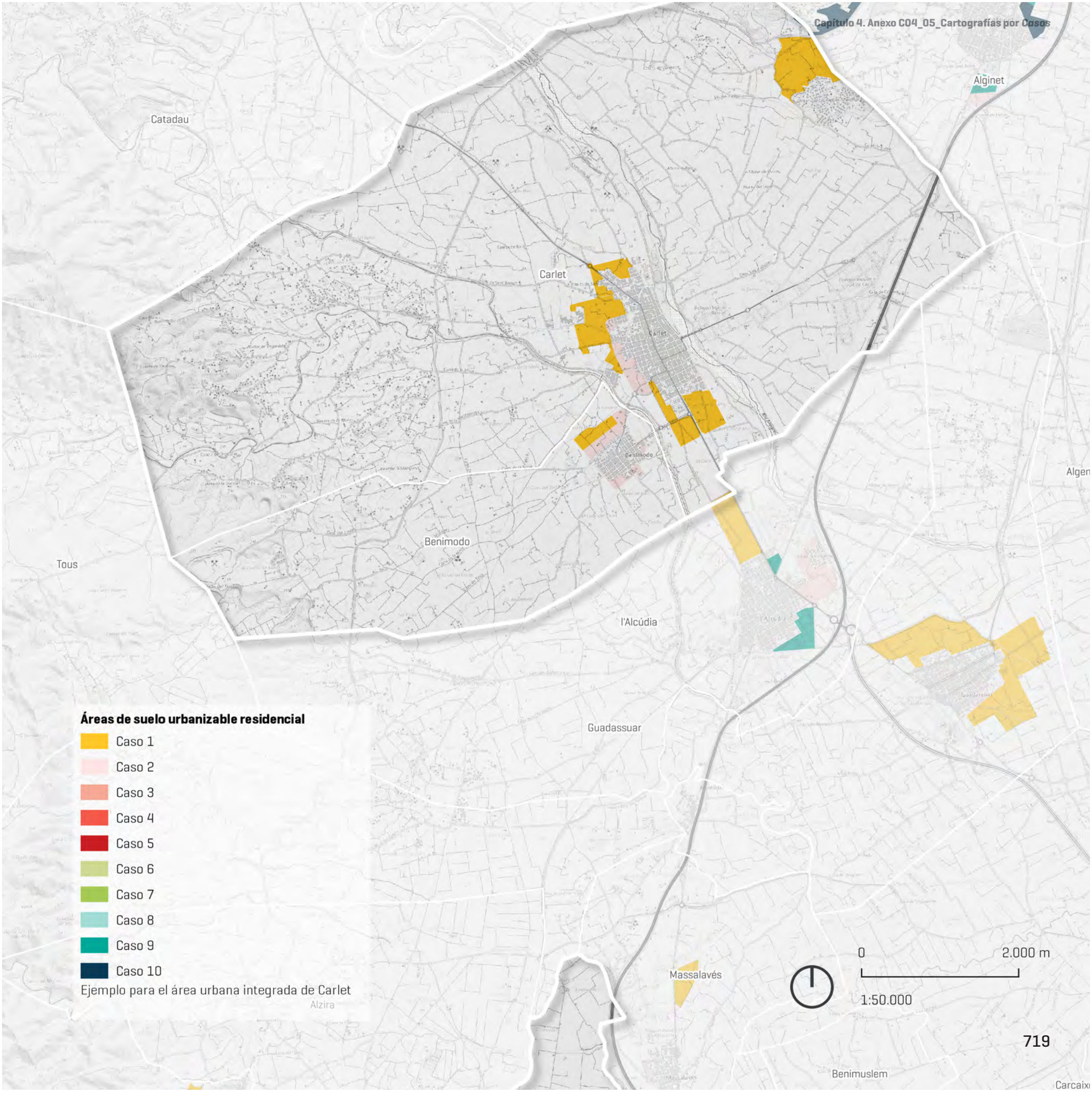
Ejemplo para el área urbana integrada de Llombai


Tavernes de la Valldigna
Benifairó de la Valldigna
Xeraco
Simat de la Valldigna
Barx
Xeresa
Pinet
Gandia
Daimús
Guardamar de la Safor
Benirredrà
Llutxent
Miramar
el Real de Gandia
Almoines
Bellreguard
Palmera
Piles
Palma de Gandía
Beniarjó
Rafelcofer
l'Alqueria de la Comtessa
Beniflá
la Font d'en Carròs
Potries
Oliva
Alfauir
Almisserà
Benicolet
Ador
Castellonet de la Conquesta
Terrateig
Vilallonga
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Gandia
0
2.000 m
1:75.000


Almenara
Quart de les Valls
Quartell
Benavites
Faura
Benifairó de les Valls
Sagunt
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Benifairó de les Valls
0
500 m
1:20.000



Ejemplo para el área urbana integrada de Simat de la Valldigna - Benifairó de la Valldigna


Catadau
Alginet
Carlet
Benimodo
Tous
l'Alcúdia
Guadassuar
Massalavés
Benimuslem
Alzira
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Carlet
0
2.000 m
1:50.000

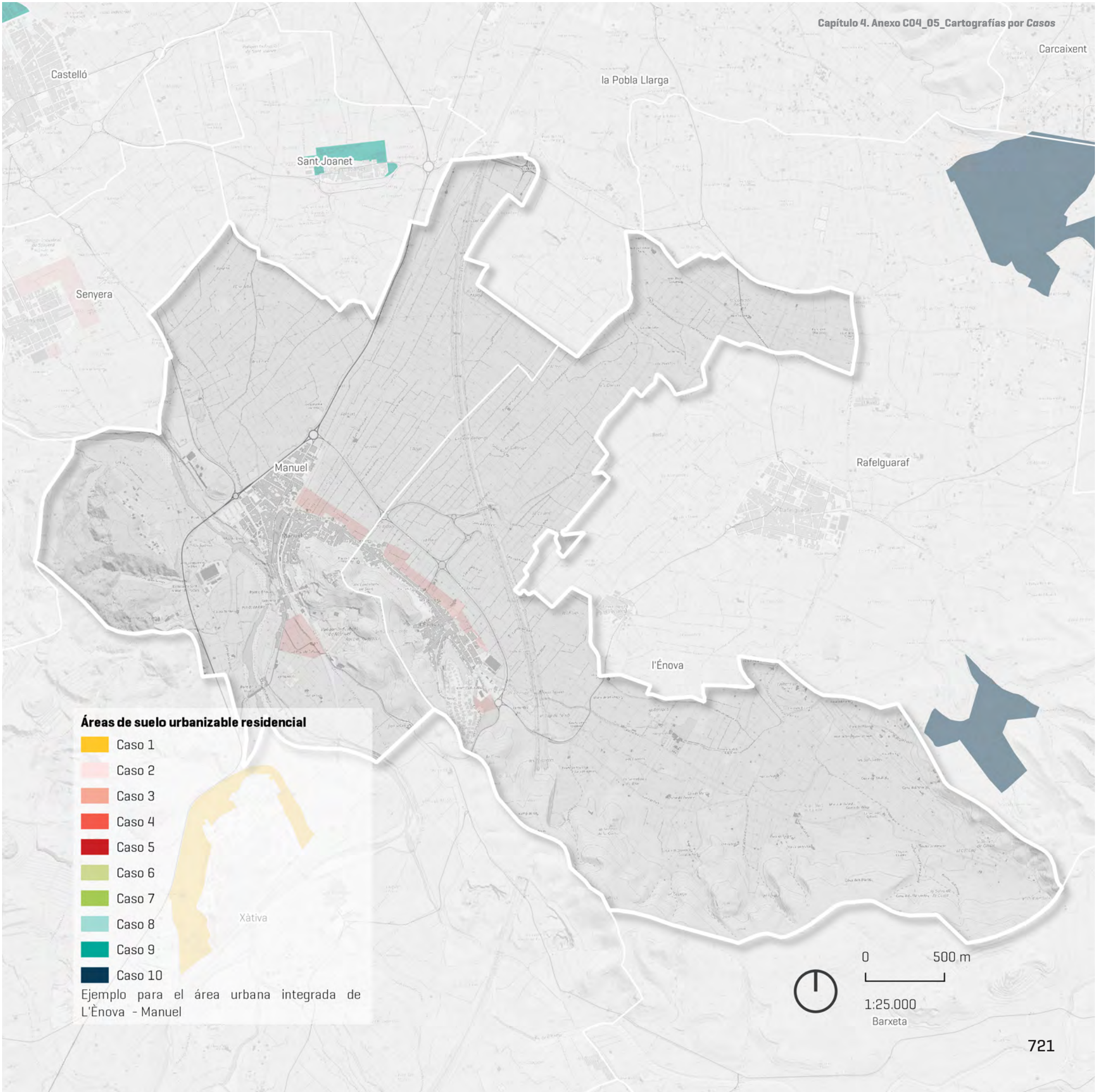
Áreas de suelo urbanizable residencial

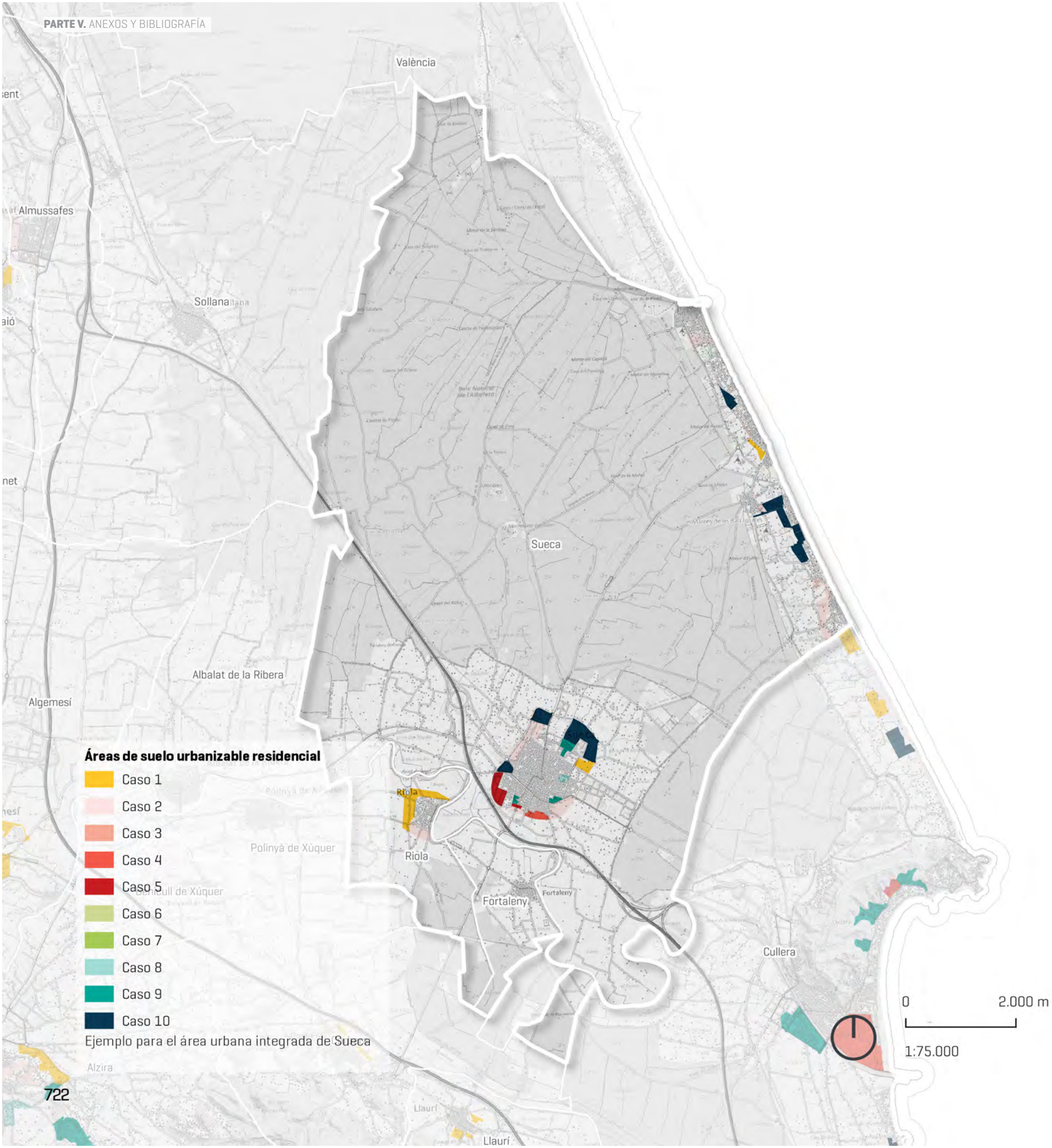
- Caso 1
- Caso 2
- Caso 3
- Caso 4
- Caso 5
- Caso 6
- Caso 7
- Caso 8
- Caso 9
- Caso 10

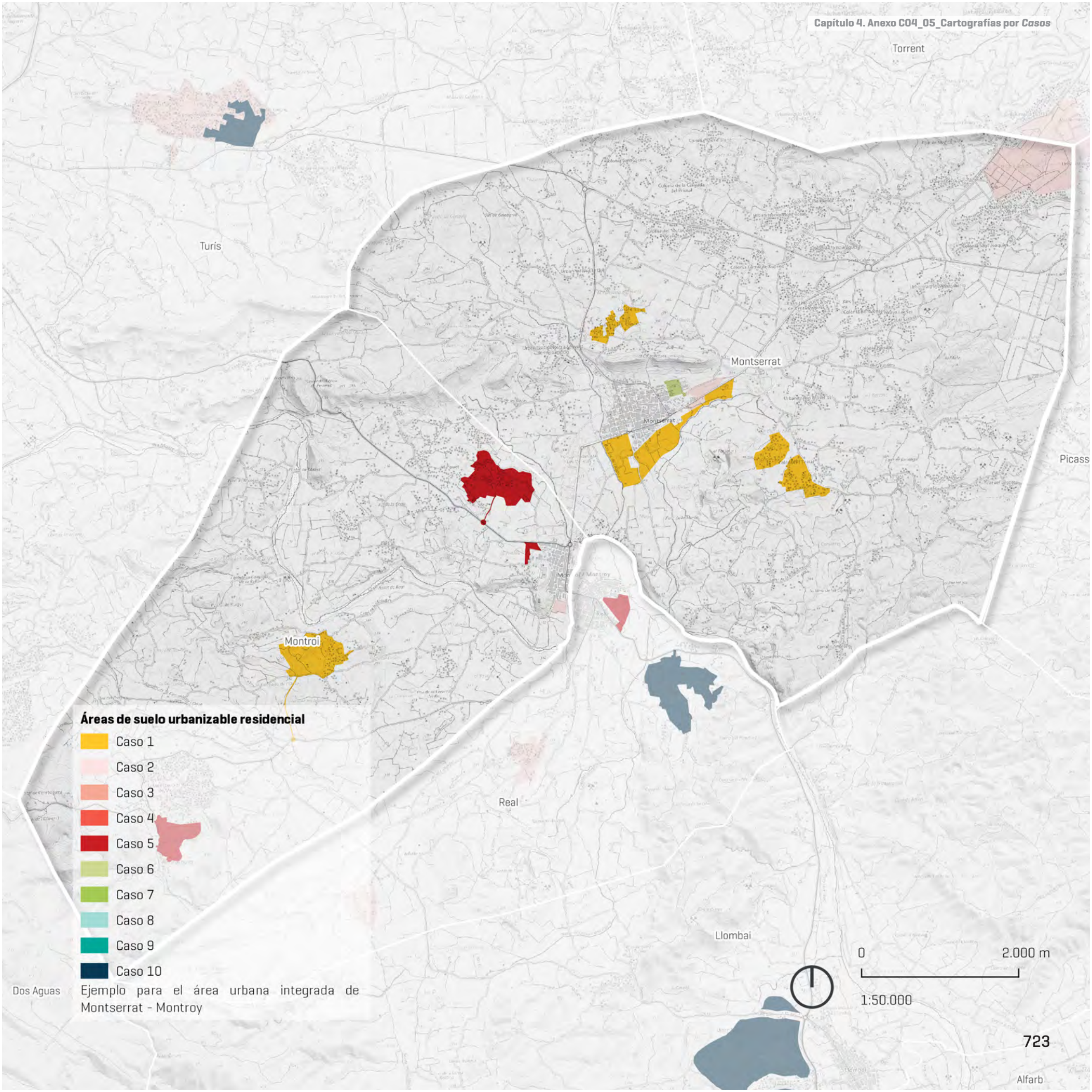
Ejemplo para el área urbana integrada de Cheste - Chiva

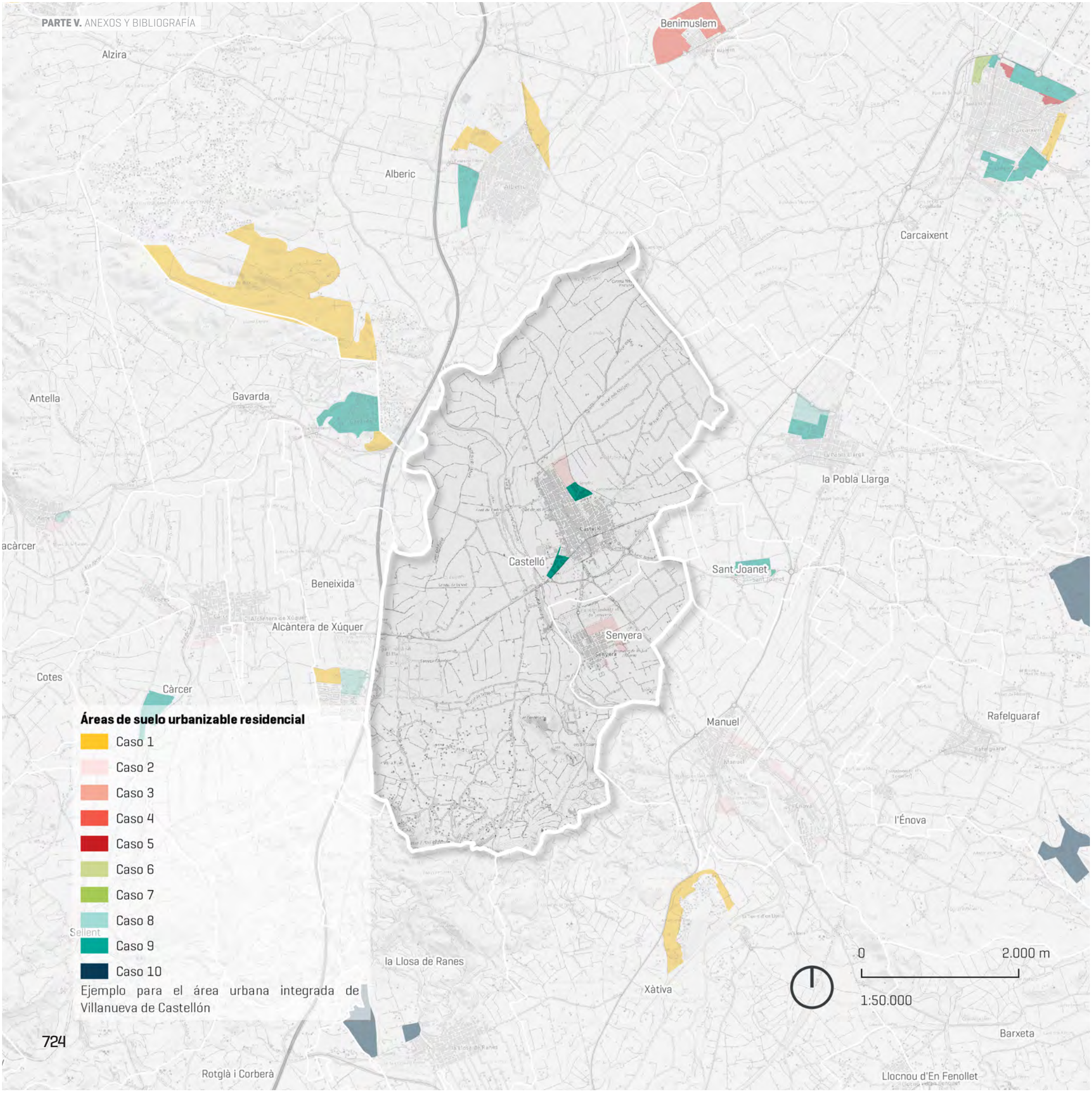
0 2.000 m

1:125.000


Carcaixent
Castelló
la Pobla Llarga
Sant Joanet
Senyera
Manuel
Rafelguaraf
l'Énova
Xàtiva
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de L'Ènova - Manuel
0
500 m
1:25.000
Barxeta


València
Almussafes
Sollana
Sueca
Albalat de la Ribera
Algemesí
Polinyà de Xúquer
Riola
Fortaleny
Cullera
Alzira
Llaurí
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Sueca
0
2.000 m
1:75.000


Torrent
Turís
Montserrat
Montroi
Real
Llombai
Dos Aguas
Alfarb
Picass
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Montserrat - Montroy
0
2.000 m
1:50.000


Benimuslem
Alzira
Alberic
Carcaixent
Antella
Gavarda
la Pobla Llarga
Castelló
Sant Joanet
Beneixida
Alcàntera de Xúquer
Senyera
Cotes
Càrcer
Manuel
Rafelguaraf
l'Énova
Sellent
la Llosa de Ranes
Xàtiva
Barxeta
Rotglà i Corberà
Llocnou d'En Fenollet
Áreas de suelo urbanizable residencial
Caso 1
Caso 2
Caso 3
Caso 4
Caso 5
Caso 6
Caso 7
Caso 8
Caso 9
Caso 10
Ejemplo para el área urbana integrada de Villanueva de Castellón
0
2.000 m
1:50.000

Bibliografía citada en el Capítulo 4:

Górgolas Martín, P. (2019). Del "urbanismo expansivo" al "urbanismo regenerativo": directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, *199*, 81–100. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6901008

Relación de figuras del Capítulo 4:

PARTE II. DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

- "Patas abajo". Autor: Celia Monge Esteban. Villanueva de la Torre – Guadalajara. Fuente: https://valenciacity.es/actualidad/una-fotografia-de-el-perellonet-logra-el-segundo-premio-del-concurso-nacional-de-fotografia-sobre-urbanizaciones-fantasma/

Capítulo 4

- Figura C04_F01: AUI de Valencia. Situaciones del Inventario. Fuente: elaboración propia
- Figura C04_F02: AUI de Alicante-Elche. Casos propuestos en la investigación. Fuente: elaboración propia
- Figura C04_F01: Ubicación del caso. Requena. Fuente: elaboración propia
- Figura C04_F02: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: elaboración propia
- Figura C04_F03: Ficha de planeamiento y gestión - SUZR 12 "Residencial El Rebollar". Fuente: Ayuntamiento de Requena
- Figura C04_F04: Ubicación del caso. Peñíscola. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F05: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F06: Ficha de planeamiento y gestión SUNP. Fuente: Ayuntamiento de Peñíscola
- Figura C04_F07: Ubicación del caso. L´Atzúbia. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F08: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F09: Ficha de planeamiento y gestión Sector 1-5 Forna. Fuente: Ayuntamiento de Absubia
- Figura C04_F10: Ubicación del caso. Xilxes. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F11: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F12: Ficha de planeamiento y gestión SUZRT-1. Fuente: Ayuntamiento de Xilxes
- Figura C04_F13: Ubicación del caso. Benaguasil. Fuente: Elaboración propia

- Figura C04_F14: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F15: Ficha de planeamiento y gestión SUR-R10. Fuente: Ayuntamiento de Benaguasil
- Figura C04_F16: Ubicación del caso. Sant Jordi. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F17: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F18: Ficha de planeamiento y gestión La Carrasca. Fuente: Ayuntamiento de Sant Jordi
- Figura C04_F19: Ubicación del caso. La Nucia. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F20: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F21: Ficha de planeamiento y gestión Sector Pie de Monte (La Nucia). Fuente: Ayuntamiento de La Nucia
- Figura C04_F22: Ubicación del caso. La Nucia. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F23: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F24: Ficha de planeamiento y gestión Sector UE1. Fuente: Ayuntamiento de La Nucia
- Figura C04_F25: Ubicación del caso. El Campelló. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F26: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F27: Ficha de planeamiento y gestión Sector SUP-12 / SUP-13. Fuente: Ayuntamiento de El Campello
- Figura C04_F28: Ubicación del caso. Orihuela. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F29: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F30: Ficha de planeamiento y gestión Sector B-1a Mil Palmeras. Fuente: Ayuntamiento de Orihuela
- Figura C04_F31: Ubicación del caso. Algorfa. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F32: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F33: Ficha de planeamiento y gestión Sector UA 2-8. Fuente: Ayuntamiento de El Puig
- Figura C04_F34: Ubicación del caso. Borriana / Burriana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F35: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F36: Ficha de planeamiento y gestión Sector PP Sant Gregori. Fuente: Ayuntamiento de Burriana
- Figura C04_F37: Ubicación del caso. Llíria. Fuente: Elaboración propia

- Figura C04_F38: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F39: Ficha de planeamiento y gestión SRA-28 Sector Coto Català (Golf). Fuente: Ayuntamiento de Lliria
- Figura C04_F40: Ubicación del caso. Serra. Elaboración propia
- Figura C04_F41: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F42: Ficha de planeamiento y gestión Sector SUZR 3 Sierras de Serra. Fuente: Ayuntamiento de Serra
- Figura C04_F43: Ubicación del caso. Santa Pola. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F44: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F45: Ficha de planeamiento y gestión CJ-5 Sector 1/OV2. Fuente: Ayuntamiento de Santa Pola
- Figura C04_F46: Ubicación del caso. Finestrat. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F47: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F48: Ficha de planeamiento y gestión Sector "La Alfarella". Fuente: Ayuntamiento de Finestrat
- Figura C04_F49: Ubicación del caso. Xeresa. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F50: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F51: Ficha de planeamiento y gestión Sector SUP-3. Fuente: Ayuntamiento de Xeresa
- Figura C04_F52: Ubicación del caso. Monòver. Elaboración propia
- Figura C04_F53: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F54: Ficha de planeamiento y gestión Sector Gran Monóvar. Fuente: Ayuntamiento de Monòver
- Figura C04_F55: Ubicación del caso. Salinas. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F56: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F57: Ficha de planeamiento y gestión Sector SAU-R2. Fuente: Ayuntamiento de Salinas
- Figura C04_F58: Ubicación del caso. Polop de la Marina. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F59: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F60: Ficha de planeamiento y gestión Sector NOVAPOLOP. Fuente: Ayuntamiento de Polop de la Marina
- Figura C04_F61: Ubicación del caso. Siete Aguas. Fuente: Elaboración propia

- Figura C04_F62: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F63: Ficha de planeamiento y gestión Sector "El Belenguerón". Fuente: Ayuntamiento de Siete Aguas
- Figura C04_F64: Ubicación del caso. Pego. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F65: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F66: Ficha de planeamiento y gestión Sector Penya Roja. Fuente: Ayuntamiento de Pego
- Figura C04_F67: Ubicación del caso. Almenara. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F68: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F69: Ficha de planeamiento y gestión Sector Monte Almenara 2. Fuente: Ayuntamiento de Almenara
- Figura C04_F70: Ubicación del caso. Monforte. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F71: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F72: Ficha de planeamiento y gestión Municipio de Monforte del Cid. Fuente: Ayuntamiento de Monforte
- Figura C04_F73: Ubicación del caso. Aigües. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F74: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F75: Ficha de planeamiento y gestión Sector Foyetes. Fuente: Ayuntamiento de Aigües
- Figura C04_F76: Ubicación del caso. Muxamiel. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F77: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F78: Ficha de planeamiento y gestión Sector LA COTOVETA. Fuente: Ayuntamiento de Muxamiel
- Figura C04_F79: Ubicación del caso. Gata de Gorgos. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F80: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F81: Ficha de planeamiento y gestión Sector 6 VIII. Fuente: Ayuntamiento de Gata de Gorgos
- Figura C04_F82: Ubicación del caso. Orihuela. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F83: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia
- Figura C04_F84: Ficha de planeamiento y gestión Sector PAU-21 Colinas Golf. Fuente: Ayuntamiento de Orihuela

ANEXO C05_01_MÉTODO DE BURRIEL

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla _C05_T28: Tabla completa de Burriel con los 542 municipios.

*Se destacan los municipios “super explosivos”, entendiendo por tales aquellos cuya proyección de crecimiento en suelo residencial, viviendas y población se sitúan por encima del percentil 75 simultáneamente en las 3 magnitudes antes citadas (residencial: 2,8 veces; viviendas: 2,3 veces; y población: 3,5 veces) para el conjunto de 542 municipios analizados

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
De más de 20.000 habitantes		**340,1**	**1.391.618**	**3.534.709**	**320.371.457**	**.260.311**	**3.811.810**	**2,1**	**1,6**	**1,9**
Alaquàs	Plan General	0,54	3.072	7.803	0,85	13.175	29.997	1,6	1,2	1,3
Alboraya	Plan General	0,24	1.692	4.298	0,97	13.734	25.816	1,2	1,1	1,2
Alcoi / Alcoy	Plan General	2,96	8.693	22.080	6,05	33.876	59.563	1,5	1,3	1,4
Aldaia	Plan General	2,23	10.355	26.302	1,25	14.434	33.350	2,8	1,7	1,8
Alfafar	Plan General	0,48	1.561	3.966	0,87	9.644	21.831	1,5	1,2	1,2
Algemesí	Plan General	1,82	11.196	28.439	1,58	14.059	27.378	2,1	1,8	2,0
Alacant / Alicante	Plan General	8,79	45.248	114.930	26,64	187.658	350.598	1,3	1,2	1,3
Almassora / Almazora	Plan General	6,11	27.471	69.777	2,49	15.657	27.960	3,5	2,8	3,5
Almoradí	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,02	4.660	11.837	2,00	10.977	21.775	1,5	1,4	1,5
Altea	Plan General	14,38	1.981	5.032	1,68	18.309	24.020	9,6	1,1	1,2
Alzira	Plan General	3,99	17.819	45.259	3,06	24.652	46.531	2,3	1,7	2,0
Aspe	Plan General	2,76	14.449	36.700	0,99	11.541	21.469	3,8	2,3	2,7
Benicarló	Plan General	2,84	11.267	28.619	1,86	17.897	28.773	2,5	1,6	2,0
Benidorm	Plan General	5,68	12.518	31.795	6,84	60.479	72.184	1,8	1,2	1,4
Bétera	Plan General	6,00	14.642	37.190	7,27	12.966	26.797	1,8	2,1	2,4
Burjassot	Plan General	0,15	2.347	5.960	1,20	17.991	40.086	1,1	1,1	1,1
Borriana / Burriana	Homogéneo Plan General de Ordenación	5,70	21.467	54.527	3,14	20.301	35.702	2,8	2,1	2,5
Calp	Homogéneo Plan General de Ordenación	2,74	7.727	19.627	9,25	26.156	25.909	1,3	1,3	1,8
Carcaixent	Plan General	2,57	15.799	40.130	1,53	11.812	20.787	2,7	2,3	2,9
Castelló de la Plana	Plan General	4,48	20.600	52.323	13,82	91.229	175.915	1,3	1,2	1,3
Catarroja	Plan General	1,70	12.096	30.724	1,12	12.401	29.418	2,5	2,0	2,0
Crevillent	Plan General	5,53	23.317	59.226	1,86	15.357	30.092	4,0	2,5	3,0
Cullera	Plan General	2,69	12.995	33.007	2,83	29.168	23.737	1,9	1,4	2,4
Dénia		0,00			0,00	45.237	45.893		1,0	1,0
El Campello	Plan General	3,97	9.677	24.581	5,57	26.801	30.158	1,7	1,4	1,8
Elx / Elche	Plan General	20,71	62.817	159.555	11,77	116.080	238.285	2,8	1,5	1,7
Elda	Plan General	2,21	7.436	18.887	2,99	27.488	53.038	1,7	1,3	1,4
Gandia	Homogéneo Plan General de Ordenación	3,93	10.283	26.119	5,89	54.541	77.916	1,7	1,2	1,3
Ibi	Plan General	4,19	22.220	56.438	1,48	12.057	23.940	3,8	2,8	3,4
Xàbia / Jávea	Plan General	14,40	25.049	63.625	18,42	26.819	30.249	1,8	1,9	3,1
L'Alfàs del Pi	Plan General	3,96	3.043	7.729	3,67	12.727	20.710	2,1	1,2	1,4

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
La Pobla de Vallbona	Plan General	6,76	20.998	53.334	6,43	12.434	26.685	2,1	2,7	3,0
La Vall d'Uixó	Plan General	3,78	17.615	44.742	2,19	15.906	31.664	2,7	2,1	2,4
Llíria	Plan General	8,60	19.425	49.339	7,04	15.724	24.675	2,2	2,2	3,0
Manises	Plan General	0,63	4.612	11.714	2,55	14.239	31.647	1,2	1,3	1,4
Mislata	Plan General	0,46	2.411	6.124	0,90	20.270	45.695	1,5	1,1	1,1
Moncada	Plan General	1,76	11.165	28.360	2,15	10.371	22.119	1,8	2,1	2,3
Mutxamel	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	6,07	13.282	33.735	5,37	13.355	27.075	2,1	2,0	2,2
Novelda	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,10	12.154	30.872	1,91	13.780	25.792	3,1	1,9	2,2
Oliva	Plan General	7,91	17.237	43.783	3,24	21.085	25.799	3,4	1,8	2,7
Onda	Plan General	8,57	36.913	93.758	3,03	14.658	25.573	3,8	3,5	4,7
Ontinyent	Plan General	12,88	20.930	53.163	1,59	19.230	36.112	9,1	2,1	2,5
Orihuela	Plan General	26,56	61.460	156.109	10,22	88.508	82.425	3,6	1,7	2,9
Paiporta	Plan General	0,67	6.764	17.181	1,00	11.653	27.292	1,7	1,6	1,6
Paterna	Plan General	3,71	19.269	48.943	7,80	33.020	73.362	1,5	1,6	1,7
Petrer	Plan General	3,48	7.126	18.101	2,21	16.474	34.013	2,6	1,4	1,5
Picassent	Plan General	2,18	13.725	34.861	3,83	11.556	22.195	1,6	2,2	2,6
Pilar de la Horadada	Plan General	7,03	16.334	41.487	4,48	24.534	23.522	2,6	1,7	2,8
Puçol	Plan General	0,92	5.513	14.003	2,50	10.948	20.742	1,4	1,5	1,7
Quart de Poblet	Plan General	0,33	2.019	5.129	0,95	12.037	25.600	1,4	1,2	1,2
Requena	Plan General	8,37	299.509	760.753	4,95	14.555	20.565	2,7	21,6	38,0
Riba-Roja de Túria	Plan General	8,10	19.208	48.788	4,06	10.974	23.722	3,0	2,8	3,1
Sagunt / Sagunto	Plan General	14,56	69.017	175.302	6,94	41.287	70.486	3,1	2,7	3,5
Sant Vicent del Raspeig / San Vicente del Raspeig	Plan General	4,12	10.430	26.492	8,01	27.151	59.964	1,5	1,4	1,4
Sant Joan d'Alacant	Plan General	3,99	13.268	33.701	3,68	11.659	25.244	2,1	2,1	2,3
Santa Pola	Plan General	6,03	17.179	43.634	5,80	45.155	37.839	2,0	1,4	2,2
Sueca	Plan General	2,99	16.683	42.375	2,33	25.186	28.362	2,3	1,7	2,5
Torrent	Plan General	6,25	23.531	59.768	10,42	40.564	87.329	1,6	1,6	1,7
Torrevieja	Plan General	7,40	22.508	57.171	11,20	122.736	89.729	1,7	1,2	1,6
Valencia	Plan General	8,06	52.040	132.181	24,74	414.988	804.121	1,3	1,1	1,2
Vila-Real / Villarreal	Plan General	5,20	19.858	50.440	4,75	25.363	51.839	2,1	1,8	2,0
La Vila Joiosa / Villajoyosa	Plan General	6,09	26.400	67.056	1,84	25.780	36.098	4,3	2,0	2,9
Villena	Plan General	4,66	10.208	25.930	1,88	18.609	34.170	3,5	1,5	1,8
Vinaròs	Plan General	5,85	30.099	76.450	4,83	20.887	29.660	2,2	2,4	3,6

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Xàtiva	Plan General	2,75	6.376	16.196	5,79	16.908	29.982	1,5	1,4	1,5
Xirivella	Plan General	0,53	2.854	7.250	0,86	13.504	30.836	1,6	1,2	1,2
De 10.000 a 20.000 hab.		**94,8**	**308.559**	**783.739**	**85.037.495**	**358.061**	**536.107**	**2,1**	**1,9**	**2,5**
Albal	Plan General	1,34	7.439	18.895	0,80	7.194	17.031	2,7	2,0	2,1
Albatera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,55	789	2.003	1,10	6.689	13.095	1,5	1,1	1,2
Alberic	Plan General	3,07	8.501	21.594	4,12	6.023	10.812	1,7	2,4	3,0
Alcàsser	Plan General	0,68	6.296	15.992	0,54	4.887	10.609	2,3	2,3	2,5
Alginet	Plan General	0,96	5.598	14.218	2,55	7.534	14.447	1,4	1,7	2,0
Benaguasil	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,95	13.909	35.330	1,25	6.658	11.909	5,0	3,1	4,0
Benetússer	Plan General	0,00			0,58	7.112	15.889	1,0	1,0	1,0
Benicàssim / Benicásim	Plan General	2,48	9.434	23.962	5,45	21.025	19.901	1,5	1,4	2,2
Benifaió	Plan General	0,70	4.038	10.257	0,98	6.244	11.978	1,7	1,6	1,9
Benissa	Plan General	7,46	20.964	53.248	5,91	10.660	12.372	2,3	3,0	5,3
Callosa de Segura	Plan General	1,23	5.157	13.099	1,20	9.142	19.431	2,0	1,6	1,7
Canals	Plan General	0,76	941	2.389	1,17	6.903	13.340	1,7	1,1	1,2
Carlet	Plan General	2,07	10.776	27.372	1,46	9.043	16.087	2,4	2,2	2,7
Castalla	Plan General	1,82	6.422	16.313	1,45	8.029	11.335	2,3	1,8	2,4
Chiva	Normas Subsidiarias de Planeamiento	6,18	17.477	44.391	7,36	12.449	16.873	1,8	2,4	3,6
Cocentaina	Homogéneo Plan General de Ordenación	1,60	3.084	7.834	1,51	7.071	11.311	2,1	1,4	1,7
Godella	Plan General	0,92	2.937	7.459	2,09	5.563	13.451	1,4	1,5	1,6
Guardamar del Segura	Plan General	6,18	21.650	54.991	1,57	25.514	17.284	4,9	1,8	4,2
L'Alcora	Plan General	2,29	12.281	31.193	0,92	7.231	10.517	3,5	2,7	4,0
L'Alcúdia	Plan General	1,49	8.724	22.159	0,88	6.253	12.201	2,7	2,4	2,8
L'Eliana	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,14	5.990	15.213	6,11	8.316	19.136	1,2	1,7	1,8
La Nucia	Plan General	6,23	8.970	22.785	3,49	9.562	19.104	2,8	1,9	2,2
Massamagrell	Plan General	1,05	7.654	19.440	0,80	7.632	16.839	2,3	2,0	2,2
Massanassa	Plan General	0,47	3.062	7.777	0,43	4.504	10.140	2,1	1,7	1,8
Meliana	Plan General	0,21	1.179	2.994	0,68	5.142	10.922	1,3	1,2	1,3
Monòver / Monóvar	Plan General	0,92	3.164	8.036	1,12	8.110	12.521	1,8	1,4	1,6
Nules	Plan General	3,80	11.513	29.244	1,59	9.193	13.889	3,4	2,3	3,1

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Orpesa / Oropesa del Mar	Plan General	8,25	19.704	50.047	2,17	29.113	10.867	4,8	1,7	5,6
Pego	Plan General	5,57	9.077	23.055	2,05	7.321	10.515	3,7	2,2	3,2
Picanya	Homogéneo Plan General de Ordenación	0,34	1.818	4.617	0,53	4.836	11.759	1,6	1,4	1,4
Rojales	Plan General	6,25	13.912	35.338	4,06	15.790	17.389	2,5	1,9	3,0
San Antonio de Benagéber	Plan General	1,80	6.613	16.797	1,82	3.961	10.187	2,0	2,7	2,6
Sax	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,79	5.029	12.773	0,86	6.296	10.107	1,9	1,8	2,3
Sedaví	Plan General	0,27	1.861	4.726	0,57	4.640	10.638	1,5	1,4	1,4
Silla	Homogéneo Plan General de Ordenación	1,00	6.129	15.568	0,98	8.876	19.690	2,0	1,7	1,8
Tavernes de la Valldigna	Plan General	2,14	9.605	24.398	1,52	15.480	17.432	2,4	1,6	2,4
Teulada	Plan General	2,32	7.447	18.915	8,66	12.771	12.619	1,3	1,6	2,5
Utiel	Plan General	3,10	18.317	46.524	2,73	8.043	11.607	2,1	3,3	5,0
Vilamarxant	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,39	1.100	2.794	2,03	7.251	10.873	2,2	1,2	1,3
De 5.000 a 10.000 hab.		**41,0**	**464.230**	**1.179.144**	**4.564.978**	**288.850**	**403.691**	**3,2**	**2,6**	**3,9**
Agost	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,96	4.507	11.447	0,68	2.936	5.069	3,9	2,5	3,3
Albaida	Plan General	1,19	4.949	12.572	0,68	3.607	6.088	2,8	2,4	3,1
Alcalà de Xivert	Plan General	5,13	19.107	48.531	2,40	13.782	7.342	3,1	2,4	7,6
Almàssera	Plan General	0,15	973	2.471	0,26	3.521	7.546	1,6	1,3	1,3
Almenara	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,16	9.995	25.387	0,94	5.399	6.584	3,3	2,9	4,9
Almussafes	Plan General	1,56	6.492	16.490	0,49	4.015	8.983	4,2	2,6	2,8
Ayora	Plan General	1,27	1.171	2.976	1,03	3.647	5.228	2,2	1,3	1,6
Banyeres de Mariola	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,54	4.163	10.573	1,06	4.448	7.255	2,5	1,9	2,5
Benejúzar	Plan General	0,50	1.030	2.617	0,48	2.657	5.642	2,0	1,4	1,5
Benigánim	Plan General	0,82	3.578	9.088	0,72	3.373	5.831	2,1	2,1	2,6
Betxí	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,95	5.147	13.074	0,95	3.014	5.630	2,0	2,7	3,3
Bigastro	Plan General	0,59	1.857	4.717	0,58	3.294	7.360	2,0	1,6	1,6

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Borriol	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,98	10.401	26.418	1,71	3.708	5.862	2,7	3,8	5,5
Buñol	Plan General	1,29	5.789	14.705	0,99	5.582	9.616	2,3	2,0	2,5
Callosa d'En Sarrià	Plan General	1,30	4.826	12.258	0,49	4.801	7.818	3,6	2,0	2,6
Canet d'En Berenguer	Plan General	0,89	4.870	12.370	0,64	9.812	7.252	2,4	1,5	2,7
Villanueva de Castellón	Plan General	0,88	4.399	11.173	0,67	3.638	6.904	2,3	2,2	2,6
Catral	Homogéneo Plan General de Ordenación	0,08	461	1.172	0,79	4.644	9.342	1,1	1,1	1,1
Cheste	Homogéneo Plan General de Ordenación	2,18	8.713	22.130	0,93	5.081	8.973	3,4	2,7	3,5
Cox	Plan General	2,40	15.631	39.702	1,21	3.531	7.489	3,0	5,4	6,3
Dolores	Plan General	2,90	8.300	21.082	0,67	4.421	7.886	5,3	2,9	3,7
Puig	Homogéneo Plan General de Ordenación	3,33	9.398	23.871	1,01	6.909	8.978	4,3	2,4	3,7
El Verger	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,00	2.878	7.310	0,92	3.914	5.160	2,1	1,7	2,4
Finestrat	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,83	13.826	35.118	0,78	6.560	8.864	7,2	3,1	5,0
Foios	Plan General	0,06	771	1.957	0,44	3.579	7.629	1,1	1,2	1,3
Gata de Gorgos	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,35	2.728	6.929	1,73	3.916	6.581	1,8	1,7	2,1
Guadassuar	Plan General	2,38	11.264	28.610	0,68	3.313	5.944	4,5	4,4	5,8
Xixona / Jijona	Plan General	4,44	14.141	35.918	0,86	5.418	7.029	6,1	3,6	6,1
L'Alcúdia de Crespins	Plan General	0,52	1.101	2.797	0,65	2.870	5.342	1,8	1,4	1,5
L'Olleria	Plan General	1,28	3.600	9.143	0,96	5.050	8.477	2,3	1,7	2,1
La Pobla de Farnals	Plan General	0,25	1.544	3.922	0,82	7.958	8.807	1,3	1,2	1,4
Los Montesinos	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,11	4.151	10.543	0,41	3.430	5.466	3,7	2,2	2,9
Moncofa	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,96	12.570	31.927	1,39	12.203	7.771	3,1	2,0	5,1
Monforte del Cid	Plan General	11,60	17.954	45.603	1,26	5.007	8.831	10,2	4,6	6,2
Montserrat	Plan General	2,07	8.451	21.465	4,18	6.674	9.338	1,5	2,3	3,3
Muro de Alcoy	Plan General	3,12	11.224	28.508	0,95	5.093	9.230	4,3	3,2	4,1
Museros	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,38	1.987	5.047	0,50	3.293	6.841	1,8	1,6	1,7
Náquera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,11	8.528	21.661	6,12	6.726	8.198	1,5	2,3	3,6

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Ondara	Plan General	1,33	6.364	16.165	0,69	3.936	7.323	2,9	2,6	3,2
Onil	Plan General	1,38	8.252	20.961	0,73	4.914	7.826	2,9	2,7	3,7
Pedreguer	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,96	8.465	21.501	1,03	6.741	8.570	3,9	2,3	3,5
Peníscola / Peñíscola	Plan General	38,85	123.711	314.226	7,61	18.226	8.442	6,1	7,8	38,2
El Pinós / Pinoso	Plan General	0,37	1.793	4.554	1,55	5.040	8.323	1,2	1,4	1,5
Polop	Plan General	3,80	7.196	18.278	0,55	3.406	5.473	7,9	3,1	4,3
Rafelbunyol / Rafelbuñol	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,44	2.877	7.307	0,69	4.364	9.465	1,6	1,7	1,8
Redován	Plan General	2,01	6.328	16.074	0,74	3.481	8.192	3,7	2,8	3,0
Rocafort	Plan General	0,20	777	1.973	1,25	3.062	7.581	1,2	1,3	1,3
San Fulgencio	Plan General	4,77	16.429	41.730	0,53	10.133	9.680	9,9	2,6	5,3
San Miguel de Salinas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,20	7.434	18.883	0,66	6.101	6.914	4,3	2,2	3,7
Segorbe	Plan General	1,48	5.634	14.310	1,31	6.024	9.468	2,1	1,9	2,5
Tavernes Blanques	Plan General	0,00			0,43	4.221	9.451	1,0	1,0	1,0
Torreblanca	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,72	9.563	24.290	0,81	5.848	5.644	4,4	2,6	5,3
Turís	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,63	5.799	14.730	3,16	5.743	7.247	1,5	2,0	3,0
Xeraco	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,30	1.134	2.879	0,79	6.786	5.906	1,4	1,2	1,5
De 1.000 a 5.000 hab.		**140,5**	**420.443**	**1.067.925**	**73.830.418**	**280.258**	**378.299**	**2,9**	**2,5**	**3,8**
Ador	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,93	3.698	9.392	0,29	1.073	1.715	4,3	4,4	6,5
Agullent	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,22	9.897	25.138	0,55	1.540	2.398	3,2	7,4	11,5
Aielo de Malferit	Plan General	0,26	1.542	3.915	0,52	2.453	4.581	1,5	1,6	1,9
Aigües	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,23	533	1.353	0,25	931	1.144	1,9	1,6	2,2
Albalat de la Ribera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,06	316	802	0,38	2.061	3.419	1,2	1,2	1,2
Albalat dels Sorells	Plan General	0,79	4.201	10.671	0,47	1.952	4.167	2,7	3,2	3,6
Albalat dels Tarongers	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,03	146	371	0,75	1.855	1.447	1,0	1,1	1,3

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Albocàsser	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,36	1.325	1.304	1,0	1,0	1,0
Alborache	Plan General	0,38	2.717	6.902	0,38	1.218	1.408	2,0	3,2	5,9
Albuixech	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,03	178	451	0,27	2.028	4.344	1,1	1,1	1,1
Alcalalí	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,47	628	1.595	0,64	1.094	1.392	1,7	1,6	2,1
Alcàntera de Xúquer	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,22	775	1.417	1,0	1,0	1,0
Alfara del Patriarca	Plan General	0,17	1.226	3.113	0,25	1.889	3.493	1,7	1,6	1,9
Alfarp	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,23	861	2.186	0,72	1.393	1.636	1,3	1,6	2,3
Alfarrasí	Plan General	0,21	979	2.488	0,20	673	1.179	2,0	2,5	3,1
Algimia de Alfara	Plan General	0,28	1.104	2.804	0,17	801	1.109	2,6	2,4	3,5
Algorfa	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,20	5.452	13.848	0,46	4.240	3.684	5,8	2,3	4,8
Algueña	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	396	1.006	0,46	944	1.398	1,2	1,4	1,7
Almoines	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,30	1.483	3.767	0,18	1.240	2.524	2,7	2,2	2,5
Alquerías del Niño Perdido	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,40	16.562	42.067	0,44	2.303	4.529	8,8	8,2	10,3
Altura	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,58	2.013	5.112	0,42	2.814	3.753	2,4	1,7	2,4
Anna	Plan General	1,27	3.444	8.748	0,35	1.583	2.609	4,6	3,2	4,4
Antella	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,08	423	1.076	0,16	844	1.117	1,5	1,5	2,0
Artana	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,42	1.369	1.979	1,0	1,0	1,0
Atzeneta d'Albaida	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,24	765	1.942	0,26	748	1.163	1,9	2,0	2,7
Atzeneta del Maestrat	Plan General	0,00			0,39	1.324	1.319	1,0	1,0	1,0
Barx	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,50	478	1.214	0,90	1.147	1.466	1,6	1,4	1,8
Barxeta	Plan General	0,40	1.624	4.125	0,20	1.044	1.590	3,0	2,6	3,6

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Bellreguard	Plan General	0,62	2.327	5.910	0,63	4.421	4.800	2,0	1,5	2,2
Benasal	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,24	1.159	2.943	0,31	1.316	1.027	1,8	1,9	3,9
Beneixama	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,16	874	2.219	0,44	1.356	1.704	1,4	1,6	2,3
Benferri	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,27	567	1.440	0,45	1.113	2.016	1,6	1,5	1,7
Beniarbeig	Plan General	0,51	1.152	2.927	0,44	1.372	2.394	2,2	1,8	2,2
Beniarjó	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,06	86	219	0,26	1.044	1.886	1,2	1,1	1,1
Beniarrés	Plan General	0,05	462	1.174	0,19	898	1.089	1,3	1,5	2,1
Benicull de Xúquer	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,05	0	0	0,17	755	1.131	1,3	1,0	1,0
Benidoleig	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,02	924	2.346	0,16	941	1.245	7,5	2,0	2,9
Benifairó de la Valldigna	Plan General	0,31	1.212	3.077	0,20	1.001	1.558	2,5	2,2	3,0
Benifairó de les Valls	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	295	749	0,24	1.235	2.315	1,3	1,2	1,3
Benijófar	Plan General	1,16	2.849	7.238	1,01	2.378	3.538	2,1	2,2	3,0
Benimodo	Plan General	0,35	2.207	5.605	0,26	1.208	2.278	2,4	2,8	3,5
Beniparrell	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,23	1.371	3.482	0,27	1.001	2.076	1,8	2,4	2,7
Benirredrà	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,13	624	1.569	1,0	1,0	1,0
Benisanó	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,30	2.060	5.233	0,28	1.189	2.378	2,1	2,7	3,2
El Poble Nou de Benitatxell	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,54	9.702	24.643	0,27	5.830	4.926	18,1	2,7	6,0
Benlloch	Plan General	1,29	6.330	16.079	0,30	905	1.116	5,3	8,0	15,4
Biar	Plan General	1,70	4.458	11.322	0,54	2.879	3.606	4,2	2,5	4,1
Bocairent	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,52	4.720	11.990	0,47	3.420	4.147	4,3	2,4	3,9
Bolbaite	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,20	962	1.329	1,0	1,0	1,0
Bonrepós i Mirambell	Plan General	0,16	1.267	3.218	0,20	1.772	3.900	1,8	1,7	1,8

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Busot	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,27	746	1.894	2,75	2.344	3.512	1,1	1,3	1,5
Cabanes	Plan General	18,44	30.865	78.397	0,57	3.438	3.215	33,6	10,0	25,4
Càlig	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,20	1.246	3.165	0,26	1.658	2.027	1,8	1,8	2,6
Camporrobles	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,08	558	1.418	0,44	1.227	1.185	1,2	1,5	2,2
Cañada	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,36	757	1.210	1,0	1,0	1,0
Càrcer	Plan General	0,27	1.029	2.614	0,27	1.011	1.826	2,0	2,0	2,4
Casinos	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,09	8.650	21.971	0,54	2.059	3.085	6,8	5,2	8,1
Castelló de Rugat	Plan General	0,27	1.344	3.415	0,32	1.315	2.320	1,9	2,0	2,5
Catadau	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,25	1.205	3.061	1,70	2.131	2.958	1,1	1,6	2,0
Chella	Plan General	0,18	1.064	2.702	0,36	2.027	2.456	1,5	1,5	2,1
Chelva	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,33	502	1.275	0,45	2.328	1.668	1,7	1,2	1,8
Xilxes / Chilches	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,66	10.005	25.412	0,76	3.755	2.977	5,8	3,7	9,5
Cofrentes	Plan General	0,09	411	1.044	0,15	692	1.121	1,6	1,6	1,9
Corbera	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,28	1.923	4.883	0,38	2.198	3.124	1,7	1,9	2,6
Daimús	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,76	761	1.933	0,54	5.984	3.402	2,4	1,1	1,6
Daya Nueva	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,38	1.664	4.226	0,26	1.468	1.792	2,4	2,1	3,4
Genovés	Plan General	0,19	799	2.029	0,76	1.680	2.776	1,3	1,5	1,7
Real de Gandía	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,38	1.747	4.437	0,36	1.337	2.652	2,1	2,3	2,7
Els Poblets	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,80	2.113	5.368	1,02	2.930	2.794	1,8	1,7	2,9
Enguera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,40	1.024	2.602	0,54	3.694	4.911	1,7	1,3	1,5
Estivella	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,56	1.323	3.362	0,37	1.302	1.599	2,5	2,0	3,1
Faura	Plan General	0,69	3.850	9.778	0,33	2.015	3.628	3,1	2,9	3,7

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Favara	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,30	1.464	3.719	0,27	1.547	2.664	2,1	1,9	2,4
Formentera del Segura	Plan General	1,09	6.654	16.901	0,46	3.658	4.624	3,4	2,8	4,7
Fortaleny	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,09	0	0	0,14	573	1.006	1,6	1,0	1,0
Gavarda	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,37	1.425	3.620	0,02	609	1.060	19,9	3,3	4,4
Gilet	Homogéneo Plan General de Ordenación	0,66	2.500	6.350	1,51	2.524	3.826	1,4	2,0	2,7
Godelleta	Plan General	0,50	114	291	3,12	3.230	4.171	1,2	1,0	1,1
Granja de Rocamora	Plan General	1,51	6.511	16.538	0,33	1.182	2.674	5,6	6,5	7,2
El fondó de les Neus / Hondón de las Nieves	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,38	2.401	2.720	1,0	1,0	1,0
Hondón de Los Frailes	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,21	1.131	1.307	1,0	1,0	1,0
Jacarilla	Plan General	2,81	6.101	15.496	0,57	1.327	2.101	6,0	5,6	8,4
Jérica	Plan General	0,11	411	1.043	0,54	2.084	1.792	1,2	1,2	1,6
L'Alqueria de la Comtessa	Plan General	0,36	1.314	3.338	0,18	807	1.521	3,0	2,6	3,2
La Font d'En Carròs	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,17	2.691	6.835	0,42	2.532	3.901	3,8	2,1	2,8
La Font de la Figuera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,13	415	1.054	0,38	1.634	2.038	1,4	1,3	1,5
La Llosa	Plan General	0,02	128	325	0,13	590	1.003	1,1	1,2	1,3
La Llosa de Ranes	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,51	962	2.443	0,26	2.014	3.685	3,0	1,5	1,7
La Pobla del Duc	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,54	2.513	6.383	0,43	1.403	2.446	2,2	2,8	3,6
La Pobla Llarga	Plan General	0,73	3.259	8.278	0,52	2.510	4.501	2,4	2,3	2,8
La Pobla Tornesa	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,50	3.073	7.805	0,53	837	1.316	1,9	4,7	6,9
La Romana	Plan General	1,36	3.871	9.834	0,29	1.875	2.640	5,7	3,1	4,7
La Vilavella	Plan General	0,53	1.881	4.777	0,32	1.618	3.084	2,6	2,2	2,5
Les Coves de Vinromà	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,16	3.375	8.572	0,28	1.654	1.827	5,2	3,0	5,7

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Llanera de Ranes	Plan General	0,40	1.348	3.425	0,20	607	1.053	3,0	3,2	4,3
Llaurí	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,54	0	0	0,21	1.025	1.204	3,6	1,0	1,0
Llíber	Normas Subsidiarias de Planeamiento	3,50	1.639	4.163	0,16	834	1.021	22,2	3,0	5,1
Llombai	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,81	4.682	11.892	0,59	1.797	2.680	4,1	3,6	5,4
Llutxent	Plan General	0,20	785	1.994	0,32	1.245	2.319	1,6	1,6	1,9
Loriguilla	Plan General	2,02	8.834	22.439	0,13	1.017	2.170	16,2	9,7	11,3
Lucena del Cid	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,32	1.713	4.350	0,15	1.612	1.368	3,1	2,1	4,2
Macastre	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	291	739	0,70	1.336	1.439	1,1	1,2	1,5
Manuel	Plan General	0,17	645	1.639	0,39	1.449	2.500	1,5	1,4	1,7
Marines	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,23	1.647	4.184	0,49	1.328	1.966	1,5	2,2	3,1
Massalavés	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,57	2.608	6.625	0,25	959	1.733	3,3	3,7	4,8
Massalfassar	Plan General	0,26	1.305	3.315	0,22	1.422	2.609	2,2	1,9	2,3
Miramar	Plan General	0,74	3.066	7.787	0,34	4.676	2.972	3,2	1,7	3,6
Moixent / Mogente	Plan General	3,63	6.067	15.410	0,92	3.092	4.380	4,9	3,0	4,5
Montaverner	Plan General	0,51	2.106	5.349	0,26	925	1.630	3,0	3,3	4,3
Montesa	Plan General	0,19	1.154	2.931	0,27	784	1.134	1,7	2,5	3,6
Montroy	Plan General	1,08	2.705	6.870	0,86	2.771	3.285	2,3	2,0	3,1
Morella	Plan General	0,14	437	1.109	0,26	2.160	2.503	1,5	1,2	1,4
Navarrés	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,19	329	836	0,80	1.989	3.058	1,2	1,2	1,3
Olocau	Plan General	1,28	3.365	8.548	1,64	2.572	2.294	1,8	2,3	4,7
Orba	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,45	564	1.432	1,08	1.837	2.428	1,4	1,3	1,6
Palma de Gandía	Plan General	0,18	900	2.285	0,62	1.448	1.750	1,3	1,6	2,3
Palmera	Plan General	0,04	222	563	0,11	483	1.044	1,4	1,5	1,5
Parcent	Plan General	0,03	141	359	0,22	844	1.018	1,2	1,2	1,4
Pedralba	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,81	0	0	0,29	2.689	3.076	7,3	1,0	1,0

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Petrés	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,15	0	0	0,14	739	1.107	2,1	1,0	1,0
Piles	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,46	23.572	59.872	0,46	3.755	3.072	2,0	7,3	20,5
Polinyà de Xúquer	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,06	294	746	0,32	1.451	2.560	1,2	1,2	1,3
Potríes	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,17	700	1.081	1,0	1,0	1,0
Quart de les Valls	Plan General	0,17	827	2.101	0,10	629	1.057	2,7	2,3	3,0
Quartell	Plan General	0,58	2.770	7.036	0,15	822	1.688	4,9	4,4	5,2
Quatretonda	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,13	580	1.472	0,51	1.479	2.213	1,3	1,4	1,7
Rafal	Plan General	0,23	1.328	3.374	0,37	2.137	4.774	1,6	1,6	1,7
Rafelcofer	Plan General	0,06	198	503	0,23	860	1.376	1,3	1,2	1,4
Rafelguaraf	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,84	1.967	4.996	0,37	1.554	2.354	3,3	2,3	3,1
Real	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,04	2.563	6.510	0,31	1.498	2.407	4,4	2,7	3,7
Relleu	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,08	136	345	0,22	1.377	1.262	1,4	1,1	1,3
Ribesalbes	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,34	1.455	3.695	0,09	844	1.140	4,6	2,7	4,2
Riola	Plan General	0,39	1.219	3.095	0,21	1.036	1.779	2,9	2,2	2,7
Rotglà i Corberà	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,11	0	0	0,30	715	1.167	1,4	1,0	1,0
Rótova	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,34	1.338	3.399	0,16	793	1.295	3,1	2,7	3,6
Salinas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,49	1.950	4.954	0,28	1.124	1.737	2,7	2,7	3,9
San Isidro	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,05	3.391	8.614	0,41	1.195	2.247	3,6	3,8	4,8
Sant Joan de Moró	Plan General	1,87	9.933	25.230	0,65	2.211	3.533	3,9	5,5	8,1
Sant Jordi / San Jorge	Plan General	9,27	11.140	28.295	0,20	2.473	1.283	46,7	5,5	23,1
Sant Mateu	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,14	542	1.375	0,50	1.589	1.980	1,3	1,3	1,7

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Senyera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,28	1.266	3.215	0,14	531	1.121	3,0	3,4	3,9
Serra	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,80	5.346	13.578	1,75	2.880	3.629	2,6	2,9	4,7
Sierra Engarcerán	Plan General	0,12	633	1.607	0,29	1.297	1.045	1,4	1,5	2,5
Siete Aguas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,96	20.193	51.290	0,80	2.036	1.256	7,2	10,9	41,8
Simat de la Valldigna	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,05	227	576	0,34	2.457	3.286	1,1	1,1	1,2
Sinarcas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,51	908	1.111	1,0	1,0	1,0
Sollana	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,71	2.913	7.400	0,53	2.756	4.967	2,3	2,1	2,5
Soneja	Plan General	0,26	1.497	3.803	0,24	1.215	1.512	2,1	2,2	3,5
Sumacàrcer	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	283	718	0,22	769	1.063	1,3	1,4	1,7
Tibi	Normas Subsidiarias de Planeamiento	4,62	3.347	8.502	0,73	1.817	1.829	7,3	2,8	5,6
Tous	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	0	0	0,34	928	1.352	1,2	1,0	1,0
Traiguera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,20	990	1.347	1,0	1,0	1,0
Tuéjar	Plan General	0,09	0	0	0,26	1.357	1.208	1,4	1,0	1,0
Vall d'Alba	Plan General	4,14	15.289	38.835	0,33	2.260	3.050	13,5	7,8	13,7
Vallada	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,69	6.266	15.916	0,40	2.092	3.068	5,3	4,0	6,2
Venta del Moro	Plan General	0,15	833	2.115	0,68	1.629	1.172	1,2	1,5	2,8
Vilafamés	Plan General	2,54	9.277	23.564	0,28	1.752	1.907	10,1	6,3	13,4
Vilafranca / Villafranca del Cid	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,08	501	1.273	0,53	2.253	2.150	1,2	1,2	1,6
Villalonga	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,61	2.933	7.451	0,57	3.076	4.663	2,1	2,0	2,6
Villar del Arzobispo	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,50	2.941	7.470	0,78	2.830	3.681	1,6	2,0	3,0
Vinalesa	Plan General	0,15	1.091	2.771	0,30	1.693	3.513	1,5	1,6	1,8
Viver	Plan General	0,24	1.111	2.821	0,53	1.942	1.675	1,5	1,6	2,7

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Xaló	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,58	2.184	5.547	1,53	2.243	3.024	2,0	2,0	2,8
Xeresa	Plan General	0,59	3.782	9.607	0,20	1.266	2.256	3,9	4,0	5,3
Yátova	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,04	602	1.530	0,54	2.028	2.211	2,9	1,3	1,7
De menos de 1.000 hab.		**30,6**	**82.557**	**209.695**	**25.203.093**	**98.306**	**86.288**	**2,2**	**1,8**	**3,4**
Ademuz	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,16	655	1.663	0,29	1.427	994	1,6	1,5	2,7
Agres	Plan General	0,35	1.090	2.767	0,14	633	619	3,6	2,7	5,5
Aielo de Rugat	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,07	152	166	1,0	1,0	1,0
Aín	Plan General	0,00			0,04	233	130	1,0	1,0	1,0
Alcoleja	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,07	256	192	1,0	1,0	1,0
Alcocer de Planes	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	224	260	1,0	1,0	1,0
Alcublas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,24	1.008	634	1,0	1,0	1,0
Alcudia de Veo	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,07	301	206	1,0	1,0	1,0
Alfafara	Plan General	0,11	476	1.209	0,11	344	419	2,0	2,4	3,9
Alfara de la Baronia	Plan General	0,46	1.786	4.536	0,08	591	606	6,9	4,0	8,5
Alfauir	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,28	257	652	0,05	318	476	6,4	1,8	2,4
Alfondeguilla	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,07	579	873	1,0	1,0	1,0
Algar de Palancia	Plan General	1,50	3.248	8.251	0,38	640	528	5,0	6,1	16,6
Algimia de Almonacid	Plan General	0,03	75	190	0,08	498	249	1,4	1,2	1,8
Almedíjar	Plan General	0,03	153	388	0,07	334	280	1,4	1,5	2,4
Almiserà	Plan General	0,04	145	367	0,13	187	279	1,3	1,8	2,3
Almudaina	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	136	111	1,0	1,0	1,0
Alpuente	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,05	0	0	0,45	1.223	666	1,1	1,0	1,0
Andilla	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,17	733	313	1,0	1,0	1,0

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Arañuel	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	313	164	1,0	1,0	1,0
Aras de los Olmos	Plan General	0,17	810	2.059	0,20	705	381	1,8	2,1	6,4
Ares del Maestrat	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	372	174	1,0	1,0	1,0
Argelita	Plan General	0,00			0,05	216	159	1,0	1,0	1,0
Ayódar	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,07	379	178	1,0	1,0	1,0
Azuébar	Plan General	0,45	2.139	5.433	0,09	397	336	6,1	6,4	17,2
Balones	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	138	121	1,0	1,0	1,0
Barracas	Plan General	0,22	841	2.135	0,13	223	197	2,7	4,8	11,8
Bejís	Plan General	0,03	126	320	0,19	892	409	1,2	1,1	1,8
Bèlgida	Plan General	0,53	3.203	8.136	0,18	462	631	4,0	7,9	13,9
Bellús	Plan General	0,37	1.236	3.139	0,09	224	311	5,2	6,5	11,1
Benafer	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,05	261	166	1,0	1,0	1,0
Benafigos	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,04	363	137	1,0	1,0	1,0
Benagéber	Plan General	0,02	76	194	0,05	271	168	1,3	1,3	2,2
Benasau	Plan General	0,00			0,08	185	173	1,0	1,0	1,0
Benavites	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,44	2.187	5.556	0,11	395	677	5,1	6,5	9,2
Beneixida	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,33	1.371	3.482	0,17	342	655	2,9	5,0	6,3
Beniardá	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	233	254	1,0	1,0	1,0
Beniatjar	Plan General	0,08	89	225	0,05	205	217	2,6	1,4	2,0
Benicolet	Plan General	0,09	342	868	0,13	411	604	1,7	1,8	2,4
Benifallim	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	141	112	1,0	1,0	1,0
Benifato	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	186	140	1,0	1,0	1,0
Beniflá	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,09	471	1.196	0,05	230	484	2,9	3,0	3,5
Benigembla	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,25	120	305	0,10	501	548	3,4	1,2	1,6

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Benilloba	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,20	611	738	1,0	1,0	1,0
Benillup	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,01	75	108	1,0	1,0	1,0
Benimantell	Plan General	0,31	931	2.364	0,06	497	536	6,5	2,9	5,4
Benimarfull	Plan General	0,20	731	1.858	0,12	379	427	2,7	2,9	5,4
Benimassot	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	108	105	1,0	1,0	1,0
Benimeli	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,48	900	2.286	0,07	299	456	8,2	4,0	6,0
Benimuslem	Plan General	0,40	1.860	4.725	0,10	367	667	4,9	6,1	8,1
Benissoda	Plan General	0,14	678	1.722	0,05	269	461	3,7	3,5	4,7
Benisuera	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,08	131	188	1,0	1,0	1,0
Bicorp	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,11	530	548	1,0	1,0	1,0
Bolulla	Plan General	0,02	120	305	0,03	345	434	1,7	1,3	1,7
Bufali	Plan General	0,11	775	1.969	0,03	104	157	4,3	8,5	13,5
Bugarra	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,11	501	1.272	0,16	626	786	1,7	1,8	2,6
Calles	Plan General	1,03	1.325	3.364	0,36	742	435	3,9	2,8	8,7
El Camp de Mirra / Campo de Mirra	Plan General	0,00			0,20	344	442	1,0	1,0	1,0
Canet lo Roig	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,14	669	684	1,0	1,0	1,0
Carrícola	Plan General	0,02	69	175	0,05	83	103	1,5	1,8	2,7
Casas Altas	Plan General	0,02	174	441	0,08	318	146	1,3	1,5	4,0
Casas Bajas	Plan General	0,02	81	205	0,07	541	173	1,3	1,1	2,2
Castell de Cabres	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,01	60	19	1,0	1,0	1,0
Castell de Castells	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,08	553	441	1,0	1,0	1,0
Castellfort	Plan General	0,03	176	448	0,05	270	187	1,5	1,7	3,4
Castellnovo	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,08	381	967	0,24	836	890	1,3	1,5	2,1
Castellonet de la Conquesta	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,02	101	255	0,02	102	151	2,0	2,0	2,7

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Castielfabib	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,30	800	297	1,0	1,0	1,0
Castillo de Villamalefa	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	308	112	1,0	1,0	1,0
Catí	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,35	657	726	1,0	1,0	1,0
Caudete de Las Fuentes	Plan General	0,36	1.571	3.990	0,24	671	708	2,5	3,3	6,6
Caudiel	Plan General	0,04	156	396	0,29	1.074	714	1,1	1,1	1,6
Cerdà	Plan General	0,07	340	864	0,05	208	360	2,5	2,6	3,4
Cervera del Maestre	Plan General	0,27	792	2.011	0,15	805	656	2,9	2,0	4,1
Chera	Plan General	0,05	262	666	0,26	631	484	1,2	1,4	2,4
Xodos / Chodos	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	353	117	1,0	1,0	1,0
Chóvar	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,09	435	310	1,0	1,0	1,0
Chulilla	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,19	0	0	0,35	866	684	1,6	1,0	1,0
Cinctorres	Plan General	0,05	425	1.079	0,14	640	427	1,4	1,7	3,5
Cirat	Plan General	0,00			0,14	694	223	1,0	1,0	1,0
Confrides	SIN PLANEAMIENTO	0,00			0,00	461	304		1,0	1,0
Cortes de Arenoso	Plan General	0,00			0,13	609	307	1,0	1,0	1,0
Cortes de Pallás	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,36	1.069	2.715	0,45	920	773	1,8	2,2	4,5
Costur	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,08	0	0	0,06	516	534	2,3	1,0	1,0
Cotes	Plan General	0,05	252	640	0,10	214	317	1,6	2,2	3,0
Culla	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,05	830	480	1,0	1,0	1,0
Daya Vieja	Plan General	0,32	1.399	3.554	0,06	647	672	6,2	3,2	6,3
Domeño	Plan General	0,12	388	985	0,24	432	683	1,5	1,9	2,4
Dos Aguas	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,11	486	1.235	0,09	466	344	2,2	2,0	4,6
El Castell de Guadalest	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,05	304	268	1,0	1,0	1,0
El Palomar	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,22	1.050	2.667	0,12	441	589	2,9	3,4	5,5

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
El Ràfol d'Almúnia	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,93	0	0	0,53	684	732	2,8	1,0	1,0
El Toro	Plan General	0,24	830	2.108	0,14	536	250	2,7	2,5	9,4
Emperador	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,03	311	727	1,0	1,0	1,0
Eslida	Plan General	0,15	555	1.410	0,19	937	757	1,8	1,6	2,9
Espadilla	Plan General	0,00			0,05	155	90	1,0	1,0	1,0
Estubeny	Plan General	0,04	115	292	0,03	89	114	2,1	2,3	3,6
Facheca	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	124	100	1,0	1,0	1,0
Famorca	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	81	50	1,0	1,0	1,0
Fanzara	Plan General	0,27	800	2.031	0,07	366	293	4,6	3,2	7,9
Figueroles	Plan General	0,06	160	405	0,08	571	520	1,7	1,3	1,8
Fontanars dels Alforins	Plan General	0,06	292	741	0,21	684	950	1,3	1,4	1,8
Forcall	Plan General	0,10	513	1.304	0,12	556	472	1,8	1,9	3,8
Fuente la Reina	Plan General	0,00			0,05	194	58	1,0	1,0	1,0
Fuenterrobles	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,28	524	688	1,0	1,0	1,0
Fuentes de Ayódar	Plan General	0,00			0,04	178	97	1,0	1,0	1,0
Gaianes	Plan General	0,16	865	2.196	0,14	452	567	2,1	2,9	4,9
Gaibiel	Plan General	0,06	240	609	0,10	669	197	1,6	1,4	4,1
Gátova	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,23	816	415	1,0	1,0	1,0
Geldo	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,02	0	0	0,09	551	649	1,2	1,0	1,0
Gestalgar	Plan General	0,11	269	684	0,13	782	571	1,8	1,3	2,2
Gorga	Plan General	0,08	278	706	0,08	230	288	2,1	2,2	3,5
Guadasequies	Plan General	0,23	1.097	2.786	0,12	259	482	3,0	5,2	6,8
Guardamar de la Safor	Plan General	0,19	841	2.135	0,10	1.063	609	2,9	1,8	4,5
Herbés	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	157	63	1,0	1,0	1,0
Higueras	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	124	50	1,0	1,0	1,0
Higueruelas	Plan General	0,09	436	1.109	0,19	553	523	1,5	1,8	3,1
Jalance	Plan General	0,03	196	498	0,21	909	811	1,1	1,2	1,6

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Jarafuel	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	196	497	0,23	930	765	1,3	1,2	1,7
L'Alqueria d'Asnar	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,09	270	685	0,08	297	509	2,2	1,9	2,3
Adsubia	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,99	4.236	10.761	0,13	598	625	16,8	8,1	18,2
L'Ènova	Plan General	0,19	713	1.812	0,16	619	917	2,2	2,2	3,0
La Granja de la Costera	Plan General	0,06	309	786	0,05	211	292	2,2	2,5	3,7
La Jana	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,13	629	682	1,0	1,0	1,0
La Mata	Plan General	0,00			0,05	223	178	1,0	1,0	1,0
La Pobla de Benifassà	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,07	573	235	1,0	1,0	1,0
La Salzadella	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,13	634	664	1,0	1,0	1,0
Sarratella	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	155	110	1,0	1,0	1,0
La Torre d'En Besora	Plan General	0,01	22	57	0,05	177	164	1,1	1,1	1,3
La Torre d'en Doménec	Plan General	0,00			0,11	311	175	1,0	1,0	1,0
La Vall d'Alcalà	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,05	204	176	1,0	1,0	1,0
Vall d'Ebo	Plan General	0,07	165	418	0,05	310	230	2,4	1,5	2,8
Vall de Gallinera	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,78	1.959	4.977	0,18	796	584	5,4	3,5	9,5
La Vall de Laguar	Plan General	0,04	72	182	0,14	662	874	1,3	1,1	1,2
La Yesa	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,11	352	235	1,0	1,0	1,0
Llocnou d'En Fenollet	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,14	480	914	1,0	1,0	1,0
Llocnou de la Corona	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,01	67	125	1,0	1,0	1,0
Llocnou de Sant Jeroni	Plan General	0,42	1.477	3.753	0,08	360	567	6,5	5,1	7,6
L'Orxa / Lorcha	Plan General	0,03	168	426	0,15	534	588	1,2	1,3	1,7
Losa del Obispo	Plan General	0,35	2.143	5.443	0,16	488	520	3,1	5,4	11,5
Ludiente	Plan General	0,02	92	234	0,11	473	155	1,1	1,2	2,5
Matet	Plan General	0,05	200	509	0,08	272	84	1,7	1,7	7,1

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Millares	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,16	501	1.272	0,15	498	346	2,1	2,0	4,7
Millena	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	238	256	1,0	1,0	1,0
Montán	Plan General	0,06	160	407	0,07	616	401	1,8	1,3	2,0
Montanejos	Plan General	0,07	391	994	0,13	1.333	618	1,5	1,3	2,6
Montixelvo / Montichelvo	Plan General	0,12	347	882	0,10	373	567	2,3	1,9	2,6
Murla	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,59	1.548	3.932	0,13	581	576	5,7	3,7	7,8
Navajas	Plan General	0,06	340	862	0,37	1.294	851	1,2	1,3	2,0
Novetlè / Novelé	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,47	883	2.243	0,10	574	867	5,7	2,5	3,6
Olocau del Rey	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	127	125	1,0	1,0	1,0
Orxeta	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,49	894	2.271	0,07	808	866	8,2	2,1	3,6
Otos	Plan General	0,06	146	371	0,29	280	436	1,2	1,5	1,8
Palanques	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,02	116	36	1,0	1,0	1,0
Pavías	Plan General	0,00			0,05	169	74	1,0	1,0	1,0
Penàguila	Plan General	0,47	1.446	3.672	0,06	380	315	9,6	4,8	12,7
Pina de Montalgrao	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,06	283	120	1,0	1,0	1,0
Pinet	Plan General	0,05	242	616	0,04	126	156	2,3	2,9	4,9
Planes	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,58	950	2.414	0,26	670	704	3,3	2,4	4,4
Portell de Morella	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,06	292	167	1,0	1,0	1,0
Puebla de Arenoso	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,13	501	169	1,0	1,0	1,0
Puebla de San Miguel	Plan General	0,00			0,02	156	53	1,0	1,0	1,0
Quatretondeta	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	156	136	1,0	1,0	1,0
Quesa	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,15	678	661	1,0	1,0	1,0

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Ráfol de Salem	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,04	205	521	0,09	272	465	1,5	1,8	2,1
Rossell	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,35	0	0	0,24	897	891	2,4	1,0	1,0
Rugat	Plan General	0,02	112	285	0,09	135	172	1,2	1,8	2,7
Sacañet	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,05	136	85	1,0	1,0	1,0
Sagra	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,13	418	1.061	0,16	346	442	1,8	2,2	3,4
Salem	Plan General	0,15	736	1.868	0,09	290	404	2,6	3,5	5,6
San Rafael del Río	Normas Subsidiarias de Planeamiento	2,44	4.026	10.226	0,19	473	495	13,6	9,5	21,7
Sanet y Negrals	Plan General	0,42	832	2.114	0,13	575	743	4,2	2,4	3,8
Sant Joanet	Plan General	0,26	1.288	3.273	0,05	250	544	6,2	6,2	7,0
Santa Magdalena de Pulpis	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,20	739	779	1,0	1,0	1,0
Segart	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,24	0	0	0,49	213	172	1,5	1,0	1,0
Sella	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,07	204	519	0,09	819	610	1,7	1,2	1,9
Sellent	Plan General	0,05	177	451	0,12	295	386	1,4	1,6	2,2
Sempere	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,03	38	31	1,0	1,0	1,0
Senija	Plan General	0,07	164	417	0,12	474	670	1,6	1,3	1,6
Sot de Chera	Plan General	0,04	138	350	0,09	661	425	1,4	1,2	1,8
Sot de Ferrer	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,35	282	717	0,13	476	474	3,7	1,6	2,5
Suera / Sueras	Plan General	0,06	198	502	0,14	594	580	1,4	1,3	1,9
Tales	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,12	363	921	0,10	725	854	2,2	1,5	2,1
Tàrbena	Normas Subsidiarias de Planeamiento	1,51	2.804	7.123	0,13	726	628	13,1	4,9	12,3
Teresa	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,12	567	248	1,0	1,0	1,0
Teresa de Cofrentes	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,20	839	610	1,0	1,0	1,0

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Terrateig	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,10	0	0	0,05	238	288	3,1	1,0	1,0
Tírig	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,13	636	429	1,0	1,0	1,0
Titaguas	Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,03	164	417	0,19	687	505	1,2	1,2	1,8
Todolella	Plan General	0,00			0,03	203	147	1,0	1,0	1,0
Toga	Plan General	0,02	120	304	0,05	210	112	1,3	1,6	3,7
Tollos	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,01	67	39	1,0	1,0	1,0
Torás	Plan General	0,00			0,19	687	258	1,0	1,0	1,0
Tormos	Plan General	0,60	1.260	3.200	0,12	278	340	5,9	5,5	10,4
Torralba del Pinar	Plan General	0,00			0,03	132	70	1,0	1,0	1,0
Torrebaja	Plan General	0,05	194	494	0,25	503	403	1,2	1,4	2,2
Torrechiva	Plan General Estructural	0,00			0,04	183	114	1,0	1,0	1,0
Torrella	Plan General	0,01	28	72	0,04	102	143	1,2	1,3	1,5
La Torre de les Maçanes	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,23	779	730	1,0	1,0	1,0
Torres Torres	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,33	0	0	0,64	845	747	1,5	1,0	1,0
Les Useres / Useras	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,11	1.261	983	1,0	1,0	1,0
Vall de Almonacid	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,00			0,10	474	285	1,0	1,0	1,0
Vallanca	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,15	394	147	1,0	1,0	1,0
Vallat	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	80	68	1,0	1,0	1,0
Vallés	Plan General	0,06	287	729	0,03	101	152	2,8	3,8	5,8
Vallibona	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	260	62	1,0	1,0	1,0
Vilanova d'Alcolea	Plan General	0,45	2.020	5.130	0,13	642	588	4,3	4,1	9,7
Vilar de Canes	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	184	159	1,0	1,0	1,0

Municipios	Situación del Planeamiento	Incremento propuesto (A)			Situación actual (B)			Situación tras el plan (A + B) / Situación actual (B)		
		Suelo urbanizable residencial (millones de m²)	Nuevas viviendas potenciales	Nuevos residentes potenciales	Suelo urbano residencial (millones de m²)	Viviendas Censo 2021 (INE)	Habitantes 2023 (padrón)	Suelo residencial	Viviendas	Habitante
Villahermosa del Rio	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,03	176	446	0,07	772	491	1,4	1,2	1,9
Villamalur	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	184	95	1,0	1,0	1,0
Villanueva de Viver	Plan General	0,00			0,04	203	105	1,0	1,0	1,0
Villargordo del Cabriel	Plan General	0,89	296	751	0,28	743	590	4,1	1,4	2,3
Villores	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,03	170	54	1,0	1,0	1,0
Vistabella del Maestrazgo	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,09	331	841	0,09	822	369	1,9	1,4	3,3
Xert / Chert	SIN PLANEAMIENTO	0,00			0,00	889	687		1,0	1,0
Zarra	Normas Subsidiarias de Planeamiento	0,05	490	1.245	0,09	443	369	1,6	2,1	4,4
Zorita del Maestrazgo	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,04	269	118	1,0	1,0	1,0
Zucaina	Delimitación de Suelo Urbano	0,00			0,05	463	174	1,0	1,0	1,0

Tabla C05_T28: Tabla completa de Burriel con los 542 municipios. Fuente: Elaboración propia

NOTA:

01: *En el momento de la investigación no se disponen de datos de los municipios de Confrides,Dénia y Xert, bien porque no disponen de planeamiento o bien porque están afectados por Setencia Judicial.*

02: *Los municipios que aparecen sin datos (en blanco) son municipios donde no hay SuzR y por tanto no tienen ni vivienda ni residentes potenciales.*

ANEXO C05_02_MÉTODO DE GÓRGOLAS

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla C05_T29: Tabla completa de Górgolas con los 542 municipios.

Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	S. Rural	1.467,97	608	128.011	1.992.589	126.305	1.992.589	14,45%	210,54	15,57	14,43%	207,74	15,78
Alacant	03002	Agost	L'Alacantí	Cota 100	6.665,38	5.067	790.992	1.959.690	675.046	515.032	4,13%	156,11	2,48	1,79%	133,22	0,76
Alacant	03003	Agres	El Comtat	F. intermedia	2.584,57	619	163.336	353.354	135.993	171.190	2,00%	263,87	2,16	1,19%	219,70	1,26
Alacant	03004	Aigües	L'Alacantí	F. intermedia	1.846,35	1.146	291.972	233.330	254.729	233.330	2,85%	254,77	0,80	2,64%	222,28	0,92
Alacant	03005	Albatera	El Baix Segura	Cota 100	6.154,51	13.092	1.600.161	552.034	1.096.653	394.777	3,50%	122,22	0,34	2,42%	83,77	0,36
Alacant	03006	Alcalalí	La Marina Alta	F. intermedia	1.437,51	1.397	717.903	465.579	641.810	465.579	8,23%	513,89	0,65	7,70%	459,42	0,73
Alacant	03007	Alcocer de Planes	El Comtat	F. intermedia	438,93	259	24.420	0	24.420	0	0,56%	94,29	0,00	0,56%	94,29	0,00
Alacant	03008	Alcoleja	El Comtat	S. Rural	1.456,77	188	74.459	0	69.229	0	0,51%	396,06	0,00	0,48%	368,24	0,00
Alacant	03009	Alcoi	L'Alcoià	F. intermedia	13.000,09	59.493	8.352.211	2.958.215	6.045.735	2.261.027	8,70%	140,39	0,35	6,39%	101,62	0,37
Alacant	03010	Alfafara	El Comtat	F. intermedia	1.978,34	419	125.949	110.932	109.028	38.376	1,20%	300,60	0,88	0,75%	260,21	0,35
Alacant	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	3.867.570	4.080.753	3.670.751	3.338.312	40,18%	188,50	1,06	35,43%	178,90	0,91
Alacant	03012	Algorfa	El Baix Segura	Cota 100	1.847,33	3.635	497.550	2.197.337	458.716	2.011.357	14,59%	136,88	4,42	13,37%	126,19	4,38
Alacant	03013	Algueña	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	1.866,06	1.395	475.688	68.917	458.303	0	2,92%	340,99	0,14	2,46%	328,53	0,00
Alacant	03014	Alacant	L'Alacantí	Cota 100	20.224,70	349.282	36.802.349	8.789.271	26.642.972	8.358.885	22,54%	105,37	0,24	17,31%	76,28	0,31
Alacant	03015	Almoradí	El Baix Segura	Cota 100	4.265,30	21.874	2.808.925	1.021.583	2.002.390	346.377	8,98%	128,41	0,36	5,51%	91,54	0,17
Alacant	03016	Almudaina	El Comtat	S. Rural	882,48	110	42.964	0	37.561	0	0,49%	390,58	0,00	0,43%	341,46	0,00
Alacant	03017	L'Alqueria d'Asnar	El Comtat	F. intermedia	108,43	511	236.329	93.135	78.568	93.135	30,38%	462,48	0,39	15,84%	153,75	1,19
Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	2.124.246	14.365.461	1.680.613	14.162.342	47,56%	89,18	6,76	45,69%	70,55	8,43
Alacant	03019	Aspe	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.052,23	21.473	1.767.453	2.755.107	990.150	1.717.356	6,41%	82,31	1,56	3,84%	46,11	1,73
Alacant	03020	Balones	El Comtat	S. Rural	1.125,13	119	42.823	0	41.799	0	0,38%	359,86	0,00	0,37%	351,25	0,00
Alacant	03021	Banyeres de Mariola	L'Alcoià	F. intermedia	5.028,69	7.255	2.388.630	1.544.001	1.058.854	387.294	7,82%	329,24	0,65	2,88%	145,95	0,37
Alacant	03022	Benasau	El Comtat	S. Rural	904,52	173	115.038	0	81.631	0	1,27%	664,96	0,00	0,90%	471,85	0,00
Alacant	03023	Beneixama	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	3.489,29	1.697	567.391	161.872	444.871	0	2,09%	334,35	0,29	1,27%	262,15	0,00
Alacant	03024	Benejúzar	El Baix Segura	Cota 100	932,84	5.625	502.918	499.671	476.618	332.157	10,75%	89,41	0,99	8,67%	84,73	0,70
Alacant	03025	Benferri	El Baix Segura	Cota 100	1.237,12	2.023	504.347	269.706	453.146	269.706	6,26%	249,31	0,53	5,84%	224,00	0,60
Alacant	03026	Beniarbeig	La Marina Alta	Cota 100	740,42	2.353	508.542	508.521	436.542	457.948	13,74%	216,13	1,00	12,08%	185,53	1,05
Alacant	03027	Beniardá	La Marina Baixa	S. Rural	1.575,02	252	32.662	0	31.996	0	0,21%	129,61	0,00	0,20%	126,97	0,00
Alacant	03028	Beniarrés	El Comtat	S. Rural	2.022,44	1.089	237.025	53.729	188.658	37.461	1,44%	217,65	0,23	1,12%	173,24	0,20
Alacant	03029	Benigembla	La Marina Alta	F. intermedia	1.846,86	537	106.422	272.805	103.932	272.805	2,05%	198,18	2,56	2,04%	193,54	2,62
Alacant	03030	Benidoleig	La Marina Alta	Cota 100	748,53	1.218	211.582	1.021.172	158.002	1.021.172	16,47%	173,71	4,83	15,75%	129,72	6,46
Alacant	03031	Benidorm	La Marina Baixa	Cota 100	3.849,41	72.342	8.025.174	5.672.088	6.835.015	4.724.970	35,58%	110,93	0,71	30,03%	94,48	0,69
Alacant	03032	Benifallim	L'Alcoià	S. Rural	1.369,45	111	23.363	0	22.676	0	0,17%	210,47	0,00	0,17%	204,29	0,00
Alacant	03033	Benifato	La Marina Baixa	S. Rural	1.188,81	140	21.682	0	17.946	0	0,18%	154,87	0,00	0,15%	128,18	0,00
Alacant	03034	Benijófar	El Baix Segura	Cota 100	436,10	3.473	1.202.669	1.161.752	1.010.939	1.116.405	54,22%	346,29	0,97	48,78%	291,09	1,10
Alacant	03035	Benilloba	El Comtat	S. Rural	954,26	737	203.974	0	203.974	0	2,14%	276,76	0,00	2,14%	276,76	0,00
Alacant	03036	Benillup	El Comtat	S. Rural	338,05	105	13.561	0	12.848	0	0,40%	129,16	0,00	0,38%	122,36	0,00
Alacant	03037	Benimantell	La Marina Baixa	S. Rural	3.795,29	534	60.111	313.574	56.682	289.193	0,98%	112,57	5,22	0,91%	106,15	5,10
Alacant	03038	Benimarfull	El Comtat	F. intermedia	556,61	422	134.210	201.659	118.924	53.204	6,03%	318,03	1,50	3,09%	281,81	0,45
Alacant	03039	Benimassot	El Comtat	S. Rural	951,84	105	42.007	0	39.719	0	0,44%	400,07	0,00	0,42%	378,27	0,00
Alacant	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	72.731	483.223	67.385	483.223	16,08%	159,85	6,64	15,92%	148,10	7,17
Alacant	03041	Benissa	La Marina Alta	Cota 100	6.978,82	12.279	7.070.518	7.448.599	5.905.428	7.285.212	20,80%	575,82	1,05	18,90%	480,94	1,23
Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	338.395	4.576.800	265.560	4.576.800	38,71%	69,66	13,53	38,13%	54,66	17,23
Alacant	03043	Biar	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	9.817,98	3.607	1.248.231	1.704.549	539.209	1.033.424	3,01%	346,06	1,37	1,60%	149,49	1,92
Alacant	03044	Bigastro	El Baix Segura	Cota 100	409,81	7.361	848.939	585.910	575.219	475.082	35,01%	115,33	0,69	25,63%	78,14	0,83
Alacant	03045	Bolulla	La Marina Baixa	F. intermedia	1.376,36	440	52.010	23.330	32.053	23.330	0,55%	118,21	0,45	0,40%	72,85	0,73
Alacant	03046	Busot	L'Alacantí	F. intermedia	3.364,71	3.534	3.133.037	266.513	2.746.430	103.317	10,10%	886,54	0,09	8,47%	777,14	0,04
Alacant	03047	Calp	La Marina Alta	Cota 100	2.360,08	25.854	9.891.534	2.740.274	9.248.866	2.504.924	53,52%	382,59	0,28	49,80%	357,73	0,27
Alacant	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	F. intermedia	3.469,38	7.708	553.050	2.876.299	494.255	2.469.065	9,88%	71,75	5,20	8,54%	64,12	5,00
Alacant	03049	Callosa de Segura	El Baix Segura	Cota 100	2.490,93	19.484	1.584.588	1.232.439	1.197.553	916.033	11,31%	81,33	0,78	8,49%	61,46	0,76
Alacant	03050	El Campello	L'Alacantí	Cota 100	5.531,76	29.993	6.657.992	4.454.687	5.566.279	4.242.044	20,09%	221,98	0,67	17,73%	185,59	0,76
Alacant	03051	El Camp de Mirra	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	2.181,79	442	279.208	0	198.765	0	1,28%	631,69	0,00	0,91%	449,70	0,00
Alacant	03052	Cañada	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	1.932,55	1.210	601.797	0	361.251	0	3,11%	497,35	0,00	1,87%	298,55	0,00
Alacant	03053	Castalla	L'Alcoià	F. intermedia	11.469,30	11.365	2.596.474	1.818.604	1.445.095	1.112.109	3,85%	228,46	0,70	2,23%	127,15	0,77
Alacant	03054	Castell de Castells	La Marina Alta	S. Rural	4.600,87	445	86.498	0	84.064	0	0,19%	194,38	0,00	0,18%	188,91	0,00
Alacant	03055	Catral	El Baix Segura	Cota 100	2.002,55	9.275	1.080.786	80.000	788.223	13.088	5,80%	116,53	0,07	4,00%	84,98	0,02
Alacant	03056	Cocentaina	El Comtat	F. intermedia	5.296,74	11.309	2.915.465	1.596.084	1.513.319	1.023.707	8,52%	257,80	0,55	4,79%	133,82	0,68
Alacant	03057	Confrides	La Marina Baixa	S. Rural	4.000,74	297	0	0	0	0	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Alacant	03058	Cox	El Baix Segura	Cota 100	1.671,01	7.513	1.576.483	2.398.338	1.205.402	1.104.133	23,79%	209,83	1,52	13,82%	160,44	0,92
Alacant	03059	Crevillent	El Baix Vinalopó	Cota 100	10.456,07	30.191	4.139.791	5.528.991	1.859.146	2.550.962	9,25%	137,12	1,34	4,22%	61,58	1,37
Alacant	03060	Quatretondeta	El Comtat	S. Rural	1.671,44	136	50.587	0	39.960	0	0,30%	371,96	0,00	0,24%	293,82	0,00
Alacant	03061	Daya Nueva	El Baix Segura	Cota 100	717,22	1.767	268.228	375.199	261.094	278.591	8,97%	151,80	1,40	7,52%	147,76	1,07
Alacant	03062	Daya Vieja	El Baix Segura	Cota 100	314,53	667	67.044	316.909	60.461	86.095	12,21%	100,52	4,73	4,66%	90,65	1,42
Alacant	03063	Dénia	La Marina Alta	Cota 100	6.626,78	45.622	0	0	0	0	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Alacant	03064	Dolores	El Baix Segura	Cota 100	1.865,67	7.919	815.877	2.903.570	672.239	2.220.593	19,94%	103,03	3,56	15,51%	84,89	3,30
Alacant	03065	Elx / Elche	El Baix Vinalopó	Cota 100	32.691,75	238.293	18.228.507	20.702.346	11.774.304	14.581.189	11,91%	76,50	1,14	8,06%	49,41	1,24
Alacant	03066	Elda	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	4.560,16	53.034	6.330.975	2.209.314	2.993.324	1.529.626	18,73%	119,38	0,35	9,92%	56,44	0,51
Alacant	03067	Facheca	El Comtat	S. Rural	1.018,06	101	51.785	0	40.714	0	0,51%	512,72	0,00	0,40%	403,11	0,00
Alacant	03068	Famorca	El Comtat	S. Rural	973,01	45	24.963	0	23.202	0	0,26%	554,73	0,00	0,24%	515,60	0,00
Alacant	03069	Finestrat	La Marina Baixa	F. intermedia	4.226,53	8.836	1.788.818	4.821.814	783.372	4.466.320	15,64%	202,45	2,70	12,42%	88,66	5,70

Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura	Cota 100	435,00	4.618	577.705	1.093.233	463.982	644.628	38,41%	125,10	1,89	25,49%	100,47	1,39
Alacant	03071	Gata de Gorgos	La Marina Alta	F. intermedia	2.035,01	6.515	2.115.809	1.343.742	1.728.511	1.343.742	17,00%	324,76	0,64	15,10%	265,31	0,78
Alacant	03072	Gaianes	El Comtat	F. intermedia	957,55	555	162.073	155.971	143.920	0	3,32%	292,02	0,96	1,50%	259,32	0,00
Alacant	03073	Gorga	El Comtat	S. Rural	911,10	284	104.830	79.889	75.593	45.108	2,03%	369,12	0,76	1,32%	266,17	0,60
Alacant	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura	Cota 100	716,91	2.686	413.021	1.508.046	327.385	1.315.412	26,80%	153,77	3,65	22,91%	121,89	4,02
Alacant	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	S. Rural	1.597,13	274	50.495	0	45.158	0	0,32%	184,29	0,00	0,28%	164,81	0,00
Alacant	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura	Cota 100	3.370,69	17.328	2.327.426	6.175.718	1.565.951	5.766.618	25,23%	134,32	2,65	21,75%	90,37	3,68
Alacant	03077	El fondó de les Neus	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	6.887,77	2.698	407.958	0	375.166	0	0,59%	151,21	0,00	0,54%	139,05	0,00
Alacant	03078	Hondón de Los Frailes	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	1.254,58	1.311	214.486	0	211.178	0	1,71%	163,60	0,00	1,68%	161,08	0,00
Alacant	03079	Ibi	L'Alcoià	F. intermedia	6.248,25	23.920	3.523.588	4.190.555	1.475.385	1.275.347	12,35%	147,31	1,19	4,40%	61,68	0,86
Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura	Cota 100	1.220,51	2.108	604.803	2.807.266	566.147	2.626.292	27,96%	286,91	4,64	26,16%	268,57	4,64
Alacant	03081	Xaló	La Marina Alta	F. intermedia	3.462,93	2.964	1.659.894	1.581.816	1.533.135	1.432.646	9,36%	560,02	0,95	8,56%	517,25	0,93
Alacant	03082	Xàbia	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	19.680.574	14.382.319	18.417.585	14.128.211	49,41%	661,31	0,73	47,21%	618,87	0,77
Alacant	03083	Xixona	L'Alacantí	F. intermedia	16.374,61	7.032	1.641.445	4.437.644	864.702	2.416.026	3,71%	233,42	2,70	2,00%	122,97	2,79
Alacant	03084	L'Orxa	El Comtat	S. Rural	3.179,80	587	221.012	31.710	146.653	0	0,79%	376,51	0,14	0,46%	249,83	0,00
Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	F. intermedia	2.200,29	946	192.349	3.493.884	164.751	3.479.085	16,75%	203,33	18,16	16,56%	174,16	21,12
Alacant	03086	Millena	El Comtat	S. Rural	977,72	254	32.075	0	29.961	0	0,33%	126,28	0,00	0,31%	117,96	0,00
Alacant	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.954,12	8.777	1.844.152	11.600.765	1.260.197	9.232.109	16,90%	210,11	6,29	13,19%	143,58	7,33
Alacant	03089	Monòver	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	15.228,82	12.542	1.380.637	922.504	1.123.029	535.811	1,51%	110,08	0,67	1,09%	89,54	0,48
Alacant	03090	Mutxamel	L'Alacantí	Cota 100	4.773,52	27.078	7.054.235	6.065.425	5.365.700	5.317.335	27,48%	260,52	0,86	22,38%	198,16	0,99
Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	F. intermedia	581,77	575	125.480	585.863	125.480	585.863	12,23%	218,23	4,67	12,23%	218,23	4,67
Alacant	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	F. intermedia	3.024,78	9.253	1.472.757	3.119.271	945.667	2.079.488	15,18%	159,17	2,12	10,00%	102,20	2,20
Alacant	03093	Novelda	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.573,33	25.771	3.245.776	4.096.207	1.907.014	2.130.036	9,69%	125,95	1,26	5,33%	74,00	1,12
Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	F. intermedia	2.137,82	18.970	3.570.069	7.618.922	3.487.365	7.132.078	52,34%	188,20	2,13	49,67%	183,84	2,05
Alacant	03095	Ondara	La Marina Alta	Cota 100	1.035,42	7.308	804.332	1.330.211	688.608	917.582	20,62%	110,06	1,65	15,51%	94,23	1,33
Alacant	03096	Onil	L'Alcoià	F. intermedia	4.836,52	7.763	1.137.298	1.380.566	731.405	495.155	5,21%	146,50	1,21	2,54%	94,22	0,68
Alacant	03097	Orba	La Marina Alta	F. intermedia	1.774,38	2.379	1.099.888	447.276	1.083.359	447.276	8,72%	462,33	0,41	8,63%	455,38	0,41
Alacant	03098	Orxeta	La Marina Baixa	F. intermedia	2.407,68	840	82.301	489.080	68.108	489.080	2,37%	97,98	5,94	2,31%	81,08	7,18
Alacant	03099	Orihuela	El Baix Segura	Cota 100	36.556,02	82.449	12.384.400	26.589.216	10.220.062	25.102.966	10,66%	150,21	2,15	9,66%	123,96	2,46
Alacant	03100	Parcent	La Marina Alta	F. intermedia	1.178,29	1.003	241.528	35.259	220.658	0	2,35%	240,81	0,15	1,87%	220,00	0,00
Alacant	03101	Pedreguer	La Marina Alta	Cota 100	2.962,90	8.558	1.052.996	2.959.180	1.032.646	2.220.726	13,54%	123,04	2,81	10,98%	120,66	2,15
Alacant	03102	Pego	La Marina Alta	Cota 100	5.290,99	10.485	2.546.583	5.569.499	2.050.288	5.218.442	15,34%	242,88	2,19	13,74%	195,54	2,55
Alacant	03103	Penàguila	L'Alcoià	S. Rural	4.993,94	313	78.957	474.682	55.417	119.784	1,11%	252,26	6,01	0,35%	177,05	2,16
Alacant	03104	Petrer	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	10.429,83	33.914	3.170.258	3.478.781	2.212.055	2.470.408	6,38%	93,48	1,10	4,49%	65,23	1,12
Alacant	03105	El Pinós	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	12.641,84	8.281	2.345.097	373.973	1.552.162	312.897	2,15%	283,19	0,16	1,48%	187,44	0,20
Alacant	03106	Planes	El Comtat	S. Rural	3.888,78	699	311.020	576.753	255.914	537.011	2,28%	444,95	1,85	2,04%	366,11	2,10
Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	F. intermedia	2.257,54	5.339	695.956	3.793.881	552.219	3.677.758	19,89%	130,35	5,45	18,74%	103,43	6,66
Alacant	03109	Rafal	El Baix Segura	Cota 100	156,46	4.800	423.664	231.665	369.959	156.238	41,88%	88,26	0,55	33,63%	77,07	0,42
Alacant	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	624.715	932.657	525.007	932.657	31,76%	866,46	1,49	29,73%	728,17	1,78
Alacant	03111	Redován	El Baix Segura	Cota 100	944,73	8.183	941.373	2.014.146	739.074	1.385.057	31,28%	115,04	2,14	22,48%	90,32	1,87
Alacant	03112	Relleu	La Marina Baixa	F. intermedia	7.683,00	1.248	387.967	79.669	219.358	79.669	0,61%	310,87	0,21	0,39%	175,77	0,36
Alacant	03113	Rojales	El Baix Segura	Cota 100	2.773,08	17.451	4.465.340	6.249.620	4.056.518	5.957.199	38,64%	255,88	1,40	36,11%	232,45	1,47
Alacant	03114	La Romana	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	4.323,20	2.632	399.289	1.362.917	289.194	1.012.635	4,08%	151,71	3,41	3,01%	109,88	3,50
Alacant	03115	Sagra	La Marina Alta	Cota 100	562,94	442	172.822	133.929	162.093	133.929	5,45%	391,00	0,77	5,26%	366,73	0,83
Alacant	03116	Salinas	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	6.202,18	1.733	387.051	486.825	281.359	175.385	1,41%	223,34	1,26	0,74%	162,35	0,62
Alacant	03117	Sanet y Negrals	La Marina Alta	Cota 100	394,51	737	155.744	430.746	129.871	430.746	14,87%	211,32	2,77	14,21%	176,22	3,32
Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura	Cota 100	2.070,56	9.443	572.661	4.765.243	534.483	4.498.883	25,78%	60,64	8,32	24,31%	56,60	8,42
Alacant	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	5.314.545	3.990.009	3.679.018	3.060.455	97,12%	210,27	0,75	70,35%	145,56	0,83
Alacant	03120	San Miguel de Salinas	El Baix Segura	Cota 100	5.485,29	6.798	793.857	2.202.926	660.077	2.138.714	5,46%	116,78	2,77	5,10%	97,10	3,24
Alacant	03121	Santa Pola	El Baix Vinalopó	Cota 100	5.831,14	37.816	9.380.778	5.977.777	5.801.897	5.541.137	26,34%	248,06	0,64	19,45%	153,42	0,96
Alacant	03122	Sant Vicent del Raspeig	L'Alacantí	Cota 100	4.056,42	59.928	10.561.360	4.114.412	8.009.281	3.115.942	36,18%	176,23	0,39	27,43%	133,65	0,39
Alacant	03123	Sax	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	6.347,09	10.072	1.559.195	790.188	857.112	93.944	3,70%	154,80	0,51	1,50%	85,10	0,11
Alacant	03124	Sella	La Marina Baixa	F. intermedia	3.885,31	607	131.621	65.864	90.248	65.864	0,51%	216,84	0,50	0,40%	148,68	0,73
Alacant	03125	Senija	La Marina Alta	F. intermedia	479,09	670	233.078	70.770	119.296	24.152	6,34%	347,88	0,30	2,99%	178,05	0,20
Alacant	03127	Tàrbena	La Marina Baixa	F. intermedia	3.145,69	630	147.684	1.511.667	125.002	1.417.195	5,28%	234,42	10,24	4,90%	198,42	11,34
Alacant	03128	Teulada	La Marina Alta	Cota 100	3.233,92	12.515	9.208.617	2.314.872	8.656.739	1.713.702	35,63%	735,81	0,25	32,07%	691,71	0,20
Alacant	03129	Tibi	L'Alcoià	F. intermedia	7.040,29	1.808	770.616	4.622.705	733.340	4.508.654	7,66%	426,23	6,00	7,45%	405,61	6,15
Alacant	03130	Tollos	El Comtat	S. Rural	1.598,39	40	14.453	0	13.987	0	0,09%	361,32	0,00	0,09%	349,68	0,00
Alacant	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	171.798	612.080	123.132	612.080	14,63%	506,78	3,56	13,72%	363,22	4,97
Alacant	03132	La Torre de les Maçanes	L'Alacantí	S. Rural	3.649,62	714	260.432	0	227.895	0	0,71%	364,75	0,00	0,62%	319,18	0,00
Alacant	03133	Torrevieja	El Baix Segura	Cota 100	7.192,60	89.290	13.698.383	7.393.896	11.199.556	7.029.770	29,32%	153,41	0,54	25,34%	125,43	0,63
Alacant	03134	La Vall d'Alcalà	La Marina Alta	S. Rural	2.286,41	174	55.317	0	49.668	0	0,24%	317,91	0,00	0,22%	285,45	0,00
Alacant	03135	Vall d'Ebo	La Marina Alta	S. Rural	3.244,81	230	89.835	74.455	54.614	74.455	0,51%	390,59	0,83	0,40%	237,45	1,36
Alacant	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	S. Rural	5.366,74	581	212.891	776.136	176.698	427.475	1,84%	366,42	3,65	1,13%	304,13	2,42
Alacant	03137	La Vall de Laguar	La Marina Alta	S. Rural	2.307,15	873	150.881	36.365	140.762	36.365	0,81%	172,83	0,24	0,77%	161,24	0,26
Alacant	03138	El Verger	La Marina Alta	Cota 100	810,48	5.101	1.192.596	1.001.878	921.675	795.159	27,08%	233,80	0,84	21,18%	180,69	0,86
Alacant	03139	La Vila Joiosa	La Marina Baixa	Cota 100	5.890,46	36.093	2.397.465	6.082.957	1.839.446	5.116.865	14,40%	66,42	2,54	11,81%	50,96	2,78
Alacant	03140	Villena	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	34.505,82	34.144	3.742.809	4.664.301	1.875.366	3.850.421	2,44%	109,62	1,25	1,66%	54,93	2,05
Alacant	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	1.085.920	800.540	1.015.979	783.413	51,22%	393,02	0,74	48,85%	367,71	0,77
Alacant	03902	Pilar de la Horadada	El Baix Segura	Cota 100	7.782,71	23.428	4.977.008	7.055.971	4.483.397	5.107.951	15,46%	212,44	1,42	12,32%	191,37	1,14

Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Alacant	03903	Los Montesinos	El Baix Segura	Cota 100	1.499,26	5.477	489.017	1.107.961	407.606	764.354	10,65%	89,29	2,27	7,82%	74,42	1,88
Alacant	03904	San Isidro	El Baix Segura	Cota 100	1.169,98	2.208	554.444	1.047.242	406.523	0	13,69%	251,11	1,89	3,47%	184,11	0,00
Castelló	12001	Atzeneta del Maestrat	L'Alt Maestrat	S. Rural	7.119,99	1.319	435.704	0	391.147	0	0,61%	330,33	0,00	0,55%	296,55	0,00
Castelló	12002	Aín	La Plana Baixa	S. Rural	1.229,52	130	42.961	0	39.295	0	0,35%	330,47	0,00	0,32%	302,27	0,00
Castelló	12003	Albocàsser	L'Alt Maestrat	F. intermedia	8.236,17	1.302	414.614	0	360.353	0	0,50%	318,44	0,00	0,44%	276,77	0,00
Castelló	12004	Alcalà de Xivert	El Baix Maestrat	Cota 100	16.765,04	7.160	2.852.079	5.119.471	2.397.816	4.632.489	4,75%	398,33	1,79	4,19%	334,89	1,93
Castelló	12005	L'Alcora	L'Alcalatén	F. intermedia	9.523,18	10.526	5.831.115	2.284.444	922.352	1.252.484	8,52%	553,97	0,39	2,28%	87,63	1,36
Castelló	12006	Alcudia de Veo	La Plana Baixa	S. Rural	3.067,14	203	73.271	0	69.107	0	0,24%	360,94	0,00	0,23%	340,43	0,00
Castelló	12007	Alfondeguilla	La Plana Baixa	S. Rural	2.834,27	873	99.467	0	73.303	0	0,35%	113,94	0,00	0,26%	83,97	0,00
Castelló	12008	Algimia de Almonacid	El Alto Palancia	S. Rural	2.034,09	249	90.883	33.796	78.622	33.796	0,61%	364,99	0,37	0,55%	315,75	0,43
Castelló	12009	Almassora	La Plana Alta	Cota 100	3.318,21	27.989	4.564.497	6.103.135	2.487.934	2.917.185	32,15%	163,08	1,34	16,29%	88,89	1,17
Castelló	12010	Almedíjar	El Alto Palancia	S. Rural	2.090,66	280	68.665	25.862	66.530	25.862	0,45%	245,23	0,38	0,44%	237,61	0,39
Castelló	12011	Almenara	La Plana Baixa	Cota 100	2.760,08	6.591	1.323.729	2.156.265	941.230	1.245.006	12,61%	200,84	1,63	7,92%	142,81	1,32
Castelló	12012	Altura	El Alto Palancia	F. intermedia	12.943,76	3.695	543.867	574.985	420.732	343.536	0,86%	147,19	1,06	0,59%	113,87	0,82
Castelló	12013	Arañuel	El Alto Mijares	S. Rural	1.916,73	165	41.694	0	39.847	0	0,22%	252,69	0,00	0,21%	241,50	0,00
Castelló	12014	Ares del Maestrat	L'Alt Maestrat	S. Rural	11.874,91	174	45.096	0	33.407	0	0,04%	259,17	0,00	0,03%	191,99	0,00
Castelló	12015	Argelita	El Alto Mijares	S. Rural	1.547,70	156	73.337	0	50.727	0	0,47%	470,11	0,00	0,33%	325,17	0,00
Castelló	12016	Artana	La Plana Baixa	F. intermedia	3.634,87	1.980	511.348	0	415.506	0	1,41%	258,26	0,00	1,14%	209,85	0,00
Castelló	12017	Ayódar	El Alto Mijares	S. Rural	2.437,46	178	83.226	0	73.772	0	0,34%	467,56	0,00	0,30%	414,45	0,00
Castelló	12018	Azuébar	El Alto Palancia	S. Rural	2.341,13	336	100.337	444.821	87.074	245.069	2,33%	298,62	4,43	1,42%	259,15	2,81
Castelló	12020	Barracas	El Alto Palancia	S. Rural	4.215,67	198	152.645	216.430	125.073	73.655	0,88%	770,93	1,42	0,47%	631,68	0,59
Castelló	12021	Betxí	La Plana Baixa	Cota 100	2.140,18	5.580	1.482.452	946.497	945.265	61.609	11,35%	265,67	0,64	4,70%	169,40	0,07
Castelló	12022	Bejís	El Alto Palancia	S. Rural	4.235,76	409	279.795	30.650	188.030	30.650	0,73%	684,10	0,11	0,52%	459,73	0,16
Castelló	12024	Benafer	El Alto Palancia	S. Rural	1.703,68	164	48.586	0	47.027	0	0,29%	296,26	0,00	0,28%	286,75	0,00
Castelló	12025	Benafigos	L'Alt Maestrat	S. Rural	3.562,14	135	47.794	0	41.089	0	0,13%	354,03	0,00	0,12%	304,36	0,00
Castelló	12026	Benasal	L'Alt Maestrat	S. Rural	7.962,65	1.026	360.033	236.151	306.994	169.518	0,75%	350,91	0,66	0,60%	299,21	0,55
Castelló	12027	Benicarló	El Baix Maestrat	Cota 100	4.792,39	28.681	2.717.346	2.835.827	1.861.279	1.190.669	11,59%	94,74	1,04	6,37%	64,90	0,64
Castelló	12028	Benicàssim	La Plana Alta	Cota 100	3.627,60	19.951	6.189.127	2.480.146	5.446.434	2.480.146	23,90%	310,22	0,40	21,85%	272,99	0,46
Castelló	12029	Benlloch	La Plana Alta	F. intermedia	4.356,11	1.108	352.722	1.285.816	296.883	148.897	3,76%	318,34	3,65	1,02%	267,95	0,50
Castelló	12031	Borriol	La Plana Alta	F. intermedia	6.160,17	5.865	2.910.267	2.975.572	1.705.627	2.749.193	9,55%	496,21	1,02	7,23%	290,81	1,61
Castelló	12032	Borriana	La Plana Baixa	Cota 100	4.689,83	35.750	4.424.872	5.698.989	3.139.521	3.299.377	21,59%	123,77	1,29	13,73%	87,82	1,05
Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	F. intermedia	13.159,00	3.222	1.266.647	18.419.034	566.204	15.561.604	14,96%	393,12	14,54	12,26%	175,73	27,48
Castelló	12034	Càlig	El Baix Maestrat	Cota 100	2.749,91	2.013	277.107	203.878	258.803	153.653	1,75%	137,66	0,74	1,50%	128,57	0,59
Castelló	12036	Canet lo Roig	El Baix Maestrat	F. intermedia	6.874,23	685	160.439	0	143.673	0	0,23%	234,22	0,00	0,21%	209,74	0,00
Castelló	12037	Castell de Cabres	El Baix Maestrat	S. Rural	3.073,49	19	16.945	0	12.797	0	0,06%	891,86	0,00	0,04%	673,55	0,00
Castelló	12038	Castellfort	Els Ports	S. Rural	6.677,42	188	58.371	25.604	50.020	17.322	0,13%	310,48	0,44	0,10%	266,07	0,35
Castelló	12039	Castellnovo	El Alto Palancia	F. intermedia	1.920,94	888	282.201	77.664	242.976	0	1,87%	317,79	0,28	1,26%	273,62	0,00
Castelló	12040	Castelló de la Plana	La Plana Alta	Cota 100	11.136,43	176.238	28.620.333	4.476.891	13.821.067	1.428.357	29,72%	162,40	0,16	13,69%	78,42	0,10
Castelló	12041	Castillo de Villamalefa	El Alto Mijares	S. Rural	3.775,56	109	41.582	0	40.089	0	0,11%	381,48	0,00	0,11%	367,79	0,00
Castelló	12042	Catí	L'Alt Maestrat	S. Rural	10.242,97	724	362.211	0	349.193	0	0,35%	500,29	0,00	0,34%	482,31	0,00
Castelló	12043	Caudiel	El Alto Palancia	F. intermedia	6.237,94	716	341.491	36.827	288.814	18.979	0,61%	476,94	0,11	0,49%	403,37	0,07
Castelló	12044	Cervera del Maestre	El Baix Maestrat	F. intermedia	9.335,23	656	180.234	272.627	147.460	272.627	0,49%	274,75	1,51	0,45%	224,79	1,85
Castelló	12045	Cinctorres	Els Ports	S. Rural	3.508,36	427	159.948	54.325	142.537	25.103	0,61%	374,59	0,34	0,48%	333,81	0,18
Castelló	12046	Cirat	El Alto Mijares	S. Rural	4.111,43	223	210.227	0	138.963	0	0,51%	942,72	0,00	0,34%	623,15	0,00
Castelló	12048	Cortes de Arenoso	El Alto Mijares	S. Rural	8.046,02	304	158.139	0	129.079	0	0,20%	520,19	0,00	0,16%	424,60	0,00
Castelló	12049	Costur	L'Alcalatén	S. Rural	2.194,42	535	78.079	81.176	62.606	81.176	0,73%	145,94	1,04	0,66%	117,02	1,30
Castelló	12050	Les Coves de Vinromà	La Plana Alta	F. intermedia	13.656,34	1.831	413.370	1.161.543	279.069	162.415	1,15%	225,76	2,81	0,32%	152,41	0,58
Castelló	12051	Culla	L'Alt Maestrat	S. Rural	11.593,68	480	58.160	0	45.158	0	0,05%	121,17	0,00	0,04%	94,08	0,00
Castelló	12052	Xert	El Baix Maestrat	F. intermedia	8.259,30	686	0	0	0	0	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Castelló	12053	Xilxes	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	810.360	3.661.259	758.298	3.063.618	33,10%	271,84	4,52	28,29%	254,38	4,04
Castelló	12055	Xodos	L'Alcalatén	S. Rural	4.428,56	117	30.413	0	28.170	0	0,07%	259,94	0,00	0,06%	240,77	0,00
Castelló	12056	Chóvar	El Alto Palancia	S. Rural	1.831,76	310	114.742	0	88.039	0	0,63%	370,14	0,00	0,48%	284,00	0,00
Castelló	12057	Eslida	La Plana Baixa	S. Rural	1.813,41	758	294.669	146.412	185.033	109.246	2,43%	388,75	0,50	1,62%	244,11	0,59
Castelló	12058	Espadilla	El Alto Mijares	S. Rural	1.196,86	90	56.817	0	48.747	0	0,47%	631,31	0,00	0,41%	541,63	0,00
Castelló	12059	Fanzara	El Alto Mijares	F. intermedia	3.499,19	294	80.225	192.543	73.859	24.561	0,78%	272,87	2,40	0,28%	251,22	0,33
Castelló	12060	Figueroles	L'Alcalatén	S. Rural	1.209,51	518	358.104	56.205	79.562	33.795	3,43%	691,32	0,16	0,94%	153,60	0,42
Castelló	12061	Forcall	Els Ports	S. Rural	3.922,84	473	132.159	97.452	122.919	37.709	0,59%	279,41	0,74	0,41%	259,87	0,31
Castelló	12063	Fuente la Reina	El Alto Mijares	S. Rural	741,94	59	79.340	0	49.310	0	1,07%	1.344,74	0,00	0,66%	835,77	0,00
Castelló	12064	Fuentes de Ayódar	El Alto Mijares	S. Rural	1.098,77	98	46.110	0	39.371	0	0,42%	470,51	0,00	0,36%	401,74	0,00
Castelló	12065	Gaibiel	El Alto Palancia	S. Rural	1.808,42	197	114.611	62.756	96.988	49.293	0,98%	581,78	0,55	0,81%	492,32	0,51
Castelló	12067	Geldo	El Alto Palancia	F. intermedia	56,37	650	105.955	21.313	91.502	21.313	22,58%	163,01	0,20	20,01%	140,77	0,23
Castelló	12068	Herbés	Els Ports	S. Rural	2.713,60	62	31.796	0	28.576	0	0,12%	512,84	0,00	0,11%	460,90	0,00
Castelló	12069	Higueras	El Alto Palancia	S. Rural	1.184,82	50	16.783	0	16.465	0	0,14%	335,66	0,00	0,14%	329,31	0,00
Castelló	12070	La Jana	El Baix Maestrat	F. intermedia	1.952,41	678	153.547	0	129.463	0	0,79%	226,47	0,00	0,66%	190,95	0,00
Castelló	12071	Jérica	El Alto Palancia	F. intermedia	7.829,27	1.794	678.782	111.702	538.445	48.529	1,01%	378,36	0,16	0,75%	300,14	0,09
Castelló	12072	Lucena del Cid	L'Alcalatén	S. Rural	13.710,41	1.369	506.225	321.106	150.279	157.456	0,60%	369,78	0,63	0,22%	109,77	1,05
Castelló	12073	Ludiente	El Alto Mijares	S. Rural	3.136,43	155	128.128	15.282	109.578	15.282	0,46%	826,63	0,12	0,40%	706,95	0,14
Castelló	12074	La Llosa	La Plana Baixa	Cota 100	997,93	1.003	238.559	17.522	132.586	17.522	2,57%	237,85	0,07	1,50%	132,19	0,13
Castelló	12075	La Mata	Els Ports	S. Rural	1.516,75	179	61.134	0	49.797	0	0,40%	341,53	0,00	0,33%	278,19	0,00
Castelló	12076	Matet	El Alto Palancia	S. Rural	1.489,30	84	78.935	53.543	77.354	53.543	0,89%	939,70	0,68	0,88%	920,88	0,69

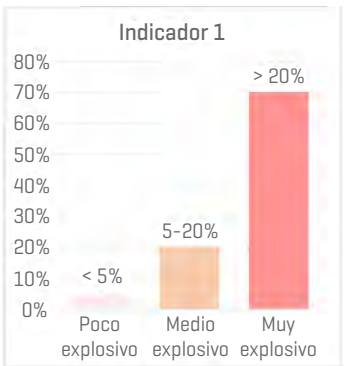
Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
Castelló	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	1.840.534	2.960.904	1.394.952	1.612.061	33,47%	237,58	1,61	20,96%	180,06	1,16
Castelló	12078	Montán	El Alto Mijares	S. Rural	3.410,75	399	103.233	54.757	72.111	39.499	0,46%	258,73	0,53	0,33%	180,73	0,55
Castelló	12079	Montanejos	El Alto Mijares	S. Rural	3.781,00	603	157.994	70.885	130.031	70.885	0,61%	262,01	0,45	0,53%	215,64	0,55
Castelló	12080	Morella	Els Ports	S. Rural	41.382,60	2.492	693.073	135.465	257.937	0	0,20%	278,12	0,20	0,06%	103,51	0,00
Castelló	12081	Navajas	El Alto Palancia	F. intermedia	788,86	840	467.933	64.778	369.510	64.778	6,75%	557,06	0,14	5,51%	439,89	0,18
Castelló	12082	Nules	La Plana Baixa	Cota 100	4.988,14	13.827	3.463.288	3.798.286	1.587.556	2.222.476	14,56%	250,47	1,10	7,64%	114,82	1,40
Castelló	12083	Olocau del Rey	Els Ports	S. Rural	4.399,93	126	38.560	0	34.156	0	0,09%	306,03	0,00	0,08%	271,08	0,00
Castelló	12084	Onda	La Plana Baixa	Cota 100	10.829,73	25.547	8.078.875	8.564.933	3.029.207	1.966.318	15,37%	316,24	1,06	4,61%	118,57	0,65
Castelló	12085	Orpesa	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	2.613.997	8.242.122	2.169.332	6.982.072	40,95%	238,55	3,15	34,52%	197,97	3,22
Castelló	12087	Palanques	Els Ports	S. Rural	1.432,96	36	19.896	0	18.359	0	0,14%	552,67	0,00	0,13%	509,98	0,00
Castelló	12088	Pavías	El Alto Palancia	S. Rural	1.441,63	74	53.039	0	45.208	0	0,37%	716,75	0,00	0,31%	610,92	0,00
Castelló	12089	Peníscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	9.270.177	38.801.422	7.609.718	37.252.203	60,77%	1.097,19	4,19	56,71%	900,66	4,90
Castelló	12090	Pina de Montalgrao	El Alto Palancia	S. Rural	3.177,04	119	57.762	0	55.515	0	0,18%	485,40	0,00	0,17%	466,51	0,00
Castelló	12091	Portell de Morella	Els Ports	S. Rural	4.970,64	166	62.746	0	58.160	0	0,13%	377,99	0,00	0,12%	350,36	0,00
Castelló	12092	Puebla de Arenoso	El Alto Mijares	S. Rural	4.254,24	169	135.554	0	130.379	0	0,32%	802,09	0,00	0,31%	771,47	0,00
Castelló	12093	La Pobla de Benifassà	El Baix Maestrat	S. Rural	13.614,40	235	80.583	0	73.445	0	0,06%	342,91	0,00	0,05%	312,53	0,00
Castelló	12094	La Pobla Tornesa	La Plana Alta	F. intermedia	2.593,27	1.309	585.519	502.571	532.969	87.354	4,20%	447,30	0,86	2,39%	407,16	0,16
Castelló	12095	Ribesalbes	La Plana Baixa	F. intermedia	854,44	1.135	311.976	342.976	94.540	0	7,67%	274,87	1,10	1,11%	83,30	0,00
Castelló	12096	Rossell	El Baix Maestrat	F. intermedia	7.495,14	891	329.780	353.488	244.316	353.488	0,91%	370,12	1,07	0,80%	274,20	1,45
Castelló	12097	Sacañet	El Alto Palancia	S. Rural	3.050,50	86	50.696	0	48.872	0	0,17%	589,49	0,00	0,16%	568,28	0,00
Castelló	12098	La Salzadella	El Baix Maestrat	F. intermedia	4.979,96	660	183.217	0	126.179	0	0,37%	277,60	0,00	0,25%	191,18	0,00
Castelló	12099	Sant Jordi	El Baix Maestrat	F. intermedia	3.653,78	1.249	222.104	9.253.977	202.898	9.253.977	25,94%	177,83	41,67	25,88%	162,45	45,61
Castelló	12100	Sant Mateu	El Baix Maestrat	F. intermedia	6.483,44	1.987	676.231	135.531	495.924	135.531	1,25%	340,33	0,20	0,97%	249,58	0,27
Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	F. intermedia	2.113,83	494	234.910	2.441.061	193.489	2.441.061	12,66%	475,53	10,39	12,46%	391,68	12,62
Castelló	12102	Santa Magdalena de Pulpis	El Baix Maestrat	Cota 100	6.656,22	784	219.168	0	204.232	0	0,33%	279,55	0,00	0,31%	260,50	0,00
Castelló	12103	Sarratella	L'Alt Maestrat	S. Rural	1.882,81	110	22.715	0	22.149	0	0,12%	206,50	0,00	0,12%	201,36	0,00
Castelló	12104	Segorbe	El Alto Palancia	F. intermedia	10.623,89	9.425	2.127.394	1.475.402	1.309.910	557.910	3,39%	225,72	0,69	1,76%	138,98	0,43
Castelló	12105	Sierra Engarcerán	La Plana Alta	S. Rural	8.204,48	1.045	346.112	118.171	289.318	104.311	0,57%	331,21	0,34	0,48%	276,86	0,36
Castelló	12106	Soneja	El Alto Palancia	F. intermedia	2.898,56	1.508	382.970	263.532	243.281	189.598	2,23%	253,96	0,69	1,49%	161,33	0,78
Castelló	12107	Sot de Ferrer	El Alto Palancia	F. intermedia	863,52	474	151.392	353.304	131.309	0	5,84%	319,39	2,33	1,52%	277,02	0,00
Castelló	12108	Suera / Sueras	La Plana Baixa	F. intermedia	2.222,91	572	162.898	57.151	139.846	31.796	0,99%	284,79	0,35	0,77%	244,49	0,23
Castelló	12109	Tales	La Plana Baixa	F. intermedia	1.453,26	852	129.230	121.358	100.469	121.358	1,72%	151,68	0,94	1,53%	117,92	1,21
Castelló	12110	Teresa	El Alto Palancia	S. Rural	1.988,90	250	138.080	0	121.246	0	0,69%	552,32	0,00	0,61%	484,98	0,00
Castelló	12111	Tírig	L'Alt Maestrat	S. Rural	4.237,39	430	143.829	0	131.439	0	0,34%	334,49	0,00	0,31%	305,67	0,00
Castelló	12112	Todolella	Els Ports	S. Rural	3.404,26	144	36.081	0	30.827	0	0,11%	250,56	0,00	0,09%	214,07	0,00
Castelló	12113	Toga	El Alto Mijares	S. Rural	1.353,01	112	68.583	14.598	50.649	14.598	0,61%	612,35	0,21	0,48%	452,22	0,29
Castelló	12114	Torás	El Alto Palancia	S. Rural	1.678,50	256	249.799	0	188.412	0	1,49%	975,78	0,00	1,12%	735,98	0,00
Castelló	12115	El Toro	El Alto Palancia	F. intermedia	11.004,55	248	152.659	239.046	143.385	216.884	0,36%	615,56	1,57	0,33%	578,16	1,51
Castelló	12116	Torralba del Pinar	El Alto Mijares	S. Rural	2.120,06	69	32.997	0	29.656	0	0,16%	478,21	0,00	0,14%	429,79	0,00
Castelló	12117	Torreblanca	La Plana Alta	Cota 100	2.975,14	5.630	1.024.392	2.717.120	808.489	2.636.742	12,58%	181,95	2,65	11,58%	143,60	3,26
Castelló	12118	Torrechiva	El Alto Mijares	S. Rural	1.185,22	114	51.778	0	38.722	0	0,44%	454,19	0,00	0,33%	339,67	0,00
Castelló	12119	La Torre d'En Besora	L'Alt Maestrat	S. Rural	1.231,87	164	56.767	6.010	53.435	0	0,51%	346,14	0,11	0,43%	325,82	0,00
Castelló	12120	La Torre d'en Doménec	La Plana Alta	F. intermedia	318,85	175	147.844	0	105.819	0	4,64%	844,83	0,00	3,32%	604,68	0,00
Castelló	12121	Traiguera	El Baix Maestrat	F. intermedia	5.994,31	1.336	223.149	0	201.961	0	0,37%	167,03	0,00	0,34%	151,17	0,00
Castelló	12122	Les Useres	L'Alcalatén	S. Rural	8.073,87	985	130.866	0	105.480	0	0,16%	132,86	0,00	0,13%	107,09	0,00
Castelló	12123	Vallat	El Alto Mijares	S. Rural	500,75	66	29.279	0	26.251	0	0,58%	443,62	0,00	0,52%	397,74	0,00
Castelló	12124	Vall d'Alba	La Plana Alta	F. intermedia	5.295,60	3.054	685.970	4.131.813	331.637	1.799.557	9,10%	224,61	6,02	4,02%	108,59	5,43
Castelló	12125	Vall de Almonacid	El Alto Palancia	S. Rural	2.112,78	286	101.666	0	97.920	0	0,48%	355,48	0,00	0,46%	342,38	0,00
Castelló	12126	La Vall d'Uixó	La Plana Baixa	Cota 100	6.711,77	31.611	2.972.379	3.778.834	2.191.810	1.661.213	10,06%	94,03	1,27	5,74%	69,34	0,76
Castelló	12127	Vallibona	Els Ports	S. Rural	9.145,02	62	35.861	0	33.327	0	0,04%	578,40	0,00	0,04%	537,53	0,00
Castelló	12128	Vilafamés	La Plana Alta	F. intermedia	7.059,71	1.915	1.719.687	2.541.586	279.561	927.720	6,04%	898,01	1,48	1,71%	145,99	3,32
Castelló	12129	Vilafranca	Els Ports	S. Rural	9.361,02	2.148	706.516	80.065	528.824	0	0,84%	328,92	0,11	0,56%	246,19	0,00
Castelló	12130	Villahermosa del Rio	El Alto Mijares	S. Rural	10.888,84	488	91.980	26.889	74.126	0	0,11%	188,48	0,29	0,07%	151,90	0,00
Castelló	12131	Villamalur	El Alto Mijares	S. Rural	1.948,27	95	35.658	0	32.443	0	0,18%	375,34	0,00	0,17%	341,50	0,00
Castelló	12132	Vilanova d'Alcolea	La Plana Alta	F. intermedia	6.847,16	575	149.358	449.804	134.621	143.016	0,88%	259,75	3,01	0,41%	234,12	1,06
Castelló	12133	Villanueva de Viver	El Alto Mijares	S. Rural	586,87	110	51.282	0	37.998	0	0,87%	466,20	0,00	0,65%	345,44	0,00
Castelló	12134	Vilar de Canes	L'Alt Maestrat	S. Rural	1.592,20	159	33.002	0	29.345	0	0,21%	207,56	0,00	0,18%	184,56	0,00
Castelló	12135	Vila-Real	La Plana Baixa	Cota 100	5.518,95	51.852	9.313.464	5.197.075	4.746.048	1.441.294	26,29%	179,62	0,56	11,21%	91,53	0,30
Castelló	12136	La Vilavella	La Plana Baixa	Cota 100	614,97	3.074	532.338	529.817	322.227	461.554	17,27%	173,17	1,00	12,75%	104,82	1,43
Castelló	12137	Villores	Els Ports	S. Rural	530,82	54	35.696	0	32.874	0	0,67%	661,05	0,00	0,62%	608,78	0,00
Castelló	12138	Vinaròs	El Baix Maestrat	Cota 100	9.565,98	29.686	6.954.589	5.847.052	4.831.324	3.712.795	13,38%	234,27	0,84	8,93%	162,75	0,77
Castelló	12139	Vistabella del Maestrazgo	L'Alt Maestrat	S. Rural	15.068,03	369	99.890	85.955	94.361	85.955	0,12%	270,71	0,86	0,12%	255,72	0,91
Castelló	12140	Viver	El Alto Palancia	F. intermedia	4.993,62	1.683	689.978	243.061	527.158	161.337	1,87%	409,97	0,35	1,38%	313,23	0,31
Castelló	12141	Zorita del Maestrazgo	Els Ports	S. Rural	6.887,43	117	42.038	0	38.349	0	0,06%	359,30	0,00	0,06%	327,77	0,00
Castelló	12142	Zucaina	El Alto Mijares	S. Rural	5.158,81	176	55.208	0	50.187	0	0,11%	313,68	0,00	0,10%	285,15	0,00
Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	589.774	3.396.862	435.915	2.879.540	30,80%	129,93	5,76	25,62%	96,04	6,61
Castelló	12902	Sant Joan de Moró	La Plana Alta	F. intermedia	2.868,37	3.516	2.239.731	1.867.091	645.178	562.216	14,32%	637,01	0,83	4,21%	183,50	0,87
València	46001	Ademuz	El Rincón de Ademuz	S. Rural	10.029,00	1.004	331.560	159.424	288.416	70.647	0,49%	330,24	0,48	0,36%	287,27	0,24
València	46002	Ador	La Safor	Cota 100	1.383,64	1.699	311.153	930.331	285.778	855.647	8,97%	183,14	2,99	8,25%	168,20	2,99
València	46003	Atzeneta d'Albaida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	617,93	1.161	533.027	241.973	258.810	106.554	12,54%	459,11	0,45	5,91%	222,92	0,41

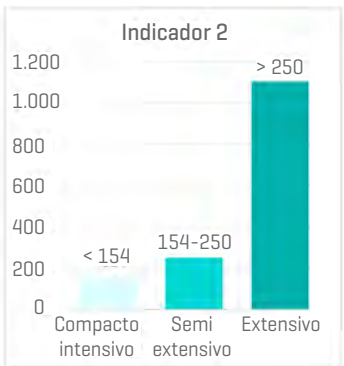
Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
València	46004	Agullent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.624,40	2.400	1.377.309	1.222.597	548.536	60.807	16,01%	573,88	0,89	3,75%	228,56	0,11
València	46005	Alaquàs	L'Horta Sud	Cota 100	386,09	29.825	2.436.726	535.171	850.650	0	76,97%	81,70	0,22	22,03%	28,52	0,00
València	46006	Albaida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.531,36	6.102	1.201.164	1.188.968	678.308	107.000	6,77%	196,85	0,99	2,22%	111,16	0,16
València	46007	Albal	L'Horta Sud	Cota 100	733,43	17.024	1.667.879	1.340.361	801.770	838.188	41,02%	97,97	0,80	22,36%	47,10	1,05
València	46008	Albalat de la Ribera	La Ribera Baixa	Cota 100	1.443,99	3.411	599.268	64.050	382.810	0	4,59%	175,69	0,11	2,65%	112,23	0,00
València	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	492.751	786.565	465.968	698.898	27,46%	118,51	1,60	25,00%	112,07	1,50
València	46010	Albalat dels Tarongers	El Camp de Morvedre	Cota 100	2.135,53	1.428	856.303	32.010	746.557	0	4,16%	599,65	0,04	3,50%	522,80	0,00
València	46011	Alberic	La Ribera Alta	Cota 100	2.680,11	10.815	5.224.726	3.071.208	4.117.496	2.158.933	30,95%	483,10	0,59	23,42%	380,72	0,52
València	46012	Alborache	La Hoya de Buñol	F. intermedia	2.733,51	1.389	421.495	383.409	376.875	221.390	2,94%	303,45	0,91	2,19%	271,33	0,59
València	46013	Alboraya	L'Horta Nord	Cota 100	832,53	25.792	1.735.561	238.943	967.094	152.949	23,72%	67,29	0,14	13,45%	37,50	0,16
València	46014	Albuixech	L'Horta Nord	Cota 100	436,29	4.343	1.491.877	32.419	273.241	32.419	34,94%	343,51	0,02	7,01%	62,92	0,12
València	46015	Alcàsser	L'Horta Sud	Cota 100	894,62	10.575	1.255.578	682.312	536.865	417.032	21,66%	118,73	0,54	10,66%	50,77	0,78
València	46016	Alcàntera de Xúquer	La Ribera Alta	Cota 100	341,14	1.414	295.127	0	217.468	0	8,65%	208,72	0,00	6,37%	153,80	0,00
València	46017	Alzira	La Ribera Alta	Cota 100	11.063,10	46.421	5.551.496	3.993.299	3.062.002	1.676.202	8,63%	119,59	0,72	4,28%	65,96	0,55
València	46018	Alcublas	Los Serranos	S. Rural	4.347,08	635	270.502	0	238.610	0	0,62%	425,99	0,00	0,55%	375,76	0,00
València	46019	L'Alcúdia	La Ribera Alta	Cota 100	2.367,55	12.197	1.787.088	1.485.253	879.924	644.657	13,82%	146,52	0,83	6,44%	72,14	0,73
València	46020	L'Alcúdia de Crespins	La Costera	F. intermedia	516,93	5.361	893.839	514.978	648.161	243.697	27,25%	166,73	0,58	17,25%	120,90	0,38
València	46021	Aldaia	L'Horta Sud	Cota 100	1.613,60	33.376	3.035.165	2.233.918	1.247.180	384.546	32,65%	90,94	0,74	10,11%	37,37	0,31
València	46022	Alfafar	L'Horta Sud	Cota 100	992,52	21.879	1.540.641	477.834	872.595	111.183	20,34%	70,42	0,31	9,91%	39,88	0,13
València	46023	Alfauir	La Safor	F. intermedia	622,43	477	63.724	281.788	52.461	89.412	5,55%	133,59	4,42	2,28%	109,98	1,70
València	46024	Alfara de la Baronia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.171,53	611	155.317	457.812	78.713	271.883	5,23%	254,20	2,95	2,99%	128,83	3,45
València	46025	Alfara del Patriarca	L'Horta Nord	Cota 100	198,44	3.455	374.100	166.774	250.405	97.767	27,26%	108,28	0,45	17,55%	72,48	0,39
València	46026	Alfarp	La Ribera Alta	F. intermedia	2.058,46	1.618	857.646	232.377	724.343	0	5,30%	530,07	0,27	3,52%	447,68	0,00
València	46027	Alfarrasí	La Vall d'Albaida	F. intermedia	639,75	1.183	381.813	210.196	201.972	41.805	9,25%	322,75	0,55	3,81%	170,73	0,21
València	46028	Algar de Palancia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.328,97	527	473.492	1.507.629	376.285	1.165.550	14,91%	898,47	3,18	11,60%	714,01	3,10
València	46029	Algemesí	La Ribera Alta	Cota 100	4.131,21	27.438	3.794.528	1.816.012	1.584.012	666.243	13,58%	138,29	0,48	5,45%	57,73	0,42
València	46030	Algimia de Alfara	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.445,86	1.109	238.065	313.576	172.845	146.340	3,82%	214,67	1,32	2,21%	155,86	0,85
València	46031	Alginet	La Ribera Alta	Cota 100	2.408,31	14.442	3.251.942	957.940	2.546.283	707.632	17,48%	225,17	0,29	13,51%	176,31	0,28
València	46032	Almàssera	L'Horta Nord	Cota 100	269,22	7.504	431.118	153.840	263.212	101.309	21,73%	57,45	0,36	13,54%	35,08	0,38
València	46033	Almiserà	La Safor	F. intermedia	746,95	279	159.229	38.619	129.367	38.619	2,65%	570,71	0,24	2,25%	463,68	0,30
València	46034	Almoines	La Safor	Cota 100	211,94	2.519	272.954	295.835	176.586	137.296	26,84%	108,36	1,08	14,81%	70,10	0,78
València	46035	Almussafes	La Ribera Baixa	Cota 100	1.077,24	8.996	2.856.307	1.555.640	490.771	79.936	40,96%	317,51	0,54	5,30%	54,55	0,16
València	46036	Alpuente	Los Serranos	S. Rural	13.831,21	667	472.598	52.709	448.892	52.709	0,38%	708,54	0,11	0,36%	673,00	0,12
València	46037	L'Alqueria de la Comtessa	La Safor	Cota 100	215,48	1.523	359.678	356.162	178.833	38.581	33,22%	236,16	0,99	10,09%	117,42	0,22
València	46038	Andilla	Los Serranos	S. Rural	14.310,15	311	180.939	0	168.568	0	0,13%	581,80	0,00	0,12%	542,02	0,00
València	46039	Anna	La Canal de Navarrés	S. Rural	2.145,36	2.593	487.780	1.274.122	350.627	1.074.767	8,21%	188,11	2,61	6,64%	135,22	3,07
València	46040	Antella	La Ribera Alta	Cota 100	1.758,37	1.114	243.241	83.106	162.947	46.569	1,86%	218,35	0,34	1,19%	146,27	0,29
València	46041	Aras de los Olmos	Los Serranos	S. Rural	7.602,16	381	257.144	167.357	201.902	167.357	0,56%	674,92	0,65	0,49%	529,93	0,83
València	46042	Aielo de Malferit	La Vall d'Albaida	F. intermedia	2.674,63	4.601	1.419.897	258.382	522.202	258.382	6,27%	308,61	0,18	2,92%	113,50	0,49
València	46043	Aielo de Rugat	La Vall d'Albaida	F. intermedia	771,73	163	74.354	0	73.385	0	0,96%	456,16	0,00	0,95%	450,22	0,00
València	46044	Ayora	El Valle de Cofrentes-Ayora	F. intermedia	44.641,57	5.223	1.399.546	1.272.091	1.033.875	957.341	0,60%	267,96	0,91	0,45%	197,95	0,93
València	46045	Barxeta	La Costera	F. intermedia	2.852,98	1.595	251.162	403.183	200.151	272.160	2,29%	157,47	1,61	1,66%	125,49	1,36
València	46046	Barx	La Safor	F. intermedia	1.611,46	1.476	921.510	504.143	896.908	504.143	8,85%	624,33	0,55	8,69%	607,66	0,56
València	46047	Bèlgida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.726,87	632	199.561	528.982	178.635	68.114	4,22%	315,76	2,65	1,43%	282,65	0,38
València	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	729.799	620.934	634.237	344.850	47,47%	151,69	0,85	34,41%	131,83	0,54
València	46049	Bellús	La Vall d'Albaida	F. intermedia	954,34	306	106.644	372.521	88.800	256.890	5,02%	348,51	3,49	3,62%	290,20	2,89
València	46050	Benagéber	Los Serranos	S. Rural	6.981,10	168	60.659	17.257	51.298	17.257	0,11%	361,07	0,28	0,10%	305,35	0,34
València	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	2.141.954	4.951.618	1.245.870	4.859.538	28,14%	180,34	2,31	24,22%	104,90	3,90
València	46052	Benavites	El Camp de Morvedre	Cota 100	427,23	674	116.936	434.885	105.436	17.504	12,92%	173,50	3,72	2,88%	156,43	0,17
València	46053	Beneixida	La Ribera Alta	Cota 100	319,72	655	222.066	329.344	173.778	153.755	17,25%	339,03	1,48	10,24%	265,31	0,88
València	46054	Benetússer	L'Horta Sud	Cota 100	77,34	15.879	770.637	0	580.362	0	99,64%	48,53	0,00	75,04%	36,55	0,00
València	46055	Beniarjó	La Safor	Cota 100	276,75	1.872	327.349	60.914	260.070	0	14,03%	174,87	0,19	9,40%	138,93	0,00
València	46056	Beniatjar	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.137,61	217	76.980	0	50.855	0	0,68%	354,75	0,00	0,45%	234,35	0,00
València	46057	Benicolet	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.133,33	599	136.948	92.593	127.863	51.883	2,03%	228,63	0,68	1,59%	213,46	0,41
València	46058	Benifairó de les Valls	El Camp de Morvedre	Cota 100	434,73	2.320	269.835	68.604	239.806	0	7,79%	116,31	0,25	5,52%	103,36	0,00
València	46059	Benifairó de la Valldigna	La Safor	Cota 100	2.020,95	1.554	325.133	310.336	203.812	124.211	3,14%	209,22	0,95	1,62%	131,15	0,61
València	46060	Benifaió	La Ribera Alta	Cota 100	2.016,27	11.984	1.771.854	703.249	978.757	268.417	12,28%	147,85	0,40	6,19%	81,67	0,27
València	46061	Beniflá	La Safor	Cota 100	62,62	484	52.806	87.173	46.241	9.589	22,35%	109,10	1,65	8,92%	95,54	0,21
València	46062	Benigánim	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.345,26	5.716	1.191.331	822.665	716.309	534.166	6,02%	208,42	0,69	3,74%	125,32	0,75
València	46063	Benimodo	La Ribera Alta	Cota 100	1.252,54	2.279	413.520	354.621	259.444	242.090	6,13%	181,45	0,86	4,00%	113,84	0,93
València	46064	Benimuslem	La Ribera Alta	Cota 100	415,39	665	240.581	402.545	103.443	356.731	15,48%	361,78	1,67	11,08%	155,55	3,45
València	46065	Beniparrell	L'Horta Sud	Cota 100	364,87	2.074	1.586.867	225.079	266.459	0	49,66%	765,12	0,14	7,30%	128,48	0,00
València	46066	Benirredrà	La Safor	Cota 100	38,90	1.571	177.310	0	128.116	0	45,58%	112,86	0,00	32,93%	81,55	0,00
València	46067	Benisanó	El Camp de Túria	Cota 100	225,21	2.385	446.191	303.421	279.434	158.981	33,29%	187,08	0,68	19,47%	117,16	0,57
València	46068	Benissoda	La Vall d'Albaida	F. intermedia	404,15	460	60.737	141.463	51.575	44.442	5,00%	132,04	2,33	2,38%	112,12	0,86
València	46069	Benisuera	La Vall d'Albaida	F. intermedia	213,31	185	87.121	0	84.113	0	4,08%	470,92	0,00	3,94%	454,67	0,00
València	46070	Bétera	El Camp de Túria	Cota 100	7.515,79	26.759	7.627.069	5.996.044	7.266.277	4.802.763	18,13%	285,03	0,79	16,06%	271,55	0,66
València	46071	Bicorp	La Canal de Navarrés	S. Rural	13.662,20	549	126.591	0	109.614	0	0,09%	230,58	0,00	0,08%	199,66	0,00
València	46072	Bocairent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	9.700,61	4.115	660.208	1.519.800	467.425	593.392	2,25%	160,44	2,30	1,09%	113,59	1,27
València	46073	Bolbaite	La Canal de Navarrés	S. Rural	4.039,30	1.334	222.438	0	204.202	0	0,55%	166,74	0,00	0,51%	153,08	0,00

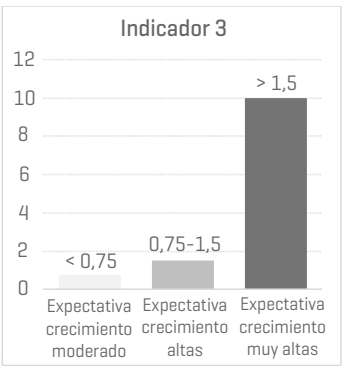
Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
València	46074	Bonrepós i Mirambell	L'Horta Nord	Cota 100	105,86	3.907	437.135	161.847	199.947	161.847	56,58%	111,89	0,37	34,18%	51,18	0,81
València	46075	Bufali	La Vall d'Albaida	F. intermedia	319,30	156	68.854	113.962	34.488	34.069	5,73%	441,37	1,66	2,15%	221,07	0,99
València	46076	Bugarra	Los Serranos	F. intermedia	3.993,44	783	169.209	111.882	158.489	32.106	0,70%	216,10	0,66	0,48%	202,41	0,20
València	46077	Buñol	La Hoya de Buñol	F. intermedia	11.254,79	9.579	2.530.632	1.293.509	994.703	0	3,40%	264,19	0,51	0,88%	103,84	0,00
València	46078	Burjassot	L'Horta Nord	Cota 100	348,77	39.702	2.702.008	153.459	1.202.802	0	81,87%	68,06	0,06	34,49%	30,30	0,00
València	46079	Calles	Los Serranos	S. Rural	6.491,97	431	407.665	1.031.754	355.448	998.719	2,22%	945,86	2,53	2,09%	824,71	2,81
València	46080	Camporrobles	La Plana de Utiel-Requena	S. Rural	8.946,83	1.189	643.411	83.174	439.612	0	0,81%	541,14	0,13	0,49%	369,73	0,00
València	46081	Canals	La Costera	F. intermedia	2.188,48	13.162	1.360.885	759.561	1.168.785	643.313	9,69%	103,39	0,56	8,28%	88,80	0,55
València	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	927.996	822.888	643.641	690.362	44,32%	127,74	0,89	33,77%	88,59	1,07
València	46083	Carcaixent	La Ribera Alta	Cota 100	5.928,01	20.777	2.286.847	2.563.984	1.525.375	1.318.691	8,18%	110,07	1,12	4,80%	73,42	0,86
València	46084	Càrcer	La Ribera Alta	Cota 100	732,25	1.826	348.466	272.219	267.185	157.202	8,48%	190,84	0,78	5,80%	146,32	0,59
València	46085	Carlet	La Ribera Alta	Cota 100	4.563,54	16.141	2.929.801	2.071.035	1.463.412	1.284.622	10,96%	181,51	0,71	6,02%	90,66	0,88
València	46086	Carrícola	La Vall d'Albaida	F. intermedia	460,11	102	57.903	23.556	48.596	23.556	1,77%	567,67	0,41	1,57%	476,43	0,48
València	46087	Casas Altas	El Rincón de Ademuz	S. Rural	1.594,51	146	84.948	24.774	75.163	24.774	0,69%	581,84	0,29	0,63%	514,81	0,33
València	46088	Casas Bajas	El Rincón de Ademuz	S. Rural	2.264,78	173	81.781	20.385	73.829	20.385	0,45%	472,72	0,25	0,42%	426,76	0,28
València	46089	Casinos	El Camp de Túria	F. intermedia	4.164,46	3.091	571.778	3.118.920	535.956	2.914.632	8,86%	184,98	5,45	8,29%	173,39	5,44
València	46090	Castelló de Rugat	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.902,48	2.322	560.852	274.065	319.135	123.354	4,39%	241,54	0,49	2,33%	137,44	0,39
València	46091	Castellonet de la Conquesta	La Safor	F. intermedia	544,69	149	31.017	20.920	20.023	20.920	0,95%	208,17	0,67	0,75%	134,38	1,04
València	46092	Castielfabib	El Rincón de Ademuz	S. Rural	10.622,54	297	310.416	0	304.480	0	0,29%	1.045,17	0,00	0,29%	1.025,19	0,00
València	46093	Catadau	La Ribera Alta	F. intermedia	3.546,59	2.939	2.026.246	251.720	1.695.003	0	6,42%	689,43	0,12	4,78%	576,73	0,00
València	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	2.468.454	1.695.801	1.116.214	1.695.801	31,87%	84,20	0,69	21,52%	38,08	1,52
València	46095	Caudete de Las Fuentes	La Plana de Utiel-Requena	S. Rural	3.458,94	693	337.624	357.875	238.358	151.879	2,01%	487,19	1,06	1,13%	343,95	0,64
València	46096	Cerdà	La Costera	F. intermedia	148,02	360	55.523	70.007	47.219	47.911	8,48%	154,23	1,26	6,43%	131,16	1,01
València	46097	Cofrentes	El Valle de Cofrentes-Ayora	S. Rural	10.317,11	1.130	251.242	86.496	154.890	86.496	0,33%	222,34	0,34	0,23%	137,07	0,56
València	46098	Corbera	La Ribera Baixa	Cota 100	2.027,45	3.118	418.859	277.081	383.577	64.496	3,43%	134,34	0,66	2,21%	123,02	0,17
València	46099	Cortes de Pallás	El Valle de Cofrentes-Ayora	S. Rural	23.301,58	753	548.102	358.087	451.600	358.087	0,39%	727,89	0,65	0,35%	599,73	0,79
València	46100	Cotes	La Ribera Alta	Cota 100	632,73	314	104.497	54.950	95.104	20.850	2,52%	332,79	0,53	1,83%	302,88	0,22
València	46101	Quart de les Valls	El Camp de Morvedre	Cota 100	843,16	1.050	151.748	173.493	99.688	173.493	3,86%	144,52	1,14	3,24%	94,94	1,74
València	46102	Quart de Poblet	L'Horta Sud	Cota 100	1.969,32	25.590	4.892.055	333.584	947.713	266.487	26,54%	191,17	0,07	6,17%	37,03	0,28
València	46103	Quartell	El Camp de Morvedre	Cota 100	317,99	1.672	235.575	595.239	151.781	134.913	26,13%	140,89	2,53	9,02%	90,78	0,89
València	46104	Quatretonda	La Vall d'Albaida	F. intermedia	4.359,30	2.190	568.978	129.246	513.726	0	1,60%	259,81	0,23	1,18%	234,58	0,00
València	46105	Cullera	La Ribera Baixa	Cota 100	5.394,97	23.753	3.785.146	2.736.612	2.831.129	2.366.642	12,09%	159,35	0,72	9,63%	119,19	0,84
València	46106	Chelva	Los Serranos	S. Rural	19.036,53	1.645	477.019	329.341	446.696	329.341	0,42%	289,98	0,69	0,41%	271,55	0,74
València	46107	Chella	La Canal de Navarrés	S. Rural	4.350,03	2.445	423.243	177.339	357.285	118.142	1,38%	173,11	0,42	1,09%	146,13	0,33
València	46108	Chera	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	4.969,67	483	287.980	49.780	256.600	49.780	0,68%	596,23	0,17	0,62%	531,26	0,19
València	46109	Cheste	La Hoya de Buñol	F. intermedia	7.148,28	8.962	2.019.881	2.174.878	925.188	1.029.706	5,87%	225,38	1,08	2,73%	103,23	1,11
València	46110	Xirivella	L'Horta Sud	Cota 100	514,25	30.749	1.631.444	530.420	863.609	83.202	42,04%	53,06	0,33	18,41%	28,09	0,10
València	46111	Chiva	La Hoya de Buñol	F. intermedia	17.794,94	16.750	8.204.244	6.180.342	7.364.282	5.635.093	8,08%	489,81	0,75	7,31%	439,66	0,77
València	46112	Chulilla	Los Serranos	S. Rural	6.163,24	687	391.537	191.060	345.713	191.060	0,95%	569,92	0,49	0,87%	503,22	0,55
València	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	760.561	755.978	535.092	644.190	48,05%	227,17	0,99	37,37%	159,82	1,20
València	46114	Domeño	Los Serranos	F. intermedia	6.886,61	684	460.732	117.394	237.701	89.881	0,84%	673,59	0,25	0,48%	347,52	0,38
València	46115	Dos Aguas	La Hoya de Buñol	S. Rural	12.152,01	340	104.861	106.296	91.091	106.296	0,17%	308,42	1,01	0,16%	267,91	1,17
València	46116	L'Eliana	El Camp de Túria	Cota 100	869,94	19.054	7.034.473	1.138.363	6.105.619	731.407	93,95%	369,19	0,16	78,59%	320,44	0,12
València	46117	Emperador	L'Horta Nord	Cota 100	2,88	717	30.448	0	28.566	0	105,72%	42,47	0,00	99,19%	39,84	0,00
València	46118	Enguera	La Canal de Navarrés	F. intermedia	24.198,69	4.781	682.647	402.342	543.747	402.342	0,45%	142,78	0,59	0,39%	113,73	0,74
València	46119	L'Ènova	La Ribera Alta	Cota 100	767,65	914	228.040	192.957	156.788	146.568	5,48%	249,50	0,85	3,95%	171,54	0,93
València	46120	Estivella	El Camp de Morvedre	Cota 100	2.092,72	1.598	457.566	534.730	371.164	463.332	4,74%	286,34	1,17	3,99%	232,27	1,25
València	46121	Estubeny	La Costera	S. Rural	641,99	114	34.457	37.047	34.033	13.867	1,11%	302,26	1,08	0,75%	298,53	0,41
València	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	390.588	676.671	327.950	411.781	65,18%	107,93	1,73	45,18%	90,62	1,26
València	46123	Favara	La Ribera Baixa	Cota 100	945,75	2.664	545.189	297.473	268.326	266.348	8,91%	204,65	0,55	5,65%	100,72	0,99
València	46124	Fontanars dels Alforins	La Vall d'Albaida	F. intermedia	7.468,72	951	305.268	58.313	210.769	58.313	0,49%	321,00	0,19	0,36%	221,63	0,28
València	46125	Fortaleny	La Ribera Baixa	Cota 100	457,08	1.004	163.004	89.505	142.630	0	5,52%	162,35	0,55	3,12%	142,06	0,00
València	46126	Foios	L'Horta Nord	Cota 100	647,17	7.641	788.481	63.372	436.269	63.372	13,16%	103,19	0,08	7,72%	57,10	0,15
València	46127	La Font d'En Carròs	La Safor	Cota 100	990,51	3.858	436.802	1.169.325	416.753	1.082.522	16,22%	113,22	2,68	15,14%	108,02	2,60
València	46128	La Font de la Figuera	La Costera	F. intermedia	8.470,75	2.031	782.500	133.260	379.191	87.798	1,08%	385,28	0,17	0,55%	186,70	0,23
València	46129	Fuenterrobles	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	4.943,68	688	322.098	0	281.063	0	0,65%	468,17	0,00	0,57%	408,52	0,00
València	46130	Gavarda	La Ribera Alta	Cota 100	798,82	1.058	22.933	372.665	19.688	355.535	4,95%	21,68	16,25	4,70%	18,61	18,06
València	46131	Gandia	La Safor	Cota 100	6.110,49	78.108	8.078.292	3.926.877	5.887.417	3.182.896	19,65%	103,42	0,49	14,84%	75,38	0,54
València	46132	Genovés	La Costera	F. intermedia	1.516,82	2.778	907.887	193.457	759.689	131.673	7,26%	326,81	0,21	5,88%	273,47	0,17
València	46133	Gestalgar	Los Serranos	F. intermedia	7.051,52	569	157.069	106.884	130.485	52.669	0,37%	276,04	0,68	0,26%	229,32	0,40
València	46134	Gilet	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.128,69	3.818	1.673.745	656.753	1.505.441	580.544	20,65%	438,38	0,39	18,48%	394,30	0,39
València	46135	Godella	L'Horta Nord	Cota 100	825,78	13.414	2.510.682	918.277	2.087.695	835.451	41,52%	187,17	0,37	35,40%	155,64	0,40
València	46136	Godelleta	La Hoya de Buñol	F. intermedia	3.737,82	4.148	3.333.407	495.586	3.119.795	379.196	10,24%	803,62	0,15	9,36%	752,12	0,12
València	46137	La Granja de la Costera	La Costera	F. intermedia	83,66	288	52.651	59.951	51.622	46.042	13,46%	182,82	1,14	11,67%	179,24	0,89
València	46138	Guadasequies	La Vall d'Albaida	F. intermedia	326,10	480	289.180	234.673	118.113	62.204	16,06%	602,46	0,81	5,53%	246,07	0,53
València	46139	Guadassuar	La Ribera Alta	Cota 100	3.526,13	5.961	1.595.105	2.378.243	677.183	1.164.342	11,27%	267,59	1,49	5,22%	113,60	1,72
València	46140	Guardamar de la Safor	La Safor	Cota 100	109,10	605	123.673	184.872	99.970	101.705	28,28%	204,42	1,49	18,49%	165,24	1,02
València	46141	Higueruelas	Los Serranos	S. Rural	1.902,23	522	266.053	214.486	191.783	178.216	2,53%	509,68	0,81	1,95%	367,40	0,93
València	46142	Jalance	El Valle de Cofrentes-Ayora	S. Rural	9.476,33	810	354.304	31.197	208.152	31.197	0,41%	437,41	0,09	0,25%	256,98	0,15
València	46143	Xeraco	La Safor	Cota 100	2.033,23	5.923	976.630	302.659	788.181	117.416	6,29%	164,89	0,31	4,45%	133,07	0,15

Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
València	46144	Jarafuel	El Valle de Cofrentes-Ayora	S. Rural	10.307,61	765	274.561	66.763	231.958	66.763	0,33%	358,90	0,24	0,29%	303,21	0,29
València	46145	Xàtiva	La Costera	F. intermedia	7.658,95	30.072	7.044.649	2.747.371	5.790.043	1.304.005	12,79%	234,26	0,39	9,26%	192,54	0,23
València	46146	Xeresa	La Safor	Cota 100	1.694,14	2.263	371.938	592.173	203.730	336.653	5,69%	164,36	1,59	3,19%	90,03	1,65
València	46147	Llíria	El Camp de Túria	F. intermedia	22.788,68	24.518	8.065.363	8.595.488	7.036.175	6.018.963	7,31%	328,96	1,07	5,73%	286,98	0,86
València	46148	Loriguilla	El Camp de Túria	Cota 100	7.247,22	2.171	194.051	2.020.984	133.211	594.855	3,06%	89,38	10,41	1,00%	61,36	4,47
València	46149	Losa del Obispo	Los Serranos	F. intermedia	1.217,45	520	195.315	351.662	164.284	123.156	4,49%	375,61	1,80	2,36%	315,93	0,75
València	46150	Llutxent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	4.012,52	2.324	425.990	197.506	319.427	146.143	1,55%	183,30	0,46	1,16%	137,45	0,46
València	46151	Llocnou d'En Fenollet	La Costera	F. intermedia	153,24	908	171.677	0	142.159	0	11,20%	189,07	0,00	9,28%	156,56	0,00
València	46152	Llocnou de la Corona	L'Horta Sud	Cota 100	1,26	124	12.442	0	11.902	0	98,74%	100,34	0,00	94,46%	95,98	0,00
València	46153	Llocnou de Sant Jeroni	La Safor	Cota 100	647,09	567	86.603	418.849	75.575	169.857	7,81%	152,74	4,84	3,79%	133,29	2,25
València	46154	Llanera de Ranes	La Costera	F. intermedia	926,35	1.054	240.927	403.726	203.710	159.627	6,96%	228,58	1,68	3,92%	193,27	0,78
València	46155	Llaurí	La Ribera Baixa	Cota 100	1.365,50	1.208	306.556	539.042	208.148	488.257	6,19%	253,77	1,76	5,10%	172,31	2,35
València	46156	Llombai	La Ribera Alta	F. intermedia	5.560,19	2.687	689.367	1.814.314	587.084	1.316.773	4,50%	256,56	2,63	3,42%	218,49	2,24
València	46157	La Llosa de Ranes	La Costera	F. intermedia	712,80	3.681	516.848	513.717	260.969	359.028	14,46%	140,41	0,99	8,70%	70,90	1,38
València	46158	Macastre	La Hoya de Buñol	F. intermedia	3.765,76	1.437	745.538	67.442	699.483	67.442	2,16%	518,82	0,09	2,04%	486,77	0,10
València	46159	Manises	L'Horta Sud	Cota 100	1.938,06	31.573	4.128.099	626.318	2.550.959	327.718	24,53%	130,75	0,15	14,85%	80,80	0,13
València	46160	Manuel	La Ribera Alta	Cota 100	605,06	2.500	400.475	174.660	387.738	93.998	9,51%	160,19	0,44	7,96%	155,10	0,24
València	46161	Marines	El Camp de Túria	F. intermedia	3.571,44	1.955	670.049	227.451	490.502	23.179	2,51%	342,74	0,34	1,44%	250,90	0,05
València	46162	Massalavés	La Ribera Alta	Cota 100	746,35	1.739	509.338	569.010	251.368	128.389	14,45%	292,89	1,12	5,09%	144,55	0,51
València	46163	Massalfassar	L'Horta Nord	Cota 100	278,68	2.609	796.626	257.215	215.554	190.684	37,82%	305,34	0,32	14,58%	82,62	0,88
València	46164	Massamagrell	L'Horta Nord	Cota 100	621,02	16.766	1.374.463	1.048.900	803.877	592.985	39,02%	81,98	0,76	22,49%	47,95	0,74
València	46165	Massanassa	L'Horta Sud	Cota 100	565,44	10.146	1.295.154	469.259	428.911	125.747	31,20%	127,65	0,36	9,81%	42,27	0,29
València	46166	Meliana	L'Horta Nord	Cota 100	470,79	10.918	900.075	205.949	675.080	94.881	23,49%	82,44	0,23	16,35%	61,83	0,14
València	46167	Millares	La Canal de Navarrés	S. Rural	10.551,72	330	250.869	157.272	146.671	0	0,39%	760,21	0,63	0,14%	444,46	0,00
València	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	379.568	742.879	339.414	532.034	44,13%	127,46	1,96	34,26%	113,97	1,57
València	46169	Mislata	L'Horta Sud	Cota 100	229,20	45.644	1.252.044	456.921	902.572	341.471	74,56%	27,43	0,36	54,28%	19,77	0,38
València	46170	Moixent	La Costera	F. intermedia	14.961,52	4.383	1.438.049	3.626.980	920.993	2.526.945	3,39%	328,10	2,52	2,30%	210,13	2,74
València	46171	Moncada	L'Horta Nord	Cota 100	1.586,21	22.067	3.139.097	1.763.100	2.149.430	671.010	30,91%	142,25	0,56	17,78%	97,40	0,31
València	46172	Montserrat	La Ribera Alta	F. intermedia	4.587,70	9.312	4.945.156	2.074.042	4.179.564	1.657.234	15,30%	531,05	0,42	12,72%	448,84	0,40
València	46173	Montaverner	La Vall d'Albaida	F. intermedia	738,21	1.617	374.338	511.585	259.763	122.774	12,00%	231,50	1,37	5,18%	160,65	0,47
València	46174	Montesa	La Costera	F. intermedia	4.812,42	1.132	330.210	189.668	266.978	55.851	1,08%	291,71	0,57	0,67%	235,85	0,21
València	46175	Montixelvo	La Vall d'Albaida	F. intermedia	824,65	558	111.626	121.904	96.507	67.116	2,83%	200,05	1,09	1,98%	172,95	0,70
València	46176	Montroy	La Ribera Alta	F. intermedia	3.133,70	3.295	1.046.374	1.082.185	855.983	999.816	6,79%	317,56	1,03	5,92%	259,78	1,17
València	46177	Museros	L'Horta Nord	Cota 100	1.245,43	6.741	824.213	381.452	500.754	173.584	9,68%	122,27	0,46	5,41%	74,28	0,35
València	46178	Náquera	El Camp de Túria	F. intermedia	3.872,40	8.102	6.544.888	3.112.658	6.119.904	2.372.472	24,94%	807,81	0,48	21,93%	755,36	0,39
València	46179	Navarrés	La Canal de Navarrés	S. Rural	4.704,59	3.061	1.087.330	185.855	797.334	185.855	2,71%	355,22	0,17	2,09%	260,48	0,23
València	46180	Novetlè	La Costera	F. intermedia	147,21	856	169.660	466.836	99.311	322.176	43,24%	198,20	2,75	28,63%	116,02	3,24
València	46181	Oliva	La Safor	Cota 100	6.016,34	25.558	3.886.481	7.907.021	3.235.773	6.642.364	19,60%	152,07	2,03	16,42%	126,61	2,05
València	46182	Olocau	El Camp de Túria	F. intermedia	3.735,01	2.303	1.841.393	1.239.794	1.636.095	1.172.785	8,25%	799,56	0,67	7,52%	710,42	0,72
València	46183	L'Olleria	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.223,48	8.421	1.633.678	1.280.084	961.070	129.876	9,04%	194,00	0,78	3,38%	114,13	0,14
València	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	12.545,81	36.194	3.825.064	12.879.177	1.590.359	10.576.888	13,31%	105,68	3,37	9,70%	43,94	6,65
València	46185	Otos	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.108,04	436	298.210	55.348	285.671	55.348	3,19%	683,97	0,19	3,08%	655,21	0,19
València	46186	Paiporta	L'Horta Sud	Cota 100	401,51	27.184	1.652.136	672.767	997.353	355.483	57,90%	60,78	0,41	33,69%	36,69	0,36
València	46187	Palma de Gandía	La Safor	Cota 100	1.391,55	1.735	646.519	175.841	621.765	35.399	5,91%	372,63	0,27	4,72%	358,37	0,06
València	46188	Palmera	La Safor	Cota 100	97,85	1.043	210.701	44.322	113.278	44.322	26,06%	202,01	0,21	16,11%	108,61	0,39
València	46189	El Palomar	La Vall d'Albaida	F. intermedia	776,21	574	173.736	215.055	115.571	0	5,01%	302,68	1,24	1,49%	201,34	0,00
València	46190	Paterna	L'Horta Nord	Cota 100	3.672,79	73.488	12.806.792	3.706.705	7.802.142	1.234.776	44,96%	174,27	0,29	24,61%	106,17	0,16
València	46191	Pedralba	Los Serranos	F. intermedia	5.920,95	3.048	301.859	1.808.753	285.814	1.644.680	3,56%	99,04	5,99	3,26%	93,77	5,75
València	46192	Petrés	El Camp de Morvedre	Cota 100	187,56	1.096	243.019	154.375	141.317	154.375	21,19%	221,73	0,64	15,77%	128,94	1,09
València	46193	Picanya	L'Horta Sud	Cota 100	722,02	11.760	1.284.231	340.684	527.314	271.111	22,51%	109,20	0,27	11,06%	44,84	0,51
València	46194	Picassent	L'Horta Sud	Cota 100	8.573,98	22.236	5.507.256	2.174.593	3.832.693	984.466	8,96%	247,67	0,39	5,62%	172,36	0,26
València	46195	Piles	La Safor	Cota 100	390,94	3.031	561.313	460.415	459.048	418.991	26,14%	185,19	0,82	22,46%	151,45	0,91
València	46196	Pinet	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.189,54	155	44.274	49.659	38.671	17.998	0,79%	285,64	1,12	0,48%	249,49	0,47
València	46197	Polinyà de Xúquer	La Ribera Baixa	Cota 100	919,74	2.550	444.736	62.182	320.252	62.182	5,51%	174,41	0,14	4,16%	125,59	0,19
València	46198	Potríes	La Safor	Cota 100	307,49	1.080	278.806	0	165.184	0	9,07%	258,15	0,00	5,37%	152,95	0,00
València	46199	La Pobla de Farnals	L'Horta Nord	Cota 100	363,07	8.699	1.364.067	246.264	816.322	100.330	44,35%	156,81	0,18	25,25%	93,84	0,12
València	46200	La Pobla del Duc	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.887,68	2.438	485.328	536.155	433.529	20.705	5,41%	199,07	1,10	2,41%	177,82	0,05
València	46201	Puebla de San Miguel	El Rincón de Ademuz	S. Rural	6.360,02	53	29.539	0	21.430	0	0,05%	557,34	0,00	0,03%	404,34	0,00
València	46202	La Pobla de Vallbona	El Camp de Túria	F. intermedia	3.324,47	26.435	8.311.461	6.756.693	6.425.518	5.730.142	45,32%	314,41	0,81	36,56%	243,07	0,89
València	46203	La Pobla Llarga	La Ribera Alta	Cota 100	1.009,70	4.529	675.207	733.874	518.929	194.786	13,96%	149,09	1,09	7,07%	114,58	0,38
València	46204	Puig	L'Horta Nord	Cota 100	2.681,51	8.992	2.247.126	3.326.636	1.012.337	3.227.525	20,79%	249,90	1,48	15,81%	112,58	3,19
València	46205	Puçol	L'Horta Nord	Cota 100	1.811,50	20.731	3.381.484	914.533	2.501.025	414.329	23,72%	163,11	0,27	16,09%	120,64	0,17
València	46206	Quesa	La Canal de Navarrés	S. Rural	7.321,46	661	208.015	0	146.364	0	0,28%	314,70	0,00	0,20%	221,43	0,00
València	46207	Rafelbunyol	L'Horta Nord	Cota 100	420,05	9.467	1.265.126	438.436	694.972	358.322	40,56%	133,64	0,35	25,08%	73,41	0,52
València	46208	Rafelcofer	La Safor	Cota 100	203,48	1.372	313.645	59.349	225.139	59.349	18,33%	228,60	0,19	13,98%	164,10	0,26
València	46209	Rafelguaraf	La Ribera Alta	Cota 100	1.626,85	2.351	418.490	835.819	365.456	835.819	7,71%	178,00	2,00	7,38%	155,45	2,29
València	46210	Ráfol de Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	432,72	467	102.516	41.978	92.851	16.418	3,34%	219,52	0,41	2,53%	198,83	0,18
València	46211	Real de Gandía	La Safor	Cota 100	607,54	2.649	899.392	384.097	361.465	224.367	21,13%	339,52	0,43	9,64%	136,45	0,62
València	46212	Real	La Ribera Alta	F. intermedia	1.830,99	2.410	353.996	1.042.327	305.857	906.173	7,63%	146,89	2,94	6,62%	126,91	2,96
València	46213	Requena	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	81.426,90	20.387	7.214.269	8.375.207	4.947.678	3.174.088	1,91%	353,87	1,16	1,00%	242,69	0,64

Datos básicos Municipios											Indicadores					
											Suelo Total			Suelo Residencial		
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Suelo urbano total	Suelo urbanizable total	Suelo urbano Residencial	Suelo urbanizable Residencial	Indice 1	Indice 2	Indice 3	Indice 1	Indice 2	Indice 3
València	46214	Riba-Roja de Túria	El Camp de Túria	Cota 100	5.768,56	23.555	6.768.431	8.093.399	4.055.146	2.452.054	25,76%	287,35	1,20	11,28%	172,16	0,60
València	46215	Riola	La Ribera Baixa	Cota 100	559,21	1.780	232.215	391.201	211.193	283.066	11,15%	130,46	1,68	8,84%	118,65	1,34
València	46216	Rocafort	L'Horta Nord	Cota 100	230,16	7.570	1.477.236	204.476	1.253.777	204.476	73,07%	195,14	0,14	63,36%	165,62	0,16
València	46217	Rotglà i Corberà	La Costera	F. intermedia	627,16	1.165	323.171	114.382	300.342	0	6,98%	277,40	0,35	4,79%	257,80	0,00
València	46218	Rótova	La Safor	F. intermedia	765,89	1.292	201.530	337.831	157.892	205.918	7,04%	155,98	1,68	4,75%	122,21	1,30
València	46219	Rugat	La Vall d'Albaida	F. intermedia	323,84	166	93.800	18.411	86.963	18.411	3,47%	565,06	0,20	3,25%	523,87	0,21
València	46220	Sagunt	El Camp de Morvedre	Cota 100	13.405,81	70.128	15.731.098	14.528.863	6.941.152	3.914.830	22,57%	224,32	0,92	8,10%	98,98	0,56
València	46221	Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	860,93	401	116.441	150.688	92.919	52.689	3,10%	290,38	1,29	1,69%	231,72	0,57
València	46222	Sant Joanet	La Ribera Alta	Cota 100	185,82	544	57.753	256.314	49.385	58.145	16,90%	106,16	4,44	5,79%	90,78	1,18
València	46223	Sedaví	L'Horta Sud	Cota 100	182,49	10.637	898.739	268.920	574.989	250.281	63,98%	84,49	0,30	45,22%	54,06	0,44
València	46224	Segart	El Camp de Morvedre	F. intermedia	664,69	166	608.791	235.817	489.738	235.817	12,71%	3.667,41	0,39	10,92%	2.950,23	0,48
València	46225	Sellent	La Ribera Alta	Cota 100	1.400,92	381	126.801	47.150	121.327	47.150	1,24%	332,81	0,37	1,20%	318,44	0,39
València	46226	Sempere	La Vall d'Albaida	F. intermedia	380,95	31	27.943	0	26.933	0	0,73%	901,38	0,00	0,71%	868,82	0,00
València	46227	Senyera	La Ribera Alta	Cota 100	203,15	1.122	159.567	278.019	139.376	133.972	21,54%	142,22	1,74	13,46%	124,22	0,96
València	46228	Serra	El Camp de Túria	F. intermedia	5.738,59	3.608	1.999.922	2.796.265	1.746.968	2.753.933	8,36%	554,30	1,40	7,84%	484,19	1,58
València	46229	Siete Aguas	La Hoya de Buñol	F. intermedia	11.044,89	1.229	849.715	4.965.000	802.590	4.845.662	5,26%	691,39	5,84	5,11%	653,04	6,04
València	46230	Silla	L'Horta Sud	Cota 100	2.503,27	19.683	3.299.656	1.001.460	979.171	264.575	17,18%	167,64	0,30	4,97%	49,75	0,27
València	46231	Simat de la Valldigna	La Safor	Cota 100	3.848,46	3.251	431.612	46.448	337.709	46.448	1,24%	132,76	0,11	1,00%	103,88	0,14
València	46232	Sinarcas	La Plana de Utiel-Requena	S. Rural	10.243,83	1.113	787.676	0	509.680	0	0,77%	707,70	0,00	0,50%	457,93	0,00
València	46233	Sollana	La Ribera Baixa	Cota 100	3.922,07	4.959	977.109	706.264	528.999	40.229	4,29%	197,04	0,72	1,45%	106,67	0,08
València	46234	Sot de Chera	Los Serranos	S. Rural	3.874,88	423	95.679	37.705	89.196	37.705	0,34%	226,19	0,39	0,33%	210,87	0,42
València	46235	Sueca	La Ribera Baixa	Cota 100	9.244,35	28.086	3.050.221	2.993.343	2.328.673	1.610.178	6,54%	108,60	0,98	4,26%	82,91	0,69
València	46236	Sumacàrcer	La Ribera Alta	Cota 100	2.009,44	1.062	267.512	68.305	219.683	68.305	1,67%	251,89	0,26	1,43%	206,86	0,31
València	46237	Tavernes Blanques	L'Horta Nord	Cota 100	77,98	9.456	645.112	0	433.602	0	82,73%	68,22	0,00	55,60%	45,85	0,00
València	46238	Tavernes de la Valldigna	La Safor	Cota 100	4.925,43	17.443	2.051.681	2.138.022	1.517.180	1.550.338	8,51%	117,62	1,04	6,23%	86,98	1,02
València	46239	Teresa de Cofrentes	El Valle de Cofrentes-Ayora	S. Rural	11.079,76	611	275.951	0	202.545	0	0,25%	451,64	0,00	0,18%	331,50	0,00
València	46240	Terrateig	La Vall d'Albaida	F. intermedia	628,11	291	55.431	101.486	47.461	9.302	2,50%	190,48	1,83	0,90%	163,10	0,20
València	46241	Titaguas	Los Serranos	S. Rural	6.320,34	505	189.464	33.179	189.464	0	0,35%	375,18	0,18	0,30%	375,18	0,00
València	46242	Torrebaja	El Rincón de Ademuz	S. Rural	471,48	404	313.512	46.893	252.526	46.893	7,64%	776,02	0,15	6,35%	625,06	0,19
València	46243	Torrella	La Costera	F. intermedia	116,42	143	47.623	6.427	38.907	6.427	4,64%	333,03	0,13	3,89%	272,08	0,17
València	46244	Torrent	L'Horta Sud	Cota 100	6.948,95	87.295	12.915.660	6.250.725	10.415.342	4.040.576	27,58%	147,95	0,48	20,80%	119,31	0,39
València	46245	Torres Torres	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.177,80	745	729.670	322.383	642.179	322.383	8,93%	979,42	0,44	8,19%	861,98	0,50
València	46246	Tous	La Ribera Alta	F. intermedia	12.754,86	1.352	461.710	70.179	337.083	70.179	0,42%	341,50	0,15	0,32%	249,32	0,21
València	46247	Tuéjar	Los Serranos	S. Rural	12.190,06	1.201	325.074	92.756	261.624	92.756	0,34%	270,67	0,29	0,29%	217,84	0,35
València	46248	Turís	La Ribera Alta	F. intermedia	8.041,69	7.259	3.851.771	1.634.237	3.162.398	1.374.898	6,82%	530,62	0,42	5,64%	435,65	0,43
València	46249	Utiel	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	23.686,30	11.632	3.818.779	3.103.645	2.725.087	1.686.702	2,92%	328,30	0,81	1,86%	234,28	0,62
València	46250	Valencia	València	Cota 100	13.889,25	807.693	42.214.776	8.057.426	24.741.861	6.368.222	36,20%	52,27	0,19	22,40%	30,63	0,26
València	46251	Vallada	La Costera	F. intermedia	6.150,92	3.063	548.144	1.694.405	398.229	83.304	3,65%	178,96	3,09	0,78%	130,01	0,21
València	46252	Vallanca	El Rincón de Ademuz	S. Rural	5.659,13	144	189.503	0	148.915	0	0,33%	1.315,99	0,00	0,26%	1.034,13	0,00
València	46253	Vallés	La Costera	F. intermedia	123,60	151	38.936	57.671	32.056	34.483	7,82%	257,85	1,48	5,38%	212,29	1,08
València	46254	Venta del Moro	La Plana de Utiel-Requena	S. Rural	27.207,42	1.164	775.054	145.959	679.301	122.222	0,34%	665,85	0,19	0,29%	583,59	0,18
València	46255	Villalonga	La Safor	Cota 100	4.331,56	4.667	930.186	608.282	570.583	374.757	3,55%	199,31	0,65	2,18%	122,26	0,66
València	46256	Vilamarxant	El Camp de Túria	Cota 100	7.148,91	10.772	2.262.207	2.510.681	2.026.154	2.022.822	6,68%	210,01	1,11	5,66%	188,09	1,00
València	46257	Villanueva de Castellón	La Ribera Alta	Cota 100	2.030,92	6.891	844.417	875.839	673.212	141.709	8,47%	122,54	1,04	4,01%	97,69	0,21
València	46258	Villar del Arzobispo	Los Serranos	F. intermedia	3.992,34	3.700	1.043.980	501.900	779.196	190.304	3,87%	282,16	0,48	2,43%	210,59	0,24
València	46259	Villargordo del Cabriel	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	7.165,40	577	374.328	887.805	283.113	806.891	1,76%	648,75	2,37	1,52%	490,66	2,85
València	46260	Vinalesa	L'Horta Nord	Cota 100	152,93	3.495	407.892	150.129	296.510	52.725	36,49%	116,71	0,37	22,84%	84,84	0,18
València	46261	Yátova	La Hoya de Buñol	F. intermedia	12.015,71	2.205	568.427	1.035.522	536.463	1.011.395	1,33%	257,79	1,82	1,29%	243,29	1,89
València	46262	La Yesa	Los Serranos	S. Rural	8.467,22	235	106.362	0	105.618	0	0,13%	452,60	0,00	0,12%	449,44	0,00
València	46263	Zarra	El Valle de Cofrentes-Ayora	S. Rural	4.971,26	364	122.789	52.519	87.667	0	0,35%	337,33	0,43	0,18%	240,84	0,00
València	46902	Gátova	El Camp de Túria	F. intermedia	3.045,88	410	308.670	0	229.836	0	1,01%	752,85	0,00	0,75%	560,58	0,00
València	46903	San Antonio de Benagéber	El Camp de Túria	F. intermedia	796,76	10.200	2.187.102	1.796.644	1.821.888	1.296.184	50,00%	214,42	0,82	39,13%	178,62	0,71
València	46904	Benicull de Xúquer	La Ribera Baixa	Cota 100	350,37	1.134	220.881	54.387	166.305	54.387	7,86%	194,78	0,25	6,30%	146,65	0,33







Leyenda

- Modelo Explosivo
- Modelo Expansivo
- Modelo Ciudad Expectante

NOTA:

En el momento de la investigación no se disponen de datos de los municipios de Confrides,Dénia y Xert, bien porque no disponen de planeamiento o bien porque están afectados por Sentencia Judicial.

Tabla C05_T29: Tabla completa de los 542 municipios de la CV siguiendo la metodología de P. Górgolas. Fuente: Elaboración propia

ANEXO C05_03_MÉTODO DE IMOS

A continuación en este Anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla C05_T30: Tabla de los municipios pertenecientes al Sistema Nodal de Referencia.
- Tabla C05_T31: Tabla completa del IMOS.
- Tabla C05_T32: Tabla primera selección del IMOS.
- Tabla C05_T33: Tabla segunda selección del IMOS.

Municipios que pertenecen al Sistema Nodal de Referencia					
Provinvia	**Código**	**Municipio**	**Sistema Nodal de Referencia**	**FCVT**	**Franja Territorial**
Alacant/Alicante	03009	Alcoi / Alcoy	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03014	Alacant / Alicante	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
Alacant/Alicante	03015	Almoradí	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03019	Aspe	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03031	Benidorm	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03047	Calp	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03048	Callosa d'En Sarrià	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03056	Cocentaina	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03063	Dénia	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03065	Elx / Elche	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
Alacant/Alicante	03066	Elda	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03079	Ibi	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03082	Xàbia / Jávea	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03083	Xixona / Jijona	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03088	Monforte del Cid	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03092	Muro de Alcoy	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03093	Novelda	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03099	Orihuela	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03102	Pego	Sistema Rural	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03104	Petrer	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Alacant/Alicante	03122	Sant Vicent del Raspeig / San Vicente del Raspeig	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
Alacant/Alicante	03133	Torrevieja	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03139	La Vila Joiosa / Villajoyosa	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Alacant/Alicante	03140	Villena	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12003	Albocàsser	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12005	L'Alcora	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12027	Benicarló	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Castelló/Castellón	12040	Castelló de la Plana	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
Castelló/Castellón	12071	Jérica	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12079	Montanejos	Sistema Rural	1,50	Sistema rural
Castelló/Castellón	12080	Morella	Sistema Rural	1,50	Sistema rural
Castelló/Castellón	12084	Onda	Sistema Rural	1,10	Cota 100
Castelló/Castellón	12100	Sant Mateu	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12104	Segorbe	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12124	Vall d'Alba	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
Castelló/Castellón	12126	La Vall d'Uixó	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Castelló/Castellón	12129	Vilafranca / Villafranca del Cid	Sistema Rural	1,50	Sistema rural
Castelló/Castellón	12135	Vila-Real / Villarreal	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
Castelló/Castellón	12138	Vinaròs	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
Castelló/Castellón	12140	Viver	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46001	Ademuz	Sistema Rural	1,50	Sistema rural
València/Valencia	46017	Alzira	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
València/Valencia	46025	Alfara del Patriarca	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
València/Valencia	46044	Ayora	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46077	Buñol	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46085	Carlet	Ciudades Medias	1,10	Cota 100

València/Valencia	46090	Castelló de Rugat	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46106	Chelva	Sistema Rural	1,50	Sistema rural
València/Valencia	46109	Cheste	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46111	Chiva	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46118	Enguera	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46131	Gandia	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
València/Valencia	46145	Xàtiva	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46147	Llíria	Sistema Metropolitano	1,00	Franja intermedia
València/Valencia	46159	Manises	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
València/Valencia	46171	Moncada	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
València/Valencia	46181	Oliva	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
València/Valencia	46184	Ontinyent	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46213	Requena	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46220	Sagunt / Sagunto	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
València/Valencia	46235	Sueca	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
València/Valencia	46238	Tavernes de la Valldigna	Ciudades Medias	1,10	Cota 100
València/Valencia	46244	Torrent	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
València/Valencia	46249	Utiel	Ciudades Medias	1,25	Franja intermedia
València/Valencia	46250	Valencia	Sistema Metropolitano	1,00	Cota 100
València/Valencia	46258	Villar del Arzobispo	Sistema Rural	1,25	Franja intermedia

Tabla C05_T30: Tabla de los municipios pertenecientes al Sistema Nodal de Referencia

Figura C05_F45: Mapa del Sistema Nodal de Referencia. Fuente: ETCV. Objetivo 23

Leyenda

- Municipios de la Franja Litoral
- Municipios de la Franja Intermedia
- Municipios del Sistema Rural
- Municipios que modifican su FCVT por pertenecer al Sistema Metropolitano

Cálculos IMOS																	
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
Alacant/Alicante	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	0,5	2030	3,5	1,78	1,00	28,12	1,92%	1,25	6,23	2,19
Alacant/Alicante	03002	Agost	L'Alacantí	Cota 100	6.665,38	5.067	1,15	2030	8,05	1,37	1,00	228,63	3,43%	1,25	11,06	31,62
Alacant/Alicante	03003	Agres	El Comtat	F. intermedia	2.584,57	619	0,9	2030	6,3	1,78	1,00	33,15	1,28%	2,00	11,19	7,42
Alacant/Alicante	03004	Aigües	L'Alacantí	F. intermedia	1.846,35	1.146	1,15	2030	8,05	1,66	1,00	33,16	1,80%	2,00	13,35	8,86
Alacant/Alicante	03005	Albatera	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	6.154,51	13.092	1,25	2030	8,75	1,19	1,00	166,89	2,71%	1,25	10,44	21,77
Alacant/Alicante	03006	Alcalalí	La Marina Alta	F. intermedia	1.437,51	1.397	1,25	2030	8,75	1,62	1,00	35,30	2,46%	2,00	14,18	10,01
Alacant/Alicante	03007	Alcocer de Planes	El Comtat	F. intermedia	438,93	259	0,9	2030	6,3	1,94	1,00	16,28	3,71%	1,50	12,24	2,99
Alacant/Alicante	03008	Alcoleja	El Comtat	Sistema rural	1.456,77	188	0,5	2030	3,5	2,00	1,00	25,00	1,72%	1,25	7,02	2,19
Alacant/Alicante	03009	Alcoi / Alcoy	L'Alcoià	F. intermedia	13.000,09	59.493	0,9	2030	6,3	0,90	1,25	703,35	5,41%	1,50	7,11	75,01
Alacant/Alicante	03010	Alfafara	El Comtat	F. intermedia	1.978,34	419	0,9	2030	6,3	1,85	1,00	28,50	1,44%	2,00	11,66	6,65
Alacant/Alicante	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	1,25	2030	8,75	1,11	1,00	217,94	11,02%	1,00	9,68	21,10
Alacant/Alicante	03012	Algorfa	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.847,33	3.635	1,25	2030	8,75	1,44	1,00	129,92	7,03%	1,25	12,58	20,43
Alacant/Alicante	03013	Algueña	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	1.866,06	1.395	1,15	2030	8,05	1,62	1,00	74,99	4,02%	1,50	13,05	14,68
Alacant/Alicante	03014	Alacant / Alicante	L'Alacantí	Cota 100	20.224,70	349.282	1,15	2030	8,05	0,56	1,00	4217,54	20,85%	1,00	4,54	191,50
Alacant/Alicante	03015	Almoradí	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	4.265,30	21.874	1,25	2030	8,75	1,09	1,10	346,39	8,12%	1,25	10,53	45,61
Alacant/Alicante	03016	Almudaina	El Comtat	Sistema rural	882,48	110	0,5	2030	3,5	2,11	1,00	7,52	0,85%	1,25	7,38	0,69
Alacant/Alicante	03017	L'Alqueria d'Asnar	El Comtat	F. intermedia	108,43	511	0,9	2030	6,3	1,81	1,00	16,88	15,56%	1,00	11,42	1,93
Alacant/Alicante	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	1,25	2030	8,75	1,08	1,00	387,36	11,17%	1,00	9,43	36,54
Alacant/Alicante	03019	Aspe	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.052,23	21.473	1,15	2030	8,05	1,10	1,25	289,57	4,11%	1,50	11,05	47,98
Alacant/Alicante	03020	Balones	El Comtat	Sistema rural	1.125,13	119	0,5	2030	3,5	2,09	1,00	13,89	1,23%	1,25	7,32	1,27
Alacant/Alicante	03021	Banyeres de Mariola	L'Alcoià	F. intermedia	5.028,69	7.255	0,9	2030	6,3	1,31	1,00	128,72	2,56%	1,50	8,23	15,88
Alacant/Alicante	03022	Benasau	El Comtat	Sistema rural	904,52	173	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	27,37	3,03%	1,25	7,07	2,42
Alacant/Alicante	03023	Beneixama	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	3.489,29	1.697	1,15	2030	8,05	1,58	1,00	125,60	3,60%	1,50	12,75	24,02
Alacant/Alicante	03024	Benejúzar	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	932,84	5.625	1,25	2030	8,75	1,35	1,00	97,03	10,40%	1,00	11,85	11,50
Alacant/Alicante	03025	Benferri	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.237,12	2.023	1,25	2030	8,75	1,55	1,00	70,99	5,74%	1,25	13,56	12,03
Alacant/Alicante	03026	Beniarbeig	La Marina Alta	Cota 100	740,42	2.353	1,25	2030	8,75	1,52	1,00	66,87	9,03%	1,25	13,31	11,12
Alacant/Alicante	03027	Beniardá	La Marina Baixa	Sistema rural	1.575,02	252	0,5	2030	3,5	1,95	1,00	10,20	0,65%	1,25	6,82	0,87
Alacant/Alicante	03028	Beniarrés	El Comtat	Sistema rural	2.022,44	1.089	0,5	2030	3,5	1,67	1,00	53,14	2,63%	1,25	5,84	3,88
Alacant/Alicante	03029	Benigembla	La Marina Alta	F. intermedia	1.846,86	537	1,25	2030	8,75	1,80	1,00	25,60	1,39%	2,00	15,78	8,08
Alacant/Alicante	03030	Benidoleig	La Marina Alta	Cota 100	748,53	1.218	1,25	2030	8,75	1,65	1,00	36,82	4,92%	1,25	14,41	6,63
Alacant/Alicante	03031	Benidorm	La Marina Baixa	Cota 100	3.849,41	72.342	1,25	2030	8,75	0,87	1,10	1292,64	33,58%	1,00	8,33	107,67
Alacant/Alicante	03032	Benifallim	L'Alcoià	Sistema rural	1.369,45	111	0,5	2030	3,5	2,11	1,00	2,16	0,16%	1,25	7,37	0,20
Alacant/Alicante	03033	Benifato	La Marina Baixa	Sistema rural	1.188,81	140	0,5	2030	3,5	2,06	1,00	7,64	0,64%	1,25	7,21	0,69
Alacant/Alicante	03034	Benijófar	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	436,10	3.473	1,25	2030	8,75	1,45	1,00	69,08	15,84%	1,00	12,66	8,74
Alacant/Alicante	03035	Benilloba	El Comtat	Sistema rural	954,26	737	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	24,84	2,60%	1,25	6,10	1,89
Alacant/Alicante	03036	Benillup	El Comtat	Sistema rural	338,05	105	0,5	2030	3,5	2,12	1,00	12,97	3,84%	1,25	7,41	1,20
Alacant/Alicante	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	0,5	2030	3,5	1,80	1,00	21,76	0,57%	1,25	6,32	1,72
Alacant/Alicante	03038	Benimarfull	El Comtat	F. intermedia	556,61	422	0,9	2030	6,3	1,85	1,00	18,93	3,40%	1,50	11,65	3,31
Alacant/Alicante	03039	Benimassot	El Comtat	Sistema rural	951,84	105	0,5	2030	3,5	2,12	1,00	11,08	1,16%	1,25	7,41	1,03
Alacant/Alicante	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	1,25	2030	8,75	1,84	1,00	13,45	3,89%	1,25	16,06	2,70
Alacant/Alicante	03041	Benissa	La Marina Alta	Cota 100	6.978,82	12.279	1,25	2030	8,75	1,20	1,00	202,74	2,91%	1,25	10,54	26,72
Alacant/Alicante	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	1,25	2030	8,75	1,38	1,00	53,00	4,17%	1,25	12,10	8,01
Alacant/Alicante	03043	Biar	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	9.817,98	3.607	1,15	2030	8,05	1,44	1,00	124,94	1,27%	2,00	11,59	28,95
Alacant/Alicante	03044	Bigastro	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	409,81	7.361	1,25	2030	8,75	1,30	1,00	110,13	26,87%	1,00	11,40	12,55
Alacant/Alicante	03045	Bolulla	La Marina Baixa	F. intermedia	1.376,36	440	1,25	2030	8,75	1,84	1,00	14,66	1,07%	2,00	16,12	4,73
Alacant/Alicante	03046	Busot	L'Alacantí	F. intermedia	3.364,71	3.534	1,15	2030	8,05	1,44	1,00	18,00	0,53%	2,00	11,62	4,18
Alacant/Alicante	03047	Calp	La Marina Alta	Cota 100	2.360,08	25.854	1,25	2030	8,75	1,06	1,10	221,65	9,39%	1,25	10,22	28,33
Alacant/Alicante	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	F. intermedia	3.469,38	7.708	1,25	2030	8,75	1,29	1,25	96,82	2,79%	1,50	14,15	20,55
Alacant/Alicante	03049	Callosa de Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.490,93	19.484	1,25	2030	8,75	1,12	1,00	222,55	8,93%	1,25	9,77	27,18
Alacant/Alicante	03050	El Campello	L'Alacantí	Cota 100	5.531,76	29.993	1,15	2030	8,05	1,03	1,00	536,07	9,69%	1,25	8,32	55,77
Alacant/Alicante	03051	El Camp de Mirra	L'Alt Vinalopó / Alto Vinalopó	F. intermedia	2.181,79	442	1,15	2030	8,05	1,84	1,00	29,02	1,33%	2,00	14,82	8,60
Alacant/Alicante	03052	Cañada	L'Alt Vinalopó / Alto Vinalopó	F. intermedia	1.932,55	1.210	1,15	2030	8,05	1,65	1,00	45,23	2,34%	2,00	13,27	12,00
Alacant/Alicante	03053	Castalla	L'Alcoià	F. intermedia	11.469,30	11.365	0,9	2030	6,3	1,22	1,00	328,46	2,86%	1,50	7,68	37,86
Alacant/Alicante	03054	Castell de Castells	La Marina Alta	Sistema rural	4.600,87	445	0,5	2030	3,5	1,84	1,00	31,81	0,69%	1,25	6,44	2,56
Alacant/Alicante	03055	Catral	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.002,55	9.275	1,25	2030	8,75	1,26	1,00	158,84	7,93%	1,25	11,01	21,86
Alacant/Alicante	03056	Cocentaina	El Comtat	F. intermedia	5.296,74	11.309	0,9	2030	6,3	1,22	1,25	349,45	6,60%	1,50	9,61	50,38
Alacant/Alicante	03057	Confrides	La Marina Baixa	Sistema rural	4.000,74	297	0,5	2030	3,5	1,92	1,00	35,77	0,89%	1,25	6,71	3,00
Alacant/Alicante	03058	Cox	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.671,01	7.513	1,25	2030	8,75	1,30	1,00	220,18	13,18%	1,00	11,37	25,02
Alacant/Alicante	03059	Crevillent	El Baix Vinalopó	Cota 100	10.456,07	30.191	1,2	2030	8,4	1,03	1,00	726,53	6,95%	1,25	8,67	78,78
Alacant/Alicante	03060	Quatretondeta	El Comtat	Sistema rural	1.671,44	136	0,5	2030	3,5	2,07	1,00	4,19	0,25%	1,25	7,23	0,38
Alacant/Alicante	03061	Daya Nueva	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	717,22	1.767	1,25	2030	8,75	1,58	1,00	83,29	11,61%	1,00	13,79	11,49
Alacant/Alicante	03062	Daya Vieja	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	314,53	667	1,25	2030	8,75	1,76	1,00	41,16	13,09%	1,00	15,42	6,35
Alacant/Alicante	03063	Dénia	La Marina Alta	Cota 100	6.626,78	45.622	1,25	2030	8,75	0,95	1,10	714,68	10,78%	1,00	9,18	65,60
Alacant/Alicante	03064	Dolores	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.865,67	7.919	1,25	2030	8,75	1,29	1,00	217,92	11,68%	1,00	11,28	24,57
Alacant/Alicante	03065	Elx / Elche	El Baix Vinalopó	Cota 100	32.691,75	238.293	1,2	2030	8,4	0,64	1,00	3142,35	9,61%	1,25	5,35	210,25
Alacant/Alicante	03066	Elda	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	4.560,16	53.034	1,15	2030	8,05	0,92	1,25	550,89	12,08%	1,00	9,31	51,27
Alacant/Alicante	03067	Facheca	El Comtat	Sistema rural	1.018,06	101	0,5	2030	3,5	2,12	1,00	10,04	0,99%	1,25	7,43	0,93
Alacant/Alicante	03068	Famorca	El Comtat	Sistema rural	973,01	45	0,5	2030	3,5	2,28	1,00	9,62	0,99%	1,25	7,97	0,96
Alacant/Alicante	03069	Finestrat	La Marina Baixa	F. intermedia	4.226,53	8.836	1,25	2030	8,75	1,27	1,00	170,14	4,03%	1,50	11,09	28,31
Alacant/Alicante	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	435,00	4.618	1,25	2030	8,75	1,39	1,00	80,16	18,43%	1,00	12,18	9,76

Cálculos IMOS																	
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
Alacant/Alicante	03071	Gata de Gorgos	La Marina Alta	F. intermedia	2.035,01	6.515	1,25	2030	8,75	1,33	1,00	129,51	6,36%	1,50	11,60	22,54
Alacant/Alicante	03072	Gaianes	El Comtat	F. intermedia	957,55	555	0,9	2030	6,3	1,80	1,00	20,66	2,16%	2,00	11,32	4,68
Alacant/Alicante	03073	Gorga	El Comtat	Sistema rural	911,10	284	0,5	2030	3,5	1,93	1,00	25,63	2,81%	1,25	6,74	2,16
Alacant/Alicante	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	716,91	2.686	1,25	2030	8,75	1,50	1,00	79,68	11,11%	1,00	13,09	10,43
Alacant/Alicante	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	0,5	2030	3,5	1,93	1,00	22,75	1,42%	1,25	6,76	1,92
Alacant/Alicante	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	3.370,69	17.328	1,25	2030	8,75	1,14	1,00	345,77	10,26%	1,00	9,97	34,46
Alacant/Alicante	03077	El fondó de les Neus	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	6.887,77	2.698	1,15	2030	8,05	1,49	1,00	60,99	0,89%	2,00	12,03	14,68
Alacant/Alicante	03078	Hondón de Los Frailes	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	1.254,58	1.311	1,15	2030	8,05	1,63	1,00	49,64	3,96%	1,50	13,15	9,79
Alacant/Alicante	03079	Ibi	L'Alcoià	F. intermedia	6.248,25	23.920	0,9	2030	6,3	1,08	1,25	441,04	7,06%	1,50	8,48	56,12
Alacant/Alicante	03080	Jacarilla	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.220,51	2.108	1,25	2030	8,75	1,54	1,00	75,89	6,22%	1,25	13,49	12,80
Alacant/Alicante	03081	Xaló	La Marina Alta	F. intermedia	3.462,93	2.964	1,25	2030	8,75	1,48	1,00	35,24	1,02%	2,00	12,92	9,11
Alacant/Alicante	03082	Xàbia / Jávea	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	1,25	2030	8,75	1,04	1,10	499,29	7,24%	1,25	9,97	62,20
Alacant/Alicante	03083	Xixona / Jijona	L'Alacantí	F. intermedia	16.374,61	7.032	1,15	2030	8,05	1,31	1,25	188,75	1,15%	2,00	13,20	49,82
Alacant/Alicante	03084	L'Orxa / Lorcha	El Comtat	Sistema rural	3.179,80	587	0,5	2030	3,5	1,79	1,00	25,49	0,80%	1,25	6,25	1,99
Alacant/Alicante	03085	Llíber	La Marina Alta	F. intermedia	2.200,29	946	1,25	2030	8,75	1,70	1,00	9,37	0,43%	2,00	14,84	2,78
Alacant/Alicante	03086	Millena	El Comtat	Sistema rural	977,72	254	0,5	2030	3,5	1,95	1,00	11,60	1,19%	1,25	6,82	0,99
Alacant/Alicante	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.954,12	8.777	1,15	2030	8,05	1,27	1,25	558,69	7,02%	1,50	12,77	107,02
Alacant/Alicante	03089	Monòver / Monóvar	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	15.228,82	12.542	1,15	2030	8,05	1,20	1,00	296,38	1,95%	2,00	9,67	57,30
Alacant/Alicante	03090	Mutxamel	L'Alacantí	Cota 100	4.773,52	27.078	1,15	2030	8,05	1,05	1,00	381,46	7,99%	1,25	8,48	40,44
Alacant/Alicante	03091	Murla	La Marina Alta	F. intermedia	581,77	575	1,25	2030	8,75	1,79	1,00	12,72	2,19%	2,00	15,67	3,99
Alacant/Alicante	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	F. intermedia	3.024,78	9.253	0,9	2030	6,3	1,26	1,25	274,30	9,07%	1,50	9,91	40,79
Alacant/Alicante	03093	Novelda	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.573,33	25.771	1,15	2030	8,05	1,06	1,25	452,40	5,97%	1,50	10,70	72,58
Alacant/Alicante	03094	La Nucia	La Marina Baixa	F. intermedia	2.137,82	18.970	1,25	2030	8,75	1,12	1,00	125,69	5,88%	1,50	9,81	18,50
Alacant/Alicante	03095	Ondara	La Marina Alta	Cota 100	1.035,42	7.308	1,25	2030	8,75	1,30	1,00	188,93	18,25%	1,00	11,41	21,56
Alacant/Alicante	03096	Onil	L'Alcoià	F. intermedia	4.836,52	7.763	0,9	2030	6,3	1,29	1,00	173,71	3,59%	1,50	8,14	21,22
Alacant/Alicante	03097	Orba	La Marina Alta	F. intermedia	1.774,38	2.379	1,25	2030	8,75	1,52	1,00	51,20	2,89%	1,50	13,29	10,21
Alacant/Alicante	03098	Orxeta	La Marina Baixa	F. intermedia	2.407,68	840	1,25	2030	8,75	1,72	1,00	30,00	1,25%	2,00	15,03	9,02
Alacant/Alicante	03099	Orihuela	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	36.556,02	82.449	1,25	2030	8,75	0,84	1,10	1946,43	5,32%	1,25	8,09	196,80
Alacant/Alicante	03100	Parcent	La Marina Alta	F. intermedia	1.178,29	1.003	1,25	2030	8,75	1,68	1,00	49,04	4,16%	1,50	14,74	10,84
Alacant/Alicante	03101	Pedreguer	La Marina Alta	Cota 100	2.962,90	8.558	1,25	2030	8,75	1,27	1,00	178,75	6,03%	1,25	11,15	24,91
Alacant/Alicante	03102	Pego	La Marina Alta	Cota 100	5.290,99	10.485	1,25	2030	8,75	1,24	1,10	224,30	4,24%	1,25	11,89	33,33
Alacant/Alicante	03103	Penàguila	L'Alcoià	Sistema rural	4.993,94	313	0,5	2030	3,5	1,91	1,00	15,45	0,31%	1,25	6,68	1,29
Alacant/Alicante	03104	Petrer	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	10.429,83	33.914	1,15	2030	8,05	1,01	1,25	401,59	3,85%	1,50	10,17	61,25
Alacant/Alicante	03105	El Pinós / Pinoso	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	12.641,84	8.281	1,15	2030	8,05	1,28	1,00	265,76	2,10%	2,00	10,31	54,78
Alacant/Alicante	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	0,5	2030	3,5	1,75	1,00	48,96	1,26%	1,25	6,14	3,76
Alacant/Alicante	03107	Polop	La Marina Baixa	F. intermedia	2.257,54	5.339	1,25	2030	8,75	1,36	1,00	74,12	3,28%	1,50	11,94	13,27
Alacant/Alicante	03109	Rafal	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	156,46	4.800	1,25	2030	8,75	1,38	1,00	61,51	39,31%	1,00	12,12	7,45
Alacant/Alicante	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	1,25	2030	8,75	1,75	1,00	20,44	4,17%	1,25	15,29	3,91
Alacant/Alicante	03111	Redován	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	944,73	8.183	1,25	2030	8,75	1,28	1,00	113,60	12,02%	1,00	11,22	12,75
Alacant/Alicante	03112	Relleu	La Marina Baixa	F. intermedia	7.683,00	1.248	1,25	2030	8,75	1,64	1,00	71,02	0,92%	2,00	14,37	20,41
Alacant/Alicante	03113	Rojales	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.773,08	17.451	1,25	2030	8,75	1,14	1,00	266,16	9,60%	1,25	9,95	33,12
Alacant/Alicante	03114	La Romana	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	4.323,20	2.632	1,15	2030	8,05	1,50	1,00	103,02	2,38%	2,00	12,07	24,87
Alacant/Alicante	03115	Sagra	La Marina Alta	Cota 100	562,94	442	1,25	2030	8,75	1,84	1,00	25,02	4,44%	1,25	16,11	5,04
Alacant/Alicante	03116	Salinas	L'Alt Vinalopó / Alto Vinalopó	F. intermedia	6.202,18	1.733	1,15	2030	8,05	1,58	1,00	76,36	1,23%	2,00	12,72	19,42
Alacant/Alicante	03117	Sanet y Negrals	La Marina Alta	Cota 100	394,51	737	1,25	2030	8,75	1,74	1,00	26,24	6,65%	1,25	15,25	5,00
Alacant/Alicante	03118	San Fulgencio	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	2.070,56	9.443	1,25	2030	8,75	1,26	1,00	142,35	6,87%	1,25	10,98	19,54
Alacant/Alicante	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	1,15	2030	8,05	1,07	1,00	462,41	48,27%	1,00	8,59	39,71
Alacant/Alicante	03120	San Miguel de Salinas	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	5.485,29	6.798	1,25	2030	8,75	1,32	1,00	257,46	4,69%	1,25	11,53	37,11
Alacant/Alicante	03121	Santa Pola	El Baix Vinalopó	Cota 100	5.831,14	37.816	1,2	2030	8,4	0,99	1,00	354,28	6,08%	1,25	8,31	36,81
Alacant/Alicante	03122	Sant Vicent del Raspeig	L'Alacantí	Cota 100	4.056,42	59.928	1,15	2030	8,05	0,90	1,00	699,55	17,25%	1,00	7,26	50,76
Alacant/Alicante	03123	Sax	L'Alt Vinalopó / Alto Vinalopó	F. intermedia	6.347,09	10.072	1,15	2030	8,05	1,24	1,00	262,76	4,14%	1,50	10,00	39,43
Alacant/Alicante	03124	Sella	La Marina Baixa	F. intermedia	3.885,31	607	1,25	2030	8,75	1,78	1,00	42,57	1,10%	2,00	15,58	13,26
Alacant/Alicante	03125	Senija	La Marina Alta	F. intermedia	479,09	670	1,25	2030	8,75	1,76	1,00	25,77	5,38%	1,50	15,41	5,96
Alacant/Alicante	03127	Tàrbena	La Marina Baixa	F. intermedia	3.145,69	630	1,25	2030	8,75	1,77	1,00	35,41	1,13%	2,00	15,52	10,99
Alacant/Alicante	03128	Teulada	La Marina Alta	Cota 100	3.233,92	12.515	1,25	2030	8,75	1,20	1,00	191,95	5,94%	1,25	10,51	25,22
Alacant/Alicante	03129	Tibi	L'Alcoià	F. intermedia	7.040,29	1.808	0,9	2030	6,3	1,57	1,00	104,99	1,49%	2,00	9,90	20,79
Alacant/Alicante	03130	Tollos	El Comtat	Sistema rural	1.598,39	40	0,5	2030	3,5	2,30	1,00	5,76	0,36%	1,25	8,05	0,58
Alacant/Alicante	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	1,25	2030	8,75	1,89	1,00	9,01	1,68%	1,25	16,55	1,86
Alacant/Alicante	03132	La Torre de les Maçanes	L'Alacantí	Sistema rural	3.649,62	714	0,5	2030	3,5	1,75	1,00	10,22	0,28%	1,25	6,12	0,78
Alacant/Alicante	03133	Torrevieja	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	7.192,60	89.290	1,25	2030	8,75	0,83	1,10	767,74	10,67%	1,00	7,94	60,97
Alacant/Alicante	03134	La Vall d'Alcalà	La Marina Alta	Sistema rural	2.286,41	174	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	13,96	0,61%	1,25	7,07	1,23
Alacant/Alicante	03135	Vall d'Ebo	La Marina Alta	Sistema rural	3.244,81	230	0,5	2030	3,5	1,97	1,00	11,93	0,37%	1,25	6,88	1,03
Alacant/Alicante	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	Sistema rural	5.366,74	581	0,5	2030	3,5	1,79	1,00	63,94	1,19%	1,25	6,26	5,00
Alacant/Alicante	03137	La Vall de Laguar	La Marina Alta	Sistema rural	2.307,15	873	0,5	2030	3,5	1,71	1,00	36,03	1,56%	1,25	5,99	2,70
Alacant/Alicante	03138	El Verger	La Marina Alta	Cota 100	810,48	5.101	1,25	2030	8,75	1,37	1,00	141,80	17,50%	1,00	12,01	17,04
Alacant/Alicante	03139	La Vila Joiosa / Villajoyosa	La Marina Baixa	Cota 100	5.890,46	36.093	1,25	2030	8,75	1,00	1,10	475,34	8,07%	1,25	9,61	57,10
Alacant/Alicante	03140	Villena	L'Alt Vinalopó / Alto Vinalopó	F. intermedia	34.505,82	34.144	1,15	2030	8,05	1,01	1,25	1260,54	3,65%	1,50	10,15	191,99
Alacant/Alicante	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	1,25	2030	8,75	1,49	1,00	30,50	8,28%	1,25	13,04	4,97
Alacant/Alicante	03902	Pilar de la Horadada	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	7.782,71	23.428	1,25	2030	8,75	1,08	1,00	690,48	8,87%	1,25	9,46	81,65
Alacant/Alicante	03903	Los Montesinos	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.499,26	5.477	1,25	2030	8,75	1,36	1,00	113,41	7,56%	1,25	11,89	16,86

Cálculos IMOS																		
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
Alacant/Alicante	03904	San Isidro	El Baix Segura / La Vega Baja	Cota 100	1.169,98	2.208	1,25	2030	8,75	1,53	1,00	98,56	8,42%	1,25	13,42	16,53
Castelló/Castellón	12001	Atzeneta del Maestrat	L'Alt Maestrat	Sistema rural	7.119,99	1.319	0,5	2030	3,5	1,63	1,00	110,43	1,55%	1,25	5,71	7,88
Castelló/Castellón	12002	Aín	La Plana Baixa	Sistema rural	1.229,52	130	0,5	2030	3,5	2,08	1,00	13,87	1,13%	1,25	7,26	1,26
Castelló/Castellón	12003	Albocàsser	L'Alt Maestrat	F. intermedia	8.236,17	1.302	0,5	2030	3,5	1,63	1,25	119,73	1,45%	2,00	7,15	17,12
Castelló/Castellón	12004	Alcalà de Xivert	El Baix Maestrat	Cota 100	16.765,04	7.160	1,3	2030	9,1	1,31	1,00	295,13	1,76%	1,25	11,90	43,91
Castelló/Castellón	12005	L'Alcora	L'Alcalatén	F. intermedia	9.523,18	10.526	0,9	2030	6,3	1,23	1,25	215,56	2,26%	2,00	9,72	41,91
Castelló/Castellón	12006	Alcudia de Veo	La Plana Baixa	Sistema rural	3.067,14	203	0,5	2030	3,5	1,99	1,00	29,21	0,95%	1,25	6,97	2,54
Castelló/Castellón	12007	Alfondeguilla	La Plana Baixa	Sistema rural	2.834,27	873	0,5	2030	3,5	1,71	1,00	10,06	0,36%	1,25	5,99	0,75
Castelló/Castellón	12008	Algimia de Almonacid	El Alto Palancia	Sistema rural	2.034,09	249	0,5	2030	3,5	1,95	1,00	22,63	1,11%	1,25	6,83	1,93
Castelló/Castellón	12009	Almassora / Almazora	La Plana Alta	Cota 100	3.318,21	27.989	1,3	2030	9,1	1,05	1,00	394,44	11,89%	1,00	9,53	37,59
Castelló/Castellón	12010	Almedíjar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.090,66	280	0,5	2030	3,5	1,93	1,00	10,35	0,50%	1,25	6,75	0,87
Castelló/Castellón	12011	Almenara	La Plana Baixa	Cota 100	2.760,08	6.591	1,3	2030	9,1	1,32	1,00	188,43	6,83%	1,25	12,05	28,38
Castelló/Castellón	12012	Altura	El Alto Palancia	F. intermedia	12.943,76	3.695	0,9	2030	6,3	1,43	1,00	149,73	1,16%	2,00	9,04	27,07
Castelló/Castellón	12013	Arañuel	El Alto Mijares	Sistema rural	1.916,73	165	0,5	2030	3,5	2,03	1,00	16,50	0,86%	1,25	7,10	1,46
Castelló/Castellón	12014	Ares del Maestrat	L'Alt Maestrat	Sistema rural	11.874,91	174	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	57,11	0,48%	1,25	7,07	5,05
Castelló/Castellón	12015	Argelita	El Alto Mijares	Sistema rural	1.547,70	156	0,5	2030	3,5	2,04	1,00	5,45	0,35%	1,25	7,14	0,49
Castelló/Castellón	12016	Artana	La Plana Baixa	F. intermedia	3.634,87	1.980	1,3	2030	9,1	1,55	1,00	60,27	1,66%	2,00	14,14	17,05
Castelló/Castellón	12017	Ayódar	El Alto Mijares	Sistema rural	2.437,46	178	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	7,00	0,29%	1,25	7,05	0,62
Castelló/Castellón	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	0,5	2030	3,5	1,89	1,00	19,75	0,84%	1,25	6,63	1,64
Castelló/Castellón	12020	Barracas	El Alto Palancia	Sistema rural	4.215,67	198	0,5	2030	3,5	1,99	1,00	139,34	3,31%	1,25	6,98	12,16
Castelló/Castellón	12021	Betxí	La Plana Baixa	Cota 100	2.140,18	5.580	1,3	2030	9,1	1,36	1,00	140,29	6,55%	1,25	12,34	21,64
Castelló/Castellón	12022	Bejís	El Alto Palancia	Sistema rural	4.235,76	409	0,5	2030	3,5	1,86	1,00	36,85	0,87%	1,25	6,50	2,99
Castelló/Castellón	12024	Benafer	El Alto Palancia	Sistema rural	1.703,68	164	0,5	2030	3,5	2,03	1,00	32,19	1,89%	1,25	7,11	2,86
Castelló/Castellón	12025	Benafigos	L'Alt Maestrat	Sistema rural	3.562,14	135	0,5	2030	3,5	2,07	1,00	6,50	0,18%	1,25	7,24	0,59
Castelló/Castellón	12026	Benasal	L'Alt Maestrat	Sistema rural	7.962,65	1.026	0,5	2030	3,5	1,68	1,00	59,56	0,75%	1,25	5,88	4,38
Castelló/Castellón	12027	Benicarló	El Baix Maestrat	Cota 100	4.792,39	28.681	1,3	2030	9,1	1,04	1,10	371,36	7,75%	1,25	10,44	48,44
Castelló/Castellón	12028	Benicàssim / Benicásim	La Plana Alta	Cota 100	3.627,60	19.951	1,3	2030	9,1	1,11	1,00	499,60	13,77%	1,00	10,12	50,55
Castelló/Castellón	12029	Benlloch	La Plana Alta	F. intermedia	4.356,11	1.108	1,3	2030	9,1	1,67	1,00	77,59	1,78%	2,00	15,15	23,51
Castelló/Castellón	12031	Borriol	La Plana Alta	F. intermedia	6.160,17	5.865	1,3	2030	9,1	1,35	1,00	200,81	3,26%	1,50	12,25	36,90
Castelló/Castellón	12032	Borriana / Burriana	La Plana Baixa	Cota 100	4.689,83	35.750	1,3	2030	9,1	1,00	1,00	415,12	8,85%	1,25	9,10	47,23
Castelló/Castellón	12033	Cabanes	La Plana Alta	F. intermedia	13.159,00	3.222	1,3	2030	9,1	1,46	1,00	408,11	3,10%	1,50	13,29	81,38
Castelló/Castellón	12034	Càlig	El Baix Maestrat	Cota 100	2.749,91	2.013	1,3	2030	9,1	1,55	1,00	50,81	1,85%	1,25	14,11	8,96
Castelló/Castellón	12036	Canet lo Roig	El Baix Maestrat	F. intermedia	6.874,23	685	1,3	2030	9,1	1,76	1,00	10,74	0,16%	2,00	15,99	3,44
Castelló/Castellón	12037	Castell de Cabres	El Baix Maestrat	Sistema rural	3.073,49	19	0,5	2030	3,5	2,44	1,00	17,28	0,56%	1,25	8,55	1,85
Castelló/Castellón	12038	Castellfort	Els Ports	Sistema rural	6.677,42	188	0,5	2030	3,5	2,00	1,00	19,49	0,29%	1,25	7,02	1,71
Castelló/Castellón	12039	Castellnovo	El Alto Palancia	F. intermedia	1.920,94	888	0,9	2030	6,3	1,71	1,00	35,53	1,85%	2,00	10,76	7,64
Castelló/Castellón	12040	Castelló de la Plana	La Plana Alta	Cota 100	11.136,43	176.238	1,3	2030	9,1	0,69	1,00	2173,76	19,52%	1,00	6,32	137,47
Castelló/Castellón	12041	Castillo de Villamalefa	El Alto Mijares	Sistema rural	3.775,56	109	0,5	2030	3,5	2,11	1,00	32,78	0,87%	1,25	7,38	3,02
Castelló/Castellón	12042	Catí	L'Alt Maestrat	Sistema rural	10.242,97	724	0,5	2030	3,5	1,75	1,00	74,59	0,73%	1,25	6,11	5,70
Castelló/Castellón	12043	Caudiel	El Alto Palancia	F. intermedia	6.237,94	716	0,9	2030	6,3	1,75	1,00	50,63	0,81%	2,00	11,02	11,16
Castelló/Castellón	12044	Cervera del Maestre	El Baix Maestrat	F. intermedia	9.335,23	656	1,3	2030	9,1	1,77	1,00	50,55	0,54%	2,00	16,07	16,24
Castelló/Castellón	12045	Cinctorres	Els Ports	Sistema rural	3.508,36	427	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	27,56	0,79%	1,25	6,47	2,23
Castelló/Castellón	12046	Cirat	El Alto Mijares	Sistema rural	4.111,43	223	0,5	2030	3,5	1,97	1,00	35,05	0,85%	1,25	6,90	3,02
Castelló/Castellón	12048	Cortes de Arenoso	El Alto Mijares	Sistema rural	8.046,02	304	0,5	2030	3,5	1,91	1,00	47,75	0,59%	1,25	6,69	4,00
Castelló/Castellón	12049	Costur	L'Alcalatén	Sistema rural	2.194,42	535	0,5	2030	3,5	1,80	1,00	22,29	1,02%	1,25	6,32	1,76
Castelló/Castellón	12050	Les Coves de Vinromà	La Plana Alta	F. intermedia	13.656,34	1.831	1,3	2030	9,1	1,57	1,00	102,16	0,75%	2,00	14,28	29,17
Castelló/Castellón	12051	Culla	L'Alt Maestrat	Sistema rural	11.593,68	480	0,5	2030	3,5	1,83	1,00	16,87	0,15%	1,25	6,39	1,35
Castelló/Castellón	12052	Xert / Chert	El Baix Maestrat	F. intermedia	8.259,30	686	1,3	2030	9,1	1,76	1,00	46,56	0,56%	2,00	15,99	14,89
Castelló/Castellón	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	1,3	2030	9,1	1,48	1,00	106,69	7,90%	1,25	13,43	17,91
Castelló/Castellón	12055	Xodos / Chodos	L'Alcalatén	Sistema rural	4.428,56	117	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	21,18	0,48%	1,25	7,33	1,94
Castelló/Castellón	12056	Chóvar	El Alto Palancia	Sistema rural	1.831,76	310	0,5	2030	3,5	1,91	1,00	10,36	0,57%	1,25	6,68	0,87
Castelló/Castellón	12057	Eslida	La Plana Baixa	Sistema rural	1.813,41	758	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	27,01	1,49%	1,25	6,08	2,05
Castelló/Castellón	12058	Espadilla	El Alto Mijares	Sistema rural	1.196,86	90	0,5	2030	3,5	2,15	1,00	9,71	0,81%	1,25	7,51	0,91
Castelló/Castellón	12059	Fanzara	El Alto Mijares	F. intermedia	3.499,19	294	0,5	2030	3,5	1,92	1,00	18,00	0,51%	2,00	6,72	2,42
Castelló/Castellón	12060	Figueroles	L'Alcalatén	Sistema rural	1.209,51	518	0,5	2030	3,5	1,81	1,00	21,95	1,81%	1,25	6,34	1,74
Castelló/Castellón	12061	Forcall	Els Ports	Sistema rural	3.922,84	473	0,5	2030	3,5	1,83	1,00	35,98	0,92%	1,25	6,40	2,88
Castelló/Castellón	12063	Fuente la Reina	El Alto Mijares	Sistema rural	741,94	59	0,5	2030	3,5	2,23	1,00	6,57	0,89%	1,25	7,79	0,64
Castelló/Castellón	12064	Fuentes de Ayódar	El Alto Mijares	Sistema rural	1.098,77	98	0,5	2030	3,5	2,13	1,00	2,55	0,23%	1,25	7,45	0,24
Castelló/Castellón	12065	Gaibiel	El Alto Palancia	Sistema rural	1.808,42	197	0,5	2030	3,5	2,00	1,00	9,09	0,50%	1,25	6,99	0,79
Castelló/Castellón	12067	Geldo	El Alto Palancia	F. intermedia	56,37	650	0,9	2030	6,3	1,77	1,00	10,70	18,98%	1,00	11,13	1,19
Castelló/Castellón	12068	Herbés	Els Ports	Sistema rural	2.713,60	62	0,5	2030	3,5	2,22	1,00	24,08	0,89%	1,25	7,76	2,34
Castelló/Castellón	12069	Higueras	El Alto Palancia	Sistema rural	1.184,82	50	0,5	2030	3,5	2,26	1,00	1,46	0,12%	1,25	7,90	0,14
Castelló/Castellón	12070	La Jana	El Baix Maestrat	F. intermedia	1.952,41	678	1,3	2030	9,1	1,76	1,00	40,70	2,08%	2,00	16,01	13,03
Castelló/Castellón	12071	Jérica	El Alto Palancia	F. intermedia	7.829,27	1.794	0,9	2030	6,3	1,57	1,25	164,52	2,10%	2,00	12,39	40,76
Castelló/Castellón	12072	Lucena del Cid	L'Alcalatén	Sistema rural	13.710,41	1.369	0,5	2030	3,5	1,62	1,00	53,92	0,39%	1,25	5,69	3,83
Castelló/Castellón	12073	Ludiente	El Alto Mijares	Sistema rural	3.136,43	155	0,5	2030	3,5	2,04	1,00	10,40	0,33%	1,25	7,15	0,93
Castelló/Castellón	12074	La Llosa	La Plana Baixa	Cota 100	997,93	1.003	1,3	2030	9,1	1,68	1,00	59,38	5,95%	1,25	15,33	11,38
Castelló/Castellón	12075	La Mata	Els Ports	Sistema rural	1.516,75	179	0,5	2030	3,5	2,01	1,00	18,38	1,21%	1,25	7,05	1,62
Castelló/Castellón	12076	Matet	El Alto Palancia	Sistema rural	1.489,30	84	0,5	2030	3,5	2,16	1,00	9,23	0,62%	1,25	7,56	0,87
Castelló/Castellón	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	1,3	2030	9,1	1,29	1,00	213,45	14,88%	1,00	11,77	25,12

Cálculos IMOS																	
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
Castelló/Castellón	12078	Montán	El Alto Mijares	Sistema rural	3.410,75	399	0,5	2030	3,5	1,86	1,00	24,06	0,71%	1,25	6,51	1,96
Castelló/Castellón	12079	Montanejos	El Alto Mijares	Sistema rural	3.781,00	603	0,5	2030	3,5	1,78	1,50	39,78	1,05%	1,25	9,35	4,65
Castelló/Castellón	12080	Morella	Els Ports	Sistema rural	41.382,60	2.492	0,5	2030	3,5	1,51	1,50	325,57	0,79%	1,25	7,93	32,26
Castelló/Castellón	12081	Navajas	El Alto Palancia	F. intermedia	788,86	840	0,9	2030	6,3	1,72	1,00	32,55	4,13%	1,50	10,82	5,28
Castelló/Castellón	12082	Nules	La Plana Baixa	Cota 100	4.988,14	13.827	1,3	2030	9,1	1,18	1,00	343,46	6,89%	1,25	10,76	46,18
Castelló/Castellón	12083	Olocau del Rey	Els Ports	Sistema rural	4.399,93	126	0,5	2030	3,5	2,08	1,00	55,10	1,25%	1,25	7,28	5,02
Castelló/Castellón	12084	Onda	La Plana Baixa	Cota 100	10.829,73	25.547	1,3	2030	9,1	1,06	1,10	400,70	3,70%	1,25	10,66	53,38
Castelló/Castellón	12085	Orpesa / Oropesa del Mar	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	1,3	2030	9,1	1,23	1,00	461,98	17,43%	1,00	11,16	51,57
Castelló/Castellón	12087	Palanques	Els Ports	Sistema rural	1.432,96	36	0,5	2030	3,5	2,32	1,00	5,08	0,35%	1,25	8,12	0,52
Castelló/Castellón	12088	Pavías	El Alto Palancia	Sistema rural	1.441,63	74	0,5	2030	3,5	2,18	1,00	3,94	0,27%	1,25	7,64	0,38
Castelló/Castellón	12089	Peníscola / Peñíscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	1,3	2030	9,1	1,28	1,00	216,51	2,74%	1,25	11,62	31,44
Castelló/Castellón	12090	Pina de Montalgrao	El Alto Palancia	Sistema rural	3.177,04	119	0,5	2030	3,5	2,09	1,00	80,04	2,52%	1,25	7,32	7,33
Castelló/Castellón	12091	Portell de Morella	Els Ports	Sistema rural	4.970,64	166	0,5	2030	3,5	2,03	1,00	44,77	0,90%	1,25	7,10	3,97
Castelló/Castellón	12092	Puebla de Arenoso	El Alto Mijares	Sistema rural	4.254,24	169	0,5	2030	3,5	2,03	1,00	34,59	0,81%	1,25	7,09	3,06
Castelló/Castellón	12093	La Pobla de Benifassà	El Baix Maestrat	Sistema rural	13.614,40	235	0,5	2030	3,5	1,96	1,00	87,35	0,64%	1,25	6,87	7,50
Castelló/Castellón	12094	La Pobla Tornesa	La Plana Alta	F. intermedia	2.593,27	1.309	1,3	2030	9,1	1,63	1,00	68,35	2,64%	1,50	14,86	15,24
Castelló/Castellón	12095	Ribesalbes	La Plana Baixa	F. intermedia	854,44	1.135	1,3	2030	9,1	1,66	1,00	34,75	4,07%	1,50	15,11	7,88
Castelló/Castellón	12096	Rossell	El Baix Maestrat	F. intermedia	7.495,14	891	1,3	2030	9,1	1,71	1,00	24,16	0,32%	2,00	15,53	7,50
Castelló/Castellón	12097	Sacañet	El Alto Palancia	Sistema rural	3.050,50	86	0,5	2030	3,5	2,15	1,00	16,82	0,55%	1,25	7,54	1,59
Castelló/Castellón	12098	La Salzadella	El Baix Maestrat	F. intermedia	4.979,96	660	1,3	2030	9,1	1,76	1,00	36,44	0,73%	2,00	16,06	11,70
Castelló/Castellón	12099	Sant Jordi / San Jorge	El Baix Maestrat	F. intermedia	3.653,78	1.249	1,3	2030	9,1	1,64	1,00	221,48	6,06%	1,50	14,94	49,65
Castelló/Castellón	12100	Sant Mateu	El Baix Maestrat	F. intermedia	6.483,44	1.987	1,3	2030	9,1	1,55	1,25	86,88	1,34%	2,00	17,67	30,71
Castelló/Castellón	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	F. intermedia	2.113,83	494	1,3	2030	9,1	1,82	1,00	25,65	1,21%	2,00	16,56	8,49
Castelló/Castellón	12102	Santa Magdalena de Pulpis	El Baix Maestrat	Cota 100	6.656,22	784	1,3	2030	9,1	1,73	1,00	72,85	1,09%	1,25	15,76	14,35
Castelló/Castellón	12103	Sarratella	L'Alt Maestrat	Sistema rural	1.882,81	110	0,5	2030	3,5	2,11	1,00	2,31	0,12%	1,25	7,38	0,21
Castelló/Castellón	12104	Segorbe	El Alto Palancia	F. intermedia	10.623,89	9.425	0,9	2030	6,3	1,26	1,25	346,05	3,26%	1,50	9,89	51,32
Castelló/Castellón	12105	Sierra Engarcerán	La Plana Alta	Sistema rural	8.204,48	1.045	0,5	2030	3,5	1,68	1,00	58,96	0,72%	1,25	5,87	4,32
Castelló/Castellón	12106	Soneja	El Alto Palancia	F. intermedia	2.898,56	1.508	0,9	2030	6,3	1,61	1,00	48,38	1,67%	2,00	10,12	9,79
Castelló/Castellón	12107	Sot de Ferrer	El Alto Palancia	F. intermedia	863,52	474	0,9	2030	6,3	1,83	1,00	50,29	5,82%	1,50	11,51	8,69
Castelló/Castellón	12108	Suera / Sueras	La Plana Baixa	F. intermedia	2.222,91	572	1,3	2030	9,1	1,79	1,00	13,27	0,60%	2,00	16,31	4,33
Castelló/Castellón	12109	Tales	La Plana Baixa	F. intermedia	1.453,26	852	1,3	2030	9,1	1,72	1,00	29,90	2,06%	2,00	15,61	9,34
Castelló/Castellón	12110	Teresa	El Alto Palancia	Sistema rural	1.988,90	250	0,5	2030	3,5	1,95	1,00	21,90	1,10%	1,25	6,83	1,87
Castelló/Castellón	12111	Tírig	L'Alt Maestrat	Sistema rural	4.237,39	430	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	18,48	0,44%	1,25	6,46	1,49
Castelló/Castellón	12112	Todolella	Els Ports	Sistema rural	3.404,26	144	0,5	2030	3,5	2,06	1,00	48,03	1,41%	1,25	7,20	4,32
Castelló/Castellón	12113	Toga	El Alto Mijares	Sistema rural	1.353,01	112	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	11,21	0,83%	1,25	7,36	1,03
Castelló/Castellón	12114	Torás	El Alto Palancia	Sistema rural	1.678,50	256	0,5	2030	3,5	1,95	1,00	14,19	0,85%	1,25	6,81	1,21
Castelló/Castellón	12115	El Toro	El Alto Palancia	F. intermedia	11.004,55	248	0,9	2030	6,3	1,95	1,00	39,08	0,36%	2,00	12,30	9,61
Castelló/Castellón	12116	Torralba del Pinar	El Alto Mijares	Sistema rural	2.120,06	69	0,5	2030	3,5	2,20	1,00	2,59	0,12%	1,25	7,69	0,25
Castelló/Castellón	12117	Torreblanca	La Plana Alta	Cota 100	2.975,14	5.630	1,3	2030	9,1	1,35	1,00	205,19	6,90%	1,25	12,32	31,61
Castelló/Castellón	12118	Torrechiva	El Alto Mijares	Sistema rural	1.185,22	114	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	10,30	0,87%	1,25	7,35	0,95
Castelló/Castellón	12119	La Torre d'En Besora	L'Alt Maestrat	Sistema rural	1.231,87	164	0,5	2030	3,5	2,03	1,00	12,43	1,01%	1,25	7,11	1,10
Castelló/Castellón	12120	La Torre d'en Doménec	La Plana Alta	F. intermedia	318,85	175	1,3	2030	9,1	2,02	1,00	13,13	4,12%	1,50	18,37	3,62
Castelló/Castellón	12121	Traiguera	El Baix Maestrat	F. intermedia	5.994,31	1.336	1,3	2030	9,1	1,63	1,00	59,98	1,00%	2,00	14,83	17,79
Castelló/Castellón	12122	Les Useres / Useras	L'Alcalatén	Sistema rural	8.073,87	985	0,5	2030	3,5	1,69	1,00	58,42	0,72%	1,25	5,91	4,31
Castelló/Castellón	12123	Vallat	El Alto Mijares	Sistema rural	500,75	66	0,5	2030	3,5	2,21	1,00	6,28	1,25%	1,25	7,72	0,61
Castelló/Castellón	12124	Vall d'Alba	La Plana Alta	F. intermedia	5.295,60	3.054	1,3	2030	9,1	1,47	1,25	109,79	2,07%	2,00	16,73	36,74
Castelló/Castellón	12125	Vall de Almonacid	El Alto Palancia	Sistema rural	2.112,78	286	0,5	2030	3,5	1,92	1,00	16,73	0,79%	1,25	6,74	1,41
Castelló/Castellón	12126	La Vall d'Uixó	La Plana Baixa	Cota 100	6.711,77	31.611	1,3	2030	9,1	1,02	1,10	468,16	6,98%	1,25	10,25	59,98
Castelló/Castellón	12127	Vallibona	Els Ports	Sistema rural	9.145,02	62	0,5	2030	3,5	2,22	1,00	2,89	0,03%	1,25	7,76	0,28
Castelló/Castellón	12128	Vilafamés	La Plana Alta	F. intermedia	7.059,71	1.915	1,3	2030	9,1	1,56	1,00	97,82	1,39%	2,00	14,20	27,78
Castelló/Castellón	12129	Vilafranca	Els Ports	Sistema rural	9.361,02	2.148	0,5	2030	3,5	1,54	1,50	87,36	0,93%	1,25	8,08	8,82
Castelló/Castellón	12130	Villahermosa del Río	El Alto Mijares	Sistema rural	10.888,84	488	0,5	2030	3,5	1,82	1,00	56,21	0,52%	1,25	6,38	4,48
Castelló/Castellón	12131	Villamalur	El Alto Mijares	Sistema rural	1.948,27	95	0,5	2030	3,5	2,14	1,00	5,15	0,26%	1,25	7,47	0,48
Castelló/Castellón	12132	Vilanova d'Alcolea	La Plana Alta	F. intermedia	6.847,16	575	1,3	2030	9,1	1,79	1,00	96,60	1,41%	2,00	16,30	31,48
Castelló/Castellón	12133	Villanueva de Viver	El Alto Mijares	Sistema rural	586,87	110	0,5	2030	3,5	2,11	1,00	4,49	0,77%	1,25	7,38	0,41
Castelló/Castellón	12134	Vilar de Canes	L'Alt Maestrat	Sistema rural	1.592,20	159	0,5	2030	3,5	2,04	1,00	17,42	1,09%	1,25	7,13	1,55
Castelló/Castellón	12135	Vila-Real / Villarreal	La Plana Baixa	Cota 100	5.518,95	51.852	1,3	2030	9,1	0,93	1,00	708,34	12,83%	1,00	8,46	59,89
Castelló/Castellón	12136	La Vilavella	La Plana Baixa	Cota 100	614,97	3.074	1,3	2030	9,1	1,47	1,00	51,98	8,45%	1,25	13,38	8,69
Castelló/Castellón	12137	Villores	Els Ports	Sistema rural	530,82	54	0,5	2030	3,5	2,24	1,00	4,01	0,75%	1,25	7,85	0,39
Castelló/Castellón	12138	Vinaròs	El Baix Maestrat	Cota 100	9.565,98	29.686	1,3	2030	9,1	1,04	1,10	591,60	6,18%	1,25	10,37	76,68
Castelló/Castellón	12139	Vistabella del Maestrazgo	L'Alt Maestrat	Sistema rural	15.068,03	369	0,5	2030	3,5	1,88	1,00	58,19	0,39%	1,25	6,56	4,78
Castelló/Castellón	12140	Viver	El Alto Palancia	F. intermedia	4.993,62	1.683	0,9	2030	6,3	1,59	1,25	153,22	3,07%	1,50	12,48	28,69
Castelló/Castellón	12141	Zorita del Maestrazgo	Els Ports	Sistema rural	6.887,43	117	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	36,83	0,53%	1,25	7,33	3,38
Castelló/Castellón	12142	Zucaina	El Alto Mijares	Sistema rural	5.158,81	176	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	37,80	0,73%	1,25	7,06	3,34
Castelló/Castellón	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	1,3	2030	9,1	1,40	1,00	210,53	16,27%	1,00	12,70	26,73
Castelló/Castellón	12902	Sant Joan de Moró	La Plana Alta	F. intermedia	2.868,37	3.516	1,3	2030	9,1	1,44	1,00	87,02	3,03%	1,50	13,14	17,15
València/Valencia	46001	Ademuz	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	10.029,00	1.004	0,5	2030	3,5	1,68	1,50	78,79	0,79%	1,25	8,84	8,71
València/Valencia	46002	Ador	La Safor	Cota 100	1.383,64	1.699	1,25	2030	8,75	1,58	1,00	33,75	2,44%	1,25	13,85	5,84
València/Valencia	46003	Atzeneta d'Albaida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	617,93	1.161	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	65,52	10,60%	1,00	10,43	6,84
València/Valencia	46004	Agullent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.624,40	2.400	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	93,53	5,76%	1,50	9,56	13,41

Cálculos IMOS																		
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
València/Valencia	46005	Alaquàs	L'Horta Sud	Cota 100	386,09	29.825	0,9	2030	6,3	1,03	1,00	181,99	47,14%	1,00	6,52	11,87
València/Valencia	46006	Albaida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.531,36	6.102	0,9	2030	6,3	1,34	1,00	194,47	5,51%	1,50	8,43	24,60
València/Valencia	46007	Albal	L'Horta Sud	Cota 100	733,43	17.024	0,9	2030	6,3	1,14	1,00	217,48	29,65%	1,00	7,20	15,65
València/Valencia	46008	Albalat de la Ribera	La Ribera Baixa	Cota 100	1.443,99	3.411	0,9	2030	6,3	1,45	1,00	60,14	4,16%	1,25	9,14	6,87
València/Valencia	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	0,9	2030	6,3	1,41	1,00	81,57	17,51%	1,00	8,90	7,26
València/Valencia	46010	Albalat dels Tarongers	El Camp de Morvedre	Cota 100	2.135,53	1.428	1,25	2030	8,75	1,62	1,00	36,57	1,71%	1,25	14,15	6,47
València/Valencia	46011	Alberic	La Ribera Alta	Cota 100	2.680,11	10.815	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	192,45	7,18%	1,25	7,74	18,63
València/Valencia	46012	Alborache	La Hoya de Buñol	F. intermedia	2.733,51	1.389	1,3	2030	9,1	1,62	1,00	66,31	2,43%	2,00	14,76	19,57
València/Valencia	46013	Alboraya	L'Horta Nord	Cota 100	832,53	25.792	0,9	2030	6,3	1,06	1,00	134,26	16,13%	1,00	6,70	8,99
València/Valencia	46014	Albuixech	L'Horta Nord	Cota 100	436,29	4.343	0,9	2030	6,3	1,40	1,00	51,71	11,85%	1,00	8,84	4,57
València/Valencia	46015	Alcàsser	L'Horta Sud	Cota 100	894,62	10.575	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	121,03	13,53%	1,00	7,77	9,40
València/Valencia	46016	Alcàntera de Xúquer	La Ribera Alta	Cota 100	341,14	1.414	0,9	2030	6,3	1,62	1,00	39,67	11,63%	1,00	10,20	4,05
València/Valencia	46017	Alzira	La Ribera Alta	Cota 100	11.063,10	46.421	0,9	2030	6,3	0,95	1,10	599,58	5,42%	1,25	6,59	49,36
València/Valencia	46018	Alcublas	Los Serranos	Sistema rural	4.347,08	635	0,5	2030	3,5	1,77	1,00	60,19	1,38%	1,25	6,20	4,67
València/Valencia	46019	L'Alcúdia	La Ribera Alta	Cota 100	2.367,55	12.197	0,9	2030	6,3	1,21	1,00	222,02	9,38%	1,25	7,60	21,09
València/Valencia	46020	L'Alcúdia de Crespins	La Costera	F. intermedia	516,93	5.361	0,9	2030	6,3	1,36	1,00	110,37	21,35%	1,00	8,59	9,48
València/Valencia	46021	Aldaia	L'Horta Sud	Cota 100	1.613,60	33.376	0,9	2030	6,3	1,01	1,00	341,99	21,19%	1,00	6,38	21,84
València/Valencia	46022	Alfafar	L'Horta Sud	Cota 100	992,52	21.879	0,9	2030	6,3	1,09	1,00	212,15	21,37%	1,00	6,89	14,63
València/Valencia	46023	Alfauir	La Safor	F. intermedia	622,43	477	1,25	2030	8,75	1,83	1,00	19,45	3,13%	1,50	15,98	4,66
València/Valencia	46024	Alfara de la Baronia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.171,53	611	1,25	2030	8,75	1,78	1,00	38,65	3,30%	1,25	15,57	7,52
València/Valencia	46025	Alfara del Patriarca	L'Horta Nord	Cota 100	198,44	3.455	0,9	2030	6,3	1,45	1,00	81,04	40,84%	1,00	9,12	7,39
València/Valencia	46026	Alfarp	La Ribera Alta	F. intermedia	2.058,46	1.618	0,9	2030	6,3	1,59	1,00	44,04	2,14%	2,00	10,03	8,84
València/Valencia	46027	Alfarrasí	La Vall d'Albaida	F. intermedia	639,75	1.183	0,9	2030	6,3	1,65	1,00	102,18	15,97%	1,00	10,41	10,64
València/Valencia	46028	Algar de Palancia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.328,97	527	1,25	2030	8,75	1,81	1,00	27,42	2,06%	1,25	15,82	5,42
València/Valencia	46029	Algemesí	La Ribera Alta	Cota 100	4.131,21	27.438	0,9	2030	6,3	1,05	1,00	438,24	10,61%	1,00	6,62	29,02
València/Valencia	46030	Algimia de Alfara	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.445,86	1.109	1,25	2030	8,75	1,67	1,00	64,16	4,44%	1,25	14,57	11,68
València/Valencia	46031	Alginet	La Ribera Alta	Cota 100	2.408,31	14.442	0,9	2030	6,3	1,17	1,00	245,71	10,20%	1,00	7,39	18,17
València/Valencia	46032	Almàssera	L'Horta Nord	Cota 100	269,22	7.504	0,9	2030	6,3	1,30	1,00	60,32	22,40%	1,00	8,18	4,94
València/Valencia	46033	Almiserà	La Safor	F. intermedia	746,95	279	1,25	2030	8,75	1,93	1,00	20,45	2,74%	1,50	16,88	5,18
València/Valencia	46034	Almoines	La Safor	Cota 100	211,94	2.519	1,25	2030	8,75	1,51	1,00	33,97	16,03%	1,00	13,20	4,48
València/Valencia	46035	Almussafes	La Ribera Baixa	Cota 100	1.077,24	8.996	0,9	2030	6,3	1,26	1,00	169,22	15,71%	1,00	7,97	13,48
València/Valencia	46036	Alpuente	Los Serranos	Sistema rural	13.831,21	667	0,5	2030	3,5	1,76	1,00	119,94	0,87%	1,25	6,17	9,25
València/Valencia	46037	L'Alqueria de la Comtessa	La Safor	Cota 100	215,48	1.523	1,25	2030	8,75	1,60	1,00	32,98	15,31%	1,00	14,04	4,63
València/Valencia	46038	Andilla	Los Serranos	Sistema rural	14.310,15	311	0,5	2030	3,5	1,91	1,00	78,03	0,55%	1,25	6,68	6,51
València/Valencia	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	0,5	2030	3,5	1,50	1,00	87,11	4,06%	1,25	5,26	5,73
València/Valencia	46040	Antella	La Ribera Alta	Cota 100	1.758,37	1.114	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	27,97	1,59%	1,25	10,48	3,66
València/Valencia	46041	Aras de los Olmos	Los Serranos	Sistema rural	7.602,16	381	0,5	2030	3,5	1,87	1,00	76,54	1,01%	1,25	6,54	6,26
València/Valencia	46042	Aielo de Malferit	La Vall d'Albaida	F. intermedia	2.674,63	4.601	0,9	2030	6,3	1,39	1,00	120,15	4,49%	1,50	8,77	15,81
València/Valencia	46043	Aielo de Rugat	La Vall d'Albaida	F. intermedia	771,73	163	0,9	2030	6,3	2,03	1,00	17,66	2,29%	2,00	12,80	4,52
València/Valencia	46044	Ayora	El Valle de Cofrentes-Ayora	F. intermedia	44.641,57	5.223	0,5	2030	3,5	1,37	1,25	316,36	0,71%	2,00	5,99	37,88
València/Valencia	46045	Barxeta	La Costera	F. intermedia	2.852,98	1.595	0,9	2030	6,3	1,60	1,00	53,21	1,87%	2,00	10,05	10,70
València/Valencia	46046	Barx	La Safor	F. intermedia	1.611,46	1.476	1,25	2030	8,75	1,61	1,00	25,90	1,61%	2,00	14,09	7,30
València/Valencia	46047	Bèlgida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.726,87	632	0,9	2030	6,3	1,77	1,00	35,88	2,08%	2,00	11,17	8,01
València/Valencia	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	1,25	2030	8,75	1,38	1,00	87,67	30,81%	1,00	12,11	10,62
València/Valencia	46049	Bellús	La Vall d'Albaida	F. intermedia	954,34	306	0,9	2030	6,3	1,91	1,00	30,30	3,17%	1,50	12,04	5,47
València/Valencia	46050	Benagéber	Los Serranos	Sistema rural	6.981,10	168	0,5	2030	3,5	2,03	1,00	35,37	0,51%	1,25	7,09	3,14
València/Valencia	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	1,3	2030	9,1	1,21	1,00	288,72	11,45%	1,00	11,02	31,82
València/Valencia	46052	Benavites	El Camp de Morvedre	Cota 100	427,23	674	1,25	2030	8,75	1,76	1,00	26,74	6,26%	1,25	15,40	5,15
València/Valencia	46053	Beneixida	La Ribera Alta	Cota 100	319,72	655	0,9	2030	6,3	1,77	1,00	80,72	25,25%	1,00	11,12	8,98
València/Valencia	46054	Benetússer	L'Horta Sud	Cota 100	77,34	15.879	0,9	2030	6,3	1,16	1,00	70,04	90,57%	1,00	7,28	5,10
València/Valencia	46055	Beniarjó	La Safor	Cota 100	276,75	1.872	1,25	2030	8,75	1,56	1,00	35,74	12,91%	1,00	13,69	4,89
València/Valencia	46056	Beniatjar	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.137,61	217	0,9	2030	6,3	1,98	1,00	6,55	0,58%	2,00	12,46	1,63
València/Valencia	46057	Benicolet	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.133,33	599	0,9	2030	6,3	1,78	1,00	24,20	2,14%	2,00	11,23	5,44
València/Valencia	46058	Benifairó de les Valls	El Camp de Morvedre	Cota 100	434,73	2.320	1,25	2030	8,75	1,52	1,00	38,41	8,84%	1,25	13,33	6,40
València/Valencia	46059	Benifairó de la Valldigna	La Safor	Cota 100	2.020,95	1.554	1,25	2030	8,75	1,60	1,00	31,60	1,56%	1,25	14,00	5,53
València/Valencia	46060	Benifaió	La Ribera Alta	Cota 100	2.016,27	11.984	0,9	2030	6,3	1,21	1,00	203,66	10,10%	1,00	7,62	15,52
València/Valencia	46061	Beniflá	La Safor	Cota 100	62,62	484	1,25	2030	8,75	1,82	1,00	21,03	33,58%	1,00	15,96	3,36
València/Valencia	46062	Benigánim	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.345,26	5.716	0,9	2030	6,3	1,35	1,00	167,38	5,00%	1,50	8,51	21,37
València/Valencia	46063	Benimodo	La Ribera Alta	Cota 100	1.252,54	2.279	0,9	2030	6,3	1,53	1,00	38,39	3,07%	1,25	9,62	4,62
València/Valencia	46064	Benimuslem	La Ribera Alta	Cota 100	415,39	665	0,9	2030	6,3	1,76	1,00	50,45	12,14%	1,00	11,11	5,60
València/Valencia	46065	Beniparrell	L'Horta Sud	Cota 100	364,87	2.074	0,9	2030	6,3	1,55	1,00	37,30	10,22%	1,00	9,73	3,63
València/Valencia	46066	Benirredrà	La Safor	Cota 100	38,90	1.571	1,25	2030	8,75	1,60	1,00	22,73	58,43%	1,00	13,99	3,18
València/Valencia	46067	Benisanó	El Camp de Túria	Cota 100	225,21	2.385	1,3	2030	9,1	1,52	1,00	57,88	25,70%	1,00	13,82	8,00
València/Valencia	46068	Benissoda	La Vall d'Albaida	F. intermedia	404,15	460	0,9	2030	6,3	1,83	1,00	16,77	4,15%	1,50	11,55	2,90
València/Valencia	46069	Benisuera	La Vall d'Albaida	F. intermedia	213,31	185	0,9	2030	6,3	2,01	1,00	6,03	2,83%	1,50	12,65	1,14
València/Valencia	46070	Bétera	El Camp de Túria	Cota 100	7.515,79	26.759	1,3	2030	9,1	1,06	1,00	480,92	6,40%	1,25	9,61	57,75
València/Valencia	46071	Bicorp	La Canal de Navarrés	Sistema rural	13.662,20	549	0,5	2030	3,5	1,80	1,00	35,60	0,26%	1,25	6,30	2,80
València/Valencia	46072	Bocairent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	9.700,61	4.115	0,9	2030	6,3	1,41	1,00	97,45	1,00%	2,00	8,91	17,36
València/Valencia	46073	Bolbaite	La Canal de Navarrés	Sistema rural	4.039,30	1.334	0,5	2030	3,5	1,63	1,00	40,99	1,01%	1,25	5,70	2,92
València/Valencia	46074	Bonrepós i Mirambell	L'Horta Nord	Cota 100	105,86	3.907	0,9	2030	6,3	1,42	1,00	36,15	34,15%	1,00	8,97	3,24

Cálculos IMOS																	
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
València/Valencia	46075	Bufali	La Vall d'Albaida	F. intermedia	319,30	156	0,9	2030	6,3	2,04	1,00	4,68	1,47%	2,00	12,85	1,20
València/Valencia	46076	Bugarra	Los Serranos	F. intermedia	3.993,44	783	0,9	2030	6,3	1,73	1,00	23,32	0,58%	2,00	10,91	5,09
València/Valencia	46077	Buñol	La Hoya de Buñol	F. intermedia	11.254,79	9.579	1,3	2030	9,1	1,25	1,25	327,72	2,91%	1,50	14,25	70,03
València/Valencia	46078	Burjassot	L'Horta Nord	Cota 100	348,77	39.702	0,9	2030	6,3	0,98	1,00	383,60	109,99%	1,00	6,18	23,69
València/Valencia	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	29,06	0,45%	1,25	6,46	2,35
València/Valencia	46080	Camporrobles	La Plana de Utiel-Requena	Sistema rural	8.946,83	1.189	0,5	2030	3,5	1,65	1,00	100,49	1,12%	1,25	5,78	7,26
València/Valencia	46081	Canals	La Costera	F. intermedia	2.188,48	13.162	0,9	2030	6,3	1,19	1,00	263,16	12,02%	1,00	7,51	19,75
València/Valencia	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	1,25	2030	8,75	1,31	1,00	126,37	31,99%	1,00	11,42	14,43
València/Valencia	46083	Carcaixent	La Ribera Alta	Cota 100	5.928,01	20.777	0,9	2030	6,3	1,10	1,00	343,37	5,79%	1,25	6,96	29,86
València/Valencia	46084	Càrcer	La Ribera Alta	Cota 100	732,25	1.826	0,9	2030	6,3	1,57	1,00	41,62	5,68%	1,25	9,89	5,14
València/Valencia	46085	Carlet	La Ribera Alta	Cota 100	4.563,54	16.141	0,9	2030	6,3	1,15	1,10	241,15	5,28%	1,25	7,99	24,08
València/Valencia	46086	Carrícola	La Vall d'Albaida	F. intermedia	460,11	102	0,9	2030	6,3	2,12	1,00	1,60	0,35%	2,00	13,37	0,43
València/Valencia	46087	Casas Altas	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	1.594,51	146	0,5	2030	3,5	2,05	1,00	20,30	1,27%	1,25	7,19	1,82
València/Valencia	46088	Casas Bajas	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	2.264,78	173	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	22,67	1,00%	1,25	7,07	2,00
València/Valencia	46089	Casinos	El Camp de Túria	F. intermedia	4.164,46	3.091	1,3	2030	9,1	1,47	1,00	147,22	3,54%	1,50	13,37	29,52
València/Valencia	46090	Castelló de Rugat	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.902,48	2.322	0,9	2030	6,3	1,52	1,25	73,83	3,88%	1,50	12,00	13,29
València/Valencia	46091	Castellonet de la Conquesta	La Safor	F. intermedia	544,69	149	1,25	2030	8,75	2,05	1,00	10,12	1,86%	2,00	17,93	3,63
València/Valencia	46092	Castielfabib	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	10.622,54	297	0,5	2030	3,5	1,92	1,00	92,42	0,87%	1,25	6,71	7,75
València/Valencia	46093	Catadau	La Ribera Alta	F. intermedia	3.546,59	2.939	0,9	2030	6,3	1,48	1,00	95,67	2,70%	1,50	9,31	13,37
València/Valencia	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	0,9	2030	6,3	1,04	1,00	244,62	18,72%	1,00	6,54	16,00
València/Valencia	46095	Caudete de Las Fuentes	La Plana de Utiel-Requena	Sistema rural	3.458,94	693	0,5	2030	3,5	1,76	1,00	138,44	4,00%	1,25	6,14	10,63
València/Valencia	46096	Cerdà	La Costera	F. intermedia	148,02	360	0,9	2030	6,3	1,88	1,00	24,26	16,39%	1,00	11,85	2,87
València/Valencia	46097	Cofrentes	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	10.317,11	1.130	0,5	2030	3,5	1,66	1,00	212,51	2,06%	1,25	5,82	15,45
València/Valencia	46098	Corbera	La Ribera Baixa	Cota 100	2.027,45	3.118	0,9	2030	6,3	1,47	1,00	106,40	5,25%	1,25	9,24	12,29
València/Valencia	46099	Cortes de Pallás	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	23.301,58	753	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	71,56	0,31%	1,25	6,09	5,44
València/Valencia	46100	Cotes	La Ribera Alta	Cota 100	632,73	314	0,9	2030	6,3	1,91	1,00	12,80	2,02%	1,25	12,01	1,92
València/Valencia	46101	Quart de les Valls	El Camp de Morvedre	Cota 100	843,16	1.050	1,25	2030	8,75	1,68	1,00	24,67	2,93%	1,25	14,66	4,52
València/Valencia	46102	Quart de Poblet	L'Horta Sud	Cota 100	1.969,32	25.590	0,9	2030	6,3	1,06	1,00	390,13	19,81%	1,00	6,71	26,16
València/Valencia	46103	Quartell	El Camp de Morvedre	Cota 100	317,99	1.672	1,25	2030	8,75	1,59	1,00	36,36	11,43%	1,00	13,88	5,05
València/Valencia	46104	Quatretonda	La Vall d'Albaida	F. intermedia	4.359,30	2.190	0,9	2030	6,3	1,53	1,00	70,22	1,61%	2,00	9,67	13,58
València/Valencia	46105	Cullera	La Ribera Baixa	Cota 100	5.394,97	23.753	0,9	2030	6,3	1,08	1,00	327,17	6,06%	1,25	6,79	27,79
València/Valencia	46106	Chelva	Los Serranos	Sistema rural	19.036,53	1.645	0,5	2030	3,5	1,59	1,50	99,57	0,52%	1,25	8,35	10,39
València/Valencia	46107	Chella	La Canal de Navarrés	Sistema rural	4.350,03	2.445	0,5	2030	3,5	1,51	1,00	65,25	1,50%	1,25	5,30	4,32
València/Valencia	46108	Chera	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	4.969,67	483	0,9	2030	6,3	1,82	1,00	45,15	0,91%	2,00	11,49	10,38
València/Valencia	46109	Cheste	La Hoya de Buñol	F. intermedia	7.148,28	8.962	1,3	2030	9,1	1,27	1,25	427,18	5,98%	1,50	14,39	92,21
València/Valencia	46110	Xirivella	L'Horta Sud	Cota 100	514,25	30.749	0,9	2030	6,3	1,03	1,00	215,99	42,00%	1,00	6,48	14,00
València/Valencia	46111	Chiva	La Hoya de Buñol	F. intermedia	17.794,94	16.750	1,3	2030	9,1	1,15	1,25	470,69	2,65%	1,50	13,03	91,99
València/Valencia	46112	Chulilla	Los Serranos	Sistema rural	6.163,24	687	0,5	2030	3,5	1,76	1,00	31,30	0,51%	1,25	6,15	2,41
València/Valencia	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	1,25	2030	8,75	1,45	1,00	54,46	17,25%	1,00	12,72	6,93
València/Valencia	46114	Domeño	Los Serranos	F. intermedia	6.886,61	684	0,9	2030	6,3	1,76	1,00	24,95	0,36%	2,00	11,07	5,52
València/Valencia	46115	Dos Aguas	La Hoya de Buñol	Sistema rural	12.152,01	340	0,5	2030	3,5	1,89	1,00	110,09	0,91%	1,25	6,62	9,11
València/Valencia	46116	L'Eliana	El Camp de Túria	Cota 100	869,94	19.054	1,3	2030	9,1	1,12	1,00	222,52	25,58%	1,00	10,20	22,69
València/Valencia	46117	Emperador	L'Horta Nord	Cota 100	2,88	717	0,9	2030	6,3	1,75	1,00	2,83	98,33%	1,00	11,02	0,31
València/Valencia	46118	Enguera	La Canal de Navarrés	F. intermedia	24.198,69	4.781	0,75	2030	5,25	1,39	1,25	217,94	0,90%	2,00	9,09	39,63
València/Valencia	46119	L'Ènova	La Ribera Alta	Cota 100	767,65	914	0,9	2030	6,3	1,70	1,00	77,35	10,08%	1,00	10,72	8,29
València/Valencia	46120	Estivella	El Camp de Morvedre	Cota 100	2.092,72	1.598	1,25	2030	8,75	1,60	1,00	69,86	3,34%	1,25	13,96	12,19
València/Valencia	46121	Estubeny	La Costera	Sistema rural	641,99	114	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	11,77	1,83%	1,25	7,35	1,08
València/Valencia	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	1,25	2030	8,75	1,44	1,00	48,89	29,86%	1,00	12,59	6,15
València/Valencia	46123	Favara	La Ribera Baixa	Cota 100	945,75	2.664	0,9	2030	6,3	1,50	1,00	70,13	7,42%	1,25	9,43	8,27
València/Valencia	46124	Fontanars dels Alforins	La Vall d'Albaida	F. intermedia	7.468,72	951	0,9	2030	6,3	1,69	1,00	59,47	0,80%	2,00	10,68	12,70
València/Valencia	46125	Fortaleny	La Ribera Baixa	Cota 100	457,08	1.004	0,9	2030	6,3	1,68	1,00	22,90	5,01%	1,25	10,61	3,04
València/Valencia	46126	Foios	L'Horta Nord	Cota 100	647,17	7.641	0,9	2030	6,3	1,30	1,00	75,89	11,73%	1,00	8,16	6,19
València/Valencia	46127	La Font d'En Carròs	La Safor	Cota 100	990,51	3.858	1,25	2030	8,75	1,43	1,00	69,29	7,00%	1,25	12,48	10,81
València/Valencia	46128	La Font de la Figuera	La Costera	F. intermedia	8.470,75	2.031	0,9	2030	6,3	1,55	1,00	193,06	2,28%	2,00	9,76	37,69
València/Valencia	46129	Fuenterrobles	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	4.943,68	688	0,9	2030	6,3	1,76	1,00	62,33	1,26%	2,00	11,07	13,79
València/Valencia	46130	Gavarda	La Ribera Alta	Cota 100	798,82	1.058	0,9	2030	6,3	1,67	1,00	39,93	5,00%	1,25	10,55	5,26
València/Valencia	46131	Gandia	La Safor	Cota 100	6.110,49	78.108	1,25	2030	8,75	0,85	1,10	998,22	16,34%	1,00	8,19	81,74
València/Valencia	46132	Genovés	La Costera	F. intermedia	1.516,82	2.778	0,9	2030	6,3	1,49	1,00	61,89	4,08%	1,50	9,38	8,71
València/Valencia	46133	Gestalgar	Los Serranos	F. intermedia	7.051,52	569	0,9	2030	6,3	1,79	1,00	30,46	0,43%	2,00	11,29	6,88
València/Valencia	46134	Gilet	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.128,69	3.818	1,25	2030	8,75	1,43	1,00	50,97	4,52%	1,25	12,50	7,96
València/Valencia	46135	Godella	L'Horta Nord	Cota 100	825,78	13.414	0,9	2030	6,3	1,19	1,00	190,23	23,04%	1,00	7,48	14,24
València/Valencia	46136	Godelleta	La Hoya de Buñol	F. intermedia	3.737,82	4.148	1,3	2030	9,1	1,41	1,00	103,51	2,77%	1,50	12,85	19,96
València/Valencia	46137	La Granja de la Costera	La Costera	F. intermedia	83,66	288	0,9	2030	6,3	1,92	1,00	8,98	10,73%	1,00	12,12	1,09
València/Valencia	46138	Guadasequies	La Vall d'Albaida	F. intermedia	326,10	480	0,9	2030	6,3	1,83	1,00	24,36	7,47%	1,50	11,50	4,20
València/Valencia	46139	Guadassuar	La Ribera Alta	Cota 100	3.526,13	5.961	0,9	2030	6,3	1,34	1,00	191,00	5,42%	1,25	8,46	20,20
València/Valencia	46140	Guardamar de la Safor	La Safor	Cota 100	109,10	605	1,25	2030	8,75	1,78	1,00	14,02	12,85%	1,00	15,58	2,18
València/Valencia	46141	Higueruelas	Los Serranos	Sistema rural	1.902,23	522	0,5	2030	3,5	1,81	1,00	34,85	1,83%	1,25	6,33	2,76
València/Valencia	46142	Jalance	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	9.476,33	810	0,5	2030	3,5	1,73	1,00	57,29	0,60%	1,25	6,04	4,32
València/Valencia	46143	Xeraco	La Safor	Cota 100	2.033,23	5.923	1,25	2030	8,75	1,34	1,00	134,67	6,62%	1,25	11,76	19,80
València/Valencia	46144	Jarafuel	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	10.307,61	765	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	116,75	1,13%	1,25	6,08	8,87

Cálculos IMOS																	
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
València/Valencia	46145	Xàtiva	La Costera	F. intermedia	7.658,95	30.072	0,9	2030	6,3	1,03	1,25	653,50	8,53%	1,50	8,14	79,77
València/Valencia	46146	Xeresa	La Safor	Cota 100	1.694,14	2.263	1,25	2030	8,75	1,53	1,00	99,16	5,85%	1,25	13,37	16,58
València/Valencia	46147	Llíria	El Camp de Túria	F. intermedia	22.788,68	24.518	1,3	2030	9,1	1,07	1,00	651,29	2,86%	1,50	9,76	95,35
València/Valencia	46148	Loriguilla	El Camp de Túria	Cota 100	7.247,22	2.171	1,3	2030	9,1	1,54	1,00	55,57	0,77%	1,25	13,98	9,71
València/Valencia	46149	Losa del Obispo	Los Serranos	F. intermedia	1.217,45	520	0,9	2030	6,3	1,81	1,00	63,98	5,26%	1,50	11,40	10,94
València/Valencia	46150	Llutxent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	4.012,52	2.324	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	69,56	1,73%	2,00	9,60	13,35
València/Valencia	46151	Llocnou d'En Fenollet	La Costera	F. intermedia	153,24	908	0,9	2030	6,3	1,70	1,00	21,80	14,23%	1,00	10,73	2,34
València/Valencia	46152	Llocnou de la Corona	L'Horta Sud	Cota 100	1,26	124	0,9	2030	6,3	2,08	1,00	1,26	99,84%	1,00	13,13	0,17
València/Valencia	46153	Llocnou de Sant Jeroni	La Safor	Cota 100	647,09	567	1,25	2030	8,75	1,79	1,00	36,88	5,70%	1,25	15,69	7,23
València/Valencia	46154	Llanera de Ranes	La Costera	F. intermedia	926,35	1.054	0,9	2030	6,3	1,67	1,00	54,69	5,90%	1,50	10,55	8,66
València/Valencia	46155	Llaurí	La Ribera Baixa	Cota 100	1.365,50	1.208	0,9	2030	6,3	1,65	1,00	64,16	4,70%	1,25	10,39	8,33
València/Valencia	46156	Llombai	La Ribera Alta	F. intermedia	5.560,19	2.687	0,9	2030	6,3	1,50	1,00	78,63	1,41%	2,00	9,42	14,82
València/Valencia	46157	La Llosa de Ranes	La Costera	F. intermedia	712,80	3.681	0,9	2030	6,3	1,44	1,00	72,13	10,12%	1,00	9,04	6,52
València/Valencia	46158	Macastre	La Hoya de Buñol	F. intermedia	3.765,76	1.437	1,3	2030	9,1	1,62	1,00	68,69	1,82%	2,00	14,70	20,20
València/Valencia	46159	Manises	L'Horta Sud	Cota 100	1.938,06	31.573	0,9	2030	6,3	1,02	1,00	287,29	14,82%	1,00	6,45	18,53
València/Valencia	46160	Manuel	La Ribera Alta	Cota 100	605,06	2.500	0,9	2030	6,3	1,51	1,00	92,41	15,27%	1,00	9,51	8,79
València/Valencia	46161	Marines	El Camp de Túria	F. intermedia	3.571,44	1.955	1,3	2030	9,1	1,56	1,00	130,86	3,66%	1,50	14,16	27,80
València/Valencia	46162	Massalavés	La Ribera Alta	Cota 100	746,35	1.739	0,9	2030	6,3	1,58	1,00	81,96	10,98%	1,00	9,95	8,15
València/Valencia	46163	Massalfassar	L'Horta Nord	Cota 100	278,68	2.609	0,9	2030	6,3	1,50	1,00	60,62	21,75%	1,00	9,46	5,73
València/Valencia	46164	Massamagrell	L'Horta Nord	Cota 100	621,02	16.766	0,9	2030	6,3	1,15	1,00	207,02	33,33%	1,00	7,21	14,94
València/Valencia	46165	Massanassa	L'Horta Sud	Cota 100	565,44	10.146	0,9	2030	6,3	1,24	1,00	99,21	17,55%	1,00	7,82	7,76
València/Valencia	46166	Meliana	L'Horta Nord	Cota 100	470,79	10.918	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	96,59	20,52%	1,00	7,73	7,47
València/Valencia	46167	Millares	La Canal de Navarrés	Sistema rural	10.551,72	330	0,5	2030	3,5	1,90	1,00	57,31	0,54%	1,25	6,64	4,76
València/Valencia	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	1,25	2030	8,75	1,48	1,00	53,82	21,16%	1,00	12,91	6,95
València/Valencia	46169	Mislata	L'Horta Sud	Cota 100	229,20	45.644	0,9	2030	6,3	0,95	1,00	243,02	106,03%	1,00	6,01	14,60
València/Valencia	46170	Moixent / Mogente	La Costera	F. intermedia	14.961,52	4.383	0,9	2030	6,3	1,40	1,00	287,59	1,92%	2,00	8,83	50,80
València/Valencia	46171	Moncada	L'Horta Nord	Cota 100	1.586,21	22.067	0,9	2030	6,3	1,09	1,00	307,27	19,37%	1,00	6,88	21,15
València/Valencia	46172	Montserrat	La Ribera Alta	F. intermedia	4.587,70	9.312	0,9	2030	6,3	1,26	1,00	143,18	3,12%	1,50	7,92	17,02
València/Valencia	46173	Montaverner	La Vall d'Albaida	F. intermedia	738,21	1.617	0,9	2030	6,3	1,59	1,00	100,63	13,63%	1,00	10,04	10,10
València/Valencia	46174	Montesa	La Costera	F. intermedia	4.812,42	1.132	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	88,74	1,84%	2,00	10,47	18,57
València/Valencia	46175	Montixelvo / Montichelvo	La Vall d'Albaida	F. intermedia	824,65	558	0,9	2030	6,3	1,80	1,00	21,32	2,59%	1,50	11,32	3,62
València/Valencia	46176	Montroy	La Ribera Alta	F. intermedia	3.133,70	3.295	0,9	2030	6,3	1,46	1,00	61,08	1,95%	2,00	9,18	11,21
València/Valencia	46177	Museros	L'Horta Nord	Cota 100	1.245,43	6.741	0,9	2030	6,3	1,32	1,00	192,83	15,48%	1,00	8,31	16,03
València/Valencia	46178	Náquera	El Camp de Túria	F. intermedia	3.872,40	8.102	1,3	2030	9,1	1,28	1,00	142,88	3,69%	1,50	11,69	25,05
València/Valencia	46179	Navarrés	La Canal de Navarrés	Sistema rural	4.704,59	3.061	0,5	2030	3,5	1,47	1,00	85,72	1,82%	1,25	5,15	5,52
València/Valencia	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	F. intermedia	147,21	856	0,9	2030	6,3	1,71	1,00	30,32	20,59%	1,00	10,80	3,27
València/Valencia	46181	Oliva	La Safor	Cota 100	6.016,34	25.558	1,25	2030	8,75	1,06	1,10	459,61	7,64%	1,25	10,25	58,87
València/Valencia	46182	Olocau	El Camp de Túria	F. intermedia	3.735,01	2.303	1,3	2030	9,1	1,53	1,00	76,93	2,06%	2,00	13,88	21,35
València/Valencia	46183	L'Olleria	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.223,48	8.421	0,9	2030	6,3	1,28	1,00	233,11	7,23%	1,50	8,05	28,13
València/Valencia	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	12.545,81	36.194	0,9	2030	6,3	1,00	1,25	431,12	3,44%	1,50	7,86	50,82
València/Valencia	46185	Otos	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.108,04	436	0,9	2030	6,3	1,84	1,00	23,07	2,08%	2,00	11,62	5,36
València/Valencia	46186	Paiporta	L'Horta Sud	Cota 100	401,51	27.184	0,9	2030	6,3	1,05	1,00	185,67	46,24%	1,00	6,63	12,31
València/Valencia	46187	Palma de Gandía	La Safor	Cota 100	1.391,55	1.735	1,25	2030	8,75	1,58	1,00	45,39	3,26%	1,25	13,82	7,84
València/Valencia	46188	Palmera	La Safor	Cota 100	97,85	1.043	1,25	2030	8,75	1,68	1,00	20,70	21,16%	1,00	14,67	3,04
València/Valencia	46189	El Palomar	La Vall d'Albaida	F. intermedia	776,21	574	0,9	2030	6,3	1,79	1,00	57,78	7,44%	1,50	11,28	9,78
València/Valencia	46190	Paterna	L'Horta Nord	Cota 100	3.672,79	73.488	0,9	2030	6,3	0,86	1,00	993,63	27,05%	1,00	5,43	53,98
València/Valencia	46191	Pedralba	Los Serranos	F. intermedia	5.920,95	3.048	0,9	2030	6,3	1,47	1,00	76,17	1,29%	2,00	9,27	14,12
València/Valencia	46192	Petrés	El Camp de Morvedre	Cota 100	187,56	1.096	1,25	2030	8,75	1,67	1,00	28,28	15,08%	1,00	14,59	4,13
València/Valencia	46193	Picanya	L'Horta Sud	Cota 100	722,02	11.760	0,9	2030	6,3	1,21	1,00	189,30	26,22%	1,00	7,64	14,47
València/Valencia	46194	Picassent	L'Horta Sud	Cota 100	8.573,98	22.236	0,9	2030	6,3	1,09	1,00	443,04	5,17%	1,25	6,87	38,07
València/Valencia	46195	Piles	La Safor	Cota 100	390,94	3.031	1,25	2030	8,75	1,47	1,00	54,47	13,93%	1,00	12,89	7,02
València/Valencia	46196	Pinet	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.189,54	155	0,9	2030	6,3	2,04	1,00	3,25	0,27%	2,00	12,86	0,84
València/Valencia	46197	Polinyà de Xúquer	La Ribera Baixa	Cota 100	919,74	2.550	0,9	2030	6,3	1,51	1,00	67,01	7,29%	1,25	9,49	7,95
València/Valencia	46198	Potríes	La Safor	Cota 100	307,49	1.080	1,25	2030	8,75	1,67	1,00	23,49	7,64%	1,25	14,61	4,29
València/Valencia	46199	La Pobla de Farnals	L'Horta Nord	Cota 100	363,07	8.699	0,9	2030	6,3	1,27	1,00	143,63	39,56%	1,00	8,01	11,50
València/Valencia	46200	La Pobla del Duc	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.887,68	2.438	0,9	2030	6,3	1,51	1,00	86,90	4,60%	1,50	9,54	12,43
València/Valencia	46201	Puebla de San Miguel	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	6.360,02	53	0,5	2030	3,5	2,25	1,00	3,31	0,05%	1,25	7,86	0,33
València/Valencia	46202	La Pobla de Vallbona	El Camp de Túria	F. intermedia	3.324,47	26.435	1,3	2030	9,1	1,06	1,00	322,08	9,69%	1,50	9,63	46,52
València/Valencia	46203	La Pobla Llarga	La Ribera Alta	Cota 100	1.009,70	4.529	0,9	2030	6,3	1,40	1,00	119,81	11,87%	1,00	8,79	10,53
València/Valencia	46204	Puig	L'Horta Nord	Cota 100	2.681,51	8.992	0,9	2030	6,3	1,26	1,00	268,99	10,03%	1,00	7,97	21,43
València/Valencia	46205	Puçol	L'Horta Nord	Cota 100	1.811,50	20.731	0,9	2030	6,3	1,10	1,00	250,47	13,83%	1,00	6,96	17,43
València/Valencia	46206	Quesa	La Canal de Navarrés	Sistema rural	7.321,46	661	0,5	2030	3,5	1,76	1,00	33,03	0,45%	1,25	6,17	2,55
València/Valencia	46207	Rafelbunyol / Rafelbuñol	L'Horta Nord	Cota 100	420,05	9.467	0,9	2030	6,3	1,25	1,00	121,98	29,04%	1,00	7,90	9,64
València/Valencia	46208	Rafelcofer	La Safor	Cota 100	203,48	1.372	1,25	2030	8,75	1,62	1,00	28,74	14,12%	1,00	14,21	4,08
València/Valencia	46209	Rafelguaraf	La Ribera Alta	Cota 100	1.626,85	2.351	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	43,29	2,66%	1,25	9,58	5,19
València/Valencia	46210	Ráfol de Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	432,72	467	0,9	2030	6,3	1,83	1,00	12,28	2,84%	1,50	11,53	2,13
València/Valencia	46211	Real de Gandía	La Safor	Cota 100	607,54	2.649	1,25	2030	8,75	1,50	1,00	52,10	8,58%	1,25	13,11	8,54
València/Valencia	46212	Real	La Ribera Alta	F. intermedia	1.830,99	2.410	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	48,63	2,66%	1,50	9,55	6,97
València/Valencia	46213	Requena	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	81.426,90	20.387	0,9	2030	6,3	1,11	1,25	1133,63	1,39%	2,00	8,72	197,80
València/Valencia	46214	Riba-Roja de Túria	El Camp de Túria	Cota 100	5.768,56	23.555	1,3	2030	9,1	1,08	1,00	369,91	6,41%	1,25	9,83	45,45

Cálculos IMOS																	
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF		
València/Valencia	46215	Riola	La Ribera Baixa	Cota 100	559,21	1.780	0,9	2030	6,3	1,57	1,00	30,26	5,41%	1,25	9,92	3,75
València/Valencia	46216	Rocafort	L'Horta Nord	Cota 100	230,16	7.570	0,9	2030	6,3	1,30	1,00	88,42	38,42%	1,00	8,17	7,23
València/Valencia	46217	Rotglà i Corberà	La Costera	F. intermedia	627,16	1.165	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	56,49	9,01%	1,50	10,43	8,84
València/Valencia	46218	Rótova	La Safor	F. intermedia	765,89	1.292	1,25	2030	8,75	1,64	1,00	41,87	5,47%	1,50	14,31	8,99
València/Valencia	46219	Rugat	La Vall d'Albaida	F. intermedia	323,84	166	0,9	2030	6,3	2,03	1,00	15,88	4,90%	1,50	12,78	3,04
València/Valencia	46220	Sagunt / Sagunto	El Camp de Morvedre	Cota 100	13.405,81	70.128	1,25	2030	8,75	0,87	1,10	1497,96	11,17%	1,00	8,39	125,63
València/Valencia	46221	Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	860,93	401	0,9	2030	6,3	1,86	1,00	21,07	2,45%	2,00	11,72	4,94
València/Valencia	46222	Sant Joanet	La Ribera Alta	Cota 100	185,82	544	0,9	2030	6,3	1,80	1,00	25,82	13,90%	1,00	11,35	2,93
València/Valencia	46223	Sedaví	L'Horta Sud	Cota 100	182,49	10.637	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	98,66	54,06%	1,00	7,76	7,66
València/Valencia	46224	Segart	El Camp de Morvedre	F. intermedia	664,69	166	1,25	2030	8,75	2,03	1,00	2,90	0,44%	2,00	17,75	1,03
València/Valencia	46225	Sellent	La Ribera Alta	Cota 100	1.400,92	381	0,9	2030	6,3	1,87	1,00	22,70	1,62%	1,25	11,78	3,34
València/Valencia	46226	Sempere	La Vall d'Albaida	F. intermedia	380,95	31	0,9	2030	6,3	2,35	1,00	2,42	0,63%	2,00	14,80	0,72
València/Valencia	46227	Senyera	La Ribera Alta	Cota 100	203,15	1.122	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	25,04	12,32%	1,00	10,48	2,62
València/Valencia	46228	Serra	El Camp de Túria	F. intermedia	5.738,59	3.608	1,3	2030	9,1	1,44	1,00	54,78	0,95%	2,00	13,10	14,35
València/Valencia	46229	Siete Aguas	La Hoya de Buñol	F. intermedia	11.044,89	1.229	1,3	2030	9,1	1,65	1,00	229,68	2,08%	2,00	14,97	68,78
València/Valencia	46230	Silla	L'Horta Sud	Cota 100	2.503,27	19.683	0,9	2030	6,3	1,11	1,00	358,25	14,31%	1,00	7,02	25,15
València/Valencia	46231	Simat de la Valldigna	La Safor	Cota 100	3.848,46	3.251	1,25	2030	8,75	1,46	1,00	71,93	1,87%	1,25	12,77	11,48
València/Valencia	46232	Sinarcas	La Plana de Utiel-Requena	Sistema rural	10.243,83	1.113	0,5	2030	3,5	1,66	1,00	67,09	0,65%	1,25	5,83	4,89
València/Valencia	46233	Sollana	La Ribera Baixa	Cota 100	3.922,07	4.959	0,9	2030	6,3	1,38	1,00	183,81	4,69%	1,25	8,68	19,95
València/Valencia	46234	Sot de Chera	Los Serranos	Sistema rural	3.874,88	423	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	33,58	0,87%	1,25	6,47	2,72
València/Valencia	46235	Sueca	La Ribera Baixa	Cota 100	9.244,35	28.086	0,9	2030	6,3	1,05	1,10	497,21	5,38%	1,25	7,25	45,07
València/Valencia	46236	Sumacàrcer	La Ribera Alta	Cota 100	2.009,44	1.062	0,9	2030	6,3	1,67	1,00	53,96	2,69%	1,25	10,54	7,11
València/Valencia	46237	Tavernes Blanques	L'Horta Nord	Cota 100	77,98	9.456	0,9	2030	6,3	1,25	1,00	60,01	76,95%	1,00	7,91	4,74
València/Valencia	46238	Tavernes de la Valldigna	La Safor	Cota 100	4.925,43	17.443	1,25	2030	8,75	1,14	1,10	270,04	5,48%	1,25	10,95	36,96
València/Valencia	46239	Teresa de Cofrentes	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	11.079,76	611	0,5	2030	3,5	1,78	1,00	32,54	0,29%	1,25	6,23	2,53
València/Valencia	46240	Terrateig	La Vall d'Albaida	F. intermedia	628,11	291	0,9	2030	6,3	1,92	1,00	45,64	7,27%	1,50	12,10	8,29
València/Valencia	46241	Titaguas	Los Serranos	Sistema rural	6.320,34	505	0,5	2030	3,5	1,82	1,00	49,68	0,79%	1,25	6,35	3,95
València/Valencia	46242	Torrebaja	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	471,48	404	0,5	2030	3,5	1,86	1,00	34,80	7,38%	1,25	6,50	2,83
València/Valencia	46243	Torrella	La Costera	F. intermedia	116,42	143	0,9	2030	6,3	2,06	1,00	12,87	11,06%	1,00	12,96	1,67
València/Valencia	46244	Torrent	L'Horta Sud	Cota 100	6.948,95	87.295	0,9	2030	6,3	0,83	1,00	887,87	12,78%	1,00	5,23	46,40
València/Valencia	46245	Torres Torres	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.177,80	745	1,25	2030	8,75	1,74	1,00	39,91	3,39%	1,25	15,24	7,60
València/Valencia	46246	Tous	La Ribera Alta	F. intermedia	12.754,86	1.352	0,9	2030	6,3	1,63	1,00	94,07	0,74%	2,00	10,25	19,29
València/Valencia	46247	Tuéjar	Los Serranos	Sistema rural	12.190,06	1.201	0,5	2030	3,5	1,65	1,00	71,51	0,59%	1,25	5,77	5,16
València/Valencia	46248	Turís	La Ribera Alta	F. intermedia	8.041,69	7.259	0,9	2030	6,3	1,31	1,00	135,78	1,69%	2,00	8,22	22,33
València/Valencia	46249	Utiel	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	23.686,30	11.632	0,9	2030	6,3	1,22	1,25	485,65	2,05%	2,00	9,57	92,95
València/Valencia	46250	Valencia	València	Cota 100	13.889,25	807.693	0,6	2030	4,2	0,40	1,00	6297,88	45,34%	1,00	1,70	106,75
València/Valencia	46251	Vallada	La Costera	F. intermedia	6.150,92	3.063	0,9	2030	6,3	1,47	1,00	142,84	2,32%	2,00	9,26	26,47
València/Valencia	46252	Vallanca	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	5.659,13	144	0,5	2030	3,5	2,06	1,00	12,36	0,22%	1,25	7,20	1,11
València/Valencia	46253	Vallés	La Costera	F. intermedia	123,60	151	0,9	2030	6,3	2,05	1,00	10,29	8,32%	1,50	12,89	1,99
València/Valencia	46254	Venta del Moro	La Plana de Utiel-Requena	Sistema rural	27.207,42	1.164	0,5	2030	3,5	1,66	1,00	153,19	0,56%	1,25	5,80	11,10
València/Valencia	46255	Villalonga	La Safor	Cota 100	4.331,56	4.667	1,25	2030	8,75	1,39	1,00	77,56	1,79%	1,25	12,16	11,79
València/Valencia	46256	Vilamarxant	El Camp de Túria	Cota 100	7.148,91	10.772	1,3	2030	9,1	1,23	1,00	172,95	2,42%	1,25	11,19	24,20
València/Valencia	46257	Villanueva de Castellón	La Ribera Alta	Cota 100	2.030,92	6.891	0,9	2030	6,3	1,32	1,00	131,41	6,47%	1,25	8,29	13,61
València/Valencia	46258	Villar del Arzobispo	Los Serranos	F. intermedia	3.992,34	3.700	0,9	2030	6,3	1,43	1,25	142,32	3,56%	1,50	11,30	24,12
València/Valencia	46259	Villargordo del Cabriel	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	7.165,40	577	0,9	2030	6,3	1,79	1,00	154,66	2,16%	2,00	11,28	34,88
València/Valencia	46260	Vinalesa	L'Horta Nord	Cota 100	152,93	3.495	0,9	2030	6,3	1,45	1,00	50,59	33,08%	1,00	9,11	4,61
València/Valencia	46261	Yátova	La Hoya de Buñol	F. intermedia	12.015,71	2.205	1,3	2030	9,1	1,53	1,00	65,84	0,55%	2,00	13,95	18,38
València/Valencia	46262	La Yesa	Los Serranos	Sistema rural	8.467,22	235	0,5	2030	3,5	1,96	1,00	92,86	1,10%	1,25	6,87	7,97
València/Valencia	46263	Zarra	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	4.971,26	364	0,5	2030	3,5	1,88	1,00	28,63	0,58%	1,25	6,57	2,35
València/Valencia	46902	Gátova	El Camp de Túria	F. intermedia	3.045,88	410	1,3	2030	9,1	1,86	1,00	26,23	0,86%	2,00	16,89	8,86
València/Valencia	46903	San Antonio de Benagéber	El Camp de Túria	F. intermedia	796,76	10.200	1,3	2030	9,1	1,24	1,00	226,73	28,46%	1,00	11,29	25,59
València/Valencia	46904	Benicull de Xúquer	La Ribera Baixa	Cota 100	350,37	1.134	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	28,28	8,07%	1,25	10,46	3,70
					2.327.222	5.210.600						88.272				

Leyenda

- Alacant/Alicante
- Castelló/Castellón
- València/Valencia

Tabla C05_T31: Tabla completa del IMOS

Cálculos IMOS																	Estudio Potencialmente Explosivos			
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR	PGOU (SuzR)	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Exceso (nº veces) respecto a ISR	% de Exceso respecto superficie municipio
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF						
Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	0,5	2030	3,5	1,78	1,00	28,12	1,92%	1,25	6,23	2,19	187,65	185,46	84,7	12,63%
Alacant	03002	Agost	L'Alacantí	Cota 100	6.665,38	5.067	1,15	2030	8,05	1,37	1,00	228,63	3,43%	1,25	11,06	31,62	51,89	20,27	0,6	0,30%
Alacant	03003	Agres	El Comtat	F. intermedia	2.584,57	619	0,9	2030	6,3	1,78	1,00	33,15	1,28%	2,00	11,19	7,42	17,12	9,70	1,3	0,38%
Alacant	03004	Aigües	L'Alacantí	F. intermedia	1.846,35	1.146	1,15	2030	8,05	1,66	1,00	33,16	1,80%	2,00	13,35	8,86	23,20	14,35	1,6	0,78%
Alacant	03005	Albatera	El Baix Segura	Cota 100	6.154,51	13.092	1,25	2030	8,75	1,19	1,00	166,89	2,71%	1,25	10,44	21,77	39,08	17,31	0,8	0,28%
Alacant	03006	Alcalalí	La Marina Alta	F. intermedia	1.437,51	1.397	1,25	2030	8,75	1,62	1,00	35,30	2,46%	2,00	14,18	10,01	58,61	48,60	4,9	3,38%
Alacant	03009	Alcoi	L'Alcoià	F. intermedia	13.000,09	59.493	0,9	2030	6,3	0,90	1,25	703,35	5,41%	1,50	7,11	75,01	195,15	120,14	1,6	0,92%
Alacant	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	1,25	2030	8,75	1,11	1,00	217,94	11,02%	1,00	9,68	21,10	367,64	346,54	16,4	17,52%
Alacant	03012	Algorfa	El Baix Segura	Cota 100	1.847,33	3.635	1,25	2030	8,75	1,44	1,00	129,92	7,03%	1,25	12,58	20,43	216,33	195,90	9,6	10,60%
Alacant	03014	Alacant	L'Alacantí	Cota 100	20.224,70	349.282	1,15	2030	8,05	0,56	1,00	4217,54	20,85%	1,00	4,54	191,50	1357,72	1166,22	6,1	5,77%
Alacant	03015	Almoradí	El Baix Segura	Cota 100	4.265,30	21.874	1,25	2030	8,75	1,09	1,10	346,39	8,12%	1,25	10,53	45,61	54,77	9,16	0,2	0,21%
Alacant	03017	L'Alqueria d'Asnar	El Comtat	F. intermedia	108,43	511	0,9	2030	6,3	1,81	1,00	16,88	15,56%	1,00	11,42	1,93	8,94	7,01	3,6	6,46%
Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	1,25	2030	8,75	1,08	1,00	387,36	11,17%	1,00	9,43	36,54	1552,57	1516,04	41,5	43,72%
Alacant	03019	Aspe	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.052,23	21.473	1,15	2030	8,05	1,10	1,25	289,57	4,11%	1,50	11,05	47,98	171,01	123,02	2,6	1,74%
Alacant	03021	Banyeres de Mariola	L'Alcoià	F. intermedia	5.028,69	7.255	0,9	2030	6,3	1,31	1,00	128,72	2,56%	1,50	8,23	15,88	43,27	27,39	1,7	0,54%
Alacant	03024	Benejúzar	El Baix Segura	Cota 100	932,84	5.625	1,25	2030	8,75	1,35	1,00	97,03	10,40%	1,00	11,85	11,50	37,33	25,84	2,2	2,77%
Alacant	03025	Benferri	El Baix Segura	Cota 100	1.237,12	2.023	1,25	2030	8,75	1,55	1,00	70,99	5,74%	1,25	13,56	12,03	29,81	17,78	1,5	1,44%
Alacant	03026	Beniarbeig	La Marina Alta	Cota 100	740,42	2.353	1,25	2030	8,75	1,52	1,00	66,87	9,03%	1,25	13,31	11,12	44,67	33,55	3,0	4,53%
Alacant	03029	Benigembla	La Marina Alta	F. intermedia	1.846,86	537	1,25	2030	8,75	1,80	1,00	25,60	1,39%	2,00	15,78	8,08	25,09	17,00	2,1	0,92%
Alacant	03030	Benidoleig	La Marina Alta	Cota 100	748,53	1.218	1,25	2030	8,75	1,65	1,00	36,82	4,92%	1,25	14,41	6,63	94,96	88,32	13,3	11,80%
Alacant	03031	Benidorm	La Marina Baixa	Cota 100	3.849,41	72.342	1,25	2030	8,75	0,87	1,10	1292,64	33,58%	1,00	8,33	107,67	502,62	394,95	3,7	10,26%
Alacant	03034	Benijófar	El Baix Segura	Cota 100	436,10	3.473	1,25	2030	8,75	1,45	1,00	69,08	15,84%	1,00	12,66	8,74	103,03	94,29	10,8	21,62%
Alacant	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	0,5	2030	3,5	1,80	1,00	21,76	0,57%	1,25	6,32	1,72	42,69	40,97	23,8	1,08%
Alacant	03038	Benimarfull	El Comtat	F. intermedia	556,61	422	0,9	2030	6,3	1,85	1,00	18,93	3,40%	1,50	11,65	3,31	7,73	4,42	1,3	0,79%
Alacant	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	1,25	2030	8,75	1,84	1,00	13,45	3,89%	1,25	16,06	2,70	48,30	45,60	16,9	13,19%
Alacant	03041	Benissa	La Marina Alta	Cota 100	6.978,82	12.279	1,25	2030	8,75	1,20	1,00	202,74	2,91%	1,25	10,54	26,72	735,64	708,92	26,5	10,16%
Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	1,25	2030	8,75	1,38	1,00	53,00	4,17%	1,25	12,10	8,01	516,13	508,11	63,4	40,01%
Alacant	03043	Biar	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	9.817,98	3.607	1,15	2030	8,05	1,44	1,00	124,94	1,27%	2,00	11,59	28,95	103,57	74,62	2,6	0,76%
Alacant	03044	Bigastro	El Baix Segura	Cota 100	409,81	7.361	1,25	2030	8,75	1,30	1,00	110,13	26,87%	1,00	11,40	12,55	48,40	35,85	2,9	8,75%
Alacant	03046	Busot	L'Alacantí	F. intermedia	3.364,71	3.534	1,15	2030	8,05	1,44	1,00	18,00	0,53%	2,00	11,62	4,18	12,47	8,29	2,0	0,25%
Alacant	03047	Calp	La Marina Alta	Cota 100	2.360,08	25.854	1,25	2030	8,75	1,06	1,10	221,65	9,39%	1,25	10,22	28,33	261,71	233,38	8,2	9,89%
Alacant	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	F. intermedia	3.469,38	7.708	1,25	2030	8,75	1,29	1,25	96,82	2,79%	1,50	14,15	20,55	283,90	263,34	12,8	7,59%
Alacant	03049	Callosa de Segura	El Baix Segura	Cota 100	2.490,93	19.484	1,25	2030	8,75	1,12	1,00	222,55	8,93%	1,25	9,77	27,18	84,57	57,39	2,1	2,30%
Alacant	03050	El Campello	L'Alacantí	Cota 100	5.531,76	29.993	1,15	2030	8,05	1,03	1,00	536,07	9,69%	1,25	8,32	55,77	358,65	302,88	5,4	5,48%
Alacant	03053	Castalla	L'Alcoià	F. intermedia	11.469,30	11.365	0,9	2030	6,3	1,22	1,00	328,46	2,86%	1,50	7,68	37,86	62,08	24,22	0,6	0,21%
Alacant	03056	Cocentaina	El Comtat	F. intermedia	5.296,74	11.309	0,9	2030	6,3	1,22	1,25	349,45	6,60%	1,50	9,61	50,38	104,01	53,62	1,1	1,01%
Alacant	03058	Cox	El Baix Segura	Cota 100	1.671,01	7.513	1,25	2030	8,75	1,30	1,00	220,18	13,18%	1,00	11,37	25,02	110,03	85,01	3,4	5,09%
Alacant	03059	Crevillent	El Baix Vinalopó	Cota 100	10.456,07	30.191	1,2	2030	8,4	1,03	1,00	726,53	6,95%	1,25	8,67	78,78	231,77	152,99	1,9	1,46%
Alacant	03061	Daya Nueva	El Baix Segura	Cota 100	717,22	1.767	1,25	2030	8,75	1,58	1,00	83,29	11,61%	1,00	13,79	11,49	27,10	15,62	1,4	2,18%
Alacant	03062	Daya Vieja	El Baix Segura	Cota 100	314,53	667	1,25	2030	8,75	1,76	1,00	41,16	13,09%	1,00	15,42	6,35	9,04	2,69	0,4	0,86%
Alacant	03064	Dolores	El Baix Segura	Cota 100	1.865,67	7.919	1,25	2030	8,75	1,29	1,00	217,92	11,68%	1,00	11,28	24,57	220,61	196,04	8,0	10,51%
Alacant	03065	Elx / Elche	El Baix Vinalopó	Cota 100	32.691,75	238.293	1,2	2030	8,4	0,64	1,00	3142,35	9,61%	1,25	5,35	210,25	1597,62	1387,37	6,6	4,24%
Alacant	03066	Elda	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	4.560,16	53.034	1,15	2030	8,05	0,92	1,25	550,89	12,08%	1,00	9,31	51,27	160,69	109,42	2,1	2,40%
Alacant	03069	Finestrat	La Marina Baixa	F. intermedia	4.226,53	8.836	1,25	2030	8,75	1,27	1,00	170,14	4,03%	1,50	11,09	28,31	547,56	519,25	18,3	12,29%
Alacant	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura	Cota 100	435,00	4.618	1,25	2030	8,75	1,39	1,00	80,16	18,43%	1,00	12,18	9,76	98,66	88,90	9,1	20,44%
Alacant	03071	Gata de Gorgos	La Marina Alta	F. intermedia	2.035,01	6.515	1,25	2030	8,75	1,33	1,00	129,51	6,36%	1,50	11,60	22,54	136,99	114,44	5,1	5,62%
Alacant	03073	Gorga	El Comtat	Sistema rural	911,10	284	0,5	2030	3,5	1,93	1,00	25,63	2,81%	1,25	6,74	2,16	4,51	2,35	1,1	0,26%
Alacant	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura	Cota 100	716,91	2.686	1,25	2030	8,75	1,50	1,00	79,68	11,11%	1,00	13,09	10,43	114,12	103,69	9,9	14,46%
Alacant	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	0,5	2030	3,5	1,93	1,00	22,75	1,42%	1,25	6,76	1,92	72,15	70,23	36,5	4,40%
Alacant	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura	Cota 100	3.370,69	17.328	1,25	2030	8,75	1,14	1,00	345,77	10,26%	1,00	9,97	34,46	580,42	545,96	15,8	16,20%
Alacant	03077	El fondó de les Neus	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	6.887,77	2.698	1,15	2030	8,05	1,49	1,00	60,99	0,89%	2,00	12,03	14,68	79,83	65,15	4,4	0,95%
Alacant	03079	Ibi	L'Alcoià	F. intermedia	6.248,25	23.920	0,9	2030	6,3	1,08	1,25	441,04	7,06%	1,50	8,48	56,12	128,97	72,85	1,3	1,17%
Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura	Cota 100	1.220,51	2.108	1,25	2030	8,75	1,54	1,00	75,89	6,22%	1,25	13,49	12,80	260,37	247,57	19,3	20,28%
Alacant	03081	Xaló	La Marina Alta	F. intermedia	3.462,93	2.964	1,25	2030	8,75	1,48	1,00	35,24	1,02%	2,00	12,92	9,11	153,40	144,29	15,8	4,17%
Alacant	03082	Xàbia / Jávea	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	1,25	2030	8,75	1,04	1,10	499,29	7,24%	1,25	9,97	62,20	1447,17	1384,98	22,3	20,09%
Alacant	03083	Xixona / Jijona	L'Alacantí	F. intermedia	16.374,61	7.032	1,15	2030	8,05	1,31	1,25	188,75	1,15%	2,00	13,20	49,82	252,60	202,78	4,1	1,24%
Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	F. intermedia	2.200,29	946	1,25	2030	8,75	1,70	1,00	9,37	0,43%	2,00	14,84	2,78	349,52	346,74	124,7	15,76%
Alacant	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.954,12	8.777	1,15	2030	8,05	1,27	1,25	558,69	7,02%	1,50	12,77	107,02	941,28	834,26	7,8	10,49%
Alacant	03090	Mutxamel	L'Alacantí	Cota 100	4.773,52	27.078	1,15	2030	8,05	1,05	1,00	381,46	7,99%	1,25	8,48	40,44	504,83	464,39	11,5	9,73%

Cálculos IMOS																		Estudio Potencialmente Explosivos			
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR					
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF			PGOU (SuzR)	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Exceso [nº veces] respecto a ISR	% de Exceso respecto superficie municipio
Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	F. intermedia	581,77	575	1,25	2030	8,75	1,79	1,00	12,72	2,19%	2,00	15,67	3,99	58,27	54,29	13,6	9,33%
Alacant	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	F. intermedia	3.024,78	9.253	0,9	2030	6,3	1,26	1,25	274,30	9,07%	1,50	9,91	40,79	207,74	166,95	4,1	5,52%
Alacant	03093	Novelda	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	7.573,33	25.771	1,15	2030	8,05	1,06	1,25	452,40	5,97%	1,50	10,70	72,58	219,34	146,76	2,0	1,94%
Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	F. intermedia	2.137,82	18.970	1,25	2030	8,75	1,12	1,00	125,69	5,88%	1,50	9,81	18,50	479,85	461,35	24,9	21,58%
Alacant	03095	Ondara	La Marina Alta	Cota 100	1.035,42	7.308	1,25	2030	8,75	1,30	1,00	188,93	18,25%	1,00	11,41	21,56	97,20	75,64	3,5	7,31%
Alacant	03096	Onil	L'Alcoià	F. intermedia	4.836,52	7.763	0,9	2030	6,3	1,29	1,00	173,71	3,59%	1,50	8,14	21,22	79,50	58,28	2,7	1,21%
Alacant	03097	Orba	La Marina Alta	F. intermedia	1.774,38	2.379	1,25	2030	8,75	1,52	1,00	51,20	2,89%	1,50	13,29	10,21	55,65	45,45	4,5	2,56%
Alacant	03098	Orxeta	La Marina Baixa	F. intermedia	2.407,68	840	1,25	2030	8,75	1,72	1,00	30,00	1,25%	2,00	15,03	9,02	48,75	39,73	4,4	1,65%
Alacant	03099	Orihuela	El Baix Segura	Cota 100	36.556,02	82.449	1,25	2030	8,75	0,84	1,10	1946,43	5,32%	1,25	8,09	196,80	2436,13	2239,33	11,4	6,13%
Alacant	03101	Pedreguer	La Marina Alta	Cota 100	2.962,90	8.558	1,25	2030	8,75	1,27	1,00	178,75	6,03%	1,25	11,15	24,91	238,42	213,52	8,6	7,21%
Alacant	03102	Pego	La Marina Alta	Cota 100	5.290,99	10.485	1,25	2030	8,75	1,24	1,10	224,30	4,24%	1,25	11,89	33,33	482,55	449,22	13,5	8,49%
Alacant	03103	Penàguila	L'Alcoià	Sistema rural	4.993,94	313	0,5	2030	3,5	1,91	1,00	15,45	0,31%	1,25	6,68	1,29	11,63	10,34	8,0	0,21%
Alacant	03104	Petrer	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	10.429,83	33.914	1,15	2030	8,05	1,01	1,25	401,59	3,85%	1,50	10,17	61,25	260,91	199,66	3,3	1,91%
Alacant	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	0,5	2030	3,5	1,75	1,00	48,96	1,26%	1,25	6,14	3,76	53,70	49,95	13,3	1,28%
Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	F. intermedia	2.257,54	5.339	1,25	2030	8,75	1,36	1,00	74,12	3,28%	1,50	11,94	13,27	367,64	354,37	26,7	15,70%
Alacant	03109	Rafal	El Baix Segura	Cota 100	156,46	4.800	1,25	2030	8,75	1,38	1,00	61,51	39,31%	1,00	12,12	7,45	15,44	7,99	1,1	5,10%
Alacant	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	1,25	2030	8,75	1,75	1,00	20,44	4,17%	1,25	15,29	3,91	95,63	91,72	23,5	18,71%
Alacant	03111	Redován	El Baix Segura	Cota 100	944,73	8.183	1,25	2030	8,75	1,28	1,00	113,60	12,02%	1,00	11,22	12,75	143,77	131,03	10,3	13,87%
Alacant	03113	Rojales	El Baix Segura	Cota 100	2.773,08	17.451	1,25	2030	8,75	1,14	1,00	266,16	9,60%	1,25	9,95	33,12	604,96	571,84	17,3	20,62%
Alacant	03114	La Romana	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	4.323,20	2.632	1,15	2030	8,05	1,50	1,00	103,02	2,38%	2,00	12,07	24,87	100,85	75,98	3,1	1,76%
Alacant	03115	Sagra	La Marina Alta	Cota 100	562,94	442	1,25	2030	8,75	1,84	1,00	25,02	4,44%	1,25	16,11	5,04	13,35	8,31	1,6	1,48%
Alacant	03117	Sanet y Negrals	La Marina Alta	Cota 100	394,51	737	1,25	2030	8,75	1,74	1,00	26,24	6,65%	1,25	15,25	5,00	41,80	36,80	7,4	9,33%
Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura	Cota 100	2.070,56	9.443	1,25	2030	8,75	1,26	1,00	142,35	6,87%	1,25	10,98	19,54	458,51	438,97	22,5	21,20%
Alacant	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	1,15	2030	8,05	1,07	1,00	462,41	48,27%	1,00	8,59	39,71	264,58	224,87	5,7	23,47%
Alacant	03120	San Miguel de Salinas	El Baix Segura	Cota 100	5.485,29	6.798	1,25	2030	8,75	1,32	1,00	257,46	4,69%	1,25	11,53	37,11	206,29	169,17	4,6	3,08%
Alacant	03121	Santa Pola	El Baix Vinalopó	Cota 100	5.831,14	37.816	1,2	2030	8,4	0,99	1,00	354,28	6,08%	1,25	8,31	36,81	633,61	596,80	16,2	10,23%
Alacant	03122	Sant Vicent del Raspeig	L'Alacantí	Cota 100	4.056,42	59.928	1,15	2030	8,05	0,90	1,00	699,55	17,25%	1,00	7,26	50,76	398,57	347,81	6,9	8,57%
Alacant	03127	Tàrbena	La Marina Baixa	F. intermedia	3.145,69	630	1,25	2030	8,75	1,77	1,00	35,41	1,13%	2,00	15,52	10,99	147,94	136,95	12,5	4,35%
Alacant	03128	Teulada	La Marina Alta	Cota 100	3.233,92	12.515	1,25	2030	8,75	1,20	1,00	191,95	5,94%	1,25	10,51	25,22	196,01	170,80	6,8	5,28%
Alacant	03129	Tibi	L'Alcoià	F. intermedia	7.040,29	1.808	0,9	2030	6,3	1,57	1,00	104,99	1,49%	2,00	9,90	20,79	425,33	404,54	19,5	5,75%
Alacant	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	1,25	2030	8,75	1,89	1,00	9,01	1,68%	1,25	16,55	1,86	61,01	59,15	31,7	11,04%
Alacant	03133	Torrevieja	El Baix Segura	Cota 100	7.192,60	89.290	1,25	2030	8,75	0,83	1,10	767,74	10,67%	1,00	7,94	60,97	890,90	829,93	13,6	11,54%
Alacant	03135	Vall d'Ebo	La Marina Alta	Sistema rural	3.244,81	230	0,5	2030	3,5	1,97	1,00	11,93	0,37%	1,25	6,88	1,03	7,38	6,36	6,2	0,20%
Alacant	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	Sistema rural	5.366,74	581	0,5	2030	3,5	1,79	1,00	63,94	1,19%	1,25	6,26	5,00	51,66	46,66	9,3	0,87%
Alacant	03137	La Vall de Laguar	La Marina Alta	Sistema rural	2.307,15	873	0,5	2030	3,5	1,71	1,00	36,03	1,56%	1,25	5,99	2,70	3,76	1,06	0,4	0,05%
Alacant	03138	El Verger	La Marina Alta	Cota 100	810,48	5.101	1,25	2030	8,75	1,37	1,00	141,80	17,50%	1,00	12,01	17,04	85,44	68,41	4,0	8,44%
Alacant	03139	La Vila Joiosa	La Marina Baixa	Cota 100	5.890,46	36.093	1,25	2030	8,75	1,00	1,10	475,34	8,07%	1,25	9,61	57,10	551,65	494,55	8,7	8,40%
Alacant	03140	Villena	L'Alt Vinalopó	F. intermedia	34.505,82	34.144	1,15	2030	8,05	1,01	1,25	1260,54	3,65%	1,50	10,15	191,99	463,53	271,53	1,4	0,79%
Alacant	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	1,25	2030	8,75	1,49	1,00	30,50	8,28%	1,25	13,04	4,97	78,09	73,11	14,7	19,85%
Alacant	03902	Pilar de la Horadada	El Baix Segura	Cota 100	7.782,71	23.428	1,25	2030	8,75	1,08	1,00	690,48	8,87%	1,25	9,46	81,65	511,77	430,12	5,3	5,53%
Alacant	03903	Los Montesinos	El Baix Segura	Cota 100	1.499,26	5.477	1,25	2030	8,75	1,36	1,00	113,41	7,56%	1,25	11,89	16,86	96,96	80,10	4,7	5,34%
Castelló	12004	Alcalà de Xivert	El Baix Maestrat	Cota 100	16.765,04	7.160	1,3	2030	9,1	1,31	1,00	295,13	1,76%	1,25	11,90	43,91	331,84	287,92	6,6	1,72%
Castelló	12005	L'Alcora	L'Alcalatén	F. intermedia	9.523,18	10.526	0,9	2030	6,3	1,23	1,25	215,56	2,26%	2,00	9,72	41,91	124,30	82,39	2,0	0,87%
Castelló	12008	Algimia de Almonacid	El Alto Palancia	Sistema rural	2.034,09	249	0,5	2030	3,5	1,95	1,00	22,63	1,11%	1,25	6,83	1,93	3,38	1,45	0,7	0,07%
Castelló	12009	Almassora	La Plana Alta	Cota 100	3.318,21	27.989	1,3	2030	9,1	1,05	1,00	394,44	11,89%	1,00	9,53	37,59	292,27	254,68	6,8	7,68%
Castelló	12010	Almedíjar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.090,66	280	0,5	2030	3,5	1,93	1,00	10,35	0,50%	1,25	6,75	0,87	2,59	1,71	2,0	0,08%
Castelló	12011	Almenara	La Plana Baixa	Cota 100	2.760,08	6.591	1,3	2030	9,1	1,32	1,00	188,43	6,83%	1,25	12,05	28,38	98,36	69,98	2,5	2,54%
Castelló	12012	Altura	El Alto Palancia	F. intermedia	12.943,76	3.695	0,9	2030	6,3	1,43	1,00	149,73	1,16%	2,00	9,04	27,07	379,43	352,36	13,0	2,72%
Castelló	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	0,5	2030	3,5	1,89	1,00	19,75	0,84%	1,25	6,63	1,64	24,51	22,87	14,0	0,98%
Castelló	12022	Bejís	El Alto Palancia	Sistema rural	4.235,76	409	0,5	2030	3,5	1,86	1,00	36,85	0,87%	1,25	6,50	2,99	3,07	0,07	0,0	0,00%
Castelló	12026	Benasal	L'Alt Maestrat	Sistema rural	7.962,65	1.026	0,5	2030	3,5	1,68	1,00	59,56	0,75%	1,25	5,88	4,38	17,86	13,48	3,1	0,17%
Castelló	12027	Benicarló	El Baix Maestrat	Cota 100	4.792,39	28.681	1,3	2030	9,1	1,04	1,10	371,36	7,75%	1,25	10,44	48,44	130,94	82,50	1,7	1,72%
Castelló	12028	Benicàssim	La Plana Alta	Cota 100	3.627,60	19.951	1,3	2030	9,1	1,11	1,00	499,60	13,77%	1,00	10,12	50,55	337,91	287,35	5,7	7,92%
Castelló	12031	Borriol	La Plana Alta	F. intermedia	6.160,17	5.865	1,3	2030	9,1	1,35	1,00	200,81	3,26%	1,50	12,25	36,90	288,65	251,75	6,8	4,09%
Castelló	12032	Borriana	La Plana Baixa	Cota 100	4.689,83	35.750	1,3	2030	9,1	1,00	1,00	415,12	8,85%	1,25	9,10	47,23	318,56	271,33	5,7	5,79%
Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	F. intermedia	13.159,00	3.222	1,3	2030	9,1	1,46	1,00	408,11	3,10%	1,50	13,29	81,38	1555,61	1474,23	18,1	11,20%
Castelló	12034	Càlig	El Baix Maestrat	Cota 100	2.749,91	2.013	1,3	2030	9,1	1,55	1,00	50,81	1,85%	1,25	14,11	8,96	16,06	7,10	0,8	0,26%
Castelló	12038	Castellfort	Els Ports	Sistema rural	6.677,42	188	0,5	2030	3,5	2,00	1,00	19,49	0,29%	1,25	7,02	1,71	1,87	0,16	0,1	0,00%
Castelló	12040	Castelló de la Plana	La Plana Alta	Cota 100	11.136,43	176.238	1,3	2030	9,1	0,69	1,00	2173,76	19,52%	1,00	6,32	137,47	149,11	11,64	0,1	0,10%

Cálculos IMOS																		Estudio Potencialmente Explosivos			
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR					
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF			PGOU (SuzR)	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Exceso (nº veces) respecto a ISR	% de Exceso respecto superficie municipio
Castelló	12044	Cervera del Maestre	El Baix Maestrat	F. intermedia	9.335,23	656	1,3	2030	9,1	1,77	1,00	50,55	0,54%	2,00	16,07	16,24	27,26	11,02	0,7	0,12%
Castelló	12045	Cinctorres	Els Ports	Sistema rural	3.508,36	427	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	27,56	0,79%	1,25	6,47	2,23	2,51	0,28	0,1	0,01%
Castelló	12049	Costur	L'Alcalatén	Sistema rural	2.194,42	535	0,5	2030	3,5	1,80	1,00	22,29	1,02%	1,25	6,32	1,76	8,12	6,36	3,6	0,29%
Castelló	12053	Xilxes / Chilches	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	1,3	2030	9,1	1,48	1,00	106,69	7,90%	1,25	13,43	17,91	290,25	272,34	15,2	20,16%
Castelló	12057	Eslida	La Plana Baixa	Sistema rural	1.813,41	758	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	27,01	1,49%	1,25	6,08	2,05	11,83	9,78	4,8	0,54%
Castelló	12059	Fanzara	El Alto Mijares	F. intermedia	3.499,19	294	0,5	2030	3,5	1,92	1,00	18,00	0,51%	2,00	6,72	2,42	2,47	0,05	0,0	0,00%
Castelló	12060	Figueroles	L'Alcalatén	Sistema rural	1.209,51	518	0,5	2030	3,5	1,81	1,00	21,95	1,81%	1,25	6,34	1,74	3,38	1,64	0,9	0,14%
Castelló	12061	Forcall	Els Ports	Sistema rural	3.922,84	473	0,5	2030	3,5	1,83	1,00	35,98	0,92%	1,25	6,40	2,88	3,87	0,99	0,3	0,03%
Castelló	12065	Gaibiel	El Alto Palancia	Sistema rural	1.808,42	197	0,5	2030	3,5	2,00	1,00	9,09	0,50%	1,25	6,99	0,79	4,93	4,14	5,2	0,23%
Castelló	12067	Geldo	El Alto Palancia	F. intermedia	56,37	650	0,9	2030	6,3	1,77	1,00	10,70	18,98%	1,00	11,13	1,19	3,91	2,71	2,3	4,82%
Castelló	12072	Lucena del Cid	L'Alcalatén	Sistema rural	13.710,41	1.369	0,5	2030	3,5	1,62	1,00	53,92	0,39%	1,25	5,69	3,83	16,48	12,65	3,3	0,09%
Castelló	12074	La Llosa	La Plana Baixa	Cota 100	997,93	1.003	1,3	2030	9,1	1,68	1,00	59,38	5,95%	1,25	15,33	11,38	24,28	12,91	1,1	1,29%
Castelló	12076	Matet	El Alto Palancia	Sistema rural	1.489,30	84	0,5	2030	3,5	2,16	1,00	9,23	0,62%	1,25	7,56	0,87	5,35	4,48	5,1	0,30%
Castelló	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	1,3	2030	9,1	1,29	1,00	213,45	14,88%	1,00	11,77	25,12	189,74	164,63	6,6	11,47%
Castelló	12078	Montán	El Alto Mijares	Sistema rural	3.410,75	399	0,5	2030	3,5	1,86	1,00	24,06	0,71%	1,25	6,51	1,96	4,01	2,05	1,0	0,06%
Castelló	12079	Montanejos	El Alto Mijares	Sistema rural	3.781,00	603	0,5	2030	3,5	1,78	1,50	39,78	1,05%	1,25	9,35	4,65	7,04	2,39	0,5	0,06%
Castelló	12081	Navajas	El Alto Palancia	F. intermedia	788,86	840	0,9	2030	6,3	1,72	1,00	32,55	4,13%	1,50	10,82	5,28	6,41	1,13	0,2	0,14%
Castelló	12082	Nules	La Plana Baixa	Cota 100	4.988,14	13.827	1,3	2030	9,1	1,18	1,00	343,46	6,89%	1,25	10,76	46,18	225,35	179,16	3,9	3,59%
Castelló	12084	Onda	La Plana Baixa	Cota 100	10.829,73	25.547	1,3	2030	9,1	1,06	1,10	400,70	3,70%	1,25	10,66	53,38	208,02	154,64	2,9	1,43%
Castelló	12085	Orpesa	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	1,3	2030	9,1	1,23	1,00	461,98	17,43%	1,00	11,16	51,57	554,76	503,20	9,8	18,98%
Castelló	12089	Peníscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	1,3	2030	9,1	1,28	1,00	216,51	2,74%	1,25	11,62	31,44	3478,09	3446,65	109,6	43,57%
Castelló	12096	Rossell	El Baix Maestrat	F. intermedia	7.495,14	891	1,3	2030	9,1	1,71	1,00	24,16	0,32%	2,00	15,53	7,50	35,35	27,84	3,7	0,37%
Castelló	12099	Sant Jordi	El Baix Maestrat	F. intermedia	3.653,78	1.249	1,3	2030	9,1	1,64	1,00	221,48	6,06%	1,50	14,94	49,65	893,10	843,45	17,0	23,08%
Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	F. intermedia	2.113,83	494	1,3	2030	9,1	1,82	1,00	25,65	1,21%	2,00	16,56	8,49	232,15	223,65	26,3	10,58%
Castelló	12104	Segorbe	El Alto Palancia	F. intermedia	10.623,89	9.425	0,9	2030	6,3	1,26	1,25	346,05	3,26%	1,50	9,89	51,32	57,09	5,77	0,1	0,05%
Castelló	12105	Sierra Engarcerán	La Plana Alta	Sistema rural	8.204,48	1.045	0,5	2030	3,5	1,68	1,00	58,96	0,72%	1,25	5,87	4,32	10,25	5,93	1,4	0,07%
Castelló	12106	Soneja	El Alto Palancia	F. intermedia	2.898,56	1.508	0,9	2030	6,3	1,61	1,00	48,38	1,67%	2,00	10,12	9,79	19,16	9,37	1,0	0,32%
Castelló	12109	Tales	La Plana Baixa	F. intermedia	1.453,26	852	1,3	2030	9,1	1,72	1,00	29,90	2,06%	2,00	15,61	9,34	12,14	2,80	0,3	0,19%
Castelló	12113	Toga	El Alto Mijares	Sistema rural	1.353,01	112	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	11,21	0,83%	1,25	7,36	1,03	1,56	0,53	0,5	0,04%
Castelló	12115	El Toro	El Alto Palancia	F. intermedia	11.004,55	248	0,9	2030	6,3	1,95	1,00	39,08	0,36%	2,00	12,30	9,61	21,69	12,08	1,3	0,11%
Castelló	12117	Torreblanca	La Plana Alta	Cota 100	2.975,14	5.630	1,3	2030	9,1	1,35	1,00	205,19	6,90%	1,25	12,32	31,61	263,03	231,43	7,3	7,78%
Castelló	12124	Vall d'Alba	La Plana Alta	F. intermedia	5.295,60	3.054	1,3	2030	9,1	1,47	1,25	109,79	2,07%	2,00	16,73	36,74	170,40	133,65	3,6	2,52%
Castelló	12126	La Vall d'Uixó	La Plana Baixa	Cota 100	6.711,77	31.611	1,3	2030	9,1	1,02	1,10	468,16	6,98%	1,25	10,25	59,98	184,63	124,66	2,1	1,86%
Castelló	12128	Vilafamés	La Plana Alta	F. intermedia	7.059,71	1.915	1,3	2030	9,1	1,56	1,00	97,82	1,39%	2,00	14,20	27,78	94,25	66,46	2,4	0,94%
Castelló	12135	Vila-Real / Villarreal	La Plana Baixa	Cota 100	5.518,95	51.852	1,3	2030	9,1	0,93	1,00	708,34	12,83%	1,00	8,46	59,89	150,96	91,07	1,5	1,65%
Castelló	12136	La Vilavella	La Plana Baixa	Cota 100	614,97	3.074	1,3	2030	9,1	1,47	1,00	51,98	8,45%	1,25	13,38	8,69	44,01	35,32	4,1	5,74%
Castelló	12138	Vinaròs	El Baix Maestrat	Cota 100	9.565,98	29.686	1,3	2030	9,1	1,04	1,10	591,60	6,18%	1,25	10,37	76,68	365,28	288,60	3,8	3,02%
Castelló	12139	Vistabella del Maestrazgo	L'Alt Maestrat	Sistema rural	15.068,03	369	0,5	2030	3,5	1,88	1,00	58,19	0,39%	1,25	6,56	4,78	8,03	3,25	0,7	0,02%
Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	1,3	2030	9,1	1,40	1,00	210,53	16,27%	1,00	12,70	26,73	276,42	249,69	9,3	19,29%
Castelló	12902	Sant Joan de Moró	La Plana Alta	F. intermedia	2.868,37	3.516	1,3	2030	9,1	1,44	1,00	87,02	3,03%	1,50	13,14	17,15	58,89	41,74	2,4	1,46%
València	46002	Ador	La Safor	Cota 100	1.383,64	1.699	1,25	2030	8,75	1,58	1,00	33,75	2,44%	1,25	13,85	5,84	94,17	88,32	15,1	6,38%
València	46003	Atzeneta d'Albaida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	617,93	1.161	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	65,52	10,60%	1,00	10,43	6,84	10,66	3,82	0,6	0,62%
València	46007	Albal	L'Horta Sud	Cota 100	733,43	17.024	0,9	2030	6,3	1,14	1,00	217,48	29,65%	1,00	7,20	15,65	84,07	68,42	4,4	9,33%
València	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	0,9	2030	6,3	1,41	1,00	81,57	17,51%	1,00	8,90	7,26	85,14	77,88	10,7	16,71%
València	46011	Alberic	La Ribera Alta	Cota 100	2.680,11	10.815	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	192,45	7,18%	1,25	7,74	18,63	263,74	245,11	13,2	9,15%
València	46012	Alborache	La Hoya de Buñol	F. intermedia	2.733,51	1.389	1,3	2030	9,1	1,62	1,00	66,31	2,43%	2,00	14,76	19,57	25,80	6,23	0,3	0,23%
València	46013	Alboraya	L'Horta Nord	Cota 100	832,53	25.792	0,9	2030	6,3	1,06	1,00	134,26	16,13%	1,00	6,70	8,99	15,01	6,02	0,7	0,72%
València	46015	Alcàsser	L'Horta Sud	Cota 100	894,62	10.575	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	121,03	13,53%	1,00	7,77	9,40	49,97	40,56	4,3	4,53%
València	46017	Alzira	La Ribera Alta	Cota 100	11.063,10	46.421	0,9	2030	6,3	0,95	1,10	599,58	5,42%	1,25	6,59	49,36	184,41	135,05	2,7	1,22%
València	46019	L'Alcúdia	La Ribera Alta	Cota 100	2.367,55	12.197	0,9	2030	6,3	1,21	1,00	222,02	9,38%	1,25	7,60	21,09	66,53	45,44	2,2	1,92%
València	46020	L'Alcúdia de Crespins	La Costera	F. intermedia	516,93	5.361	0,9	2030	6,3	1,36	1,00	110,37	21,35%	1,00	8,59	9,48	24,57	15,09	1,6	2,92%
València	46021	Aldaia	L'Horta Sud	Cota 100	1.613,60	33.376	0,9	2030	6,3	1,01	1,00	341,99	21,19%	1,00	6,38	21,84	24,68	2,85	0,1	0,18%
València	46023	Alfauir	La Safor	F. intermedia	622,43	477	1,25	2030	8,75	1,83	1,00	19,45	3,13%	1,50	15,98	4,66	9,19	4,53	1,0	0,73%
València	46024	Alfara de la Baronia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.171,53	611	1,25	2030	8,75	1,78	1,00	38,65	3,30%	1,25	15,57	7,52	27,78	20,26	2,7	1,73%
València	46025	Alfara del Patriarca	L'Horta Nord	Cota 100	198,44	3.455	0,9	2030	6,3	1,45	1,00	81,04	40,84%	1,00	9,12	7,39	16,17	8,78	1,2	4,42%
València	46028	Algar de Palancia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.328,97	527	1,25	2030	8,75	1,81	1,00	27,42	2,06%	1,25	15,82	5,42	113,80	108,38	20,0	8,16%
València	46029	Algemesí	La Ribera Alta	Cota 100	4.131,21	27.438	0,9	2030	6,3	1,05	1,00	438,24	10,61%	1,00	6,62	29,02	60,71	31,70	1,1	0,77%
València	46030	Algimia de Alfara	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.445,86	1.109	1,25	2030	8,75	1,67	1,00	64,16	4,44%	1,25	14,57	11,68	13,87	2,19	0,2	0,15%
València	46031	Alginet	La Ribera Alta	Cota 100	2.408,31	14.442	0,9	2030	6,3	1,17	1,00	245,71	10,20%	1,00	7,39	18,17	78,91	60,74	3,3	2,52%

Cálculos IMOS																		Estudio Potencialmente Explosivos			
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR				
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF			PGOU (SuzR)	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Exceso (nº veces) respecto a ISR	% de Exceso respecto superficie municipio
València	46032	Almàssera	L'Horta Nord	Cota 100	269,22	7.504	0,9	2030	6,3	1,30	1,00	60,32	22,40%	1,00	8,18	4,94	11,23	6,29	1,3	2,34%
València	46034	Almoines	La Safor	Cota 100	211,94	2.519	1,25	2030	8,75	1,51	1,00	33,97	16,03%	1,00	13,20	4,48	12,53	8,05	1,8	3,80%
València	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	0,5	2030	3,5	1,50	1,00	87,11	4,06%	1,25	5,26	5,73	105,59	99,87	17,4	4,66%
València	46040	Antella	La Ribera Alta	Cota 100	1.758,37	1.114	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	27,97	1,59%	1,25	10,48	3,66	4,65	0,99	0,3	0,06%
València	46041	Aras de los Olmos	Los Serranos	Sistema rural	7.602,16	381	0,5	2030	3,5	1,87	1,00	76,54	1,01%	1,25	6,54	6,26	16,93	10,67	1,7	0,14%
València	46042	Aielo de Malferit	La Vall d'Albaida	F. intermedia	2.674,63	4.601	0,9	2030	6,3	1,39	1,00	120,15	4,49%	1,50	8,77	15,81	30,56	14,75	0,9	0,55%
València	46044	Ayora	El Valle de Cofrentes-Ayora	F. intermedia	44.641,57	5.223	0,5	2030	3,5	1,37	1,25	316,36	0,71%	2,00	5,99	37,88	95,54	57,66	1,5	0,13%
València	46045	Barxeta	La Costera	F. intermedia	2.852,98	1.595	0,9	2030	6,3	1,60	1,00	53,21	1,87%	2,00	10,05	10,70	27,06	16,37	1,5	0,57%
València	46046	Barx	La Safor	F. intermedia	1.611,46	1.476	1,25	2030	8,75	1,61	1,00	25,90	1,61%	2,00	14,09	7,30	54,85	47,56	6,5	2,95%
València	46047	Bèlgida	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.726,87	632	0,9	2030	6,3	1,77	1,00	35,88	2,08%	2,00	11,17	8,01	12,18	4,17	0,5	0,24%
València	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	1,25	2030	8,75	1,38	1,00	87,67	30,81%	1,00	12,11	10,62	57,17	46,55	4,4	16,36%
València	46049	Bellús	La Vall d'Albaida	F. intermedia	954,34	306	0,9	2030	6,3	1,91	1,00	30,30	3,17%	1,50	12,04	5,47	26,40	20,92	3,8	2,19%
València	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	1,3	2030	9,1	1,21	1,00	288,72	11,45%	1,00	11,02	31,82	476,52	444,70	14,0	17,64%
València	46053	Beneixida	La Ribera Alta	Cota 100	319,72	655	0,9	2030	6,3	1,77	1,00	80,72	25,25%	1,00	11,12	8,98	15,84	6,86	0,8	2,15%
València	46056	Beniatjar	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.137,61	217	0,9	2030	6,3	1,98	1,00	6,55	0,58%	2,00	12,46	1,63	1,84	0,21	0,1	0,02%
València	46057	Benicolet	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.133,33	599	0,9	2030	6,3	1,78	1,00	24,20	2,14%	2,00	11,23	5,44	7,93	2,49	0,5	0,22%
València	46059	Benifairó de la Valldigna	La Safor	Cota 100	2.020,95	1.554	1,25	2030	8,75	1,60	1,00	31,60	1,56%	1,25	14,00	5,53	10,57	5,04	0,9	0,25%
València	46060	Benifaió	La Ribera Alta	Cota 100	2.016,27	11.984	0,9	2030	6,3	1,21	1,00	203,66	10,10%	1,00	7,62	15,52	34,91	19,39	1,2	0,96%
València	46062	Benigánim	La Vall d'Albaida	F. intermedia	3.345,26	5.716	0,9	2030	6,3	1,35	1,00	167,38	5,00%	1,50	8,51	21,37	50,84	29,47	1,4	0,88%
València	46063	Benimodo	La Ribera Alta	Cota 100	1.252,54	2.279	0,9	2030	6,3	1,53	1,00	38,39	3,07%	1,25	9,62	4,62	24,15	19,53	4,2	1,56%
València	46064	Benimuslem	La Ribera Alta	Cota 100	415,39	665	0,9	2030	6,3	1,76	1,00	50,45	12,14%	1,00	11,11	5,60	35,09	29,48	5,3	7,10%
València	46067	Benisanó	El Camp de Túria	Cota 100	225,21	2.385	1,3	2030	9,1	1,52	1,00	57,88	25,70%	1,00	13,82	8,00	15,87	7,87	1,0	3,50%
València	46070	Bétera	El Camp de Túria	Cota 100	7.515,79	26.759	1,3	2030	9,1	1,06	1,00	480,92	6,40%	1,25	9,61	57,75	602,32	544,56	9,4	7,25%
València	46072	Bocairent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	9.700,61	4.115	0,9	2030	6,3	1,41	1,00	97,45	1,00%	2,00	8,91	17,36	60,56	43,20	2,5	0,45%
València	46074	Bonrepós i Mirambell	L'Horta Nord	Cota 100	105,86	3.907	0,9	2030	6,3	1,42	1,00	36,15	34,15%	1,00	8,97	3,24	16,14	12,90	4,0	12,18%
València	46075	Bufali	La Vall d'Albaida	F. intermedia	319,30	156	0,9	2030	6,3	2,04	1,00	4,68	1,47%	2,00	12,85	1,20	3,34	2,13	1,8	0,67%
València	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	29,06	0,45%	1,25	6,46	2,35	99,87	97,52	41,6	1,50%
València	46081	Canals	La Costera	F. intermedia	2.188,48	13.162	0,9	2030	6,3	1,19	1,00	263,16	12,02%	1,00	7,51	19,75	54,02	34,26	1,7	1,57%
València	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	1,25	2030	8,75	1,31	1,00	126,37	31,99%	1,00	11,42	14,43	76,01	61,58	4,3	15,59%
València	46083	Carcaixent	La Ribera Alta	Cota 100	5.928,01	20.777	0,9	2030	6,3	1,10	1,00	343,37	5,79%	1,25	6,96	29,86	143,81	113,95	3,8	1,92%
València	46084	Càrcer	La Ribera Alta	Cota 100	732,25	1.826	0,9	2030	6,3	1,57	1,00	41,62	5,68%	1,25	9,89	5,14	15,12	9,98	1,9	1,36%
València	46085	Carlet	La Ribera Alta	Cota 100	4.563,54	16.141	0,9	2030	6,3	1,15	1,10	241,15	5,28%	1,25	7,99	24,08	137,59	113,52	4,7	2,49%
València	46086	Carrícola	La Vall d'Albaida	F. intermedia	460,11	102	0,9	2030	6,3	2,12	1,00	1,60	0,35%	2,00	13,37	0,43	2,28	1,86	4,3	0,40%
València	46087	Casas Altas	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	1.594,51	146	0,5	2030	3,5	2,05	1,00	20,30	1,27%	1,25	7,19	1,82	2,41	0,58	0,3	0,04%
València	46088	Casas Bajas	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	2.264,78	173	0,5	2030	3,5	2,02	1,00	22,67	1,00%	1,25	7,07	2,00	2,04	0,03	0,0	0,00%
València	46089	Casinos	El Camp de Túria	F. intermedia	4.164,46	3.091	1,3	2030	9,1	1,47	1,00	147,22	3,54%	1,50	13,37	29,52	286,63	257,12	8,7	6,17%
València	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	0,9	2030	6,3	1,04	1,00	244,62	18,72%	1,00	6,54	16,00	169,58	153,58	9,6	11,75%
València	46096	Cerdà	La Costera	F. intermedia	148,02	360	0,9	2030	6,3	1,88	1,00	24,26	16,39%	1,00	11,85	2,87	5,04	2,17	0,8	1,46%
València	46098	Corbera	La Ribera Baixa	Cota 100	2.027,45	3.118	0,9	2030	6,3	1,47	1,00	106,40	5,25%	1,25	9,24	12,29	45,22	32,92	2,7	1,62%
València	46099	Cortes de Pallás	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	23.301,58	753	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	71,56	0,31%	1,25	6,09	5,44	35,81	30,36	5,6	0,13%
València	46100	Cotes	La Ribera Alta	Cota 100	632,73	314	0,9	2030	6,3	1,91	1,00	12,80	2,02%	1,25	12,01	1,92	2,17	0,25	0,1	0,04%
València	46101	Quart de les Valls	El Camp de Morvedre	Cota 100	843,16	1.050	1,25	2030	8,75	1,68	1,00	24,67	2,93%	1,25	14,66	4,52	17,01	12,49	2,8	1,48%
València	46102	Quart de Poblet	L'Horta Sud	Cota 100	1.969,32	25.590	0,9	2030	6,3	1,06	1,00	390,13	19,81%	1,00	6,71	26,16	38,71	12,56	0,5	0,64%
València	46103	Quartell	El Camp de Morvedre	Cota 100	317,99	1.672	1,25	2030	8,75	1,59	1,00	36,36	11,43%	1,00	13,88	5,05	13,40	8,36	1,7	2,63%
València	46105	Cullera	La Ribera Baixa	Cota 100	5.394,97	23.753	0,9	2030	6,3	1,08	1,00	327,17	6,06%	1,25	6,79	27,79	220,78	192,99	6,9	3,58%
València	46106	Chelva	Los Serranos	Sistema rural	19.036,53	1.645	0,5	2030	3,5	1,59	1,50	99,57	0,52%	1,25	8,35	10,39	23,66	13,27	1,3	0,07%
València	46107	Chella	La Canal de Navarrés	Sistema rural	4.350,03	2.445	0,5	2030	3,5	1,51	1,00	65,25	1,50%	1,25	5,30	4,32	11,85	7,53	1,7	0,17%
València	46109	Cheste	La Hoya de Buñol	F. intermedia	7.148,28	8.962	1,3	2030	9,1	1,27	1,25	427,18	5,98%	1,50	14,39	92,21	123,71	31,50	0,3	0,44%
València	46110	Xirivella	L'Horta Sud	Cota 100	514,25	30.749	0,9	2030	6,3	1,03	1,00	215,99	42,00%	1,00	6,48	14,00	15,76	1,75	0,1	0,34%
València	46111	Chiva	La Hoya de Buñol	F. intermedia	17.794,94	16.750	1,3	2030	9,1	1,15	1,25	470,69	2,65%	1,50	13,03	91,99	513,23	421,24	4,6	2,37%
València	46112	Chulilla	Los Serranos	Sistema rural	6.163,24	687	0,5	2030	3,5	1,76	1,00	31,30	0,51%	1,25	6,15	2,41	19,68	17,28	7,2	0,28%
València	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	1,25	2030	8,75	1,45	1,00	54,46	17,25%	1,00	12,72	6,93	63,40	56,47	8,2	17,89%
València	46114	Domeño	Los Serranos	F. intermedia	6.886,61	684	0,9	2030	6,3	1,76	1,00	24,95	0,36%	2,00	11,07	5,52	8,79	3,27	0,6	0,05%
València	46115	Dos Aguas	La Hoya de Buñol	Sistema rural	12.152,01	340	0,5	2030	3,5	1,89	1,00	110,09	0,91%	1,25	6,62	9,11	15,29	6,18	0,7	0,05%
València	46116	L'Eliana	El Camp de Túria	Cota 100	869,94	19.054	1,3	2030	9,1	1,12	1,00	222,52	25,58%	1,00	10,20	22,69	82,45	59,75	2,6	6,87%
València	46118	Enguera	La Canal de Navarrés	F. intermedia	24.198,69	4.781	0,75	2030	5,25	1,39	1,25	217,94	0,90%	2,00	9,09	39,63	40,23	0,61	0,0	0,00%
València	46119	L'Ènova	La Ribera Alta	Cota 100	767,65	914	0,9	2030	6,3	1,70	1,00	77,35	10,08%	1,00	10,72	8,29	16,43	8,13	1,0	1,06%
València	46120	Estivella	El Camp de Morvedre	Cota 100	2.092,72	1.598	1,25	2030	8,75	1,60	1,00	69,86	3,34%	1,25	13,96	12,19	48,27	36,08	3,0	1,72%
València	46121	Estubeny	La Costera	Sistema rural	641,99	114	0,5	2030	3,5	2,10	1,00	11,77	1,83%	1,25	7,35	1,08	1,71	0,63	0,6	0,10%

Cálculos IMOS																		Estudio Potencialmente Explosivos			
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR	PGOU (SuzR)	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Exceso (nº veces) respecto a ISR	% de Exceso respecto superficie municipio
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF						
València	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	1,25	2030	8,75	1,44	1,00	48,89	29,86%	1,00	12,59	6,15	41,45	35,30	5,7	21,56%
València	46123	Favara	La Ribera Baixa	Cota 100	945,75	2.664	0,9	2030	6,3	1,50	1,00	70,13	7,42%	1,25	9,43	8,27	25,66	17,39	2,1	1,84%
València	46126	Foios	L'Horta Nord	Cota 100	647,17	7.641	0,9	2030	6,3	1,30	1,00	75,89	11,73%	1,00	8,16	6,19	6,43	0,24	0,0	0,04%
València	46127	La Font d'En Carròs	La Safor	Cota 100	990,51	3.858	1,25	2030	8,75	1,43	1,00	69,29	7,00%	1,25	12,48	10,81	111,76	100,95	9,3	10,19%
València	46130	Gavarda	La Ribera Alta	Cota 100	798,82	1.058	0,9	2030	6,3	1,67	1,00	39,93	5,00%	1,25	10,55	5,26	35,43	30,17	5,7	3,78%
València	46131	Gandia	La Safor	Cota 100	6.110,49	78.108	1,25	2030	8,75	0,85	1,10	998,22	16,34%	1,00	8,19	81,74	166,50	84,77	1,0	1,39%
València	46132	Genovés	La Costera	F. intermedia	1.516,82	2.778	0,9	2030	6,3	1,49	1,00	61,89	4,08%	1,50	9,38	8,71	30,77	22,06	2,5	1,45%
València	46134	Gilet	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.128,69	3.818	1,25	2030	8,75	1,43	1,00	50,97	4,52%	1,25	12,50	7,96	56,82	48,85	6,1	4,33%
València	46135	Godella	L'Horta Nord	Cota 100	825,78	13.414	0,9	2030	6,3	1,19	1,00	190,23	23,04%	1,00	7,48	14,24	73,34	59,11	4,2	7,16%
València	46136	Godelleta	La Hoya de Buñol	F. intermedia	3.737,82	4.148	1,3	2030	9,1	1,41	1,00	103,51	2,77%	1,50	12,85	19,96	40,12	20,16	1,0	0,54%
València	46137	La Granja de la Costera	La Costera	F. intermedia	83,66	288	0,9	2030	6,3	1,92	1,00	8,98	10,73%	1,00	12,12	1,09	4,43	3,34	3,1	4,00%
València	46138	Guadasequies	La Vall d'Albaida	F. intermedia	326,10	480	0,9	2030	6,3	1,83	1,00	24,36	7,47%	1,50	11,50	4,20	8,89	4,69	1,1	1,44%
València	46139	Guadassuar	La Ribera Alta	Cota 100	3.526,13	5.961	0,9	2030	6,3	1,34	1,00	191,00	5,42%	1,25	8,46	20,20	128,15	107,95	5,3	3,06%
València	46140	Guardamar de la Safor	La Safor	Cota 100	109,10	605	1,25	2030	8,75	1,78	1,00	14,02	12,85%	1,00	15,58	2,18	9,28	7,09	3,2	6,50%
València	46141	Higueruelas	Los Serranos	Sistema rural	1.902,23	522	0,5	2030	3,5	1,81	1,00	34,85	1,83%	1,25	6,33	2,76	5,50	2,74	1,0	0,14%
València	46144	Jarafuel	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	10.307,61	765	0,5	2030	3,5	1,74	1,00	116,75	1,13%	1,25	6,08	8,87	9,75	0,89	0,1	0,01%
València	46145	Xàtiva	La Costera	F. intermedia	7.658,95	30.072	0,9	2030	6,3	1,03	1,25	653,50	8,53%	1,50	8,14	79,77	133,01	53,23	0,7	0,70%
València	46147	Llíria	El Camp de Túria	F. intermedia	22.788,68	24.518	1,3	2030	9,1	1,07	1,00	651,29	2,86%	1,50	9,76	95,35	534,83	439,48	4,6	1,93%
València	46148	Loriguilla	El Camp de Túria	Cota 100	7.247,22	2.171	1,3	2030	9,1	1,54	1,00	55,57	0,77%	1,25	13,98	9,71	75,03	65,32	6,7	0,90%
València	46150	Llutxent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	4.012,52	2.324	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	69,56	1,73%	2,00	9,60	13,35	14,21	0,85	0,1	0,02%
València	46154	Llanera de Ranes	La Costera	F. intermedia	926,35	1.054	0,9	2030	6,3	1,67	1,00	54,69	5,90%	1,50	10,55	8,66	16,43	7,77	0,9	0,84%
València	46155	Llaurí	La Ribera Baixa	Cota 100	1.365,50	1.208	0,9	2030	6,3	1,65	1,00	64,16	4,70%	1,25	10,39	8,33	50,76	42,43	5,1	3,11%
València	46156	Llombai	La Ribera Alta	F. intermedia	5.560,19	2.687	0,9	2030	6,3	1,50	1,00	78,63	1,41%	2,00	9,42	14,82	129,26	114,44	7,7	2,06%
València	46157	La Llosa de Ranes	La Costera	F. intermedia	712,80	3.681	0,9	2030	6,3	1,44	1,00	72,13	10,12%	1,00	9,04	6,52	36,24	29,71	4,6	4,17%
València	46160	Manuel	La Ribera Alta	Cota 100	605,06	2.500	0,9	2030	6,3	1,51	1,00	92,41	15,27%	1,00	9,51	8,79	9,40	0,61	0,1	0,10%
València	46162	Massalavés	La Ribera Alta	Cota 100	746,35	1.739	0,9	2030	6,3	1,58	1,00	81,96	10,98%	1,00	9,95	8,15	18,07	9,91	1,2	1,33%
València	46163	Massalfassar	L'Horta Nord	Cota 100	278,68	2.609	0,9	2030	6,3	1,50	1,00	60,62	21,75%	1,00	9,46	5,73	21,41	15,67	2,7	5,62%
València	46164	Massamagrell	L'Horta Nord	Cota 100	621,02	16.766	0,9	2030	6,3	1,15	1,00	207,02	33,33%	1,00	7,21	14,94	63,05	48,11	3,2	7,75%
València	46165	Massanassa	L'Horta Sud	Cota 100	565,44	10.146	0,9	2030	6,3	1,24	1,00	99,21	17,55%	1,00	7,82	7,76	13,39	5,63	0,7	1,00%
València	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	1,25	2030	8,75	1,48	1,00	53,82	21,16%	1,00	12,91	6,95	52,51	45,56	6,6	17,91%
València	46169	Mislata	L'Horta Sud	Cota 100	229,20	45.644	0,9	2030	6,3	0,95	1,00	243,02	106,03%	1,00	6,01	14,60	33,17	18,58	1,3	8,10%
València	46170	Moixent	La Costera	F. intermedia	14.961,52	4.383	0,9	2030	6,3	1,40	1,00	287,59	1,92%	2,00	8,83	50,80	252,59	201,78	4,0	1,35%
València	46171	Moncada	L'Horta Nord	Cota 100	1.586,21	22.067	0,9	2030	6,3	1,09	1,00	307,27	19,37%	1,00	6,88	21,15	64,37	43,21	2,0	2,72%
València	46172	Montserrat	La Ribera Alta	F. intermedia	4.587,70	9.312	0,9	2030	6,3	1,26	1,00	143,18	3,12%	1,50	7,92	17,02	181,92	164,90	9,7	3,59%
València	46173	Montaverner	La Vall d'Albaida	F. intermedia	738,21	1.617	0,9	2030	6,3	1,59	1,00	100,63	13,63%	1,00	10,04	10,10	14,29	4,19	0,4	0,57%
València	46175	Montixelvo	La Vall d'Albaida	F. intermedia	824,65	558	0,9	2030	6,3	1,80	1,00	21,32	2,59%	1,50	11,32	3,62	6,18	2,56	0,7	0,31%
València	46176	Montroy	La Ribera Alta	F. intermedia	3.133,70	3.295	0,9	2030	6,3	1,46	1,00	61,08	1,95%	2,00	9,18	11,21	93,63	82,42	7,4	2,63%
València	46177	Museros	L'Horta Nord	Cota 100	1.245,43	6.741	0,9	2030	6,3	1,32	1,00	192,83	15,48%	1,00	8,31	16,03	20,42	4,39	0,3	0,35%
València	46178	Náquera	El Camp de Túria	F. intermedia	3.872,40	8.102	1,3	2030	9,1	1,28	1,00	142,88	3,69%	1,50	11,69	25,05	233,25	208,20	8,3	5,38%
València	46179	Navarrés	La Canal de Navarrés	Sistema rural	4.704,59	3.061	0,5	2030	3,5	1,47	1,00	85,72	1,82%	1,25	5,15	5,52	18,55	13,04	2,4	0,28%
València	46180	Novetlè	La Costera	F. intermedia	147,21	856	0,9	2030	6,3	1,71	1,00	30,32	20,59%	1,00	10,80	3,27	32,23	28,95	8,8	19,67%
València	46181	Oliva	La Safor	Cota 100	6.016,34	25.558	1,25	2030	8,75	1,06	1,10	459,61	7,64%	1,25	10,25	58,87	506,73	447,87	7,6	7,44%
València	46182	Olocau	El Camp de Túria	F. intermedia	3.735,01	2.303	1,3	2030	9,1	1,53	1,00	76,93	2,06%	2,00	13,88	21,35	120,76	99,41	4,7	2,66%
València	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	12.545,81	36.194	0,9	2030	6,3	1,00	1,25	431,12	3,44%	1,50	7,86	50,82	1084,21	1033,38	20,3	8,24%
València	46185	Otos	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.108,04	436	0,9	2030	6,3	1,84	1,00	23,07	2,08%	2,00	11,62	5,36	5,41	0,05	0,0	0,00%
València	46186	Paiporta	L'Horta Sud	Cota 100	401,51	27.184	0,9	2030	6,3	1,05	1,00	185,67	46,24%	1,00	6,63	12,31	36,92	24,60	2,0	6,13%
València	46188	Palmera	La Safor	Cota 100	97,85	1.043	1,25	2030	8,75	1,68	1,00	20,70	21,16%	1,00	14,67	3,04	4,41	1,37	0,5	1,40%
València	46190	Paterna	L'Horta Nord	Cota 100	3.672,79	73.488	0,9	2030	6,3	0,86	1,00	993,63	27,05%	1,00	5,43	53,98	117,51	63,53	1,2	1,73%
València	46191	Pedralba	Los Serranos	F. intermedia	5.920,95	3.048	0,9	2030	6,3	1,47	1,00	76,17	1,29%	2,00	9,27	14,12	162,54	148,42	10,5	2,51%
València	46192	Petrés	El Camp de Morvedre	Cota 100	187,56	1.096	1,25	2030	8,75	1,67	1,00	28,28	15,08%	1,00	14,59	4,13	15,46	11,33	2,7	6,04%
València	46193	Picanya	L'Horta Sud	Cota 100	722,02	11.760	0,9	2030	6,3	1,21	1,00	189,30	26,22%	1,00	7,64	14,47	27,05	12,58	0,9	1,74%
València	46194	Picassent	L'Horta Sud	Cota 100	8.573,98	22.236	0,9	2030	6,3	1,09	1,00	443,04	5,17%	1,25	6,87	38,07	99,52	61,45	1,6	0,72%
València	46195	Piles	La Safor	Cota 100	390,94	3.031	1,25	2030	8,75	1,47	1,00	54,47	13,93%	1,00	12,89	7,02	38,28	31,26	4,5	8,00%
València	46196	Pinet	La Vall d'Albaida	F. intermedia	1.189,54	155	0,9	2030	6,3	2,04	1,00	3,25	0,27%	2,00	12,86	0,84	1,89	1,06	1,3	0,09%
València	46202	La Pobla de Vallbona	El Camp de Túria	F. intermedia	3.324,47	26.435	1,3	2030	9,1	1,06	1,00	322,08	9,69%	1,50	9,63	46,52	586,12	539,60	11,6	16,23%
València	46203	La Pobla Llarga	La Ribera Alta	Cota 100	1.009,70	4.529	0,9	2030	6,3	1,40	1,00	119,81	11,87%	1,00	8,79	10,53	19,43	8,89	0,8	0,88%
València	46204	Puig	L'Horta Nord	Cota 100	2.681,51	8.992	0,9	2030	6,3	1,26	1,00	268,99	10,03%	1,00	7,97	21,43	208,46	187,03	8,7	6,97%
València	46205	Puçol	L'Horta Nord	Cota 100	1.811,50	20.731	0,9	2030	6,3	1,10	1,00	250,47	13,83%	1,00	6,96	17,43	41,05	23,62	1,4	1,30%

Cálculos IMOS																		Estudio Potencialmente Explosivos			
Datos básicos Municipios							Tasa de Crecimiento Demográfico			Factores de corrección					IMOS	ISR				
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ambito Territorial	Area Municipio (Ha)	Poblacion Oficial 2023	Tcaa corregido	Año horizonte	TCD	FCTM	FCVT	Suelo Sellado	%Suelo Sellado	FCF			PGOU (SuzR)	Exceso SuzR (PGOU - ISR)	Exceso (nº veces) respecto a ISR	% de Exceso respecto superficie municipio
València	46207	Rafelbunyol	L'Horta Nord	Cota 100	420,05	9.467	0,9	2030	6,3	1,25	1,00	121,98	29,04%	1,00	7,90	9,64	36,02	26,38	2,7	6,28%
València	46208	Rafelcofer	La Safor	Cota 100	203,48	1.372	1,25	2030	8,75	1,62	1,00	28,74	14,12%	1,00	14,21	4,08	5,86	1,77	0,4	0,87%
València	46209	Rafelguaraf	La Ribera Alta	Cota 100	1.626,85	2.351	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	43,29	2,66%	1,25	9,58	5,19	83,58	78,40	15,1	4,82%
València	46210	Ráfol de Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	432,72	467	0,9	2030	6,3	1,83	1,00	12,28	2,84%	1,50	11,53	2,13	15,65	13,53	6,4	3,13%
València	46211	Real de Gandía	La Safor	Cota 100	607,54	2.649	1,25	2030	8,75	1,50	1,00	52,10	8,58%	1,25	13,11	8,54	23,31	14,77	1,7	2,43%
València	46212	Real	La Ribera Alta	F. intermedia	1.830,99	2.410	0,9	2030	6,3	1,52	1,00	48,63	2,66%	1,50	9,55	6,97	91,49	84,52	12,1	4,62%
València	46213	Requena	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	81.426,90	20.387	0,9	2030	6,3	1,11	1,25	1133,63	1,39%	2,00	8,72	197,80	311,44	113,64	0,6	0,14%
València	46214	Riba-Roja de Túria	El Camp de Túria	Cota 100	5.768,56	23.555	1,3	2030	9,1	1,08	1,00	369,91	6,41%	1,25	9,83	45,45	272,70	227,25	5,0	3,94%
València	46215	Riola	La Ribera Baixa	Cota 100	559,21	1.780	0,9	2030	6,3	1,57	1,00	30,26	5,41%	1,25	9,92	3,75	29,52	25,76	6,9	4,61%
València	46216	Rocafort	L'Horta Nord	Cota 100	230,16	7.570	0,9	2030	6,3	1,30	1,00	88,42	38,42%	1,00	8,17	7,23	20,02	12,79	1,8	5,56%
València	46218	Rótova	La Safor	F. intermedia	765,89	1.292	1,25	2030	8,75	1,64	1,00	41,87	5,47%	1,50	14,31	8,99	24,98	15,99	1,8	2,09%
València	46220	Sagunt / Sagunto	El Camp de Morvedre	Cota 100	13.405,81	70.128	1,25	2030	8,75	0,87	1,10	1497,96	11,17%	1,00	8,39	125,63	432,07	306,44	2,4	2,29%
València	46221	Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	860,93	401	0,9	2030	6,3	1,86	1,00	21,07	2,45%	2,00	11,72	4,94	5,27	0,33	0,1	0,04%
València	46222	Sant Joanet	La Ribera Alta	Cota 100	185,82	544	0,9	2030	6,3	1,80	1,00	25,82	13,90%	1,00	11,35	2,93	5,81	2,88	1,0	1,55%
València	46223	Sedaví	L'Horta Sud	Cota 100	182,49	10.637	0,9	2030	6,3	1,23	1,00	98,66	54,06%	1,00	7,76	7,66	30,31	22,65	3,0	12,41%
València	46224	Segart	El Camp de Morvedre	F. intermedia	664,69	166	1,25	2030	8,75	2,03	1,00	2,90	0,44%	2,00	17,75	1,03	23,67	22,64	22,0	3,41%
València	46225	Sellent	La Ribera Alta	Cota 100	1.400,92	381	0,9	2030	6,3	1,87	1,00	22,70	1,62%	1,25	11,78	3,34	4,71	1,37	0,4	0,10%
València	46227	Senyera	La Ribera Alta	Cota 100	203,15	1.122	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	25,04	12,32%	1,00	10,48	2,62	13,21	10,59	4,0	5,21%
València	46228	Serra	El Camp de Túria	F. intermedia	5.738,59	3.608	1,3	2030	9,1	1,44	1,00	54,78	0,95%	2,00	13,10	14,35	275,27	260,92	18,2	4,55%
València	46229	Siete Aguas	La Hoya de Buñol	F. intermedia	11.044,89	1.229	1,3	2030	9,1	1,65	1,00	229,68	2,08%	2,00	14,97	68,78	473,15	404,37	5,9	3,66%
València	46234	Sot de Chera	Los Serranos	Sistema rural	3.874,88	423	0,5	2030	3,5	1,85	1,00	33,58	0,87%	1,25	6,47	2,72	3,71	1,00	0,4	0,03%
València	46235	Sueca	La Ribera Baixa	Cota 100	9.244,35	28.086	0,9	2030	6,3	1,05	1,10	497,21	5,38%	1,25	7,25	45,07	206,60	161,53	3,6	1,75%
València	46238	Tavernes de la Valldigna	La Safor	Cota 100	4.925,43	17.443	1,25	2030	8,75	1,14	1,10	270,04	5,48%	1,25	10,95	36,96	124,43	87,47	2,4	1,78%
València	46242	Torrebaja	El Rincón de Ademuz	Sistema rural	471,48	404	0,5	2030	3,5	1,86	1,00	34,80	7,38%	1,25	6,50	2,83	4,70	1,87	0,7	0,40%
València	46244	Torrent	L'Horta Sud	Cota 100	6.948,95	87.295	0,9	2030	6,3	0,83	1,00	887,87	12,78%	1,00	5,23	46,40	439,99	393,60	8,5	5,66%
València	46245	Torres Torres	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.177,80	745	1,25	2030	8,75	1,74	1,00	39,91	3,39%	1,25	15,24	7,60	33,42	25,82	3,4	2,19%
València	46247	Tuéjar	Los Serranos	Sistema rural	12.190,06	1.201	0,5	2030	3,5	1,65	1,00	71,51	0,59%	1,25	5,77	5,16	9,61	4,45	0,9	0,04%
València	46248	Turís	La Ribera Alta	F. intermedia	8.041,69	7.259	0,9	2030	6,3	1,31	1,00	135,78	1,69%	2,00	8,22	22,33	120,56	98,23	4,4	1,22%
València	46249	Utiel	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	23.686,30	11.632	0,9	2030	6,3	1,22	1,25	485,65	2,05%	2,00	9,57	92,95	180,60	87,65	0,9	0,37%
València	46250	Valencia	València	Cota 100	13.889,25	807.693	0,6	2030	4,2	0,40	1,00	6297,88	45,34%	1,00	1,70	106,75	745,74	638,98	6,0	4,60%
València	46253	Vallés	La Costera	F. intermedia	123,60	151	0,9	2030	6,3	2,05	1,00	10,29	8,32%	1,50	12,89	1,99	3,02	1,03	0,5	0,83%
València	46254	Venta del Moro	La Plana de Utiel-Requena	Sistema rural	27.207,42	1.164	0,5	2030	3,5	1,66	1,00	153,19	0,56%	1,25	5,80	11,10	12,23	1,13	0,1	0,00%
València	46255	Villalonga	La Safor	Cota 100	4.331,56	4.667	1,25	2030	8,75	1,39	1,00	77,56	1,79%	1,25	12,16	11,79	41,16	29,37	2,5	0,68%
València	46256	Vilamarxant	El Camp de Túria	Cota 100	7.148,91	10.772	1,3	2030	9,1	1,23	1,00	172,95	2,42%	1,25	11,19	24,20	187,46	163,27	6,7	2,28%
València	46257	Villanueva de Castellón	La Ribera Alta	Cota 100	2.030,92	6.891	0,9	2030	6,3	1,32	1,00	131,41	6,47%	1,25	8,29	13,61	38,51	24,90	1,8	1,23%
València	46259	Villargordo del Cabriel	La Plana de Utiel-Requena	F. intermedia	7.165,40	577	0,9	2030	6,3	1,79	1,00	154,66	2,16%	2,00	11,28	34,88	79,88	45,00	1,3	0,63%
València	46260	Vinalesa	L'Horta Nord	Cota 100	152,93	3.495	0,9	2030	6,3	1,45	1,00	50,59	33,08%	1,00	9,11	4,61	5,46	0,86	0,2	0,56%
València	46261	Yátova	La Hoya de Buñol	F. intermedia	12.015,71	2.205	1,3	2030	9,1	1,53	1,00	65,84	0,55%	2,00	13,95	18,38	102,72	84,35	4,6	0,70%
València	46903	San Antonio de Benagéber	El Camp de Túria	F. intermedia	796,76	10.200	1,3	2030	9,1	1,24	1,00	226,73	28,46%	1,00	11,29	25,59	157,27	131,68	5,1	16,53%
València	46904	Benicull de Xúquer	La Ribera Baixa	Cota 100	350,37	1.134	0,9	2030	6,3	1,66	1,00	28,28	8,07%	1,25	10,46	3,70	5,64	1,94	0,5	0,55%

Leyenda

- Alacant/Alicante
- Castelló/Castellón
- València/Valencia

Tabla C05_T32: Tabla primera selección del IMOS

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	PGOU (SuzR)	El SuzR cuántos ISR son	"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Castelló	12089	Peníscola	El Baix Maestrat	Cota 100	7.910,36	8.449	216,51	2,74%	11,62	31,44	3.478,09	110,64	3.446,65	109,64	46,71%	17,06	43,57%	SI
Alacant	03099	Orihuela	El Baix Segura	Cota 100	36.556,02	82.449	1946,43	5,32%	8,09	196,80	2.436,13	12,38	2.239,33	11,38	11,99%	2,25	6,13%	Dudoso
Alacant	03018	Altea	La Marina Baixa	Cota 100	3.467,48	23.820	387,36	11,17%	9,43	36,54	1.552,57	42,49	1.516,04	41,49	55,95%	5,01	43,72%	SI
Castelló	12033	Cabanes	La Plana Alta	F. intermedia	13.159,00	3.222	408,11	3,10%	13,29	81,38	1.555,61	19,11	1.474,23	18,11	14,92%	4,81	11,20%	Si
Alacant	03065	Elx / Elche	El Baix Vinalopó	Cota 100	32.691,75	238.293	3142,35	9,61%	5,35	210,25	1.597,62	7,60	1.387,37	6,60	14,50%	1,51	4,24%	Dudoso
Alacant	03082	Xàbia	La Marina Alta	Cota 100	6.893,84	29.760	499,29	7,24%	9,97	62,20	1.447,17	23,27	1.384,98	22,27	28,23%	3,90	20,09%	Si
Alacant	03014	Alacant	L'Alacantí	Cota 100	20.224,70	349.282	4217,54	20,85%	4,54	191,50	1.357,72	7,09	1.166,22	6,09	27,57%	1,32	5,77%	Dudoso
València	46184	Ontinyent	La Vall d'Albaida	F. intermedia	12.545,81	36.194	431,12	3,44%	7,86	50,82	1.084,21	21,33	1.033,38	20,33	12,08%	3,51	8,24%	Si
Castelló	12099	Sant Jordi	El Baix Maestrat	F. intermedia	3.653,78	1.249	221,48	6,06%	14,94	49,65	893,10	17,99	843,45	16,99	30,50%	5,03	23,08%	SI
Alacant	03088	Monforte del Cid	El Vinalopó Mitjà Medio	F. intermedia	7.954,12	8.777	558,69	7,02%	12,77	107,02	941,28	8,80	834,26	7,80	18,86%	2,68	10,49%	Posible
Alacant	03133	Torrevieja	El Baix Segura	Cota 100	7.192,60	89.290	767,74	10,67%	7,94	60,97	890,90	14,61	829,93	13,61	23,06%	2,16	11,54%	Si
Alacant	03041	Benissa	La Marina Alta	Cota 100	6.978,82	12.279	202,74	2,91%	10,54	26,72	735,64	27,54	708,92	26,54	13,45%	4,63	10,16%	Posible
València	46250	Valencia	València	Cota 100	13.889,25	807.693	6297,88	45,34%	1,70	106,75	745,74	6,99	638,98	5,99	50,71%	1,12	4,60%	NO
Alacant	03121	Santa Pola	El Baix Vinalopó	Cota 100	5.831,14	37.816	354,28	6,08%	8,31	36,81	633,61	17,21	596,80	16,21	16,94%	2,79	10,23%	Posible
Alacant	03113	Rojales	El Baix Segura	Cota 100	2.773,08	17.451	266,16	9,60%	9,95	33,12	604,96	18,27	571,84	17,27	31,41%	3,27	20,62%	Si
Alacant	03076	Guardamar del Segura	El Baix Segura	Cota 100	3.370,69	17.328	345,77	10,26%	9,97	34,46	580,42	16,84	545,96	15,84	27,48%	2,68	16,20%	Si
València	46070	Bétera	El Camp de Túria	Cota 100	7.515,79	26.759	480,92	6,40%	9,61	57,75	602,32	10,43	544,56	9,43	14,41%	2,25	7,25%	-
València	46202	La Pobla de Vallbona	El Camp de Túria	F. intermedia	3.324,47	26.435	322,08	9,69%	9,63	46,52	586,12	12,60	539,60	11,60	27,32%	2,82	16,23%	Si
Alacant	03069	Finestrat	La Marina Baixa	F. intermedia	4.226,53	8.836	170,14	4,03%	11,09	28,31	547,56	19,34	519,25	18,34	16,98%	4,22	12,29%	Si
Alacant	03042	El Poble Nou de Benitatxell	La Marina Alta	Cota 100	1.269,87	4.858	53,00	4,17%	12,10	8,01	516,13	64,41	508,11	63,41	44,82%	10,74	40,01%	SI
Castelló	12085	Orpesa	La Plana Alta	Cota 100	2.651,09	10.958	461,98	17,43%	11,16	51,57	554,76	10,76	503,20	9,76	38,35%	2,20	18,98%	SI
Alacant	03139	La Vila Joiosa	La Marina Baixa	Cota 100	5.890,46	36.093	475,34	8,07%	9,61	57,10	551,65	9,66	494,55	8,66	17,43%	2,16	8,40%	-
Alacant	03090	Mutxamel	L'Alacantí	Cota 100	4.773,52	27.078	381,46	7,99%	8,48	40,44	504,83	12,48	464,39	11,48	18,57%	2,32	9,73%	Posible
Alacant	03094	La Nucia	La Marina Baixa	F. intermedia	2.137,82	18.970	125,69	5,88%	9,81	18,50	479,85	25,94	461,35	24,94	28,32%	4,82	21,58%	Si
Alacant	03102	Pego	La Marina Alta	Cota 100	5.290,99	10.485	224,30	4,24%	11,89	33,33	482,55	14,48	449,22	13,48	13,36%	3,15	8,49%	-
València	46181	Oliva	La Safor	Cota 100	6.016,34	25.558	459,61	7,64%	10,25	58,87	506,73	8,61	447,87	7,61	16,06%	2,10	7,44%	-
València	46051	Benaguasil	El Camp de Túria	Cota 100	2.521,12	11.877	288,72	11,45%	11,02	31,82	476,52	14,97	444,70	13,97	30,35%	2,65	17,64%	Si
València	46147	Llíria	El Camp de Túria	F. intermedia	22.788,68	24.518	651,29	2,86%	9,76	95,35	534,83	5,61	439,48	4,61	5,20%	1,82	1,93%	-
Alacant	03118	San Fulgencio	El Baix Segura	Cota 100	2.070,56	9.443	142,35	6,87%	10,98	19,54	458,51	23,46	438,97	22,46	29,02%	4,22	21,20%	Si
Alacant	03902	Pilar de la Horadada	El Baix Segura	Cota 100	7.782,71	23.428	690,48	8,87%	9,46	81,65	511,77	6,27	430,12	5,27	15,45%	1,74	5,53%	-
València	46111	Chiva	La Hoya de Buñol	F. intermedia	17.794,94	16.750	470,69	2,65%	13,03	91,99	513,23	5,58	421,24	4,58	5,53%	2,09	2,37%	-
Alacant	03129	Tibi	L'Alcoià	F. intermedia	7.040,29	1.808	104,99	1,49%	9,90	20,79	425,33	20,46	404,54	19,46	7,53%	5,05	5,75%	NO
València	46229	Siete Aguas	La Hoya de Buñol	F. intermedia	11.044,89	1.229	229,68	2,08%	14,97	68,78	473,15	6,88	404,37	5,88	6,36%	3,06	3,66%	-
València	46244	Torrent	L'Horta Sud	Cota 100	6.948,95	87.295	887,87	12,78%	5,23	46,40	439,99	9,48	393,60	8,48	19,11%	1,50	5,66%	-
Alacant	03107	Polop	La Marina Baixa	F. intermedia	2.257,54	5.339	74,12	3,28%	11,94	13,27	367,64	27,70	354,37	26,70	19,57%	5,96	15,70%	SI
Castelló	12012	Altura	El Alto Palancia	F. intermedia	12.943,76	3.695	149,73	1,16%	9,04	27,07	379,43	14,02	352,36	13,02	4,09%	3,53	2,72%	-
Alacant	03122	Sant Vicent del Raspeig	L'Alacantí	Cota 100	4.056,42	59.928	699,55	17,25%	7,26	50,76	398,57	7,85	347,81	6,85	27,07%	1,57	8,57%	-
Alacant	03085	Llíber	La Marina Alta	F. intermedia	2.200,29	946	9,37	0,43%	14,84	2,78	349,52	125,66	346,74	124,66	16,31%	38,29	15,76%	SI
Alacant	03011	L'Alfàs del Pi	La Marina Baixa	Cota 100	1.978,29	20.518	217,94	11,02%	9,68	21,10	367,64	17,42	346,54	16,42	29,60%	2,69	17,52%	Si
Alacant	03050	El Campello	L'Alacantí	Cota 100	5.531,76	29.993	536,07	9,69%	8,32	55,77	358,65	6,43	302,88	5,43	16,17%	1,67	5,48%	-
Castelló	12004	Alcalà de Xivert	El Baix Maestrat	Cota 100	16.765,04	7.160	295,13	1,76%	11,90	43,91	331,84	7,56	287,92	6,56	3,74%	2,12	1,72%	-
Castelló	12028	Benicàssim	La Plana Alta	Cota 100	3.627,60	19.951	499,60	13,77%	10,12	50,55	337,91	6,68	287,35	5,68	23,09%	1,68	7,92%	-
Castelló	12053	Xilxes	La Plana Baixa	Cota 100	1.350,89	2.981	106,69	7,90%	13,43	17,91	290,25	16,21	272,34	15,21	29,38%	3,72	20,16%	Si
Castelló	12032	Borriana	La Plana Baixa	Cota 100	4.689,83	35.750	415,12	8,85%	9,10	47,23	318,56	6,74	271,33	5,74	15,64%	1,77	5,79%	-
Alacant	03048	Callosa d'En Sarrià	La Marina Baixa	F. intermedia	3.469,38	7.708	96,82	2,79%	14,15	20,55	283,90	13,81	263,34	12,81	10,97%	3,93	7,59%	Posible
València	46228	Serra	El Camp de Túria	F. intermedia	5.738,59	3.608	54,78	0,95%	13,10	14,35	275,27	19,18	260,92	18,18	5,75%	6,02	4,55%	NO
València	46089	Casinos	El Camp de Túria	F. intermedia	4.164,46	3.091	147,22	3,54%	13,37	29,52	286,63	9,71	257,12	8,71	10,42%	2,95	6,17%	Posible
Castelló	12009	Almassora	La Plana Alta	Cota 100	3.318,21	27.989	394,44	11,89%	9,53	37,59	292,27	7,78	254,68	6,78	20,70%	1,74	7,68%	-
Castelló	12031	Borriol	La Plana Alta	F. intermedia	6.160,17	5.865	200,81	3,26%	12,25	36,90	288,65	7,82	251,75	6,82	7,95%	2,44	4,09%	-
Castelló	12901	Alquerías del Niño Perdido	La Plana Baixa	Cota 100	1.294,31	4.539	210,53	16,27%	12,70	26,73	276,42	10,34	249,69	9,34	37,62%	2,31	19,29%	SI
Alacant	03080	Jacarilla	El Baix Segura	Cota 100	1.220,51	2.108	75,89	6,22%	13,49	12,80	260,37	20,34	247,57	19,34	27,55%	4,43	20,28%	Si
València	46011	Alberic	La Ribera Alta	Cota 100	2.680,11	10.815	192,45	7,18%	7,74	18,63	263,74	14,16	245,11	13,16	17,02%	2,37	9,15%	-
Alacant	03047	Calp	La Marina Alta	Cota 100	2.360,08	25.854	221,65	9,39%	10,22	28,33	261,71	9,24	233,38	8,24	20,48%	2,18	9,89%	Si
Castelló	12117	Torreblanca	La Plana Alta	Cota 100	2.975,14	5.630	205,19	6,90%	12,32	31,61	263,03	8,32	231,43	7,32	15,74%	2,28	7,78%	-
València	46214	Riba-Roja de Túria	El Camp de Túria	Cota 100	5.768,56	23.555	369,91	6,41%	9,83	45,45	272,70	6,00	227,25	5,00	11,14%	1,74	3,94%	-
Alacant	03119	Sant Joan d'Alacant	L'Alacantí	Cota 100	958,01	25.275	462,41	48,27%	8,59	39,71	264,58	6,66	224,87	5,66	75,89%	1,57	23,47%	SI
Castelló	12101	San Rafael del Río	El Baix Maestrat	F. intermedia	2.113,83	494	25,65	1,21%	16,56	8,49	232,15	27,33	223,65	26,33	12,20%	10,05	10,58%	SI
Alacant	03101	Pedreguer	La Marina Alta	Cota 100	2.962,90	8.558	178,75	6,03%	11,15	24,91	238,42	9,57	213,52	8,57	14,08%	2,33	7,21%	-
València	46178	Náquera	El Camp de Túria	F. intermedia	3.872,40	8.102	142,88	3,69%	11,69	25,05	233,25	9,31	208,20	8,31	9,71%	2,63	5,38%	-
Alacant	03083	Xixona	L'Alacantí	F. intermedia	16.374,61	7.032	188,75	1,15%	13,20	49,82	252,60	5,07	202,78	4,07	2,70%	2,34	1,24%	-
Alacant	03064	Dolores	El Baix Segura	Cota 100	1.865,67	7.919	217,92	11,68%	11,28	24,57	220,61	8,98	196,04	7,98	23,51%	2,01	10,51%	Posible
Alacant	03012	Algorfa	El Baix Segura	Cota 100	1.847,33	3.635	129,92	7,03%	12,58	20,43	216,33	10,59	195,90	9,59	18,74%	2,67	10,60%	Posible
València	46105	Cullera	La Ribera Baixa	Cota 100	5.394,97	23.753	327,17	6,06%	6,79	27,79	220,78	7,94	192,99	6,94	10,16%	1,67	3,58%	-
València	46204	Puig	L'Horta Nord	Cota 100	2.681,51	8.992	268,99	10,03%	7,97	21,43	208,46	9,73	187,03	8,73	17,81%	1,77	6,97%	-

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	Código INE	Municipio	Comarca	Ámbito Territorial	Área Municipio (Ha)	Población Oficial 2023	Suelo Sellado (SS)	%Suelo Sellado	IMOS	ISR	PGOU (SuzR)	El SuzR cuántos ISR son	"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"	El Exceso cuántos ISR de más son	% Suelo Sellado Futuro	Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual	% de Exceso respecto superficie municipio	Potencial Explosivo
Alacant	03001	Adsubia	La Marina Alta	Sistema rural	1.467,97	608	28,12	1,92%	6,23	2,19	187,65	85,69	185,46	84,69	14,70%	7,67	12,63%	SI
Alacant	03128	Teulada	La Marina Alta	Cota 100	3.233,92	12.515	191,95	5,94%	10,51	25,22	196,01	7,77	170,80	6,77	12,00%	2,02	5,28%	-
Alacant	03120	San Miguel de Salinas	El Baix Segura	Cota 100	5.485,29	6.798	257,46	4,69%	11,53	37,11	206,29	5,56	169,17	4,56	8,45%	1,80	3,08%	-
Alacant	03092	Muro de Alcoy	El Comtat	F. intermedia	3.024,78	9.253	274,30	9,07%	9,91	40,79	207,74	5,09	166,95	4,09	15,94%	1,76	5,52%	Posible
València	46172	Montserrat	La Ribera Alta	F. intermedia	4.587,70	9.312	143,18	3,12%	7,92	17,02	181,92	10,69	164,90	9,69	7,09%	2,27	3,59%	-
Castelló	12077	Moncofa	La Plana Baixa	Cota 100	1.434,75	7.747	213,45	14,88%	11,77	25,12	189,74	7,55	164,63	6,55	28,10%	1,89	11,47%	Si
València	46256	Vilamarxant	El Camp de Túria	Cota 100	7.148,91	10.772	172,95	2,42%	11,19	24,20	187,46	7,75	163,27	6,75	5,04%	2,08	2,28%	-
València	46094	Catarroja	L'Horta Sud	Cota 100	1.306,69	29.316	244,62	18,72%	6,54	16,00	169,58	10,60	153,58	9,60	31,70%	1,69	11,75%	Si
València	46191	Pedralba	Los Serranos	F. intermedia	5.920,95	3.048	76,17	1,29%	9,27	14,12	162,54	11,51	148,42	10,51	4,03%	3,13	2,51%	-
Alacant	03081	Xaló	La Marina Alta	F. intermedia	3.462,93	2.964	35,24	1,02%	12,92	9,11	153,40	16,84	144,29	15,84	5,45%	5,35	4,17%	NO
Alacant	03127	Tàrbena	La Marina Baixa	F. intermedia	3.145,69	630	35,41	1,13%	15,52	10,99	147,94	13,46	136,95	12,46	5,83%	5,18	4,35%	NO
València	46903	San Antonio de Benagéber	El Camp de Túria	F. intermedia	796,76	10.200	226,73	28,46%	11,29	25,59	157,27	6,15	131,68	5,15	48,20%	1,69	16,53%	Si
Alacant	03111	Redován	El Baix Segura	Cota 100	944,73	8.183	113,60	12,02%	11,22	12,75	143,77	11,28	131,03	10,28	27,24%	2,27	13,87%	Si
València	46156	Llombai	La Ribera Alta	F. intermedia	5.560,19	2.687	78,63	1,41%	9,42	14,82	129,26	8,72	114,44	7,72	3,74%	2,64	2,06%	-
Alacant	03071	Gata de Gorgos	La Marina Alta	F. intermedia	2.035,01	6.515	129,51	6,36%	11,60	22,54	136,99	6,08	114,44	5,08	13,10%	2,06	5,62%	Posible
València	46085	Carlet	La Ribera Alta	Cota 100	4.563,54	16.141	241,15	5,28%	7,99	24,08	137,59	5,72	113,52	4,72	8,30%	1,57	2,49%	-
València	46028	Algar de Palancia	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.328,97	527	27,42	2,06%	15,82	5,42	113,80	21,00	108,38	20,00	10,63%	5,15	8,16%	-
València	46139	Guadassuar	La Ribera Alta	Cota 100	3.526,13	5.961	191,00	5,42%	8,46	20,20	128,15	6,34	107,95	5,34	9,05%	1,67	3,06%	-
Alacant	03074	Granja de Rocamora	El Baix Segura	Cota 100	716,91	2.686	79,68	11,11%	13,09	10,43	114,12	10,94	103,69	9,94	27,03%	2,43	14,46%	Si
València	46127	La Font d'En Carròs	La Safor	Cota 100	990,51	3.858	69,29	7,00%	12,48	10,81	111,76	10,34	100,95	9,34	18,28%	2,61	10,19%	Posible
València	46039	Anna	La Canal de Navarrés	Sistema rural	2.145,36	2.593	87,11	4,06%	5,26	5,73	105,59	18,44	99,87	17,44	8,98%	2,21	4,66%	Posible
València	46182	Olocau	El Camp de Túria	F. intermedia	3.735,01	2.303	76,93	2,06%	13,88	21,35	120,76	5,65	99,41	4,65	5,29%	2,57	2,66%	-
València	46248	Turís	La Ribera Alta	F. intermedia	8.041,69	7.259	135,78	1,69%	8,22	22,33	120,56	5,40	98,23	4,40	3,19%	1,89	1,22%	-
València	46079	Calles	Los Serranos	Sistema rural	6.491,97	431	29,06	0,45%	6,46	2,35	99,87	42,55	97,52	41,55	1,99%	4,44	1,50%	SI
Alacant	03034	Benijófar	El Baix Segura	Cota 100	436,10	3.473	69,08	15,84%	12,66	8,74	103,03	11,78	94,29	10,78	39,47%	2,49	21,62%	SI
Alacant	03110	El Ràfol d'Almúnia	La Marina Alta	Cota 100	490,28	721	20,44	4,17%	15,29	3,91	95,63	24,47	91,72	23,47	23,68%	5,68	18,71%	Si
Alacant	03070	Formentera del Segura	El Baix Segura	Cota 100	435,00	4.618	80,16	18,43%	12,18	9,76	98,66	10,11	88,90	9,11	41,11%	2,23	20,44%	SI
Alacant	03030	Benidoleig	La Marina Alta	Cota 100	748,53	1.218	36,82	4,92%	14,41	6,63	94,96	14,31	88,32	13,31	17,61%	3,58	11,80%	Posible
València	46002	Ador	La Safor	Cota 100	1.383,64	1.699	33,75	2,44%	13,85	5,84	94,17	16,11	88,32	15,11	9,24%	3,79	6,38%	-
València	46212	Real	La Ribera Alta	F. intermedia	1.830,99	2.410	48,63	2,66%	9,55	6,97	91,49	13,13	84,52	12,13	7,65%	2,88	4,62%	Posible
València	46261	Yátova	La Hoya de Buñol	F. intermedia	12.015,71	2.205	65,84	0,55%	13,95	18,38	102,72	5,59	84,35	4,59	1,40%	2,56	0,70%	-
València	46176	Montroy	La Ribera Alta	F. intermedia	3.133,70	3.295	61,08	1,95%	9,18	11,21	93,63	8,35	82,42	7,35	4,94%	2,53	2,63%	-
Alacant	03903	Los Montesinos	El Baix Segura	Cota 100	1.499,26	5.477	113,41	7,56%	11,89	16,86	96,96	5,75	80,10	4,75	14,03%	1,85	5,34%	-
València	46209	Rafelguaraf	La Ribera Alta	Cota 100	1.626,85	2.351	43,29	2,66%	9,58	5,19	83,58	16,12	78,40	15,12	7,80%	2,93	4,82%	-
València	46009	Albalat dels Sorells	L'Horta Nord	Cota 100	465,95	4.158	81,57	17,51%	8,90	7,26	85,14	11,73	77,88	10,73	35,78%	2,04	16,71%	SI
Alacant	03901	Els Poblets	La Marina Alta	Cota 100	368,33	2.763	30,50	8,28%	13,04	4,97	78,09	15,71	73,11	14,71	29,48%	3,56	19,85%	Si
Alacant	03075	El Castell de Guadalest	La Marina Baixa	Sistema rural	1.597,13	274	22,75	1,42%	6,76	1,92	72,15	37,50	70,23	36,50	5,94%	4,17	4,40%	SI
València	46007	Albal	L'Horta Sud	Cota 100	733,43	17.024	217,48	29,65%	7,20	15,65	84,07	5,37	68,42	4,37	41,11%	1,39	9,33%	NO
Alacant	03138	El Verger	La Marina Alta	Cota 100	810,48	5.101	141,80	17,50%	12,01	17,04	85,44	5,02	68,41	4,02	28,04%	1,60	8,44%	-
València	46148	Loriguilla	El Camp de Túria	Cota 100	7.247,22	2.171	55,57	0,77%	13,98	9,71	75,03	7,72	65,32	6,72	1,80%	2,35	0,90%	-
Alacant	03077	El fondó de les Neus	El Vinalopó Mitjà	F. intermedia	6.887,77	2.698	60,99	0,89%	12,03	14,68	79,83	5,44	65,15	4,44	2,04%	2,31	0,95%	-
València	46082	Canet d'En Berenguer	El Camp de Morvedre	Cota 100	395,02	7.265	126,37	31,99%	11,42	14,43	76,01	5,27	61,58	4,27	51,23%	1,60	15,59%	SI
Alacant	03131	Tormos	La Marina Alta	Cota 100	535,82	339	9,01	1,68%	16,55	1,86	61,01	32,74	59,15	31,74	13,07%	7,77	11,04%	Si
València	46135	Godella	L'Horta Nord	Cota 100	825,78	13.414	190,23	23,04%	7,48	14,24	73,34	5,15	59,11	4,15	31,92%	1,39	7,16%	-
València	46113	Daimús	La Safor	Cota 100	315,59	3.348	54,46	17,25%	12,72	6,93	63,40	9,15	56,47	8,15	37,34%	2,16	17,89%	SI
Alacant	03091	Murla	La Marina Alta	F. intermedia	581,77	575	12,72	2,19%	15,67	3,99	58,27	14,62	54,29	13,62	12,20%	5,58	9,33%	SI
Alacant	03106	Planes	El Comtat	Sistema rural	3.888,78	699	48,96	1,26%	6,14	3,76	53,70	14,30	49,95	13,30	2,64%	2,10	1,28%	Posible
València	46134	Gilet	El Camp de Morvedre	Cota 100	1.128,69	3.818	50,97	4,52%	12,50	7,96	56,82	7,14	48,85	6,14	9,55%	2,11	4,33%	-
Alacant	03006	Alcalalí	La Marina Alta	F. intermedia	1.437,51	1.397	35,30	2,46%	14,18	10,01	58,61	5,85	48,60	4,85	6,53%	2,66	3,38%	-
València	46046	Barx	La Safor	F. intermedia	1.611,46	1.476	25,90	1,61%	14,09	7,30	54,85	7,52	47,56	6,52	5,01%	3,12	2,95%	-
Alacant	03136	Vall de Gallinera	La Marina Alta	Sistema rural	5.366,74	581	63,94	1,19%	6,26	5,00	51,66	10,32	46,66	9,32	2,15%	1,81	0,87%	-
València	46048	Bellreguard	La Safor	Cota 100	284,52	4.811	87,67	30,81%	12,11	10,62	57,17	5,38	46,55	4,38	50,91%	1,65	16,36%	SI
Alacant	03040	Benimeli	La Marina Alta	Cota 100	345,84	455	13,45	3,89%	16,06	2,70	48,30	17,89	45,60	16,89	17,86%	4,59	13,19%	Si
València	46168	Miramar	La Safor	Cota 100	254,37	2.978	53,82	21,16%	12,91	6,95	52,51	7,56	45,56	6,56	41,80%	1,98	17,91%	SI
Alacant	03097	Orba	La Marina Alta	F. intermedia	1.774,38	2.379	51,20	2,89%	13,29	10,21	55,65	5,45	45,45	4,45	6,02%	2,09	2,56%	-
València	46155	Llaurí	La Ribera Baixa	Cota 100	1.365,50	1.208	64,16	4,70%	10,39	8,33	50,76	6,09	42,43	5,09	8,42%	1,79	3,11%	-
Alacant	03037	Benimantell	La Marina Baixa	Sistema rural	3.795,29	534	21,76	0,57%	6,32	1,72	42,69	24,84	40,97	23,84	1,70%	2,96	1,08%	Si
València	46015	Alcàsser	L'Horta Sud	Cota 100	894,62	10.575	121,03	13,53%	7,77	9,40	49,97	5,31	40,56	4,31	19,11%	1,41	4,53%	-
Alacant	03098	Orxeta	La Marina Baixa	F. intermedia	2.407,68	840	30,00	1,25%	15,03	9,02	48,75	5,40	39,73	4,40	3,27%	2,62	1,65%	-
Alacant	03117	Sanet y Negrals	La Marina Alta	Cota 100	394,51	737	26,24	6,65%	15,25	5,00	41,80	8,36	36,80	7,36	17,25%	2,59	9,33%	-
Castelló	12136	La Vilavella	La Plana Baixa	Cota 100	614,97	3.074	51,98	8,45%	13,38	8,69	44,01	5,06	35,32	4,06	15,61%	1,85	5,74%	-
València	46122	Faura	El Camp de Morvedre	Cota 100	163,74	3.619	48,89	29,86%	12,59	6,15	41,45	6,74	35,30	5,74	55,17%	1,85	21,56%	SI
València	46195	Piles	La Safor	Cota 100	390,94	3.031	54,47	13,93%	12,89	7,02	38,28	5,45	31,26	4,45	23,72%	1,70	8,00%	-
València	46099	Cortes de Pallás	El Valle de Cofrentes-Ayora	Sistema rural	23.301,58	753	71,56	0,31%	6,09	5,44	35,81	6,58	30,36	5,58	0,46%	1,50	0,13%	-
València	46130	Gavarda	La Ribera Alta	Cota 100	798,82	1.058	39,93	5,00%	10,55	5,26	35,43	6,73	30,17	5,73	9,43%	1,89	3,78%	-

IMOS											Estudio Potencialmente Explosivos							
Provincia	**Código INE**	**Municipio**	**Comarca**	**Ámbito Territorial**	**Área Municipio (Ha)**	**Población Oficial 2023**	**Suelo Sellado (SS)**	**%Suelo Sellado**	**IMOS**	**ISR**	**PGOU (SuzR)**	**El SuzR cuántos ISR son**	**"Exceso SuzR (PGOU - ISR)"**	**El Exceso cuántos ISR de más son**	**% Suelo Sellado Futuro**	**Suelo Sellado Futuro/ Suelo Sellado Actual**	**% de Exceso respecto superficie municipio**	**Potencial Explosivo**
València	46157	La Llosa de Ranes	La Costera	F. intermedia	712,80	3.681	72,13	10,12%	9,04	6,52	36,24	5,55	29,71	4,55	15,20%	1,50	4,17%	-
València	46064	Benimuslem	La Ribera Alta	Cota 100	415,39	665	50,45	12,14%	11,11	5,60	35,09	6,26	29,48	5,26	20,59%	1,70	7,10%	-
València	46180	Novetlè / Novelé	La Costera	F. intermedia	147,21	856	30,32	20,59%	10,80	3,27	32,23	9,84	28,95	8,84	42,49%	2,06	19,67%	Si
València	46215	Riola	La Ribera Baixa	Cota 100	559,21	1.780	30,26	5,41%	9,92	3,75	29,52	7,87	25,76	6,87	10,69%	1,98	4,61%	-
Castelló	12018	Azuébar	El Alto Palancia	Sistema rural	2.341,13	336	19,75	0,84%	6,63	1,64	24,51	14,98	22,87	13,98	1,89%	2,24	0,98%	Posible
València	46224	Segart	El Camp de Morvedre	F. intermedia	664,69	166	2,90	0,44%	17,75	1,03	23,67	23,03	22,64	22,03	4,00%	9,17	3,41%	NO
València	46063	Benimodo	La Ribera Alta	Cota 100	1.252,54	2.279	38,39	3,07%	9,62	4,62	24,15	5,23	19,53	4,23	4,99%	1,63	1,56%	-
València	46112	Chulilla	Los Serranos	Sistema rural	6.163,24	687	31,30	0,51%	6,15	2,41	19,68	8,18	17,28	7,18	0,83%	1,63	0,28%	-
València	46210	Ráfol de Salem	La Vall d'Albaida	F. intermedia	432,72	467	12,28	2,84%	11,53	2,13	15,65	7,37	13,53	6,37	6,46%	2,27	3,13%	-
València	46227	Senyera	La Ribera Alta	Cota 100	203,15	1.122	25,04	12,32%	10,48	2,62	13,21	5,04	10,59	4,04	18,83%	1,53	5,21%	-
Alacant	03103	Penàguila	L'Alcoià	Sistema rural	4.993,94	313	15,45	0,31%	6,68	1,29	11,63	9,02	10,34	8,02	0,54%	1,75	0,21%	-
Castelló	12057	Eslida	La Plana Baixa	Sistema rural	1.813,41	758	27,01	1,49%	6,08	2,05	11,83	5,76	9,78	4,76	2,14%	1,44	0,54%	-
Alacant	03135	Vall d'Ebo	La Marina Alta	Sistema rural	3.244,81	230	11,93	0,37%	6,88	1,03	7,38	7,20	6,36	6,20	0,60%	1,62	0,20%	-
Castelló	12076	Matet	El Alto Palancia	Sistema rural	1.489,30	84	9,23	0,62%	7,56	0,87	5,35	6,14	4,48	5,14	0,98%	1,58	0,30%	-
Castelló	12065	Gaibiel	El Alto Palancia	Sistema rural	1.808,42	197	9,09	0,50%	6,99	0,79	4,93	6,22	4,14	5,22	0,78%	1,54	0,23%	-
València	46086	Carrícola	La Vall d'Albaida	F. intermedia	460,11	102	1,60	0,35%	13,37	0,43	2,28	5,34	1,86	4,34	0,84%	2,43	0,40%	-

NOTA:

Celdas sombreadas: *Parámetro valorado para la selección del municipio.*

Rojo: *Valor muy por encima del valor considerado como normal.*

Negro: *Municipio seleccionado en una primera fase.*

Verde: *Municipio seleccionado en una segunda fase.*

Azul: *Municipio seleccionado en una tercera fase.*

Leyenda

- Alacant/Alicante
- Castelló/Castellón
- València/Valencia

Tabla C05_T33: Tabla segunda selección del IMOS

Bibliografía citada en el Capítulo 5:

Burriel de Orueta, E. (2009). Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 54*, 33–54.

Gaja i Díaz, F. (2015). Reparar los impactos de la burbuja constructora. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 19*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5347448&orden=0&info=link

García Nebot, V. J. (2023). *El urbanismo que viene: el urbanismo productivo frente al urbanismo especulativo* (G. R. Fernández Fernández, Ed.; Primera edición) [Book]. El consultor de los ayuntamientos.

Górgolas Martín, P. (2016). *La planificación de la ciudad en el cambio de milenio (1997-2017). Propuestas para reconducir la herencia recibida: los casos de casares (Málaga) y Chiclana de la Frontera (Cádiz)*. https://idus.us.es/handle/11441/52364#.YWFvhissTE4.mendeley

Górgolas Martín, P. (2019). Del "urbanismo expansivo" al "urbanismo regenerativo": directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 199*, 81–100. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6901008

Górgolas, P., & Vera-Rebollo, F. (2025). Medio siglo de urbanismo turístico en el litoral español: del crecimiento a la regeneración y renovación. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 57(224), 799–820. https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.16

Schulz-Dornburg, J. (2011, September). Ruinas modernas, una topografía de lucro. *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme. Quardern 262. Código 26220*, pág. 72. http://quaderns.coac.net/es/2011/09/262-observatori-schulz/

Relación de figuras del Capítulo 5:

PARTE II. DIAGNÓSTICO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Capítulo 5

- Figura C05_F01: Suelo urbano actual y urbanizable en los Municipios de Peñíscola y Sant Jordi. Fuente: Elaboración propia
- Figura C05_F02: Modelo de Explosión Urbana o Agotamiento Municipal con todos los usos de suelo a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia
- Figura C05_F03: Modelo de Explosión Urbana o Agotamiento Municipal únicamente con el uso residencial a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia
- Figura C05_F04: Modelo de Expansividad o Compacidad con todos los usos de suelo a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia
- Figura C05_F05: Modelo de Expansividad o Compacidad únicamente con uso residencial a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia

- Figura C05_F06: Modelo de Ciudad Expectante con todos los usos de suelo a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia
- Figura C05_F07: Modelo de Ciudad Expectante únicamente con uso residencial a nivel autonómico. Fuente: Elaboración propia
- Figura C05_F08: Encuadre parcial del Municipio de Sant Joan d´Alacant. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F09: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F010: Ejemplo para el Municipio de Sant Joan d´Alacant. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F11: Encuadre parcial del Municipio de Peñíscola. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F12: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F13: Ejemplo para el Municipio de Peñíscola. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F14: Encuadre parcial del Municipio de Calpe. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F15: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F16: Ejemplo para el Municipio de Calpe. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F17: Encuadre parcial del Municipio de La Nucia. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F18 Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F19: Ejemplo para el Municipio de La Nucia. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F20: Encuadre parcial del Municipio de Xàbia. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F21: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F22: Ejemplo para el Municipio de Xàbia. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F23: Encuadre parcial del Municipio de Teulada. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F24: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F25: Ejemplo para el Municipio de Teulada. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F26: Encuadre parcial del Municipio de Benicàssim. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F27: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F28: Ejemplo para el Municipio de Benicàssim. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F29: Encuadre parcial del Municipio de Benissa. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F30: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F31: Ejemplo para el Municipio de Benissa. Fuente: Elaboración propia.

- Figura C05_F32: Encuadre parcial del Municipio de Altea. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F33: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F34: Ejemplo para el Municipio de Altea. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F35: Encuadre parcial del Municipio de Sant Jordi. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F36: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F37: Ejemplo para el Municipio de Sant Jordi. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F38: Encuadre parcial del Municipio de Cabanes. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F39: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F40: Ejemplo para el Municipio de Cabanes. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F41: Encuadre parcial del Municipio de l´Atzúbia. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F42: Ubicación del caso. Comunitat Valenciana. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F43: Ejemplo para el Municipio de l´Atzúbia. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C05_F44: Mapa de la Tasa estimada de crecimiento anual acumulativo de la población para el periodo 2010-2030 (% anual acumulativo) por Comarca. Fuente: Elaboración propia.

ANEXO_C06_01_TABLAS

A continuación en este anexo encontraremos los siguientes elementos:

- Tabla C06_T36: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad distribuidas por Franjas Territoriales y Provincias. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

- Tabla C06_T37: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad distribuidas por Franjas Territoriales. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

- Tabla C06_T38: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

- Tabla C06_T39: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria distribuidas por Franjas Territoriales y Provincias. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

- Tabla C06_T40: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria distribuidas por Franjas Territoriales. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

- Tabla C06_T41: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

Suelo urbanizable residencial por franjas territoriales

Provincia	CMT	Sistema Rural	Franja Intermedia	Plana Litoral/Cota 100
Castelló/Castellón	CP1	1.072.265 0,20%	27.982.575 5,14%	59.841.961 10,99%
	CP2	155.285 0,03%	5.348.120 0,98%	9.808.760 1,80%
	Suelo no "caducado"	248.029 0,05%	4.358.517 0,80%	13.751.677 2,53%
València/Valencia	CP1	2.819.896 0,52%	40.362.703 7,41%	37.886.558 6,96%
	CP2	282.658 0,05%	12.692.389 2,33%	35.413.564 6,50%
	Suelo no "caducado"	1.407.561 0,26%	18.929.255 3,48%	12.776.272 2,35%
Alacant/Alicante	CP1	2.937.530 0,54%	28.939.481 5,32%	69.191.174 12,71%
	CP2	204.011 0,04%	17.867.163 3,28%	100.371.861 18,43%
	Suelo no "caducado"	509.377 0,09%	18.450.074 3,39%	20.877.440 3,83%

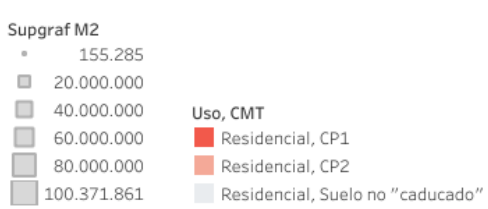
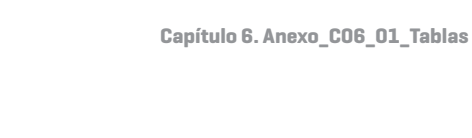


Tabla C06_T36: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad distribuidas por Franjas Territoriales y Provincias. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

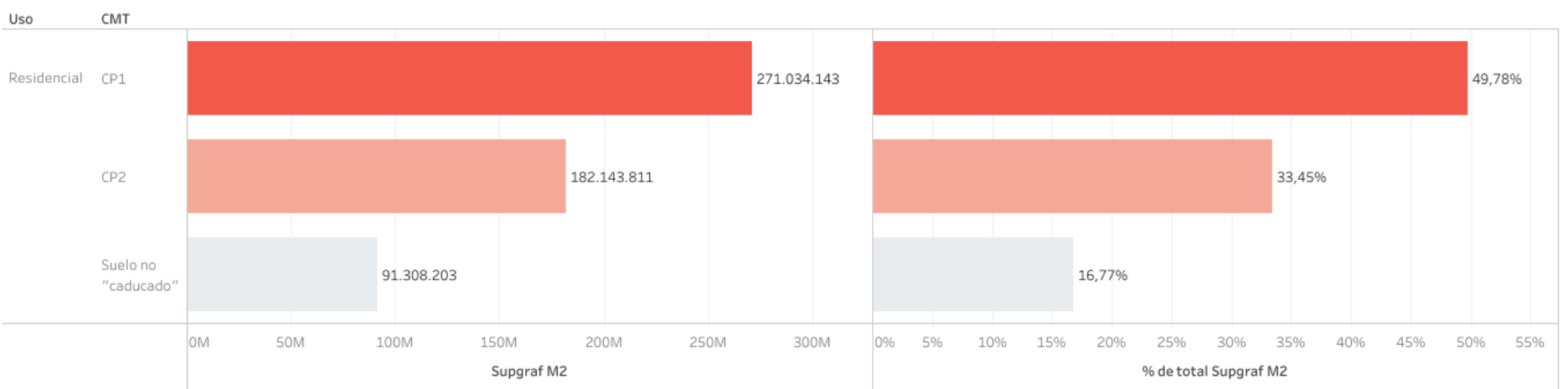
Suelo urbanizable residencial por franjas territoriales

CMT	Sistema Rural	Franja Intermedia	Plana Litoral/Cota 100
CP1	6.829.691 1,25%	97.284.759 17,87%	166.919.693 30,66%
CP2	641.954 0,12%	35.907.672 6,59%	145.594.185 26,74%
Suelo no "caducado"	2.164.967 0,40%	41.737.847 7,67%	47.405.389 8,71%

Tabla C06_T37: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad distribuidas por Franjas Territoriales. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia



Caducidad del suelo urbanizable residencial



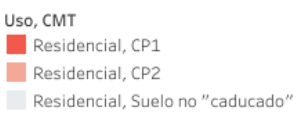


Tabla C06_T38: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Caducidad. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

Suelo urbanizable residencial por franjas territoriales

Provincia	HMT	Sistema Rural		Franja Intermedia		Plana Litoral/Cota 100	
Castelló/Castellón	HO1	699.991	0,13%	15.596.567	2,86%	44.827.555	8,23%
	HO2	508.417	0,09%	14.422.434	2,65%	17.581.617	3,23%
	HO3	155.285	0,03%	5.348.120	0,98%	9.790.071	1,80%
	Adaptado	111.886	0,02%	2.322.092	0,43%	11.203.154	2,06%
València/Valencia	HO1	2.444.625	0,45%	25.253.778	4,64%	19.676.858	3,61%
	HO2	1.566.856	0,29%	21.335.931	3,92%	21.897.781	4,02%
	HO3	282.658	0,05%	12.692.389	2,33%	35.413.564	6,50%
	Adaptado	215.976	0,04%	12.702.249	2,33%	9.088.191	1,67%
Alacant/Alicante	HO1	2.236.163	0,41%	14.299.672	2,63%	29.864.713	5,48%
	HO2	701.367	0,13%	18.555.652	3,41%	45.004.946	8,27%
	HO3	204.011	0,04%	17.867.163	3,28%	100.476.689	18,45%
	Adaptado	509.377	0,09%	14.534.231	2,67%	15.094.127	2,77%

Supgraf M2
111.886
20.000.000
40.000.000
60.000.000
80.000.000
100.476.689

Uso, HMT
Residencial, HO1
Residencial, HO2
Residencial, HO3
Residencial, Adaptado

Tabla C06_T39: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria distribuidas por Franjas Territoriales y Provincias. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

Suelo urbanizable residencial por franjas territoriales

HMT	Sistema Rural	Franja Intermedia	Plana Litoral/Cota 100
HO1	5.380.779 0,99%	55.150.018 10,13%	94.369.127 17,33%
HO2	2.776.639 0,51%	54.314.016 9,98%	84.484.345 15,52%
HO3	641.954 0,12%	35.907.672 6,59%	145.680.324 26,76%
Adaptado	837.240 0,15%	29.558.571 5,43%	35.385.472 6,50%

Tabla C06_T40: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria distribuidas por Franjas Territoriales. Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

Moratoria del suelo urbanizable residencial

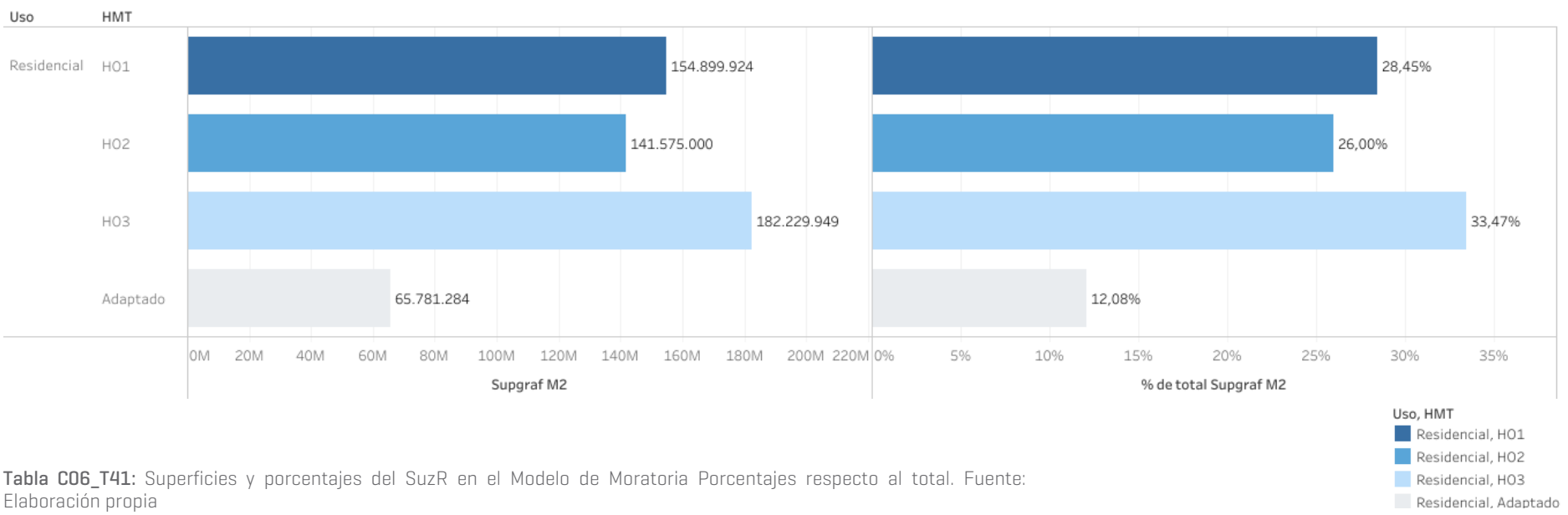


Tabla C06_T41: Superficies y porcentajes del SuzR en el Modelo de Moratoria Porcentajes respecto al total. Fuente: Elaboración propia

ANEXO_C06_02_FICHAS DECRECIMIENTO

Se adjunta a continuación la colección de 15 Fichas tipo de Decrecimiento.

- 1. Club Med
- 2. Hotel Arenales del Sol
- 3. Hotel Monnàber
- 4. Devesa del Saler
- 5. Club Hotel Atlanterra
- 6. Paseo Samil
- 7. Istmo a Lanzada
- 8. Paseo Marítimo de La Pineda
- 9. La Pletera
- 10. Hotel Algarrobico
- 11. ZAL (Zona de actividades logísticas del Puerto de Valencia)
- 12. Centro comercial Palma Springs
- 13. Marina Isla de Valdecañas
- 14. Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (DOGTC)
- 15. Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (PIOL)

CASO 1.	**Club Med** (Club Mediterranée)
Proceso de desurbanización	Desurbanización finalizada (renaturalización completa)
Ubicación	Cadaqués, Girona, Cataluña
Coordenadas	524251.81, 4686255.89 (EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Pelayo Martínez y Jean Weyler
Autores de la desurbanización (renaturalización)	EMF M. Franch, ARDÈVOL ASSOCIATS - T. Ardèvol

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

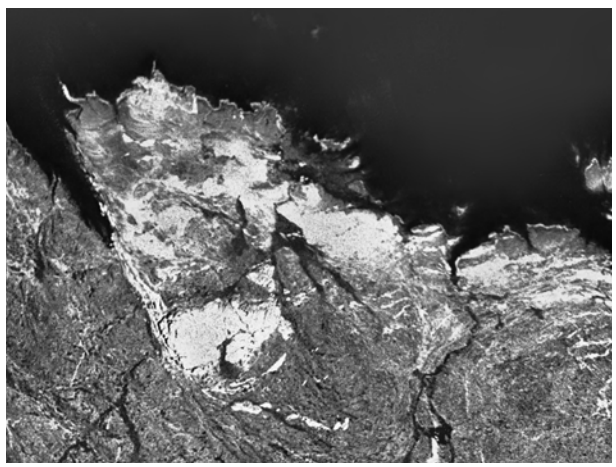


Figura C06_F48: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F49: Ortofoto 2006
PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F50: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1960 (inicio de obras) - 1962 (fin de obras)
Periodos de la desurbanización	2005 (compra del terreno) - 2010 (renaturalización completa)
Superficie	90 ha
Coste de la obra inicial	No se especifica
Coste de la desurbanización	7.032.500,00 € + la compra del terreno (4.500.000 €)

Origen del caso

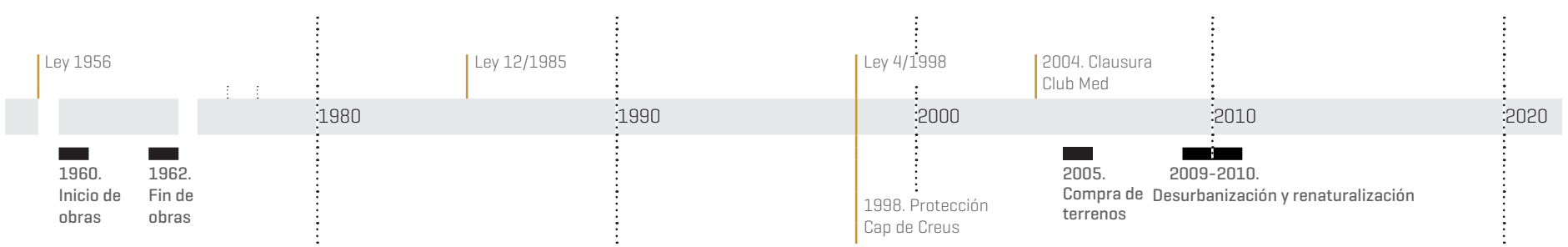
La empresa francesa Club Mediterranée fue creada en 1950 por Gérard Blitz y Gilbert Trigano con la finalidad de construir hoteles de lujo en zonas privilegiadas de todo el mundo. Una de sus primeras obras fue el complejo turístico Club Med situado en Cap de Creus en los años 60, durante el primer boom turístico español. Hoy en día la empresa opera 70 resorts de lujo en todo el mundo.

Motivo de desurbanización

Este complejo, que fue polémico desde su construcción, se encontraba ubicado en el paraje de Tudela, un espacio natural singular, de alto valor geológico y paisajístico que fue protegido en el año 1998.

Proceso judicial y de tramitación

El Club Med se inauguró en 1962. Posteriormente, en 1998, se aprobó la Ley 4/1998, de 12 de marzo, de Protección de Cap de Creus, que declaró el ámbito de Cap de Creus y su entorno marino como Parque Natural, por tratarse de un espacio natural singular de gran riqueza geológica y biológica. Dicha calificación no impidió que el Club continúe funcionando, aunque la falta de rentabilidad que se fue dando a lo largo de los años ocasionó que el Club cierre definitivamente en el año 2004. Seguidamente, en el año 2005 el Ministerio de Ambiente compró el terreno por 4,5 millones de euros para realizar el proceso de restauración ambiental. Cabe mencionar que cuando se construyó el Club Med estuvo vigente la Ley del Suelo de 1956 cuya clasificación del suelo de dividía en suelo urbano, de reserva urbana y rústico. El suelo del Club Med estuvo clasificado como rústico en el que se podía urbanizar y edificar bajo ciertas condiciones conforme al artículo 68 y 69 de la Ley de 12 de mayo de 1956. Hoy en día, al ser considerado Reserva Natural Integral de alto valor, el suelo del Club Med está clasificado como suelo No Urbanizable Protegido.



Descripción de la propuesta de desurbanización

El proyecto de desurbanización consistió en el desmontaje y demolición cuidadosa de la infraestructura, con el objetivo de poder reutilizar y reciclar los materiales y dañar lo menos posible las formaciones rocosas características del lugar.

Se realizaron varias acciones para recuperar la playa del Pla de Tudela. Por una parte se restauró la orografía y el drenaje natural del terreno, y se eliminaron las especies de flora invasora, reintroduciendo especies autóctonas.

Por otra parte, con el objetivo de poner en valor y hacer un uso público del entorno, se diseñaron una serie de recorridos, miradores con su respectiva señalética.

Todos los residuos generados resultantes de la deconstrucción fueron reciclados, algunos de ellos fueron reutilizados en la propia intervención y otros fueron transportados a otras ubicaciones.

Figura C06_F51: Estado inicial
EMF M. Franch, ARDÈVOL ASSOCIATS - T. Ardèvol (2008). *Pla de Tudela. Estat inicial* [Fotografía] EMF Estudio. Recuperado de http://www.emf.cat/ca/projectes/l/342-projecte-de-restauracio-del-paratge-de-tudela.html

Bibliografía

- CircARQ (11 de noviembre de 2014). *Restauración del paraje Tudela-Culip (Club Med). Parque natural Cap de Creus. CIRCARQ.* https://circarq.wordpress.com/2014/11/11/restauracion-del-paraje-tudela-culip-club-med-parque-natural-cap-de-creus/

- Franch Batllori, M (2012). *Restoration Project of Tudela-Culip Spot in Cap de Creus Natural Park. Biennal Internacional del Paisatge Barcelona.* https://www.arquitectes.cat/iframes/paisatge/fitxa/7239

-Ramiro, D. (Directora). (12 de noviembre de 2010) Érase una vez un club [Episodio de documental] en *RTVE play*. Recuperado de https://www.rtve.es/play/videos/el-escarabajo-verde/escarabajo-verde-erase-vez-club/4253437/

Abogacía española. Consejo General (2016). *El hotel de El Algarrobico, condenado a demolición* https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-derecho-ambiental/el-hotel-de-el-algarrobico-condenado-a-demolicion/

Figura C06_F52: Estado durante el proceso de deconstrucción selectiva
CIRCARQ (2024). [Fotografía]. Recuperado de https://circarq.wordpress.com/2014/11/11/restauracion-del-paraje-tudela-culip-club-med-parque-natural-cap-de-creus/

Figura C06_F53: Estado después del proceso de deconstrucción
EMF M. Franch, ARDÈVOL ASSOCIATS - T. Ardèvol (2011). *Recuperació de la platja del Pla de Tudela 'La gran sala'* [Fotografía] EMF Estudio. Recuperado de https://goo.su/DvVG

Legislación implicada:

** Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.*

** Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

**Ley 12/1985, de 13 de junio, de Espacios Naturales.*

**Ley 4/1998, de 12 de marzo, de Protección de Cap de Creus.*

CASO 2.	Hotel Arenales del Sol
Proceso de desurbanización	Desurbanización finalizada (renaturalización completa)
Ubicación	Elche, Alicante, Valencia
Coordenadas	717228.61, 4237156.00 (EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Tomás Durá Bañuls
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Dirección General de la Costa y del Mar, y Carlos González alcalde de Elche (2015-2023)

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F54: Ortofoto 1997-1998
Olistat (1997-1998) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F55: Ortofoto 1997-2003
SIGPAC 1997-2003 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F56: Ortofoto 2023
https://visor.gva.es/visor/

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1960 (inicio de obras) - 1963 (fin de obras)
Periodos de la desurbanización	2021 (demolición) - 2022 (renaturalización completa)
Superficie	11.000 m^2 de la parcela y toda la zona de dunar recuperados
Coste de la obra inicial	No se especifica
Coste de la desurbanización	700.000 € de regeneración del dunar, reposición de vallado y acondicionamiento de pasarelas

Origen del caso

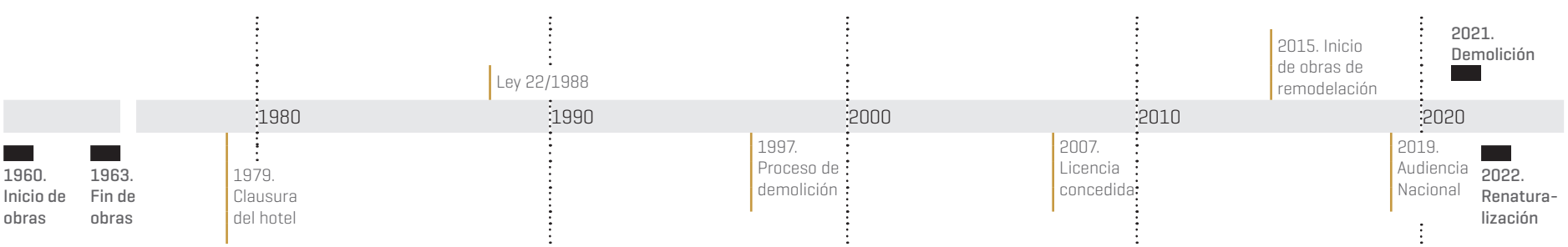
El hotel inició su construcción en 1960 y se inauguró en 1963 convirtiéndose en un hotel de referencia a nivel europeo. Tomás Durá Bañuls y su mujer Maruja Sabater Carbonell fueron los promotores del hotel.

Motivo de desurbanización

La licencia del hotel fue concedida antes de la Ley de Costas de 1988 que amplió la línea de servidumbre del dominio público a 100 metros, dejando al hotel dentro de la zona y en ilegalidad.

Proceso judicial y de tramitación

Dieciséis años después de su apertura, en 1979, el hotel cerró sus puertas por problemas financieros. Abría solo en eventos importantes, la mayoría de ellos reservados al ámbito privado de la familia Durá-Sabater. Poco a poco el edificio quedó inutilizado, en ruinas, mostrando peligros de derrumbe y suscitando la ocupación ilegal en la zona. El Ministerio para la Transición Ecológica informó que inclusive se detectaron grandes cantidades de asbesto, un material cancerígeno. En 1997 el ayuntamiento de Elche inició el proceso legal para la demolición del edificio, aunque se encontró con que la promotora Princesol tenía planeado conseguir la licencia de obras para rehabilitar el edificio. Dicha licencia fue concedida en el año 2007 y en 2015 comenzaron las obras de remodelación hasta que la resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar denunció el incumplimiento de autorización al intentar levantar una nueva estructura, no rehabilitar la anterior, infringiendo la Ley de costas de 1988. En 2019 finalmente el Tribunal Supremo reconoció la ilegalidad de las obras dictaminando la orden de demolición respaldada por la Audiencia Nacional.



Descripción de la propuesta de desurbanización

El 19 de octubre de 2021 se procedió a la demolición del hotel. Estuvo previsto que la demolición tardara tres semanas, la recogida de escombros otras cuatro semanas y la fase final de "renaturalización y regeneración", dirigida por la Dirección General de Costas, culminara en los siguientes meses.

La orden de la demolición del hotel fue decretada por el Ministerio para la Transición Ecológica, tras la resolución de la sentencia de la Audiencia Nacional que acreditó que el edificio estaba ubicado dentro de la servidumbre de dominio público marítimo terrestre. El Ministerio declaró la caducidad de la concesión otorgada a Princesol y solicitó que no solo se demoliera el edificio si no que se devolviera el suelo a su estado natural.

Algunos vecinos del hotel expusieron su descontento con la demolición ya que consideraban que su funcionamiento ayudaría a fortalecer el desarrollo económico de la zona pero el alcalde resaltó que los hoteles surgen de iniciativas privadas, no del gobierno y deben realizarse fuera del dominio público como lo establece la ley de costas.

En el año 2022 la Dirección General de la Costa y del Mar finalizó los trabajos de recuperación y restauración medioambiental de la duna en la que se encontraba la parcela del hotel, incluyendo una pasarela y la recuperación de flora.

Bibliografía

- Hernández, M y Alberola, D (2021). *Las palas comienzan con el derribo del hotel de Los Arenales del Sol de Elche*. Ondacero. https://www.ondacero.es/emisoras/comunidad-valenciana/elche/noticias/comienza-derribo-hotel-arenales-sol-elche_20211019616e877257ce480001c18020.html

- Tena, A (2021). *La demolición del Hotel Arenales del Sol de Elche o cuando la protección de la naturaleza vence de manera inesperada al urbanismo*. Público. https://www.publico.es/sociedad/demolicion-hotel-arenales-sol-elche-proteccion-naturaleza-vence-manera-inesperada-urbanismo.html

- Alicante Plaza (2017). *El gobierno de Elche exige la demolición inmediata del hotel Los Arenales*. Alicante plaza. https://alicanteplaza.es/alicanteplaza/el-gobierno-de-elche-exige-la-demolicion-inmediata-del-hotel-los-arenales

- Ayuntamiento de Elche (2022). *La Dirección General de la Costa y del Mar concluye la restauración medioambiental de la zona que albergó el antiguo Hotel Arenales del Sol*. Ayuntamiento de Elche. https://soundcloud.com/ayuntamiento-de-elche/restauracion-medioambiental-en-la-parcela-del-hotel-de-arenales

Legislación implicada:

**Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

Figura C06_F57: Estado inicial
Ministerio para la Transición Ecológica (años 60). *Vista aérea del hotel Arenales del Sol durante la década de los sesenta en la costa de Elche* (Fotografía). Recuperado de https://goo.su/gDFRc

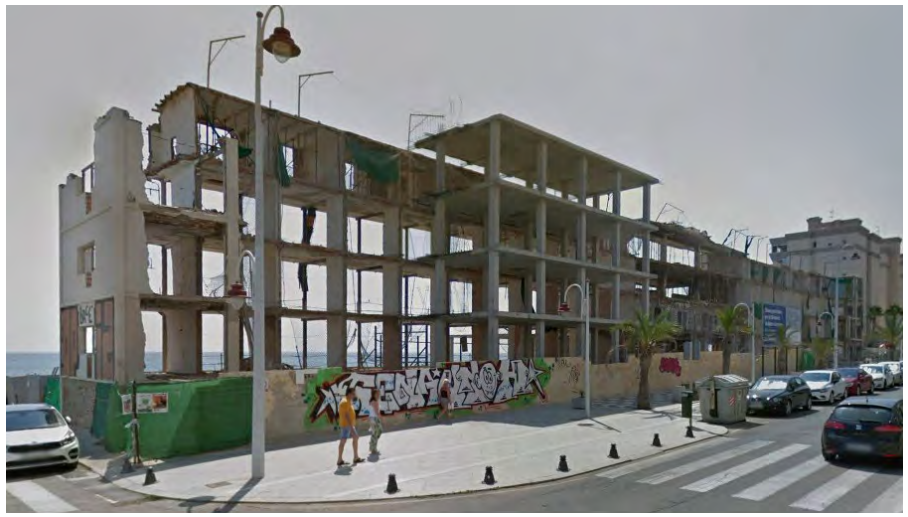


Figura C06_F58: Estado transitorio
Google. (sf). [Estado transitorio]. Recuperado el 7 de febrero de 2025 de https://goo.su/eT2Lo

Figura C06_F59: Estado actual de la duna recuperada
Ayuntamiento de Elche (2022). *Restauración medioambiental de la zona que albergó el antiguo Hotel Arenales del Sol*. (Fotografía).Recuperado de https://goo.su/0McQzt6

CASO 3.	Hotel Monnàber
Proceso de desurbanización	Demolición finalizada (inconcluso)
Ubicación	Puig Major, Serra de Tramuntana, Mallorca
Coordenadas	480250.37, 4404796.14 (EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	No se especifica
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Maria Antònia Munar, presidenta del Consell de Mallorca y la empresa Pasquina

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

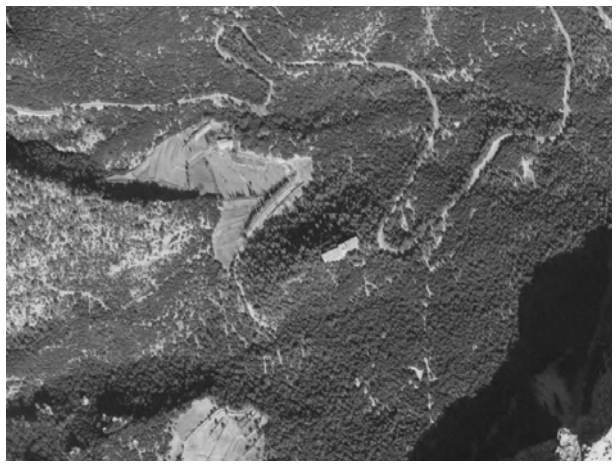


Figura C06_F60: Ortofoto 1997-1998
Olistat (1997-1998) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F61: Ortofoto 2006
PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F62: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1962 (inicio de obras) - 1962 (paralización de obras)
Periodos de la desurbanización	2000 (demolición)
Superficie	No se especifica
Coste de la obra inicial	No se especifica
Coste de la desurbanización	21 millón de pesetas

Origen del caso

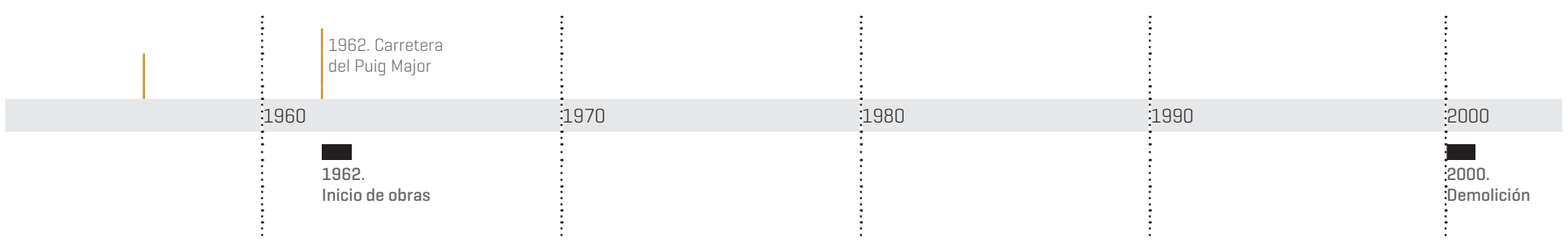
El edificio fue construido, sin contar con la licencia respectiva, en el corazón del Puig de Major de la Serra de Tramuntana.

Motivo de desurbanización

La zona en la que fue implantado el hotel esta actualmente está protegida, catalogada como Área Natural de Especial Interés.

Proceso judicial y de tramitación

Coincidiendo con la apertura de la carretera del Puig Major, en 1962 una sociedad formada por varios accionistas del valle planificó la construcción de un hotel de montaña en uno de los entornos más privilegiados de la Serra de Tramuntana. El hotel Monnàber inició su construcción en el año 1962 pero nunca se llegó a terminar porque la empresa promotora quebró. El edificio permaneció en abandono durante 38 años, como un símbolo de agresión paisajística en la Serra de Tramuntana de Mallorca. Formaba parte de una serie de derribos mediáticos en Mallorca relacionados con el urbanismo expansivo de la época. Su demolición fue dictaminada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares quien tuvo en consideración el informe presentado por el organismo insular. Dicho informe ponía de manifiesto el progresivo deterioro del edificio y el evidente peligro para las personas que visitaban la zona. Igual que en el Caso 1, Club Med, esta edificación fue permitida bajo el régimen de la antigua Ley del Suelo de 1956, que fue modificada en 1975.



Descripción de la propuesta de desurbanización

El 29 de julio de 2000 se realizó la demolición del hotel por la empresa catalana Pasquina que fue la encargada de la demolición requiriendo 53 kilos de goma-2 distribuidos en 854 puntos del edificio. La orden de demolición del edificio fue decretada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares quien autorizó a Maria Antònia Munar, presidenta del Consell de Mallorca, a ejecutar el derribo. La voladura no provocó ni movimientos de tierra ni derrumbes de las peñas próximas al edificio.

Rafael de Lacy, presidente de la Comissió d'Urbanisme en 2000 resolvió que los restos de los escombros de la demolición fueran utilizados para recuperar el terreno natural y elaborar ecograva para obras públicas.

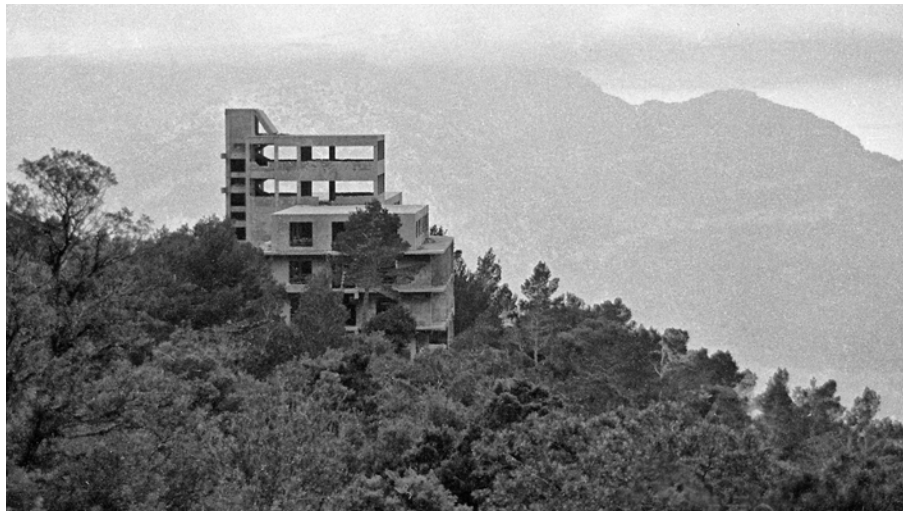


Figura C06_F63: Estado inicial
Frau, L (s.f). *Fotos antiguas de Mallorca*. (Fotografía).Recuperado de https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1995851590457558&id=190648064311262&set=a.1803909059651813

Figura C06_F64: Estado inicial
Archivo Pep Lodrá. (s.f). *Fotos antiguas de Mallorca.* (Fotografía).Recuperado de https://www.facebook.com/fotosantiguasdemallorca/photos/p.1996492157060168/1996492157060168/?type=3

Figura C06_F65: Estado transitorio
Rosselló, J (s.f). *Imagen del hotel Monnàber, en la falda del Puig Major.* (Fotografía). Recuperado de https://goo.su/0khZF2

Bibliografía

- Última hora (2000). *El Puig Major recobra su estado natural con la demolición del hotel Monnàber.* https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2000/07/29/900449/el-puig-major-recobra-su-estado-natural-con-la-demolicion-del-hotel-monnaber.html

- Última hora (2024). *Monnàber, Llucalcari, Monport, Ses Covetes y una larga lista de derribos mediáticos en Mallorca.* https://www.ultimahora.es/noticias/local/2024/03/21/2129515/urbanismo-mallorca-derribos-mas-mediaticos-mallorca.html

- Última hora (2000). *El Consell derribará el hotel Monnàber 38 años después de haber sido construido.* https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2000/04/29/915203/el-consell-derribara-el-hotel-monnaber-38-anos-despues-de-haber-sido-construido.html

- Fornalutx, J (2020). *El hotel que voló Munar.* https://www.diariodemallorca.es/part-forana/2020/08/17/hotel-volo-munar-9027098.html

- Frau,L (s.f). *Fotos antiguas de Mallorca.* https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1995851590457558&id=190648064311262&set=a.1803909059651813

Legislación implicada:
** Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.*
** Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

CASO 4.	Devesa del Saler
Proceso de desurbanización	Desurbanización paulatina (en proceso)
Ubicación	Devesa del Saler, València, Valencia
Coordenadas	730227.22, 4359163.83 (EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Empresa TEVASA
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Comisión Especial del Monte de la Dehesa del Saler, Ayuntamiento de Valencia

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

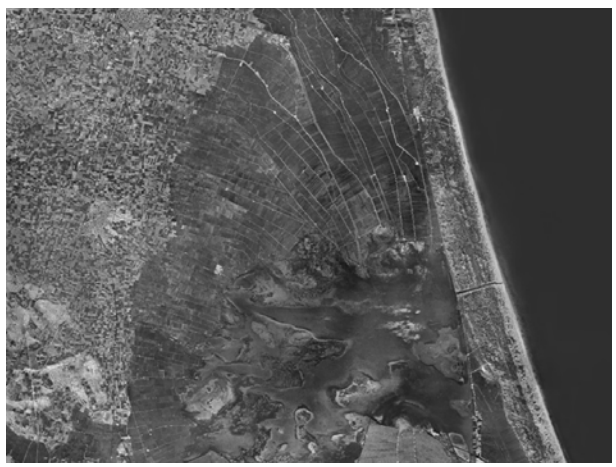


Figura C06_F66: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F67: Ortofoto 2006
PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es

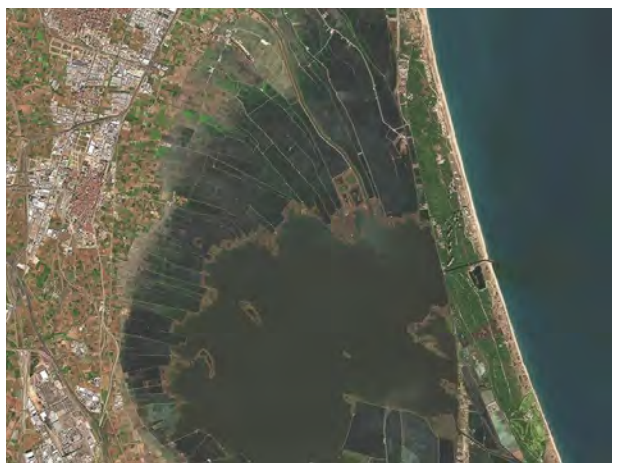


Figura C06_F68: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1968 (inicio de obras) - 1978 (paralización de obras)
Periodos de la desurbanización	1980 (redacción EEPP) - 2025 (demolición y renaturalización paulatinas)
Superficie	825 ha
Coste de la obra inicial	1.291.301.307 pesetas
Coste de la desurbanización	20.031.477,42 €

Origen del caso

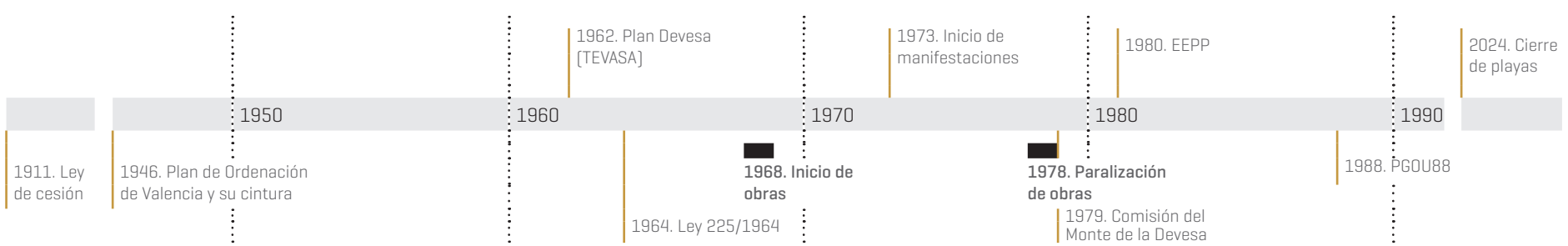
Marcada por el desarrollo del turismo secundado por el plan de estabilización, la empresa privada TEVESA tomó la iniciativa de urbanizar la Devesa El Saler con la colaboración del Ayuntamiento de Valencia. Las obras iniciaron en 1968, sin embargo, muchas de las propuestas no fueron construidas.

Motivo de desurbanización

La paralización de las obras que ocasionó posteriormente la desurbanización de la finca se dio inicialmente por el movimiento ciudadano "El Saler per al poble" quien reivindicó la Devesa como espacio público y natural.

Proceso judicial y de tramitación

En 1911 Alfonso XIII promulgó la Ley de Cesión del lago de la Albufera y el monte de la Devesa en la que reconoce al Ayuntamiento como único propietario de la zona y lo condiciona a proteger el arbolado y la integridad del suelo. En 1927 se hizo oficial la entrega. Paralelamente, se empieza a redactar el primer instrumento de planeamiento de Valencia que fue aprobado en 1946: "Plan de Ordenación de Valencia y su cintura" que regula el uso del suelo y prevé un núcleo turístico en la playa del Saler. En 1962 la empresa TEVASA (Terrenos de Valencia S.A.) redacta el primer Plan de ordenación turística de la Devesa que fue aprobado definitivamente en 1965. Un año antes, en 1964, se promulgó la Ley de Régimen para el Monte de la Devesa con la anulación de algunos artículos de la ley anterior que hicieron posible la urbanización. En 1968 inician las obras de urbanización y en 1978 las manifestaciones y la asociación "AEORMA-país Valencià" identificada con el lema "*El Saler per al poble*" logran paralizarlas, aunque ya se habían construido varias infraestructuras, como torres de apartamentos y el paseo marítimo. El proceso de recuperación del entorno de la Devesa empieza en 1980 con la redacción de los EEPP "Estudios Previos para la Ordenación del Monte de la Devesa" y continúa hoy en día con la participación ciudadana, aunque en julio de 2024 un vertido de alquitrán obliga a cerrar tres de las playas de la zona.



Descripción de la propuesta de desurbanización

El 11 de mayo de 1979 se constituye la Comisión Especial del Monte de la Dehesa del Saler, quien propone al Ayuntamiento de Valencia la redacción del documento EEPP "Estudios Previos para la Ordenación del Monte de la Devesa" en 1979. La propuesta contempló 4 alternativas diferentes y tras su revisión en 1980 el Ayuntamiento de Valencia acordó lo siguiente:

- Se escoge la alternativa III de los EEPP como propuesta de ordenación para la Devesa (Recuperación mediante expropiación de todas las parcelas enajenadas no edificadas).

- Se solicita a los servicios técnicos la redacción de un Plan Especial de Protección para la defensa y mejora del ecosistema Devesa-Albufera (PERI).

- Se suspende el permiso de licencias de edificación.

En 1988 se aprueba el Plan general de ordenación urbana de Valencia PGOU88 que acogió las propuestas del PERI reclasificando el suelo como no urbanizable. También se propuso la demolición de: El Hipódromo, la Escuela de Estibadores, el Camping municipal, el paseo marítimo, el Polideportivo, el campo de golf y el Parador Nacional de Turismo. Cerca de 400 millones de pesetas se emplearon en demoliciones para eliminar la urbanización. La superficie segregada se redujo notablemente quedándose por expropiar: El Parador Nacional de turismo y campo de golf, la granja Icona, el espacio destinado a la venta taurina, la escuela de estibadores, la urbanización "La Casbah", el Hotel Sidi Saler, la urbanización "Aparwarks" y 3 núcleos de torres de apartamentos. La demolición de los elementos urbanizadores se está realizando paulatinamente, aunque el proceso de restauración geomorfológica se mantiene activo y se prevé que continúe. El Hotel Sidi Saler, por ejemplo, es demandado en la actualidad por los pobladores locales quienes apoyan y defienden su utilización para una residencia para adultos mayores, rechazando su demolición.

Bibliografía

- Andrés Esteve, FJ. (2021). *El territorio heredado. La recuperación de la Devesa del Saler*. Universitat Politècnica de València. http://hdl.handle.net/10251/179868

- Martínez Lloréns, F. (2019). *Devesa de l'Albufera: el cambio de paradigma en el turismo de masas de la ciudad de Valencia* [Tesis doctoral no publicada]. Universitat Politècnica de València. https://doi.org/10.4995/Thesis/10251/121137

Legislación implicada:

** 1911 Ley de cesión del lago de la Albufera y el monte de la Dehesa de la Albufera al Ayuntamiento de Valencia.*

** Ley 225/1964, de 24 de diciembre, por la que se autoriza al Ayuntamiento de Valencia para disponer del monte de la Dehesa como bienes de propios y se acuerda la reversión al patrimonio del Estado de una parcela de terreno en dicho monte.*

Figura C06_F69: Demolición de la urbanización
Andrés, F (2022) *Imágenes de la demolición de la urbanización. A la izquierda demolición del Paseo marítimo.* [Fotografía]. Recuperado de: https://lc.cx/FWJEFi

Figura C06_F70: Restauración geomorfológica en la playa La Malladeta
Martínez, F (2019) *Restauración geomorfológica* [Fotografía]. Recuperado del Archivo fotográfico del Servicio Municipal Devesa-Albufera. https://riunet.upv.es/handle/10251/121137?show=full

Figura C06_F71: Estado actual Platja dels Ferros. El Saler
Fernández de la Reguera, A (s.f.) *Ordenación del frente litoral de la Albufereta sector Dehesa del Saler. Valencia* [Fotografía]. Recuperado de: https://www.via-arquitectura.net/10/10-076.htm

CASO 5.	Club Hotel Atlanterra
Proceso de desurbanización	Demolición finalizada (inconcluso)
Ubicación	Zahara de los Atunes, Cádiz, Andalucía
Coordenadas	245466.87, 4000041.69 (EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Promotora Atlanterra S.A
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Jaume Matas, Ministro de Medio Ambiente (2000-2003)

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F72: Ortofoto 1956-1957
Interministerial (1973-1986) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F73: Ortofoto 2010
PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F74: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1970 (inicio de obras) - 1974 (paralización de obras)
Periodos de la desurbanización	2002 (demolición)
Superficie	30.000 m^2
Coste de la obra inicial	La urbanización costó 160 millones de pesetas y había una previsión de inversión posterior de 9.300 millones sobre las 300 hectáreas de urbanización
Coste de la desurbanización	1.650.000 €

Origen del caso

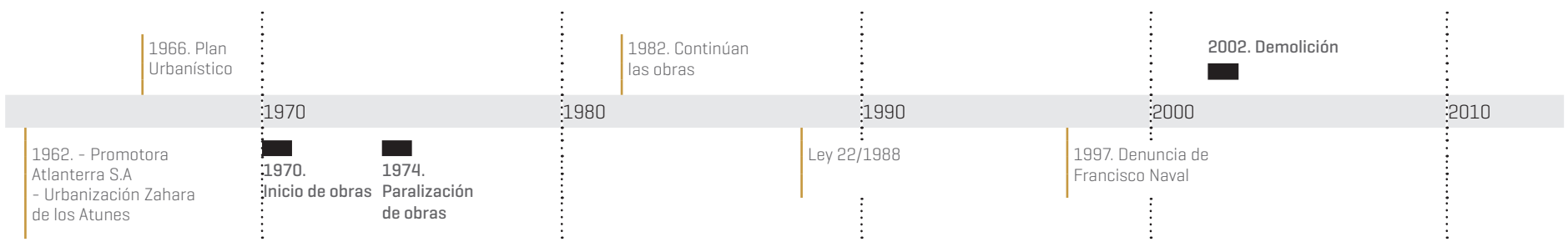
En 1962 un grupo de alemanes creó la promotora Atlanterra S.A con la finalidad de construir urbanizaciones de lujo en la zona del atlántico. En 1970 Alvin Franz Rotter, vicepresidente, obtiene la licencia para construir la urbanización de Atlanterra y con ello el Club Hotel Atlanterra y el Gran Hotel Zahara.

Motivo de desurbanización

El Club Hotel Atlanterra fue construido en la primera línea de playa de Tarifa. La licencia fue concedida antes de la Ley de Costas de 1988 que amplió la línea de servidumbre del dominio público a 100 metros, dejando al hotel dentro de la zona y en ilegalidad.

Proceso judicial y de tramitación

En 1962, una vez establecida la promotora, empezaron las obras de urbanización en Zahara de los Atunes y con ello los primeros chalés. En 1966 se redacta el primer plan urbanístico modificado en 1971 y redactado principalmente por el empresario alemán Kurt Schilichtkrull que fue electo como presidente de la promotora hasta su muerte en 1996. En 1970 Franz Rotter consigue la licencia para la urbanización de Atlanterra y dos grandes hoteles dirigidos por el arquitecto Joaquín Cuello Garnelo. Sin embargo, por falta de liquidez en 1974 la construcción quedó suspendida. En 1982 se otorgó el beneplácito judicial que permitió continuar la construcción que, como otras de los años 70, fue un símbolo del urbanismo expansivo. El hotel nunca se llegó a terminar, dando paso a una serie de litigios y trámites judiciales en su contra durante los siguientes 30 años. La aprobación de la ley de costas en 1988 y la denuncia de Francisco Naval en 1997, propietario de una vivienda aledaña al hotel, provocaron la sentencia del Tribunal Supremo que decretó la paralización cautelar. Sentencia que se justificó también por la quiebra de la promotora. Poco después se concedió la expropiación y posterior demolición.



Descripción de la propuesta de desurbanización

Jaume Matas, ministro de Medio Ambiente en los años 2000 al 2003 fue quien accionó la demolición del hotel el 10 de enero del 2002. La voladura requirió 1.200 detonadores y 175 kilos de goma-2 para demoler los 9 pisos construidos (660 plazas). Los restos de las 105.000 toneladas de escombros fueron usadas para la construcción de caminos en Tarifa y Barbate. Jaume consideró a este acto como un "hito" en la recuperación de espacios de dominio público marítimo-terrestre, aunque posterior a la demolición no se ha realizado ninguna actuación para recuperar la duna ni la vegetación perdida. En las ortofotos se puede evidenciar que la flora ha ido ocupando el solar con los años pero sigue estando muy presente la huella de edificio.

Poco tiempo después de la demolición, dentro de la misma urbanización, pero no en el mismo lugar por ser zona de dominio público marítimo-terrestre, se levantó un hotel de cinco estrellas perteneciente a la cadena Meliá Zahara Atlanterra.

Figura C06_F75: Estado inicial
González, J (2022). *Gran Hotel Atlanterra antes de su demolición en 2002.* [Fotografía]. Recuperado de https://www.diariodesevilla.es/andalucia/Gran-Hotel-Atlanterra-Algarrobicos-Andalucia_0_1745526829.html

Figura C06_F76: Demolición del Hotel
González, J (2022). *Imagen del momento del derribo con explosivos del Gran Hotel Atlanterra.* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/PezZj

Figura C06_F77: Estado actual de la parcela
Google. (sf). [Estado actual de la parcela]. Recuperado el 7 de febrero de 2025 de https://goo.su/8RzgMUy

Bibliografía

- Zahara Direct (2016). *Atlanterra, historia urbanística*. Zahara Direct. https://www.zaharadirect.com/interior/atlanterra

- La voz de Galicia (2002). *Derriban un hotel construido en suelo público de la costa gaditana como medida ejemplar.* La voz de Galicia. https://www.lavozdegalicia.es/noticia/sociedad/2002/01/10/derriban-hotel-construido-suelo-publico-costa-gaditana-medida-ejemplar/0003_906661.htm

- Díaz, C (2022). *La demolición del Gran Hotel de Atlanterra y otros Algarrobicos en Andalucía*. Diario de Sevilla. https://www.diariodesevilla.es/andalucia/Gran-Hotel-Atlanterra-Algarrobicos-Andalucia_0_1745526829.html

- Hosteltur (2002). *Hoy será derribado en Cádiz el Gran Hotel de Atlanterra*. Hosteltur. https://www.hosteltur.com/06592_hoy-sera-derribado-cadiz-gran-hotel-atlanterra.html

- Balbonten, L (1973). El Ministro de Información y Turismo visitó ayer la Urbanización "Atlanterra" en la Bahía de la Plata , en Zahara. Hoja del Lunes.

Legislación implicada:

**Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

CASO 6.	Paseo Samil
Proceso de desurbanización	Desurbanización paulatina (en proceso)
Ubicación	Playa Samil, Vigo, Galicia
Coordenadas	518533.70, 4673493.02 (EPSG:25829 ETRS89 / UTM zone 29N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Rafael Portanet (Alcalde Vigo 1964-1970)- Arq. Emilio Garrido
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico. Redactor: Manuel Cameáns, Malena Santoro, Anxo Rodríguez

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F78: Ortofoto 1997-1998
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

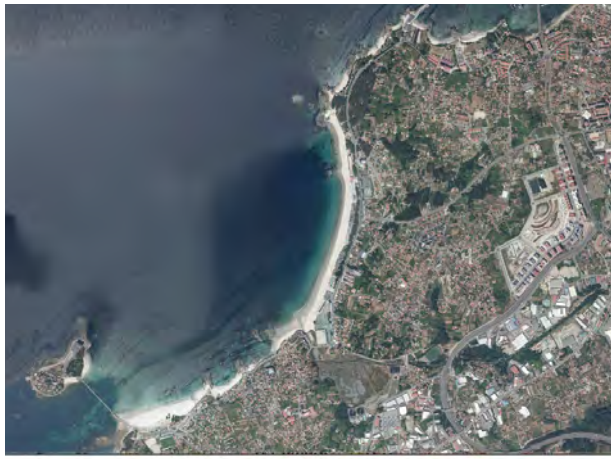


Figura C06_F79: Ortofoto 2010
PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es

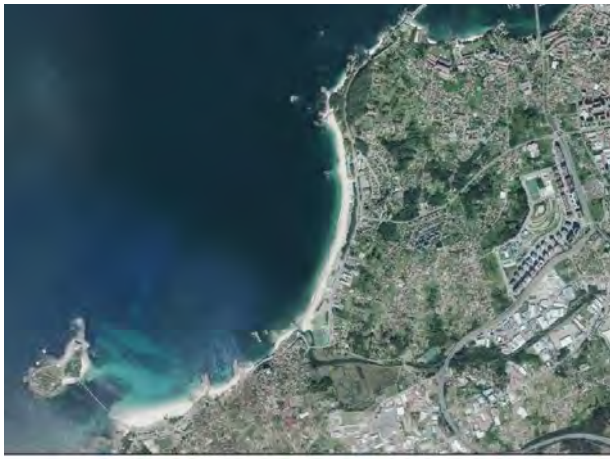


Figura C06_F80: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1970 (inicio de obras) - 1972 (fin de obras)
Periodos de la desurbanización	2010 (propuesta INCAT) - 2014, 2021, 2024 (demolición y renaturalización paulatinas)
Superficie	Fase 1A: 28.089,18 m². Fase 1B: 14.151,25 m². Total: 42.260,60 m²
Coste de la obra inicial	El presupuesto inicial fue de 10 millones de pesetas, cifra que posteriormente se superó
Coste de la desurbanización	Ejecución material: 1.476.596,17 €. Valor del contrato: 1.757.149,44 €. Base de Licitación: 2.128.150,82 €

Origen del caso

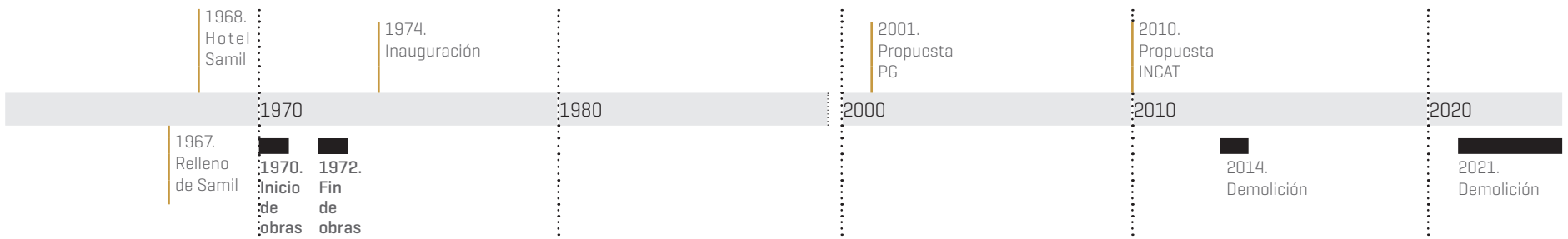
El proyecto de recuperación del sistema dunar fue encargado por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino en 2010. El proyecto fue redactado por Ingeniería Civil del Atlántico, S.A. (INCAT) y coordinado con el Concello de Vigo. La Fase 1ª del proyecto la realiza NAROM sl.

Motivo de desurbanización

La construcción del paseo marítimo en 1972 provocó la degradación del sistema dunar primario, la pérdida de superficie de playa seca y problemas de erosión durante los temporales. Además, la playa de Samil es la más representativa de Vigo y tiene una alta afluencia de visitantes, lo que generó la necesidad de recuperar el sistema dunar para mejorar su capacidad de uso y adaptarse a las demandas actuales.

Proceso judicial y de tramitación

En 1967 se rellenó Samil a la altura de la desembocadura del río Lagares cerrándose con un muro que posteriormente fue el cimiento de las instalaciones deportivas que se implantaron. En 1968, se inauguró el hotel Samil frente a la playa. El mismo año el entonces alcalde de Vigo Rafael Portanet encargó al arquitecto Emilio Garrido la construcción del Paseo Samil que incluía el paseo, aparcamientos, restaurantes, canchas y una zona ajardinada. En 1970 se publicó un manifiesto en contra del proyecto, sin impedir que inicie su construcción el mismo año. Antonio Ramilo, sucesor de la alcaldía continuó con la dirección del proyecto que finalizó en 1972. En 1974 se inauguró el complejo deportivo. En el 2001 el alcalde Lois Castrillo propuso incluir en el Plan General el derribo del muro, canchas, hoteles y la regeneración de la playa. La propuesta fue retomada 4 años después en la alcaldía de Corina Porro y finalmente se aprobó en la alcaldía de Abel Caballero. En 2010 la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar adjudicó a Ingeniería Civil del Atlántico (INCAT) el proyecto de recuperación dunar que se dividió en 2 fases. En 2021 se encargó el proyecto de construcción de la Fase I a INCAT. El mismo año se retomaron las demoliciones que iniciaron en el 2014. La Fase I continúa en proceso.



Descripción de la propuesta de desurbanización

La propuesta de desurbanización del Paseo Samil consistió en la demolición de 450 metros del paseo actual y construcción de un nuevo paseo retranqueado 25 metros hacia el interior, lo que permitirá recuperar la superficie de playa y el sistema dunar.

Se planteó la recuperación del pinar sobre la duna, con la plantación de especies autóctonas como pinos piñoneros. También la construcción de una senda peatonal a través del pinar para dar continuidad al paseo hasta la playa de La Fuente y la instalación de servicios para los usuarios, como un chiringuito, aseos públicos y un parque infantil.

El objetivo es mejorar la accesibilidad y la integración del entorno con la Avenida de Samil, así como adaptar el proyecto al cambio climático: El retranqueo del paseo permitirá que la playa se adapte de manera natural al aumento del nivel del mar, previsto en los próximos años.

Figura C06_F81: Estado inicial años 50-60
Galovart, E (2013). *Comparaciones odiosas de la playa Samil hace más de 40 años y una foto actual.* [Fotografía]. Recuperado de https://vigopedia.com/2013/05/21/samil-anos-70/

Figura C06_F82: Estado año 2013
Galovart, E (2013). *Comparaciones odiosas de la playa Samil hace más de 40 años y una foto actual.* [Fotografía]. Recuperado de https://vigopedia.com/2013/05/21/samil-anos-70/

Figura C06_F83: Estado actual 2025 (en obras)
Gil, X. (2024). *La obra de recuperación de las dunas durarán hasta el verano.* (Fotografía).Recuperado de https://acortar.link/mKIT5r

Bibliografía

Lamas, J (2024). *El paseo de Samil se prepara para retranquear 25 metros el muro.* https://www.lavozdegalicia.es/noticia/vigo/vigo/2024/10/07/paseo-samil-prepara-retranquear-muro-25-metros/0003_202410V7C3991.htm

Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico (2023). Documento N1, Memoria, *Recuperación del Sistema Dunar en la Playa Samil. Vigo. Fase 1A: Entra Puntal Samil y Concesión Administrativa Camaleón.* https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/costas/participacion-publica/2021-004-recuperacion_samil_fase_1a_rev02_lr_firmado_tcm30-560023.pdf

Galovart, E (2013). *SAMIL AÑOS 70.* https://vigopedia.com/2013/05/21/samil-anos-70/

CASO 7.	Istmo a Lanzada
Proceso de desurbanización	Desurbanización finalizada (renaturalización completa)
Ubicación	O Grove, Pontevedra, Galicia
Coordenadas	16746.60, 4716367.55 (EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Administración pública
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Dirección General de Costas Ministerio de Medio Ambiente

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F84: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F85: Ortofoto 2006
PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F86: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	En base a la información gráfica de las ortofotos se puede inferir que la urbanización se realizó entre los años 1950-1970
Periodos de la desurbanización	1997, 2009, 2010 (demolición) - 2010 (renaturalización completa)
Superficie	250 ha
Coste de la obra inicial	No se especifica
Coste de la desurbanización	1.906.178,39 €

Origen del caso

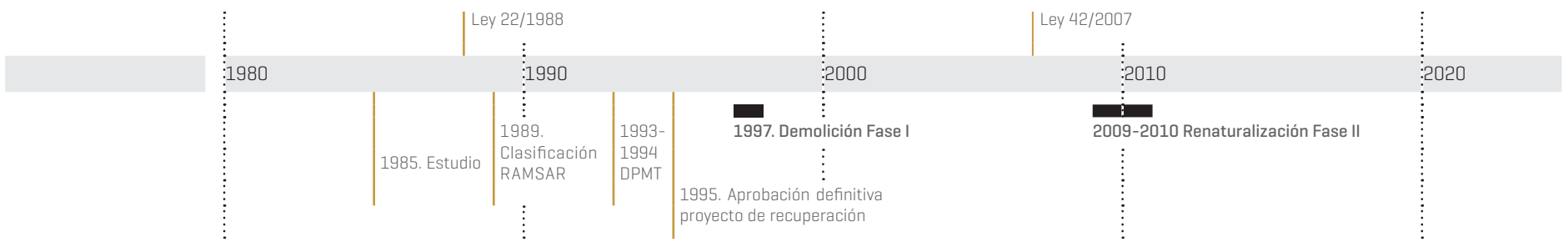
El itsmo a lanzada es una franja de tierra que conecta el municipio de O Grove con la península, un espacio singular que, durante muchos años, estuvo colonizado por diferentes infraestructuras, entre ellas, una carretera provincial que circulaba de forma paralela a la Playa, por encima del sistema dunar.

Motivo de desurbanización

Esta infraestructura viaria impedía el desarrollo de las dunas, por lo que, con el objetivo de recuperar y proteger este espacio natural de gran valor ecológico, se inicia un proceso de reordenación y deconstrucción del ámbito.

Proceso judicial y de tramitación

En el año 1985 un estudio encargado por la Diputación de Pontevedra expuso la necesidad de recuperar y proteger el sistema dunar del istmo. En el año 1989 el área fue clasificada como parte de un humedal de importancia internacional RAMSAR y, entre 1993 y 1994, fue declarada Dominio Público Marítimo Terrestre. En el año 1995, se aprobó el proyecto de recuperación ambiental, cuyas obras fueron divididas en varias fases, la primera se llevó a cabo en 1997 y la segunda entre 2009 y 2010. Además, entre estas dos fases de intervención, el área también fue clasificada como Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Zona de Especial Conservación (ZEC).



Descripción de la propuesta de desurbanización

El proyecto de recuperación medioambiental del istmo consistió en la demolición de la antigua carretera comarcal y otras construcciones auxiliares que impedían el desarrollo del sistema dunar, trasladando todas estas instalaciones y servicios a un ámbito más interior, ubicado al otro lado del itsmo.

Además, se construye una senda peatonal elevada construida con madera que delimita la zona de circulación peatonal y los accesos a la playa y, de esta manera, garantizar el desarrollo de las dunas y la recuperación medioambiental del lugar.

Por otro lado, se aplican medidas de integración paisajística sobre la antigua pista de aterrizaje que se reconvierte en aparcamiento.

Bibliografía

- Leiro, R. (25 de mayo de 2017). Primeros pasos para recuperar el sistema dunar de A Lanzada. *La Voz de Galicia*. https://www.lavozdegalicia.es/noticia/pontevedra/sanxenxo/2017/05/25/primeros-pasos-recuperar-sistema-dunar-lanzada/0003_201705P25C11993.htm

- Leiro, R. (29 de septiembre de 2018). Luz verde a la recuperación del Istmo. *La Voz de Galicia*. https://www.lavozdegalicia.es/noticia/pontevedra/2018/09/29/luz-verde-recuperacion-istmo-lanzada/0003_201809P29C11992.htm

- Mendez, M. (7 de enero de 2013). El sistema dunar de A Lanzada se recupera. *El Faro de Vigo*. https://www.farodevigo.es/arousa/2013/01/07/sistema-dunar-lanzada-recupera-17549668.html

- Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática (20 de diciembre de 2010). El Delegado del Gobierno en Galicia aplaude la mejora medioambiental y de servicios que ha supuesto la actuación llevada a cabo por el Ministerio de Medio Ambiente en la playa de A Lanzada. [Comunicado de prensa]. https://mpt.gob.es/delegaciones_gobierno/delegaciones/galicia/actualidad/notas_de_prensa/notas/2010/12/untitled3.html

- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (s.f.) Recuperación ambiental de la playa La Lanzada – 2ª fase. Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico. https://www.miteco.gob.es/ca/costas/temas/proteccion-costa/actuaciones-proteccion-costa/pontevedra/36-0327-lanzada.html

Legislación implicada:

**Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

**Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

Figura C06_F87: Estado inicial
(2007). *A Lanzada*. [Fotografía]. Archivo de la Deputación de Pontevedra. Recuperado de https://atopo.depo.gal/Record/bib.162192

Figura C06_F88: Estado durante el proceso de recuperación ambiental
(1997-2000). Praia da Lanzada. [Fotografía]. Archivo de la Deputación de Pontevedra. Recuperado de https://atopo.depo.gal/Record/bib.556904

Figura C06_F89: Estado después del proceso de recuperación ambiental
(s.f.) Playa de A Lanzada. [Fotografía]. Recuperado de https://www.osalnes.com/es/descubre/visitas/playas/playa-de-a-lanzada.html

CASO 8.	Paseo Marítimo de La Pineda
Proceso de desurbanización	Desurbanización paulatina (en proceso)
Ubicación	Villa-Seca, Tarragona, Cataluña
Coordenadas	347041.18, 4548296.77 (EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Administración pública
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico. Redactor: B2B Arquitects

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F90: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F91: Ortofoto 2004
PNOA 2004 CC-BY 4.0 ign.es

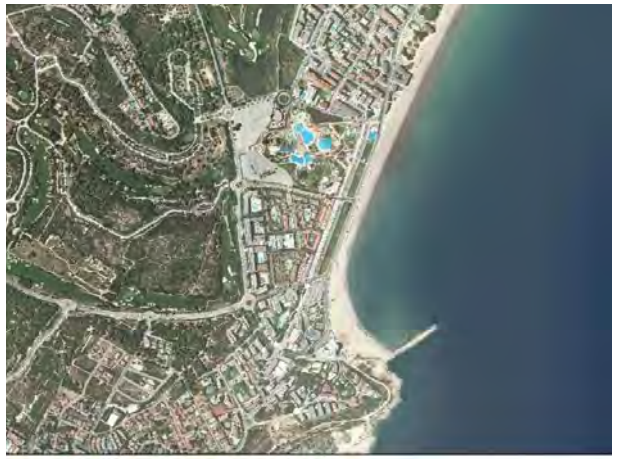


Figura C06_F92: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	En base a la información gráfica de las ortofotos se puede inferir que la urbanización se realizó entre los años 1960-1980
Periodos de la desurbanización	2012 (propuesta J.B) - 2021 (propuesta B2B) - 2026 (desurbanización y renaturalización previstas)
Superficie	33.187 m^2 de urbanización y 28.000 m^2 de adecuación paisajística del sistema dunar
Coste de la obra inicial	No se especifica
Coste de la desurbanización	8.436.586,01 € de los cuales, 4 millones serán financiados mediante fondos europeos

Origen del caso

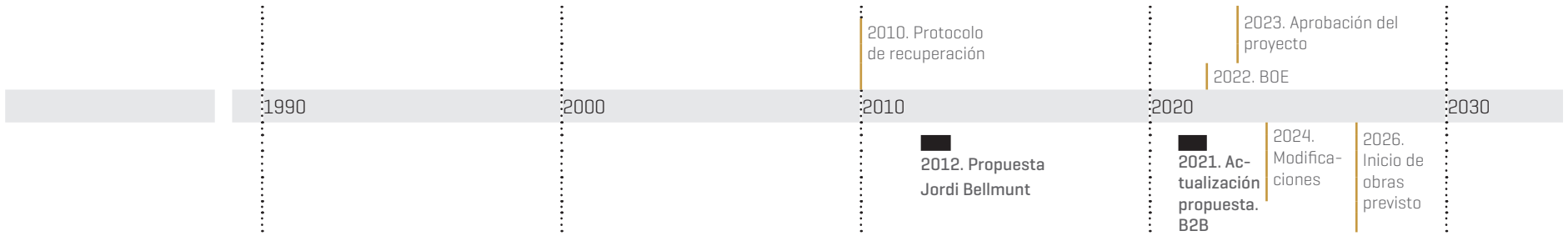
En el año 2010 la Dirección General para la Sostenibilidad de la Costa y el Mar y el Ayuntamiento de Vila-Seca, firmaron el protocolo de colaboración para la recuperación, ordenación y mejora ambiental del Paseo Marítimo de La Pineda. Jordi Bellmunt redactó el proyecto ejecutivo y lo entregó en el año 2012. Dicho proyecto se adecuó en el año 2021 por petición del Ayuntamiento de Vila-Seca, que en esta ocasión encargó la redacción del nuevo proyecto a B2B Arquitectes.

Motivo de desurbanización

Actualmente, la franja marítima enfrenta fuertes problemas de erosión. Se encuentra limitada por el Paseo Pau Casals que impide la circulación peatonal y fragmenta el espacio natural. El proyecto de desurbanización busca enfrentar estas problemáticas para recuperar la zona dunar con vegetación endémica, mobiliario urbano y zonas peatonales.

Proceso judicial y de tramitación

El Proyecto de Recuperación y Adecuación Paisajística y Ambiental del Paseo Marítimo de la Pineda en Vila-Seca, fue actualizado en el año 2021 como parte esencial del proyecto "Cal·lípolis Next Generation". Este último es un proyecto que vincula varias iniciativas de recuperación económica y desarrollo sostenible en varios hitos del Camp de Tarragona. El Proyecto de Recuperación del Paseo Marítimo de la Pineda, siendo parte de él, aborda la erosión de la playa, la ampliación de la servidumbre, la renaturalización del sistema dunar y la readecuación de zonas peatonales desde su primera redacción en el año 2012. En 2022 el Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico remitió al Servicio Provincial de Costas de Tarragona el informe técnico actualizado adaptado a nuevas necesidades técnicas y ecológicas. El mismo año se publicó el BOE de la Declaración Ambiental Estratégica necesaria para avanzar con el proyecto y a principios de 2023 el Ministerio para la Transición Ecológica aprobó definitivamente el proyecto. Durante el año 2024 se pospusieron las obras por nuevas modificaciones, la tramitación podría alargarse hasta el año 2026.



Descripción de la propuesta de desurbanización

La propuesta de desurbanización del año 2021 a diferencia del proyecto de 2012, incluye factores que abordan el cambio climático al margen de los ODS de la Agenda Urbana 2030, incluyendo medidas específicas frente a la subida del nivel del mar. La actualización amplió el ámbito de actuación a 33.178 m^2, eliminando la carretera y las aceras que están ubicadas en la primera línea de mar, recuperando 28.000 m^2 de sistema de dunar.

Otra parte importante de la propuesta fue la implementación de especies endémicas, así como la construcción de un sistema de contención para el control de las aguas y de las dunas. El proyecto fue incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de España que gestiona los fondos Next Generation. Por lo que la fecha límite para entregar la obra terminada es el 30 de junio de 2026.

Figura C06_F93: Estado actual
Central de Reservas. (sf). *La Pineda Platja, Costa Dorada* [Fotografía]. Recuperado de https://www.centraldereservas.com/hoteles/espana/cataluna/tarragona/la-pineda

Bibliografía

Cabré, J (2021). *La Pineda tendrá una fachada sin coches y playa con dunas*. https://www.diaridetarragona.com/costa/la-pineda-tendra-una-fachada-sin-coches-y-playa-con-dunas-20210407-0071-DIDT202104070071

Alcalá, I (2024). *Nuevo retraso en la remodelación del paseo de La Pineda*. https://www.diaridetarragona.com/costa/nuevo-retraso-en-la-remodelacion-del-paseo-de-la-pineda-LK21903329

Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico (2021). Tomo 1: Memoria y anejos. https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/images/es/tomo1_memoria_y_anejos-comprimido_tcm30-548710.pdf

Figura C06_F94: Estado inicial
Ullate, A. (2023). *El tramo que se transformará es el que va desde la playa del Racó hasta la calle Hipòlit Lázaro.* [Fotografía].Recuperado de https://acortar.link/XANnju

Legislación implicada:

** Resolución de 19 de enero de 2022, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula declaración ambiental estratégica del "Plan Director de Infraestructuras 2015-2035 del Puerto de Tarragona".*

Figura C06_F95: Propuesta 2021
Cabré, J (2021). *Imagen virtual del nuevo frontal marítimo, sin la avenida Pau Casals en su actual trazado.* [Fotografía]. Recuperado de https://acortar.link/ujYyDW

CASO 9.	La Pletera
Proceso de desurbanización	Desurbanización finalizada (renaturalización completa)
Ubicación	Torroella de Montgrí, Girona, Cataluña
Coordenadas	515947.83, 4653489.78 (EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Administración pública
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Ajuntament de Torroella de Montogrí y Universitat de Girona

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

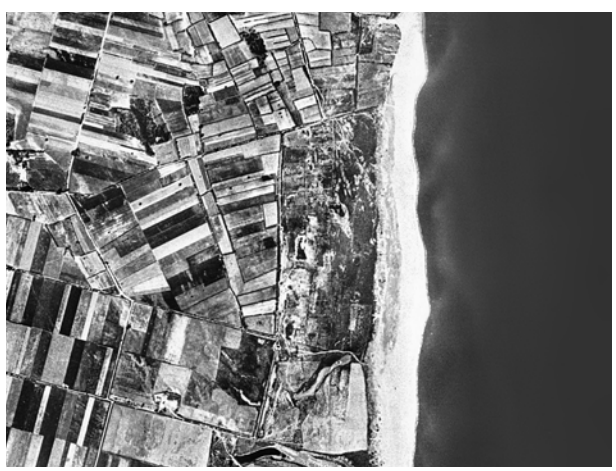


Figura C06_F96: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

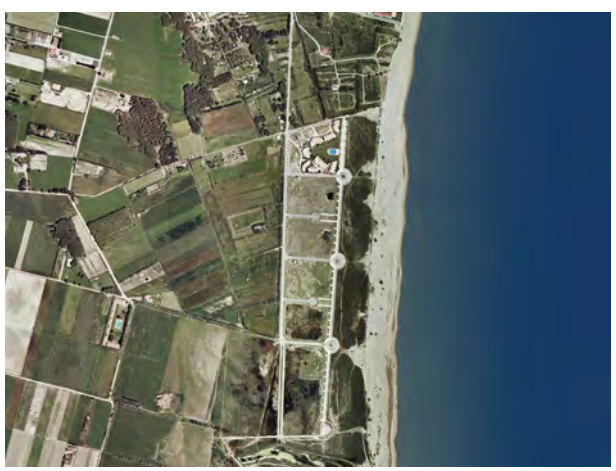


Figura C06_F97: Ortofoto 1997-2003
SIGPAC 1997-2003 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F98: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	1988 (inicio de obras) - 2001 (paralización de obras)
Periodos de la desurbanización	2014 (desurbanización) - 2018 (renaturalización completa)
Superficie	86 ha
Coste de la obra inicial	No se especifica
Coste de la desurbanización	2.528.148,00 €

Origen del caso

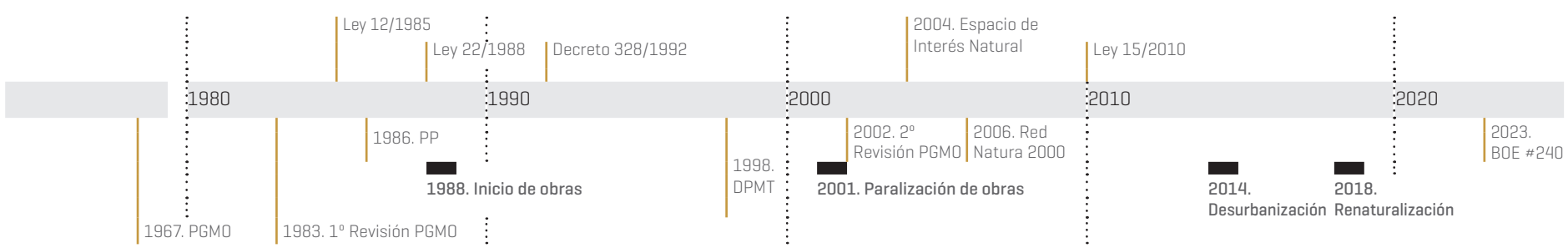
El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Torroella de Montgrí, aprobado en 1967, en plena época desarrollista y bajo la influencia de un modelo expansivo de turismo de sol y playa, establece toda una banda edificable a lo largo de la costa, calificando la zona de la Pletera como "suelo urbanizable". Como consecuencia se aprobaron varios planes parciales en el sector, entre ellos el Plan Parcial (PP) del Sector I de La Pletera en 1986. La primera fase de urbanización finalizó en el año 1988.

Motivo de desurb.

Esta área es una zona húmeda de gran valor y riqueza biológica que desarrolla un papel importante para garantizar el equilibrio ecológico de la zona.

Proceso judicial y de tramitación

Tras un largo trabajo reivindicativo por parte de la ciudadanía y el interés de la administración local de recuperar la zona, se consiguió que en 1998 La Pletera fuera reconocida por la Dirección General de Costas como área de Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT). En el año 2001 se paralizaron las obras por fracaso comercial de la urbanización. Posteriormente, la revisión del PGMO de 2002, legitimó la desclasificación y protección del área y en 2004 fue declarada Espacio de Interés Natural. Sumado a esto, en el año 2006 la zona fue catalogada como parte de la Red Natura 2000 y, en el año 2010, parte del Parque Natural del Montgrí, les Illes Medes y el Baix Ter (Ley 15/2010). En el año 2014 inició la desurbanización y recuperación ambiental del entorno. El proyecto en cuestión "LIFE Pletera" estuvo previsto finalizar en el año 2018 y aunque se llegó a realizar en su mayoría con la creación de lagunas, restauración del ecosistema y recuperación de especies autóctonas, quedó pendiente la creación de itinerarios y otras propuestas que se pospusieron por la paralización de fondos destinados al proyecto. En el año 2023 una nueva resolución (BOE #240) abre paso a un nuevo proyecto en la zona. Dicho proyecto aún no se ha llegado a realizar.



Descripción de la propuesta de desurbanización

El proyecto desurbanización y recuperación ecológica del lugar consistió en la demolición de la urbanización, recuperando la cota topográfica original de las parcelas para recuperar y garantizar el funcionamiento de la maresma y generando un sistema de lagunas de inundabilidad variable en el espacio anteriormente ocupado por el paseo marítimo. Este sistema de lagunas además cuenta con una función divulgativa y de carácter demostrativo, ya que señala, a modo de huella, la urbanización que ocupó el lugar, exponiendo la posibilidad de reversión y recuperación de zonas alteradas.

Además, la desurbanización ha permitido la recuperación del sistema dunar así como la conservación de fauna local endémica, especialmente el fartet, un pez en peligro de extinción.

Durante todo el proceso de deconstrucción se trató de reducir y reciclar lo máximo posible los residuos generados. El 24,5 % de los residuos fueron reutilizados a nivel municipal, parte de ellos en el propio lugar del proyecto, mientras que el resto fueron trasladados a un centro de reciclaje.

Figura C06_F99: Estado inicial
Casellas, I (2018). *L'espai de la Pletera tal i com va quedar quan es va deixar la urbanització a mitges, amb el passeig martítim a mig fer* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/Bslc

Figura C06_F100: Estado durante el proceso de deconstrucción
Casellas, I (2018). *L'inici de les obres per tornar a naturalitzar l'espai de la maresma* [Fotografía]. Recuperado de https://www.elpuntavui.cat/territori/article/11-mediambient/1352355-la-pletera-tal-com-era.html

Figura C06_F101: Estado después del proceso de deconstrucción
Casellas, I (2018). *Les llacunes que ja s'han anat formant de manera natural al paratge* [Fotografía]. Recuperado de https://www.elpuntavui.cat/territori/article/11-mediambient/1352355-la-pletera-tal-com-era.html

Bibliografía

- LIFE Pletera (2019). *Re[hacer] el paisaje 2014/2018*. LAYMAN'S REPORT LIFE 13 NAT/ES/001001 http://lifepletera.com/wp-content/uploads/2019/07/Layman-Report-Life-Pletera-ESP.pdf

- Romero-Martínez, J. M., Del-Castillo-Sánchez, A., & Romero-Padilla, Y. (2024). Estrategias de transición ecosocial desde la arquitectura y el turismo: proyectos de desurbanización y recuperación ecológica en destinos costeros. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 56(219), 7–26. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.1

- Oller, A (2017). *La exitosa renaturalización de una urbanización fallida tropieza con la intervención de Hacienda*. https://www.lavanguardia.com/local/girona/20171115/432868887639/renaturalizacion-life-pletera-marismas-recta-final-prorroga.html

Legislación implicada:

**Ley 12/1985, de 13 de junio, de Espacios Naturales.*

**Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

**DECRET 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.*

**Ley 15/2010, de 28 de mayo, de declaración del Parque Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter, de dos reservas naturales parciales y de una reserva natural integral.*

** Resolución de 25 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto "Paseo de Griells a la Pletera, Torroella de Montgrí (Girona)".*

CASO 10.	Hotel Algarrobico
Proceso de desurbanización	Desurbanización paulatina (en proceso)
Ubicación	Carboneras, Almería, Andalucía
Coordenadas	599753.61, 4098495.62 (EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Promotora Azata del Sol
Autores de la desurbanización (renaturalización)	N'UNDO y Green Peace

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

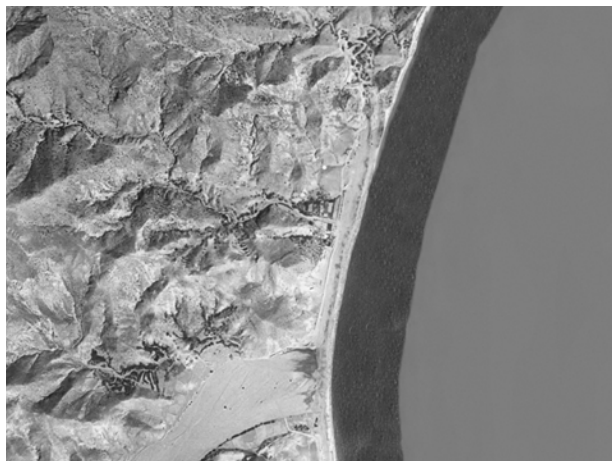


Figura C06_F102: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

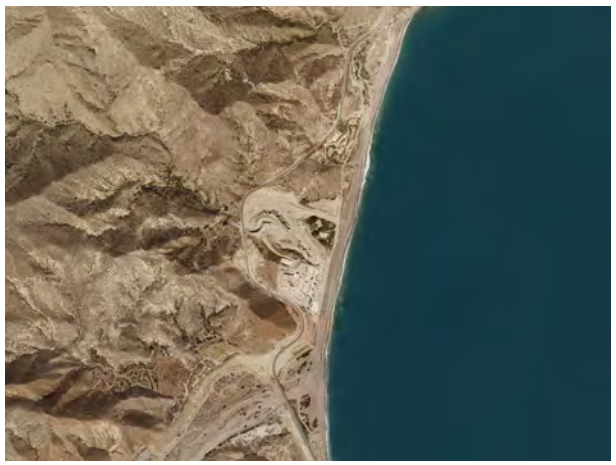


Figura C06_F103: Ortofoto 2006
PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es

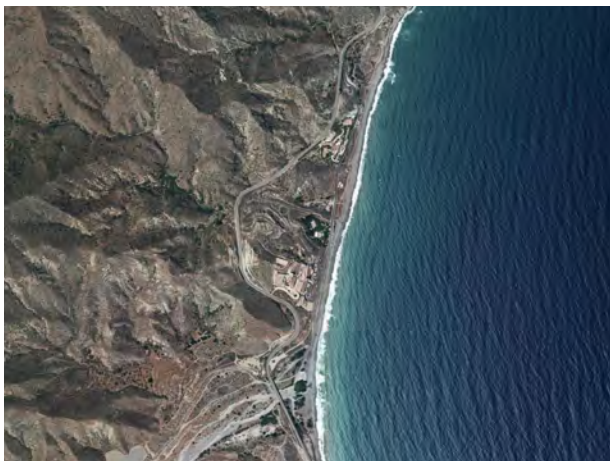


Figura C06_F104: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso	Periodos de la obra inicial	2003 (inicio de obras) - 2006 (paralización de obras)
	Periodos de la desurbanización	2011 (propuesta N'UNDO) - 2025 (expropiación)
	Superficie	4,386 ha
	Coste de la obra inicial	No se especifica el valor de inversión inicial pero en 2008 la promotora valoró su venta en 300 millones de euros
	Coste de la desurbanización	7.320.645,61 €

Origen del caso

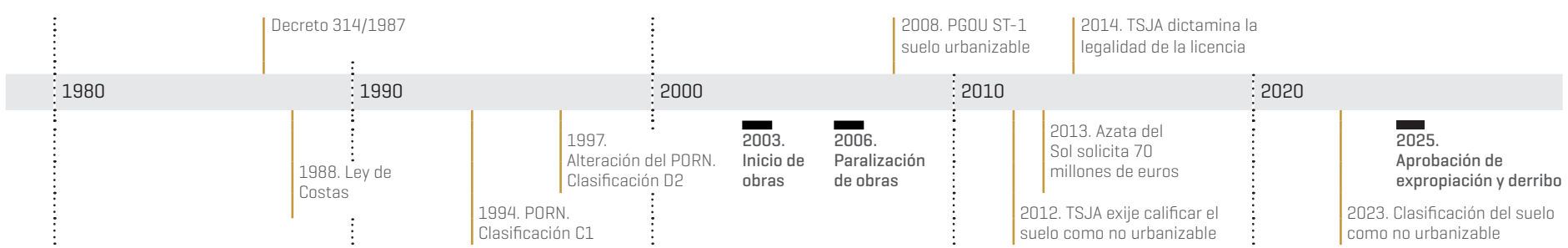
El Hotel Algarrobico, a cargo de la empresa productora Azata del Sol, inició sus obras en el año 2003. Contó con la aprobación de licencia por parte del Ayuntamiento de Carboneras en épocas de construcción masiva del turismo hotelero. La población de la zona a la que pertenece la playa Agarrobico, en verano puede llegar a triplicarse.

Motivo de desurbanización

Este hotel fue polémico antes y después de iniciar sus obras, se encuentra ubicado en el Parque Natural del Cabo de Gata-Níjar, un espacio natural singular que es reserva de la biosfera y zona de especial protección de aves (ZEPA).

Proceso judicial y de tramitación

La Junta de Andalucía promulga el Decreto 314/1987 de la declaración del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de 1994 clasifica la parcela del hotel como zona no urbanizable (área natural de interés general C1). En 1997 se altera el PORN sin expediente alguno, clasificando la parcela como zona urbanizable (D2). Empiezan las obras en el año 2003 y se paralizan en el 2006 -con 85% del edificio construido- como medida cautelar por parte de juez de Almería Jesús Rivera por vulnerar la servidumbre de la Ley de Costas de 1988 de 100 metros (el primer muro del hotel está a 28 metros de la orilla). En 2008 el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) clasifica los sectores ST-1 (Algarrobico) y ST-2 (Canillar) como suelos urbanizables. En el 2012 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) sentencia y exige al Ayuntamiento de Carboneras a modificar las parcelas en el PGOU a su clasificación inicial de no urbanizable. En 2013 la promotora Azata del Sol solicitó 70 millones de euros al Estado, la junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Carboneras para resarcir los daños de lo que considera "un anormal funcionamiento de la administración". En 2014 el TSJA dictaminó que la licencia es legal acorde al planeamiento urbanístico vigente y como éste más de 50 pronunciamientos judiciales a lo largo de las dos últimas décadas hasta que en abril de 2023 el Ayuntamiento de Carboneras aprobó definitivamente la modificación del PGOU que clasifica al suelo como no urbanizable. En enero de 2025 el gobierno aprobó la expropiación y derribo del hotel.



Descripción de la propuesta de demolición y renaturalización

La empresa N'UNDO y la organización Green Peace, plantean en 2011 una alternativa a la propuesta de la Consejería de Medio Ambiente que pretende una demolición tradicional con un coste de 8,5 millones de euros y 39.324 m^2 de residuos. Desde un enfoque socio-económico, N'UNDO propone una demolición selectiva, gestión de residuos, recuperación ambiental y generación de empleo en todo el proceso, reduciendo el coste anterior en un 11% y reciclando hasta un 98% del edificio. El hotel se convertiría en un centro efímero de recuperación del entorno. Durante 24 meses, tiempo estimado de demolición, se realizará actividades entorno a investigaciones, cursos, congresos y otros eventos académicos. De esta manera, la ejecución del proyecto servirá como modelo de investigación de formas de desmantelamiento.

El proyecto se divide en tres partes principales: 1) la demolición selectiva que consiste en la organización gradual de operaciones y la selección y tratamiento eficientes de los materiales para su reciclaje; 2) la gestión de residuos que consiste en identificar los tipos de residuos y la definición de técnicas de gestión; y 3) la recuperación ambiental que consiste en la puesta en valor del turismo sostenible y la revalorización del parque natural. Estos procesos no requieren de mano de obra cualificada, lo que reduciría los costes.

Bibliografía

- N'UNDO y Green Peace. (2012) *El Algarrobico, la oportunidad bajo los escombros: Análisis ambiental y socio-económico de la recuperación de la playa del Algarrobico*. https://nundo.org/n-informe-algarrobico-2/

- Villacorta, A; Monet, C. (2014). *Un hotel con vistas*. Crónicas. https://www.rtve.es/play/videos/cronicas/cronicas-hotel-vistas/2421087/

Legislación implicada:

** Decreto 314/1987, de 23 de diciembre, de la declaración del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar.*

** Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

Figura C06_F105: Estado actual
EL PLURAL (2023). *Hotel El Algarrobico* [Fotografía]. Recuperado de https://www.elplural.com/autonomias/andalucia/casi-cuarto-siglo-historia-interminable-hotel-algarrobico_305366102

Figura C06_F106: Ocupación y denuncia de activistas de Green Peace
EL DIARIO (2018). *Greenpeace acusa a la Junta de Andalucía de "retrasar hasta 2023" la demolición de El Algarrobico* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/Jb876

Figura C06_F107: Propuesta de demolición. N'UNDO y Green Peace, 2011
N'UNDO (2014). *Desmontando el Algarrbico* [Fotografía]. Recuperado de https://nundo.org/desmontando-el-algarrobico/

CASO 11.	**ZAL** (Zona de actividades logísticas del Puerto de Valencia)
Proceso de desurbanización	Desurbanización en discusión (continúa el proceso judicial)
Ubicación	ZAL, València, Valencia
Coordenadas	729119.32, 4369213.36 (EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES)
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Horta es Futuro NO en la ZAL

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F108: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F109: Ortofoto 2010
PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F110: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	2003 (inicio de obras) - 2005 (paralización de obras)
Periodos de la desurbanización	2018 (propuesta *Horta es Futuro NO en la ZAL*) - 2025 (continúa el proceso judicial)
Superficie	773.000 m^2
Coste de la obra inicial	Hasta ahora 150 000 000€. Se estima que faltan 500 000 000€ para terminarla.
Coste de la desurbanización	Se estima que 30 000 000€

Origen del caso

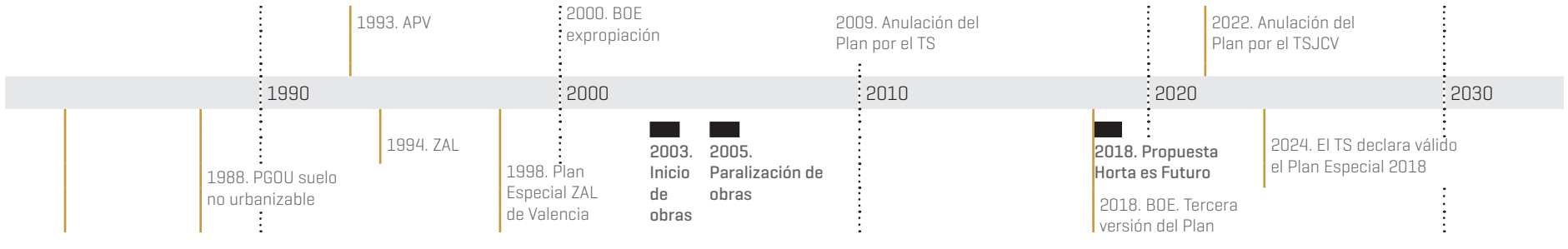
La Autoridad Portuaria de Valencia (APV) entró en funcionamiento en 1993, año en el que presentó a las instituciones valencianas una serie de proyectos que pretendían abarcar la competitividad de los servicios y la capacidad logística para concentrar y distribuir cargas del puerto. En consecuencia, el 14 de abril de 1994 se firmó el acta de constitución de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL).

Motivo de desurbanización

Desarrollar la ZAL del Puerto de Valencia en este sector supone un peligro para la huerta de Valencia y la comunidad intergeneracional que la sostiene. Además, implica la desconexión definitiva entre el Parque Natural del Turia, eje vertebrador de Valencia, con el Parque Natural La Albufera, restringiendo la continuidad prospectiva de la infraestructura verde de Valencia.

Proceso judicial y de tramitación

El PGOU88 clasifica los suelos de objeto como no urbanizables de protección agrícola (PA-1). Tras la constitución de la ZAL en 1994, la Conselleria de Obras Públicas, Transporte y Movilidad aprueba en 1998 el Plan Especial de Ampliación del Patrimonio Público del Suelo para el desarrollo de una ZAL en Valencia. Plan que supone la modificación de la clasificación a suelo urbanizable. En el 2000, el BOE (boletín oficial del estado) publica la resolución para la expropiación forzosa de los terrenos de la ZAL. En 2003 la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES) comienza la demolición de las viviendas y la urbanización que se paraliza en 2005. En 2009 el Plan fue declarado nulo por el Tribunal Supremo, por haberse omitido el informe del Ministerio de Medio Ambiente. Pasó por varios procesos legales hasta que en 2018 se presentó la tercera versión del Plan, aprobado por la Generalitat Valenciana. Poco después, la plataforma *Horta es Futuro NO en la ZAL* presenta un recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, respondido en 2022 declarando "nulo de pleno derecho" el Plan Especial de la ZAL. En marzo 2024, el Tribunal Supremo estima el recurso de la Generalitat Valenciana y VPI Logística contra la sentencia del TSJCV y declara la validez del Plan Especial de 2018.



Descripción de la propuesta de desurbanización

El 24 de mayo de 2018 la plataforma *Horta es Futuro NO en la ZAL* presenta un recurso con una propuesta alternativa al Plan Especial de Ampliación del Patrimonio Público del Suelo para el desarrollo de una ZAL en Valencia. Este proyecto plantea un nuevo modelo de ciudad que asegure la conectividad de la infraestructura verde de Valencia con sus alrededores, destacando la conexión entre el Jardín del Turia y la Albufera.

La propuesta también valora la recuperación de la huerta y resalta la responsabilidad que tiene la administración con el cambio climático, que, al ser parte del escenario actual, debe tomarse en cuenta en todos los planeamientos.

Figura C06_F111: Estado actual
Autoridad Portuaria de Valencia (2024). *Arranca el proyecto ZAL Puerto de València* [Fotografía]. Recuperado de https://www.valenciaport.com/arranca-el-proyecto-zal-puerto-de-valencia/

Figura C06_F112: Plan Especial para el desarrollo de una ZAL en Valencia
Valencia Plaza (2024). *València activa la ZAL del Puerto tres décadas después de su impulso* [Fotografía]. Recuperado de: https://valenciaplaza.com/valencia-activa-la-zal-del-puerto-30-anos-despues-de-su-impulso

Figura C06_F113: Propuesta de corredor verde desde el Parque Natura del Turia
EL PERIODIC (2022). *Infografía de la propuesta de la plataforma 'Per l'Horta' en 2018* [Fotografía]. Recuperado de https://acortar.link/772CKn

Bibliografía

- Generalitat de Valencia. (2017). *Plan Especial de Ampliación del Patrimonio Público del Suelo para el desarrollo de una ZAL en Valencia*. https://mediambient.gva.es/documents/20088661/164395066/Documento+N%C2%BA%20I.+1+-+Documentacion+Informativa+Grafica+y+Escrita.pdf

- Horta es Futuro NO en la ZAL. (2018). *Recuperamos La Punta detenemos la ZAL*. https://recuperemlapunta.info/2018/05/29/guanyem-el-futur-recuperem-la-punta/

- Per L'Horta. (2019). *Recuperem La Punta. No a la ZAL. La Zal als tribunals*. https://perlhorta.info/2019/02/20/la-zal-als-tribunals/

- Per L'Horta. (2022). *La ZAL, declarada ilegal una vez más*. https://perlhorta.info/2022/07/23/la-zal-declarada-illegaluna-vegada-mes/

- ValenciaPlaza. (2024). *El Supremo declara conforme a derecho el Plan Especial de la ZAL del Puerto de Valencia*. https://valenciaplaza.com/supremo-declara-conforme-derecho-plan-especial-zal-puerto-valencia

Legislación implicada:

** Resolución de 23 de julio de 1998, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ampliación del Patrimonio Público del Suelo de la Generalitat Valenciana para el desarrollo de una Zona de Actividades Logísticas en la zona de la Punta del término municipal de Valencia (DOGV Núm. 3.349, 13/10/1998).*

** Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 16 de febrero de 2000, relativa a la información pública levantamiento de actas previas a la ocupación del expediente de expropiación forzosa incoado con motivo de las obras OR4V15-14.99. Plan especial para la ejecución del sistema general GTR-2 del Plan General de Ordenación Urbana (ampliación de las instalaciones de Fuente San Luis). Término municipal de Valencia.*

** Boletín Oficial de la Provincia de Valencia. Anuncio de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio sobre aprobación definitiva del Plan Especial de la ZAL del Puerto de Valencia (expediente 20180274).*

CASO 12.	Centro comercial Palma Springs
Proceso de desurbanización	Desurbanización paulatina (en proceso)
Ubicación	Ses Fontanelles, Palma, Mallorca
Coordenadas	476163.54, 4376228.85 (EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Ignacio Vicens, Unibail-Rodamco-Westfield (URW)
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Ayuntamiento de Palma

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

Figura C06_F114: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F115: Ortofoto 2015
PNOA 2015 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F116: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	La urbanización se realizó en el año 2007 y la propuesta del centro comercial en 2014. Nunca se construyó
Periodos de la desurbanización	2015 (zona como "Área Biológica Crítica del Limonium Barceloi") - 2023 (modificación PGOU)
Superficie	70.000 m² de superficie alquilable - 100. 000 m² del terreno de Ses Fontanelles aprox.
Coste de la obra inicial	El terreno fue comprado por 21,3 millones de euros y se preveía invertir 235 millones en la construcción del CC
Coste de la desurbanización	Todavía no se ha especificado un coste de desurbanización y renaturalización

Origen del caso

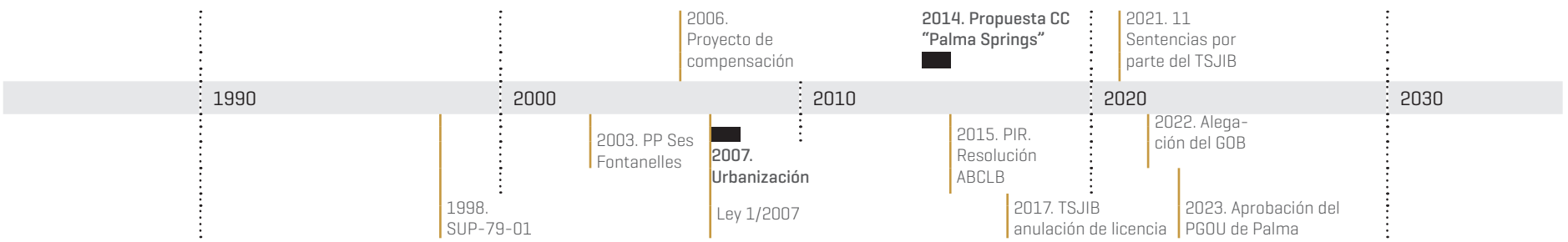
"Aqua Mágica" fue el primer proyecto, de 22 edificios, presentado en Ses Fontanelles. En 2014 el arquitecto Ignacio Vicens presentó, como segunda propuesta, el Centro Comercial "Palma Springs", cuya promotora y propietaria es la empresa Unibail Rodamco. El proyecto se presentó como un intento de fomentar el turismo y el empleo, ignorando la importancia del humedal en el que se ubica.

Motivo de desurbanización

El Plan General de Palma 2023 propone una mixticidad de usos reduciendo sobre todo el uso comercial que era mayoritario en el anterior planeamiento. l'edificabilitat terciària queda reduïda al 51% de la total atribuïda, mentre que el 49% restant es destinarà a usos residencials. Del 51% de uso terciario solo se permite un30% a uso comercial. Se mantiene la misma edificabildiad original.

Proceso judicial y de tramitación

El PGOU de Palma de 1998 clasifica el suelo de Ses Fontanelles como suelo urbanizable programado (SUP-79-01). En 2003, se aprueba el Plan Parcial de Ses Fontanelles con una evaluación ambiental desfavorable, dando paso a la aprobación del Proyecto de Compensación (2006) y el Proyecto de Urbanización (2007). Poco después, se publicó el Decreto Ley 1/2007 que paralizó la urbanización de Ses Fontanelles. En 2014 se presentó la propuesta del Centro Comercial "Palma Springs" y se planteó la descalificación del sector de Fontanelles. En el 2015 se aprobó el Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma (PRI), con mira a priorizar la conservación de la zona húmeda. El PRI mantuvo la clasificación de SUP y se publicó la resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca en la que parte del terreno se declaró como "Área Biológica Crítica del Limonium Barceloi". En 2017 el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares (TSJIB) desestimó el recurso presentado por la promotora para anular la denegación de la licencia comercial, decisión defendida por la Audiencia Nacional. En 2021 la empresa promotora ya había recibido 11 sentencias por parte del TSJIB en contra del proyecto y en 2022 el Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB), presentó una alegación para que el nuevo Plan General de Ordenamiento Urbanístico de Palma (PGOU) considere la restauración integral de la zona de humedal. Dicho plan, aprobado en 2023, por un lado consideró el suelo como urbano dada la consolidación del mismo y por tanto eliminó su condición de urbanizable. Adicionalmente redujo la superficie inicial de ocupación y reconoció la superficie del humedal como suelo rústico protegido (incluido como Sistema General).



Descripción de la propuesta de desurbanización

En definitiva, les noves condicions d'ordenació establertes pel Pla General per al ARUPE 79-01 Ses Fontanelles tracten d'impedir l'execució del gran centre comercial previst en el planejament vigent. Per a això, mantenint l'edificabilitat total, es realitza un replantejament de l'actuació sustentat en la diversificació d'usos de manera que l'edificabilitat terciària queda reduïda al 51% de la total atribuïda, mentre que el 49% restant es destinarà a usos residencials (amb un màxim de 491 habitatges). És a dir, l'ús residencial no és el predominant en aquesta actuació pel que, en aplicació de l'article 37.i) de la LUIB, no és exigible la reserva d'habitatge protegit del 30% de l'edificabilitat residencial. En aquest cas, l'exempció d'aquesta reserva es justifica, a més, en la necessitat de no causar minoracions en l'aprofitament urbanístic ja patrimonialitzat. El Pla Especial podria reduir el nombre d'habitatges, quedant en un total de 295 habitatges de tipologia plurifamiliar i destinant la resta de l'edificabilitat residencial (que no es materialitzi com a plurifamiliar) a l'ús detallat de residencial comunitari (que s'admet).Finalment, indicar que, de l'edificabilitat total terciària, com a màxim el 30% podrà destinarse a usos comercials.

El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa), solo admite la implantació d'equipaments comercials de 4.000 m^2.

La zona humida de Ses Fontanelles, és la major que queda en el municipi de Palma i la major del sud de Mallorca. Són les restes d'una zona antiga de saladar nodrida amb les portacions marines i l'aigua dolça de la síquia de Sant Jordi. Manté encara un notable valor ecològic i paisatgístic. En ella estan presents nombroses espècies d'ocells i alberga diferents hàbitats naturals d'importància comunitària.

Bibliografía

- Capó, J. (2022). *El GOB insta a que el Plan General asuma la restauración de ses Fontanelles*. Diario de Palma. https://acortar.link/MvhXI5

- Morey, J (2021). *El undécimo fallo del TSJB sobre ses Fontanelles tampoco avala a la empresa*. Última Hora. https://acortar.link/iR5GXz

- Plan General de Ordenación Urbana de Palma, aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Palma el 28 de abril de 2023 (BOIB núm. 71, de 30 de mayo de 2023)

- Govern Illes Balears. (2022). *Informe referent a la modificació puntual del Pla de Reconversió Integral de la platja de Palma-Ses Fontanelles*. https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1662018442458-482624939-919956996967629292

- Ajuntament de Palma. (2013). *Memoria de información y análisis. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca*. https://pmi.palmademallorca.es/pgou2012_informacio/es/PG12_MEM_INF/INF_VOL%2001_TIT%2000-01-02.pdf

Legislación implicada:

** Decreto Ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears.*

** Resolució del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de 19 d'octubre de 2015, per la qual es declara l'Àrea Biològica Crítica del Limonium barceloi a ses Fontanelles (terme municipal de Palma) (Núm. 15661).*

Figura C06_F117: Estado actual
DIARIO DE PALMA (2022). *Imagen de la urbanización de ses Fotenelles para construir un centro comercial* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/NzRFA

Figura C06_F118: Propuesta del Centro Comercial Palma Springs
ULTIMA HORA (2019). *La promotora Unibail Rodamco conseguirá la licencia comercial del Govern* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/zozfTnG

Figura C06_F119: Protestas en Ses Fontanelles
ULTIMA HORA (2013). *Una de las excavadoras que participan en las obras del centro comercial* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/5qxTFI

CASO 13.	Marina Isla de Valdecañas
Proceso de desurbanización	Desurbanización en discusión (continúa el proceso judicial)
Ubicación	Isla de Valdecañas, Cáceres, Extremadura
Coordenadas	810330.95, 4416159.06 (EPSG:25829 ETRS89 / UTM zone 29N)
Autores de la obra inicial (intrusión)	Marina Isla de Valdecañas, S.A.
Autores de la desurbanización (renaturalización)	Tragsatec

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

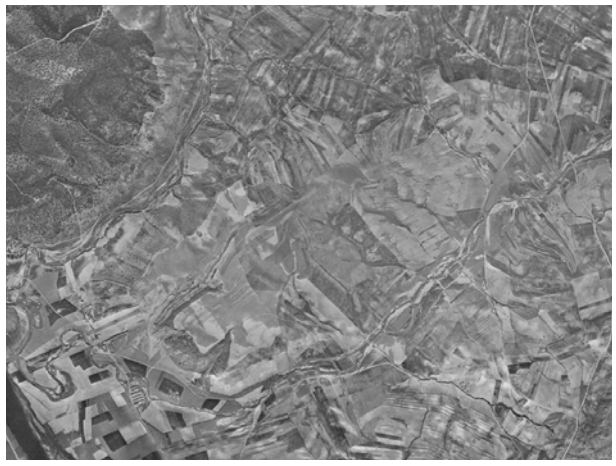


Figura C06_F120: Ortofoto 1956-1957
Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F121: Ortofoto 2010
PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es

Figura C06_F122: Ortofoto 2022
PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es

Descripción del caso

Periodos de la obra inicial	2007 (inicio de obras) - 2011 (paralización de obras)
Periodos de la desurbanización	2021 (propuesta Tragsatec) - 2025 (continúa el proceso judicial)
Superficie	134 ha
Coste de la obra inicial	130.000.000 €
Coste de la desurbanización	64.945€

Origen del caso

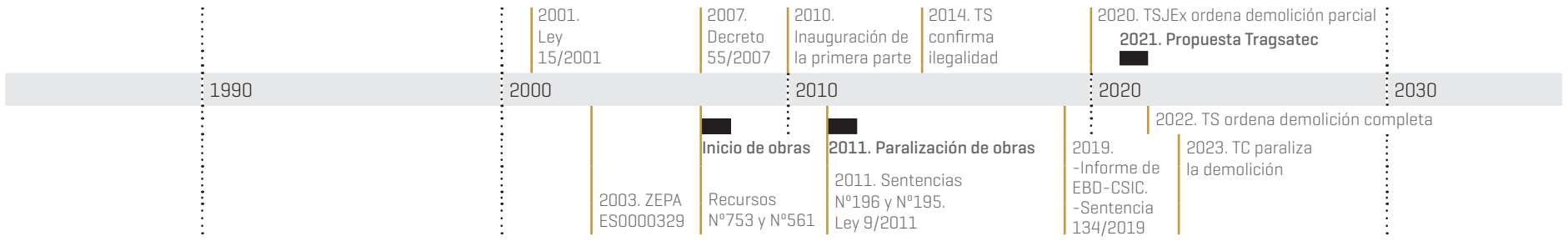
En 2007 la Asamblea de Extremadura aprobó el Proyecto de Interés Regional (PIR) "Complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios Marina Isla de Valdecañas" -Decreto55/2007-.

Motivo de desurbanización

En 2003 la Junta de Extremadura declara el Embalse de Valdecañas parte de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA ES0000329), que incluye la Isla Valdecañas y que forma parte de la Red Natura 2000, cuyos suelos tienen categoría no urbanizable. El decreto 110/2015 que regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura confirma esta declaración.

Proceso judicial y de tramitación

En 2007 inician las obras y en 2010 se inaugura la primera parte. Ante la situación, Adenex y Ecologistas en Acción presentan recursos (Nº753 y Nº561 de 2007) para alegar la ilegalidad del complejo, que obtuvo sus primeras sentencias en 2011 (Nº196 y Nº195 de 2011) por el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJEx), que declaró nulo el Decreto55/2007 de aprobación del PIR. Esto provocó la paralizaron de las obras, aunque el complejo se mantuvo en funcionamiento. El mismo año, la Junta de Extremadura publica la Ley 9/2011 que modifica el artículo 11.3.1.b. (de suelos no urbanizables) de la Ley 15/2001, alegando: "*La mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales* (...)". En 2014, el Tribunal Supremo (TS) confirma la ilegalidad del complejo. En 2019 la Estación Biológica de Doñana entrega un informe que explica que es más perjudicial a largo plazo mantener el complejo que derribarlo. El mismo año la Sentencia 134/2019 del TSJEx declara el cambio de artículo de la ley 9/2011 como "inconstitucional" y en 2020 ordena la demolición parcial del complejo. En febrero 2022 el TS ordena la demolición completa. Hasta que en junio de 2023 el Tribunal Constitucional paraliza cautelarmente la demolición.



Descripción de la propuesta de desurbanización

En 2021 la Junta de Extremadura encargó a la empresa pública Tragsatec la redacción del proyecto de demolición con un presupuesto de 64.945 euros. El proyecto debía cubrir la demolición de las construcciones inacabadas y la restauración topográfica de las superficies afectadas.

Este encargo respondía a la autorización de la demolición parcial del complejo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJEx) en 2020, pero las siguientes actuaciones jurídicas impidieron que se complete su redacción.

Figura C06_F123: Estado actual
LA VANGUARDIA (2023) *El embalse de Valdecañas* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/fHAulz

Figura C06_F124: Estado actual. Pistas deportivas
RTve (2022) *¿Cómo es el 'resort' de lujo de Valdecañas? 185 chalés, una playa artificial y pistas deportivas* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/0hDWb

Figura C06_F125: Pancarta contra la demolición de la Isla Valdecañas
Beleña,S (2022). *Pancarta contra el desmantelamiento de las instalaciones de la Isla de Valdecañas en el Ayuntamiento de El Gordo, Cáceres. (S. B.)* [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/0YBl92

Bibliografía

- Ecologistas en acción. (2022). *La ZEPA de Valdecañas se declaró con arreglo a la ley.* https://www.ecologistasenaccion.org/196208/la-zepa-de-valdecanas-se-declaro-con-arreglo-a-la-ley/

- El Confidencia. (2022). *Nadie en Extremadura quiere ver derribada la mayor obra ilegal de la historia de España.* https://www.elconfidencial.com/medioambiente/2022-05-22/valdecanas-extremadura-ilegal-supremo-derribo_3424536/

- Gálvez, C. (2022). *Las claves de Isla Valdecañas: cronología de casi 15 años.* El periódico Extremadura. https://www.elperiodicoextremadura.com/extremadura/2022/05/17/claves-isla-valdecanas-cronologia-15-62466177.html

- Gómez, D. (2022). *Un suelo incluido en Red Natura 2000 ¿debería ser siempre no urbanizable?* https://www.derechoadministrativoyurbanismo.es/post/un-suelo-incluido-en-red-natura-2000-deber%C3%ADa-ser-siempre-no-urbanizable

Legislación implicada:

** Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

** DECRETO 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por "Marina Isla de Valdecañas, S.A.", consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en Isla Embalse de Valdecañas, con destino a la construcción del "Complejo Turístico, de Salud, Paisajístico y de Servicios Marina Isla de Valdecañas", en los términos municipales de El Gordo y Berrocalejo.*

** Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

** Ley 2/2023, de 22 de marzo, por la que se regulan determinados aspectos de la Red ecológica europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

CASO 14.	Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (DOGTC)
Ubicación	Islas Canarias
Coordenadas	340743.75, 3124606.55 (EPSG:4083 REGCAN95 / UTM zone 28N)
Autoridad competente	Parlamento de Canarias

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

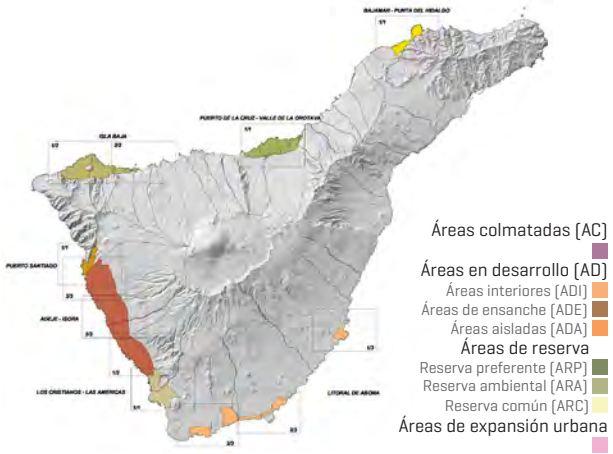


Figura C06_F126: PTEOT de Tenerife
Cabildo de Tenerife. (2005). *Tipificación de las áreas turísticas.* (Mapa). https://www.tenerife.es/inicio

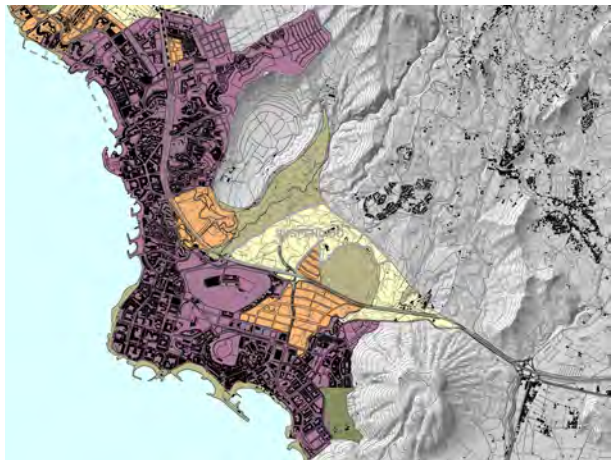


Figura C06_F127: PTEOT de Tenerife
Cabildo de Tenerife. (2005). *Tipificación de las áreas turísticas.* (Mapa). https://www.tenerife.es/inicio

Figura C06_F128: Zona turística saturada. Islas Canarias
Fotografía del sur de Tenerife (Islas Canarias)

Descripción del caso

Año de aprobación: 2003

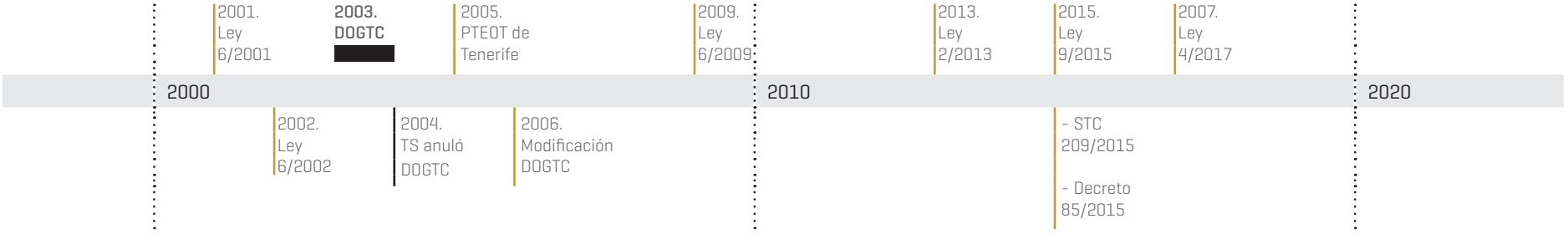
Año hasta su vigencia: Siguen vigentes en la actualidad, aunque han sido objeto de revisiones y modificaciones a lo largo de los años.

Origen de la propuesta

El propósito de las DOGTC fue establecer un marco regulatorio para el desarrollo sostenible del turismo y la ordenación del territorio en Canarias, con especial atención en la contención de la expansión urbana descontrolada generada por el boom turístico. Para ello, se implementó una moratoria turística mediante decretos y leyes que limitaban la construcción de nuevos alojamientos turísticos. Sin embargo, la falta de coherencia en su aplicación generó incertidumbre jurídica y económica, llevando a litigios y demandas por parte del sector inmobiliario. Como antecedente de las Directrices fue aprobada la Ley 6/2001, de 23 de julio (Ley de "moratoria turística"), de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, en donde se regulaba el planeamiento, el uso del suelo y se limitaba la vigencia de instrumentos de planeamiento, licencias y autorizaciones administrativas obsoletas, aprobados en base a normas anteriores a la Ley de Ordenación del Turismo y a criterios sectoriales y territoriales obsoletos o derogados. Supone por tanto un antecedente de los proceso de "descalificación" por motivo de obsolescencia. Así también la Ley 6/2002 de 12 de junio (Ley de "las islas verdes") que estableció un régimen especial para las islas no turísticas (La Palma, La Gomera y El Hierro).

Proceso judicial y de tramitación

El 14 de abril de 2003, se oficializó la aprobación de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo. En 2004, el Tribunal Supremo anuló parcialmente algunas disposiciones de las DOGTC, llevando a su modificación en 2006. Un año antes, en 2005, se aprobó el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística (PTEOT) de Tenerife, primer y único plan aprobado. Ningún Plan Insular de Ordenación concluyó su adaptación a las Directrices, evidenciando la rigidez y dificultades de implementación del modelo. Por ello, en 2009 la Ley conocida como de "medidas urgentes", introduce medidas de flexibilización del modelo teórico de ordenación territorial del turismo. Posteriormente, en 2013, el Tribunal Constitucional ratificó la validez de las directrices, aunque con algunas matizaciones. La Ley 2/2013 introduce cambios en la regulación de la rehabilitación edificatoria, vinculándola con los Planes de Modernización Turística. Paralelamente, se impusieron demandas por parte de sectores empresariales y municipales que consideraban que las restricciones afectaban negativamente a sus intereses económicos. La Ley 9/2015, afronta los problemas de densidad de parcela y edificabilidad. El mismo año, el Tribunal Constitucional declara inconstitucionales algunas disposiciones de la Ley 2/2013 (STC 209/2015) cuestionando la utilización de instrumentos de ordenación territorial para llevar a cabo la planificación económica del turismo. Posteriormente, se aprueba el Reglamento de la Ley. En 2017, la Ley 4/2017 planteó simplificar, racionalizar y renovar el marco normativo sobre el suelo.



Descripción de las directrices

Las directrices buscan diseñar un nuevo modelo de ordenación territorial del turismo en Canarias, con medidas como: 1) Eliminación de suelos turísticos sin desarrollar, 2) Confirmación de la planificación territorial del turismo mediante **Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística (PTEOT)**, 3) Prohibición de clasificar nuevos suelos con destino turístico, 4) Regulación de la compatibilidad entre usos residenciales y turísticos en zonas turísticas consolidadas.

En resumen, las DOGTC han sido un instrumento clave en la planificación territorial y turística de Canarias, aunque su aplicación ha generado controversias y ha requerido ajustes a lo largo del tiempo.

Valoración hecha por expertos

- **Fernando Prats**, urbanista: "Las DOGTC fueron un avance significativo para contener el crecimiento descontrolado, aunque necesitan una revisión para adaptarse a los nuevos retos climáticos y turísticos".

- **María José Guerra**, catedrática de Filosofía: "Las directrices han sido clave para proteger el medio ambiente, pero han generado tensiones entre desarrollo económico y sostenibilidad".

- **Juan Manuel Palerm**, arquitecto: "A pesar de sus limitaciones, las DOGTC han servido como herramienta para evitar la saturación del territorio y promover un turismo más responsable".

Bibliografía

- Simancas-Cruz, M. (2020). *El ciclo de vida de los instrumentos de planificación turística: El caso de las directrices de ordenación del turismo de Canarias.* Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 52(205), 507–528. https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.205.05

- Villar Rojas, F: *El marco normativo de la definición del modelo turístico canario.* En: Simancas Cruz, M. R., & Parra López, E. (Eds.) (2016). ¿Existe un modelo turístico canario?. Horizonte del Turismo en Canarias / ULL Opina. http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/14491

Legislación implicada:

** Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias.*

** Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.*

** Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

** Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.*

** Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.*

** Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.*

** Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*

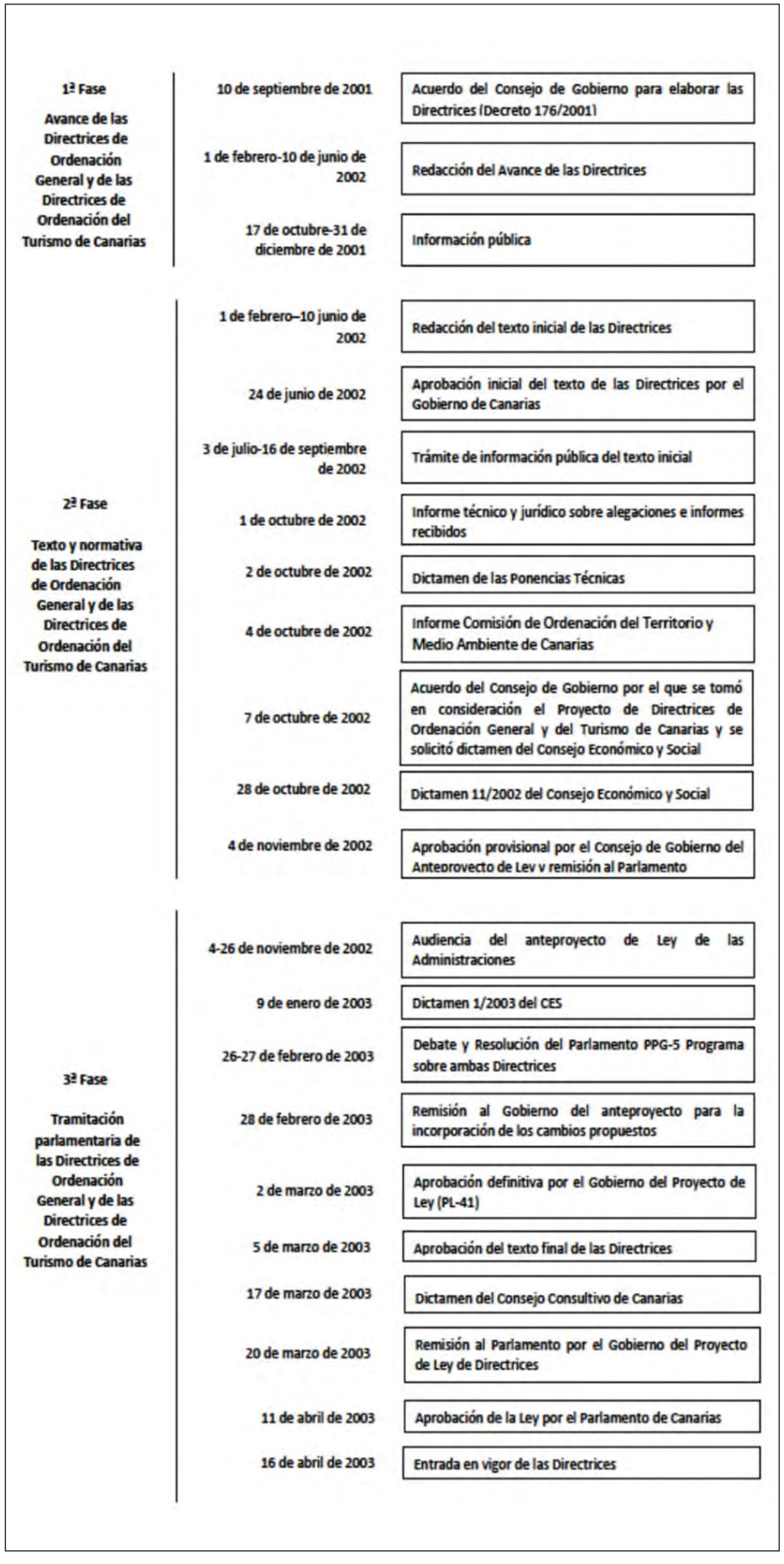


Figura C06_F129: Proceso de formulación y aprobación de las Directrices
Simancas-Cruz, M. (2020).

CASO 15. Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (PIOL)

Ubicación	Lanzarote, Islas Canarias
Coordenadas	631830.20, 3210638.13 (EPSG:4083 REGCAN95 / UTM zone 28N)
Autoridad competente	Cabildo Insular de Lanzarote

Ubicación del caso. Mapa de España. Elab. propia

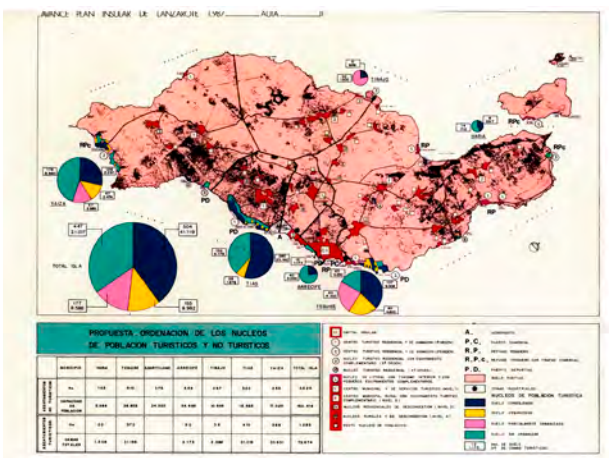


Figura C06_F130: Plan Insular de Lanzarote 1987. Núcleos turísticos Cabildo Insular de Lanzarote (1987). *Avance Plan Insular de Lanzarote* (Mapa). https://memoriadelanzarote.com

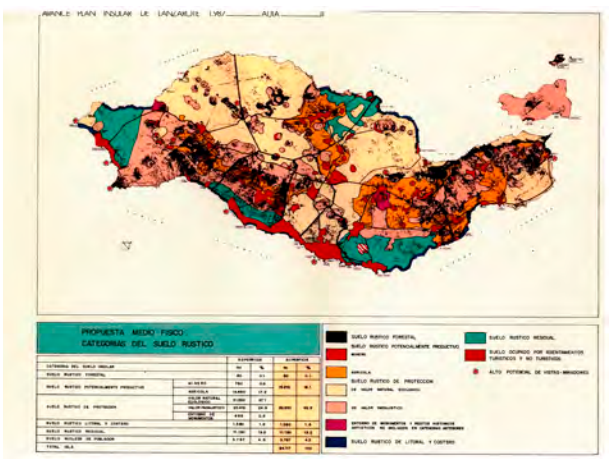


Figura C06_F131: Plan Insular de Lanzarote 1987. Suelo rústico Cabildo Insular de Lanzarote (1987). *Avance Plan Insular de Lanzarote* (Mapa). https://memoriadelanzarote.com

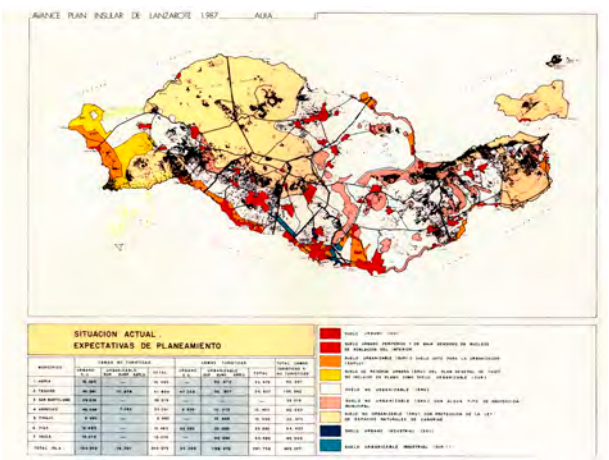


Figura C06_F132: Plan Insular de Lanzarote 1987. Planeamiento Cabildo Insular de Lanzarote (1987). *Avance Plan Insular de Lanzarote* (Mapa). https://memoriadelanzarote.com

Descripción del caso

Año de aprobación: 1991

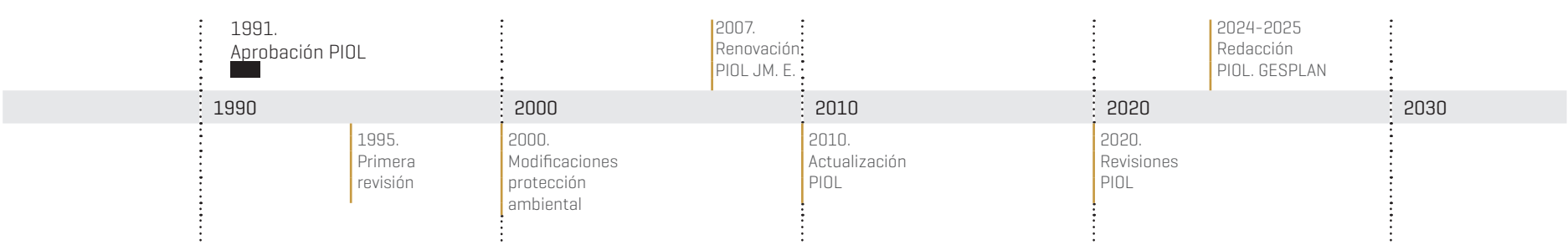
Año hasta su vigencia: Sigue vigente en la actualidad, aunque ha sido objeto de revisiones y modificaciones a lo largo de los años.

Origen de la propuesta

El PIOL se originó con el propósito de controlar y contener la expansión urbana desordenada en Lanzarote, protegiendo el medio ambiente y el paisaje insular. En los antecedentes del plan, se refleja claramente el interés por frenar el crecimiento urbano descontrolado.

Proceso judicial y de tramitación

El PIOL ha sido objeto de varios procesos judiciales a lo largo de su historia, principalmente relacionados con impugnaciones por parte de propietarios de terrenos y promotores inmobiliarios que consideraban que el plan limitaba sus derechos de desarrollo urbano. En algunos casos, estas impugnaciones llevaron a la paralización temporal de ciertas disposiciones del plan, aunque la mayoría de las decisiones judiciales han respaldado la validez del PIOL y su enfoque en la protección del medio ambiente y el control del crecimiento urbano. El Plan Insular de Lanzarote inicial fue encargado a Fernando Prat, aprobado en el Decreto 63/1991. La primera revisión del plan para adaptarlo a nuevas normativas y necesidades surgió en 1995 y en el año 2000 se realizaron modificaciones para incorporar medidas más estrictas de protección ambiental. Posteriormente, en 2007 se encargó a JM. Ezquiaga la renovación del PIOL que fue actualizada en 2010 para incluir directrices de sostenibilidad y adaptación al cambio climático. Dicha actualización se mantuvo hasta 2020, año en el que se realizaron las últimas revisiones para ajustar el PIOL a las nuevas demandas turísticas y urbanísticas, manteniendo el enfoque en la contención del crecimiento urbano. Posteriormente, los técnicos de la empresa pública GESPLAN se encargaron de realizar la actualización y nueva redacción del PIOL. El 30 de septiembre de 2024 fue entregado el primer borrador con una inversión de 1,3 millones de euros. A fecha actual, se mantiene en revisiones y últimas modificaciones (2025).



Descripción del plan

En el documento de antecedentes, se menciona que el PIOL surge como respuesta a la necesidad de "ordenar el territorio de manera sostenible, evitando la degradación del paisaje y los recursos naturales". Se destaca la importancia de "frenar la expansión urbana indiscriminada" y "proteger los espacios naturales y agrícolas" (ver sección de Antecedentes y Justificación). A continuación, una cita textual que refleja el interés por la paralización de la expansión y el crecimiento urbano: "La actual problemática urbanística de Lanzarote viene determinada por el fuerte crecimiento turístico-inmobiliario que no está enmarcado en una planificación de carácter insular capaz de interrelacionar dicho desarrollo con los parámetros básicos de la isla." (Tomo 10.1, p. 25)

Adenda

El PIOL **anuló gran parte del suelo turístico** que había sido declarado en el anterior **Plan Insular de 1973**, lo que supuso la caducidad de diez planes parciales y evitó la construcción de **250.000 plazas turísticas** adicionales. En dicho documento se estableció un **límite máximo de crecimiento** para la oferta turística, fijando un tope de **90.052 plazas hasta 2002 y 110.950 plazas** para un período posterior no especificado. Desde el punto de vista territorial distribuyó las plazas turísticas por municipios, concentrando el crecimiento en áreas ya desarrolladas como **Puerto del Carmen (Tías), Costa Teguise (Teguise) y Playa Blanca (Yaiza)**. Aunque el PIOL de 1991 supuso un avance en la planificación territorial, su eficacia fue cuestionable. Durante los primeros años de la década de 1990, el mercado inmobiliario se enfrió, pero esto se debió más a una coyuntura económica desfavorable que a la aplicación del plan. Cuando la presión turístico-inmobiliaria se incrementó nuevamente a mediados de los 90, el plan mostró sus **limitaciones regulatorias**, ya que no logró controlar adecuadamente el crecimiento. Además, el plan fue **impugnado judicialmente** en varios casos, como el del **Plan Parcial Montaña Roja en Yaiza**, donde el Tribunal Superior de Justicia de Canarias obligó a sumar las 25.000 camas previstas en el plan parcial a los límites establecidos por el PIOL. A pesar de sus limitaciones, el PIOL de 1991 tuvo algunos **efectos positivos**, como la **preservación del territorio interior** de la isla, evitando su urbanización indiscriminada, y la mejora de la **calidad de las instalaciones turísticas** construidas a partir de su aprobación. También generó un **debate social** sobre el modelo territorial de Lanzarote, sentando las bases para futuras revisiones y medidas de regulación más estrictas.

Bibliografía

Parreño Castellano, J. M., González Morales, A., & Hernández Luis, J. Ángel. (2018). La (des)regulación territorial del crecimiento del alojamiento turístico. El ejemplo de Lanzarote, Islas Canarias (1991-2008). Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 50(195), 53–70. Recuperado a partir de https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76609

Legislación implicada:

** Decreto 63/1991, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote.*

** Decreto 95/2000, de 22 de mayo, de Aprobación Definitiva de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote.*

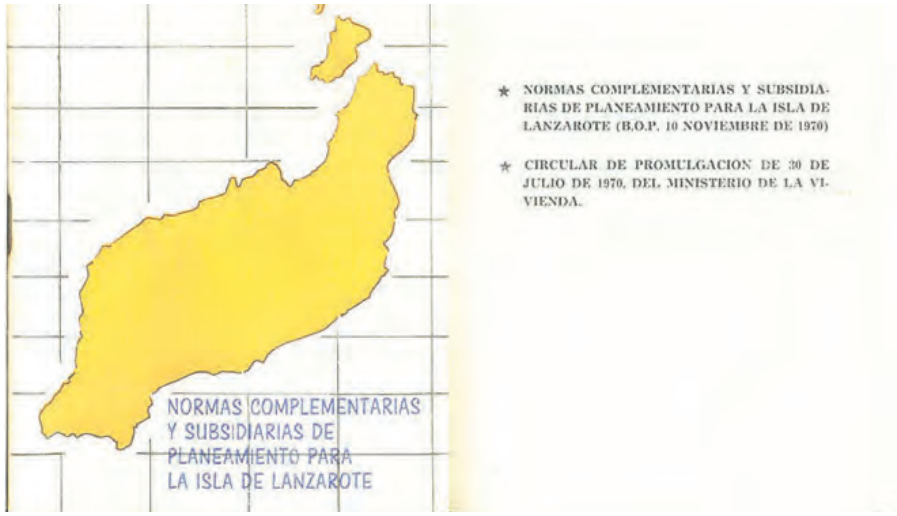


Figura C06_F133: Portada de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento
Memoria digital de Lanzarote (s.f). *Normas complementarias y subsidiarias del planeamiento* (Imagen). https://memoriadelanzarote.com

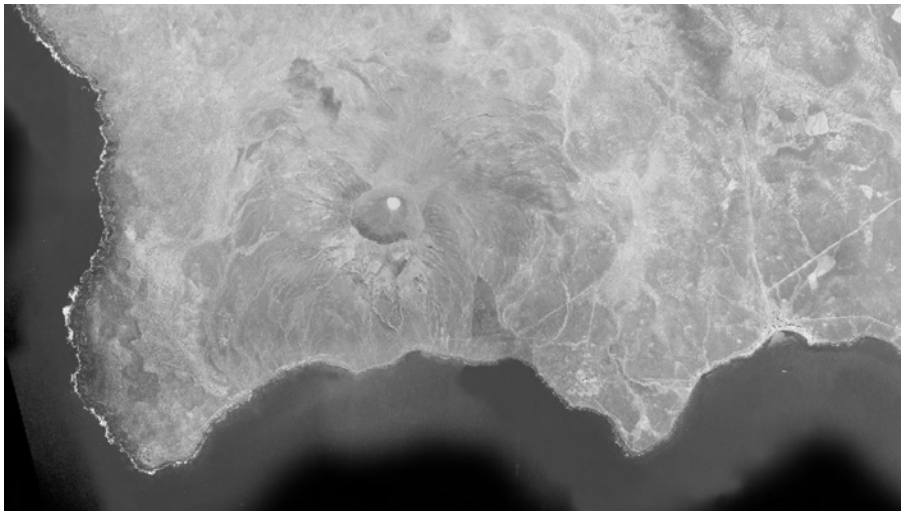


Figura C06_F134: Montaña Roja en la década de los 50
GRAFCAN. Años 50 https://visor.grafcan.es/

Figura C06_F135: Montaña Roja año 2023
GRAFCAN. (2023). https://visor.grafcan.es/

Bibliografía citada en el Capítulo 6:

Abarrategui Zaitegi, A., & Burgués Asteasu, I. (2016). *Análisis de oportunidades para la consideración de los espacios en transición*. https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/revision_dot/es_def/adjuntos/Espacios%20en%20Transicion%20DOT.pdf

Amat Montesinos, X. (2015). Decrecimiento y renovadas estrategias para un territorio agotado: El caso de la provincia de Alicante. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada, 54*(2), 6–37. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5306132.pdf

Argente Hernández, E. M., Farinós i Dasí, J. (coord.), & Peiró Sánchez-Manjavacas, E. (coord.). (2023). Evolución del planeamiento urbanístico en la Comunitat Valenciana en el período 2008-2021. In *II Informe sobre la evolución y la situación territorial de la Comunitat Valenciana* (pp. 259–277). Valencia : Publicacions de la Universitat de València, 2023. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=9247368

Baño León, J. M. (2020). La obsolescencia de la idea de plan general. *Revista de Estudios de La Administración Local y Autonómica, 13*, 6–21. https://doi.org/10.24965/reala.i13.10782

Berni, F. (2015). Una resistenza "verde" contro il degrado urbano: il Guerrilla Gardening. *Ri-Vista. Research for Landscape Architecture, 12*(2), 79–84. https://doi.org/10.13128/RV-17350

Burriel de Orueta, E. (2009). Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 54*, 33–54.

Burriel de Orueta, E. (2023). El urbanismo valenciano en el siglo XXI. In E. ; M. P. Cutillas A. (Ed.), *Territorios en transformación*. Universidad de Alicante.

Burriel de Orueta, E., Fernández Fernández, G. R., Cutillas Orgilés, E. (dir.), & Martínez Puche, A. (dir.). (2023). El urbanismo valenciano en el siglo XXI. In *Territorios en transformación: oportunidades y propuestas frente a las crisis* (pp. 125–154). Navarra: Aranzadi, 2023. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=9581854

De Santiago Gonzalo Izquierdo, E. G. (2021). Urbanismo de goma de borrar. In *Cuaderno de Investigación Urbanística nº 138*. Instituto Juan de Herrera.

De Santiago Rodríguez, E., & González García, I. (2021a). Clasificación y desclasificación de suelo: las dificultades del urbanismo de la "goma de borrar" en el contexto de la resaca posterior a la crisis inmobiliaria. El caso del municipio de Sariegos en el área urbana de León / Classification and declassificat. *Ería, 41*(2), 249–286. https://doi.org/10.17811/er.2.2021.249-286

De Santiago Rodríguez, E., & González García, I. (2021b). Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León = Urban planning during the Spanish housing bubble and after. *Cuadernos de Investigación Urbanística, 138*, 1. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730

Espín, M. (2022). Autonomous re-naturalization of cities in a context of degrowth. *Journal of Political Ecology , 29*(1), 75–93. https://doi.org/https://doi.org/10.2458/jpe.4820

Gaja i Díaz, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo: El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 12*. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3161287&orden=241745&info=link

Gaja i Díaz, F. (2013). *Urbanismo Estacionario* (1a) [Book]. Editorial Universitat Politècnica de València.

García Jiménez, M. José. (2015a). *Coordinación entre el planeamiento territorial y urbanístico : aproximación al caso valenciano* [Book]. Universitat de València.

García Jiménez, M. José. (2015b). *Coordinación entre el planeamiento territorial y urbanístico : aproximación al caso valenciano* [Book]. Universitat de València.

García Nebot, V. J. (2023a). *El urbanismo que viene: el urbanismo productivo frente al urbanismo especulativo* (G. R. Fernández Fernández, Ed.; Primera edición) [Book]. El consultor de los ayuntamientos.

García Nebot, V. J. (2023b). *El urbanismo que viene : el urbanismo productivo frente al urbanismo especulativo* (G. R. Fernández Fernández, Ed.; Primera edición) [Book]. El consultor de los ayuntamientos.

Georgescu-Roegen, N. (2004). *La décroissance : emtropie - écologie - économie* [Book]. J.-M. Tremblay. https://doi.org/10.1522/cla.gen.dec

Górgolas Martín, P. (2017). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: "una amistad peligrosa." *Cuadernos de Investigación Urbanística, 111*, 3–65. https://doi.org/10.20868/ciur.2017.111.3536

Górgolas Martín, P. (2019). Del "urbanismo expansivo" al "urbanismo regenerativo": directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 199*, 81–100. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6901008

Górgolas Martín, P. (2022, November 25). Del urbanismo expansivo al urbanismo regenerativo [Resumen de ponencia]. *Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana*. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

Górgolas Martín, P. (2023). Principios de ordenación del crecimiento urbano propuesto en el Plan General de Palma: "urbanismo de marcha atrás" y revitalización de la ciudad existente para limitar el consumo de territorio. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 217*, 941–952. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=9185093

Jackson, T. (2011). *Prosperidad sin crecimiento : economía para un planeta finito.* [Book]. Icaria.

Latouche, S. (2008). *La apuesta por el decrecimiento:¿Cómo salir del imaginario dominante?* Icaria Editorial. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=403977

Latouche, S. (2009). *Pequeño tratado del decrecimiento sereno.* Icaria Editorial. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=403976

Latouche, S. (2013). La décroissance comme projet urbain et paysager. *Études de Lettres, 1–2,*

259–274. https://doi.org/10.4000/edl.507

Lloveras, J., Quinn, L., & Parker, C. (2017). Reclaiming sustainable space: A study of degrowth activists. *Marketing Theory, 18*(2), 188–202. https://doi.org/10.1177/1470593117732458

Pérez-Lores, L. (2024). Ordenación territorial: una alternativa conceptual para la contención frente al modelo de expansión ilimitada. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56*(219), 27–48. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.2

Polèse, M. (2010). *The resilient city: on the determinants of successful urban economies* (2010–03). www.ucs.inrs.ca

Renau Faubell, F. (2017). *La aprobación de los Planes urbanísticos: unos plazos fuera del tiempo.* Linkedin.

Romero-Martínez, J. M., & Romero-Padilla, Y. (2024). ¿Por qué desurbanizar, desconstruir y renaturalizar?: justificaciones para iniciar la transición ecosocial en los litorales turísticos . *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56*(222), 1133–1152. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.222.3

Rupprecht, C. D. D., Vervoort, J., Berthelsen, C., Mangnus, A., Osborne, N., Thompson, K., Urushima, A. Y. F., Kóvskaya, M., Spiegelberg, M., Cristiano, S., Springett, J., Marschütz, B., Flies, E. J., McGreevy, S. R., Droz, L., Breed, M. F., Gan, J., Shinkai, R., & Kawai, A. (2020). Multispecies sustainability. *Global Sustainability, 3*, e34. https://doi.org/DOI: 10.1017/sus.2020.28

Temes-Cordovez, R. R., & Bueno-Carvajal, J. M. (2023). Transformaciones en el espacio público frente a la crisis de la COVID – 19: aportaciones de algunas experiencias emergentes en Latinoamérica. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 55*(218), 1055–1070. https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.218.4

Turok, I., & Mykhnenko, V. (2008). Resurgent European Cities? *Urban Research & Practice, 1*, 54–77. https://doi.org/10.1080/17535060701795363

Relación de figuras del Capítulo 6:

PARTE III. EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE EN LA C.V

Capítulo 6

- Figura C06_F01: Universo de las prácticas territoriales alternativas. Fuente: Xavier Amat.
- Figura C06_F02: Modelo de Caducidad. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F03: Modelo de Caducidad. Escala próxima. Fuente: Elaboración propia,
- Figura C06_F04: Modelo de Caducidad. AF Els Ports- Baix Maestrat. Zona de estudio en la Plana Litoral. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F05: Modelo de Caducidad. Escala media. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F06: Modelo de Moratoria. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F07: Modelo de Caducidad. Escala próxima. Fuente: Elaboración propia.

- Figura C06_F08: Modelo de Caducidad. AF La Vega Baja. Zona de estudio en la Plana Litoral. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F09: Modelo de Caducidad. Escala media. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F10: Esquemas supuestos de reclasificación (Simancas Cruz, M. (2023). Fuente: Reinterpreting the tourist moratorium in the Canary Islands from the perspective of degrowth. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (99). https://doi.org/10.21138/bage.3451, p. 16)
- Figura C06_F11: Régimen urbanístico del suelo por el PDSUC. Fuentes: Plànols d'ordenació, nº 8 del PDUSC.
- Figura C06_F12: Clasificación "al límite de la capacidad" PGOU León (Santiago Rodríguez, E. D., & González García, I. (2021). Fuente: Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León. Cuadernos de Investigación Urbanística, 138, 1-. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730, p.44).
- Figura C06_F13: Sectores de suelo urbanizable desclasificados en 2016 en Santovenia de la Valdoncina (Santiago Rodríguez, E. D., & González García, I. (2021). Fuente: Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León. Cuadernos de Investigación Urbanística, 138, 1-. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730, p.74)
- Figura C06_F14: Suelo Urbanizable No Delimitado (SURND) desclasificado en 2018 en Sariegos (Santiago Rodríguez, E. D., & González García, I. (2021). Fuente: Planeamiento urbanístico durante la burbuja y la posterior resaca inmobiliaria: de los excesos del neodesarrollismo a las dificultades de un urbanismo corrector. El caso del área urbana de León. Cuadernos de Investigación Urbanística, 138, 1-. https://doi.org/10.20868/ciur.2021.138.4730, p.76).
- Figura C06_F15: PAT sectorial. Fuente: Memoria informativa, p. 11 del PATIVEL.
- Figura C06_F16: Tipología de suelos urbanos y urbanizables. Fuente: Futuro previsto, p. 206 del PATIVEL.
- Figura C06_F17: Margen de maniobra. Fuente: Diagnóstico, p. 228 del PATIVEL.
- Figura C06_F18: Fases del diagnóstico. Fuente: Diagnóstico, p. 234 del PATIVEL.
- Figura C06_F19: Esquema evaluación de conflictos. Fuente: Diagnóstico, p. 237 del PATIVEL.
- Figura C06_F20: Incidencia del PATIVEL sobre la Planificación Territorial y Urbanística Vigente. Fuente: Memoria justificativa_05, p.96 del PATIVEL.
- Figura C06_F21: Ejes del PATVB. Fuente Memoria informativa, p.7 del PATVB.
- Figura C06_F22: Relación superficie m^2 residenciales e IMOS. Fuente: Memoria de ordenación del PATVB, p. 69.
- Figura C06_F23: Evaluación compatibilidad respecto al modelo territorial propuesto. Fuente:

Memoria de ordenación del PATVB, p.208.

- Figura C06_F24: Estrategias de desarrollo de sectores para mejorar la resiliencia y la compatibilidad con el modelo territorial del PATVB. Fuente: Memoria de Ordenación del PATVB, p.214.
- Figura C06_F25: Revisión de sectores del planeamiento vigente. Fuente: PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- Figura C06_F26: Propuesta de desclasificación de Sector -1 VIAP.
- Figura C06_F27: Propuesta de desclasificación de Sector -A-MDZ1.
- Figura C06_F28: Desclasificación de los sectores 17 (Ampliación San Prudencio Sur). Fuente: Plan Parcial Sector 17.
- Figura C06_F29: Situación suelos PGOU 1982. Plano IE1_00_10000. Fuente: PG Altea.
- Figura C06_F30: Superficies PGOU Altea 1982. Memoria informativa, p.36. Fuente: PG Altea.
- Figura C06_F31: Clasificación del suelo PGOU 2023. Plano EP_E01_00_10000. Fuente: PG Altea.
- Figura C06_F32: Clasificación del suelo PGOU 2023 ámbito norte. Plano EP_E01_00_10000. Fuente: PG Altea.
- Figura C06_F33: Ficha Zona rural protegido municipal (forestal y paisajístico) (III_02-FICHAS-DE-ZONAS-PGE, p. 63).
- Figura C06_F34: Comparativa PG 1998 - PG 2023, ámbito nordeste (Planos EP_IE1_00_10000 y EP_E01_00_10000. Fuente: PG Altea.
- Figura C06_F35: Comparativa PG 1998 - PG 2023, ámbito río Algar (Planos EP_IE1_00_10000 y EP_E01_00_10000). Fuente: PG Altea.
- Figura C06_F36: Ficha Zona rural protegida agrícola (III_02-FICHAS-DE-ZONAS-PGE, p.65).
- Figura C06_F37: Plano ordenación PATIVEL. Fuente: PATIVEL, Planos de ordenación, p. 45.
- Figura C06_F38: Clasificación del Suelo. Planos de ordenación. Fuente: Plan General de Palma.
- Figura C06_F39: ART 10.1 Cala Carbó-l'Ullal (Pollença). Área a desclasificar (Áreas de Reconversión Territorial, p. 68). Fuente: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).
- Figura C06_F40: ART 10.4 Bonaire AS.6, Alcúdia. Área sobre la cual se trasvasa la edificabilidad (Áreas de Reconversión Territorial, p. 86). Fuente: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).
- Figura C06_F41: ART 10.1 Cala Carbó-l'Ullal (Pollença). Área a reclasificar (Áreas de Reconversión Territorial, p. 70). Fuente: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).
- Figura C06_F42: ART 10.4 Bonaire AS.6, Alcúdia. Área sobre la cual se trasvasa la edificabilidad (Áreas de Reconversión Territorial, p. 87). Fuente: Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

- Figura C06_F43: Revisión de sectores del planeamiento vigente. Fuente: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM).
- Figura C06_F44: Mapa de Diagnóstico 14. Revisión de los sectores del Planeamiento vigentes. Fuente: Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM).
- Figura C06_F45: Relación de medidas aplicadas a los casos de estudio. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F46: Esquema del proceso de reversión de lo urbanizado. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F47: Ubicación de los casos de estudio. Mapa de España. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C06_F48: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F49: Ortofoto 2006. Fuente: PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F50: Ortofoto 2022.Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F51: Estado inicial. Fuente: EMF M. Franch, ARDÈVOL ASSOCIATS - T. Ardèvol (2008). Pla de Tudela. Estat inicial [Fotografía] EMF Estudio.
- Recuperado de http://www.emf.cat/ca/projectes/l/342-projecte-de-restauracio-del-paratge-de-tudela.html
- Figura C06_F52: Estado durante el proceso de deconstrucción selectiva. Fuente: CIRCARQ (2024). [Fotografía]. Recuperado de https://circarq.wordpress.com/2014/11/11/restauracion-del-paraje-tudela-culip-club-med-parque-natural-cap-de-creus/
- Figura C06_F53: Estado después del proceso de deconstrucción. Fuente: EMF M. Franch, ARDÈVOL ASSOCIATS - T. Ardèvol (2011). Recuperació de la platja del Pla de Tudela 'La gran sala' [Fotografía] EMF Estudio. Recuperado de https://goo.su/DvVG
- Figura C06_F54: Ortofoto 1997-1998. Fuente: Olistat (1997-1998) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F55: Ortofoto 1997-2003. Fuente: SIGPAC 1997-2003 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F56: Ortofoto 2023. Fuente: https://visor.gva.es/visor/
- Figura C06_F57: Estado inicial. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (años 60). Vista aérea del hotel Arenales del Sol durante la década de los sesenta en la costa de Elche [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/gDFRc
- Figura C06_F58: Estado transitorio. Fuente: Google. (sf). [Estado transitorio]. Recuperado el 7 de febrero de 2025 de https://goo.su/eT2Lo
- Figura C06_F59: Estado actual de la duna recuperada. Fuente: Ayuntamiento de Elche (2022). Restauración medioambiental de la zona que albergó el antiguo Hotel Arenales del Sol. [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/0McQzt6

- Figura C06_F60: Ortofoto 1997-1998. Fuente: Olistat (1997-1998) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F61: Ortofoto 2006. Fuente: PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F62: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F63: Estado inicial. Fuente: Frau, L (s.f). Fotos antiguas de Mallorca. (Fotografía). Recuperado de https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1995851590457558&id=190648064311262&set=a.1803909059651813
- Figura C06_F64: Estado inicial. Fuente: Archivo Pep Lodrá. (s.f). Fotos antiguas de Mallorca. (Fotografía). Recuperado de https://www.facebook.com/fotosantiguasdemallorca/photos/p.1996492157060168/1996492157060168/?type=3
- Figura C06_F65: Estado transitorio. Fuente: Rosselló, J (s.f). Imagen del hotel Monnàber, en la falda del Puig Major. (Fotografía). Recuperado de https://goo.su/OkhZF2
- Figura C06_F66: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F67: Ortofoto 2006. Fuente: PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F68: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F69: Demolición de la urbanización. Fuente: Andrés, F (2022) Imágenes de la demolición de la urbanización. A la izquierda demolición del Paseo marítimo. [Fotografía]. Recuperado de: https://lc.cx/FWJEFi
- Figura C06_F70: Restauración geomorfológica en la playa La Malladeta. Fuente: Martínez, F (2019) Restauración geomorfológica [Fotografía]. Recuperado del Archivo fotográfico del Servicio Municipal Devesa-Albufera. https://riunet.upv.es/handle/10251/121137?show=full
- Figura C06_F71: Estado actual Platja dels Ferros. El Saler. Fuente: Fernández de la Reguera, A (s.f.) Ordenación del frente litoral de la Albufereta sector Dehesa del Saler. Valencia [Fotografía]. Recuperado de: https://www.via-arquitectura.net/10/10-076.htm
- Figura C06_F72: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Interministerial (1973-1986) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F73: Ortofoto 2010. Fuente: PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F74: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F75: Estado inicial. Fuente: González, J (2022). Gran Hotel Atlanterra antes de su demolición en 2002. [Fotografía]. Recuperado de https://www.diariodesevilla.es/andalucia/Gran-Hotel-Atlanterra-Algarrobicos-Andalucia_0_1745526829.html
- Figura C06_F76: Demolición del Hotel. Fuente: González, J (2022). Imagen del momento del derribo con explosivos del Gran Hotel Atlanterra. [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/PezZj
- Figura C06_F77: Estado actual de la parcela. Fuente: Google. (sf). [Estado actual de la parcela]. Recuperado el 7 de febrero de 2025 de https://goo.su/8RzgMUy

- Figura C06_F78: Ortofoto 1997-1998. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F79: Ortofoto 2010. Fuente: PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F80: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F81: Estado inicial años 50-60. Fuente: Galovart, E (2013). Comparaciones odiosas de la playa Samil hace más de 40 años y una foto actual. [Fotografía]. Recuperado de https://vigopedia.com/2013/05/21/samil-anos-70/
- Figura C06_F82: Estado año 2013. Fuente: Galovart, E (2013). Comparaciones odiosas de la playa Samil hace más de 40 años y una foto actual. [Fotografía]. Recuperado de https://vigopedia.com/2013/05/21/samil-anos-70/
- Figura C06_F83: Estado actual 2025 (en obras). Fuente: Gil, X. (2024). La obra de recuperación de las dunas durará hasta el verano. [Fotografía]. Recuperado de https://acortar.link/mKIT5r
- Figura C06_F84: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F85: Ortofoto 2006. Fuente: PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F86: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F87: Estado inicial (2007). A Lanzada. [Fotografía]. Fuente: Archivo de la Deputación de Pontevedra. Recuperado de https://atopo.depo.gal/Record/bib.162192
- Figura C06_F88: Estado durante el proceso de recuperación ambiental (1997-2000). Praia da Lanzada. [Fotografía]. Fuente: Archivo de la Deputación de Pontevedra. Recuperado de https://atopo.depo.gal/Record/bib.556904
- Figura C06_F89: Estado después del proceso de recuperación ambiental (s.f.) Playa de A Lanzada. [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://www.osalnes.com/es/descubre/visitas/playas/playa-de-a-lanzada.html
- Figura C06_F90: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F91: Ortofoto 2004. Fuente: PNOA 2004 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F92: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F93: Estado actual Central de Reservas. (sf). La Pineda Platja, Costa Dorada [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://www.centraldereservas.com/hoteles/espana/cataluna/tarragona/la-pineda
- Figura C06_F94: Estado inicial Ullate, A. (2023). El tramo que se transformará es el que va desde la playa del Racó hasta la calle Hipòlit Lázaro. [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://acortar.link/XANnju
- Figura C06_F95: Propuesta 2021 Cabré, J (2021). Imagen virtual del nuevo frontal marítimo,

sin la avenida Pau Casals en su actual trazado. [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://acortar.link/ujYyDW

- Figura C06_F96: Ortofoto 1956-1957 Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F97: Ortofoto 1997-2003 Fuente: SIGPAC 1997-2003 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F98: Ortofoto 2022 Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F99: Estado inicial Casellas, I (2018). L'espai de la Pletera tal i com va quedar quan es va deixar la urbanització a mitges, amb el passeig martítim a mig fer [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://goo.su/Bslc
- Figura C06_F100: Estado durante el proceso de deconstrucción Casellas, I (2018). L'inici de les obres per tornar a naturalitzar l'espai de la maresma [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://www.elpuntavui.cat/territori/article/11-mediambient/1352355-la-pletera-tal-com-era.html
- Figura C06_F101: Estado después del proceso de deconstrucción Casellas, I (2018). Les llacunes que ja s'han anat formant de manera natural al paratge [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://www.elpuntavui.cat/territori/article/11-mediambient/1352355-la-pletera-tal-com-era.html
- Figura C06_F102: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F103: Ortofoto 2006. Fuente: PNOA 2006 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F104: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F105: Estado actual. Fuente: EL PLURAL (2023). Hotel El Algarrobico [Fotografía]. Recuperado de https://www.elplural.com/autonomias/andalucia/casi-cuarto-siglo-historia-interminable-hotel-algarrobico_305366102
- Figura C06_F106: Ocupación y denuncia de activistas de Green Peace. Fuente: EL DIARIO (2018). Greenpeace acusa a la Junta de Andalucía de "retrasar hasta 2023" la demolición de El Algarrobico [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/Jb876
- Figura C06_F107: Propuesta de demolición. N'UNDO y Green Peace, 2011 N'UNDO (2014). Desmontando el Algarrobico [Fotografía]. Fuente: Recuperado de https://nundo.org/desmontando-el-algarrobico/
- Figura C06_F108: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F109: Ortofoto 2010. Fuente: PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F110: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F111: Estado actual. Fuente: Autoridad Portuaria de Valencia (2024). Arranca el proyecto ZAL Puerto de València [Fotografía]. Recuperado de https://www.valenciaport.com/arranca-el-proyecto-zal-puerto-de-valencia/

- Figura C06_F112: Plan Especial para el desarrollo de una ZAL en Valencia. Fuente: Valencia Plaza (2024). València activa la ZAL del Puerto tres décadas después de su impulso [Fotografía]. Recuperado de: https://valenciaplaza.com/valencia-activa-la-zal-del-puerto-30-anos-despues-de-su-impulso
- Figura C06_F113: Propuesta de corredor verde desde el Parque Natural del Turia. Fuente: EL PERIODIC (2022). Infografía de la propuesta de la plataforma 'Per l'Horta' en 2018 [Fotografía]. Recuperado de https://acortar.link/772CKn
- Figura C06_F114: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F115: Ortofoto 2015. Fuente: PNOA 2015 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F116: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F117: Estado actual. Fuente: DIARIO DE PALMA (2022). Imagen de la urbanización de ses Fotenelles para construir un centro comercial [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/NzRFA
- Figura C06_F118: Propuesta del Centro Comercial Palma Springs. Fuente: ULTIMA HORA (2019). La promotora Unibail Rodamco conseguirá la licencia comercial del Govern [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/zozfTnG
- Figura C06_F119: Protestas en Ses Fontanelles. Fuente: ULTIMA HORA (2013). Una de las excavadoras que participan en las obras del centro comercial [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/5qxTFl
- Figura C06_F120: Ortofoto 1956-1957. Fuente: Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957) CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F121: Ortofoto 2010. Fuente: PNOA 2010 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F122: Ortofoto 2022. Fuente: PNOA 2022 CC-BY 4.0 ign.es
- Figura C06_F123: Estado actual. Fuente: LA VANGUARDIA (2023) El embalse de Valdecañas [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/fHAulz
- Figura C06_F124: Estado actual. Pistas deportivas. Fuente: RTve (2022) ¿Cómo es el 'resort' de lujo de Valdecañas? 185 chalés, una playa artificial y pistas deportivas [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/0hDWb
- Figura C06_F125: Pancarta contra la demolición de la Isla Valdecañas. Fuente: Beleña,S (2022). Pancarta contra el desmantelamiento de las instalaciones de la Isla de Valdecañas en el Ayuntamiento de El Gordo, Cáceres. (S. B.) [Fotografía]. Recuperado de https://goo.su/0YBl92
- Figura C06_F126: PTEOT de Tenerife. Fuente: Cabildo de Tenerife. (2005). Tipificación de las áreas turísticas. (Mapa). https://www.tenerife.es/inicio
- Figura C06_F127: PTEOT de Tenerife. Fuente: Cabildo de Tenerife. (2005). Tipificación de las áreas turísticas. (Mapa). https://www.tenerife.es/inicio

- Figura C06_F128: Zona turística saturada. Islas Canarias. Fuente: Fotografía del sur de Tenerife (Islas Canarias)
- Figura C06_F129: Proceso de formulación y aprobación de las Directrices. Fuente: Simancas-Cruz, M. (2020).
- Figura C06_F130: Plan Insular de Lanzarote 1987. Núcleos turísticos. Fuente: Cabildo Insular de Lanzarote (1987). Avance Plan Insular de Lanzarote (Mapa). https://memoriadelanzarote.com
- Figura C06_F131: Plan Insular de Lanzarote 1987. Suelo rústico. Fuente: Cabildo Insular de Lanzarote (1987). Avance Plan Insular de Lanzarote (Mapa). https://memoriadelanzarote.com
- Figura C06_F132: Plan Insular de Lanzarote 1987. Planeamiento. Fuente: Cabildo Insular de Lanzarote (1987). Avance Plan Insular de Lanzarote (Mapa). https://memoriadelanzarote.com
- Figura C06_F133: Portada de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento. Fuente: Memoria digital de Lanzarote (s.f). Normas complementarias y subsidiarias del planeamiento (Imagen). https://memoriadelanzarote.com
- Figura C06_F134: Montaña Roja en la década de los 50. Fuente: GRAFCAN. Años 50 https://visor.grafcan.es/
- Figura C06_F135: Montaña Roja año 2023. Fuente: GRAFCAN. (2023). https://visor.grafcan.es/

ANEXO C07_01_TÉCNICA DE ANÁLISIS: EVALUACIÓN MULTICRITERIO (EMC)

El presente anexo describe de manera detallada el procedimiento metodológico seguido para la construcción y aplicación de un Modelo de Aptitud Territorial mediante Evaluación Multicriterio (EMC), implementado en un entorno de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y basado en la técnica de sumatoria lineal ponderada. La finalidad de este apartado es documentar de forma clara, ordenada y comprensible tanto las fuentes de datos como las operaciones realizadas, de manera que el proceso pueda ser comprendido y, en su caso, replicado por terceros.

La EMC, entendida como un conjunto de operaciones que asisten la toma de decisiones (Gómez, 2005), se ha consolidado como una herramienta ampliamente utilizada en planificación urbana y ordenación del territorio, especialmente gracias a la capacidad de los SIG para integrar, procesar y representar información espacial. En este marco, los modelos de aptitud territorial permiten valorar de forma conjunta múltiples factores y restricciones, facilitando la identificación de áreas óptimas o prioritarias para determinados usos o actuaciones (Sanabria Artunduaga, 2010).

En la presente investigación, el modelo se orienta a evaluar la probabilidad posicional de desarrollo de los suelos urbanizables residenciales (SuzR) frente a su incompatibilidad territorial, con el objetivo de caracterizar su aptitud en relación con el modelo territorial de la Comunitat Valenciana (CV). Para ello, se adopta un enfoque compensatorio, en el que los valores bajos obtenidos en un factor pueden ser equilibrados por valores altos en otros, siempre dentro de los límites que establecen las restricciones. La estructura del cálculo se organiza en dos fases:

- **Fase 1 – Objetivos y desarrollo:**
    - Objetivo 01.1 – Probabilidad posicional de desarrollo (PPD): identificación, valoración y combinación de factores que favorecen el desarrollo de un SuzR.
    - Objetivo 01.2 – Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD): determinación de limitantes legales, ambientales o funcionales que restringen el desarrollo.
- **Fase 2 – Valoración de las bolsas de SuzR:**
    - Cruce de resultados mediante la Matriz de Probabilidad e Incompatibilidad (MPI), que clasifica y jerarquiza las bolsas de suelo en función de su situación y potencial de transformación.

Este anexo, concebido como un documento auto explicativo, combina texto descriptivo, diagramas de flujo, tablas de datos y figuras para facilitar la comprensión del procedimiento, asegurando que la secuencia de operaciones —desde la selección y tratamiento de la información de partida hasta la obtención de resultados— pueda seguirse de forma lógica y transparente en la Evaluación Multicriterio realizada.

Antes de iniciar el procesamiento de datos, se han establecido los siguientes parámetros de trabajo para asegurar la coherencia espacial de los resultados:

a) Extensión de trabajo: definida por la cobertura "municipios", lo que garantiza que todas las capas generadas compartan la misma extensión espacial.

b) Tamaño de celda por defecto: fijado en 5x5 metros, para mantener la uniformidad en la resolución espacial de todas las capas ráster resultantes.

c) Proyección cartográfica: ETRS_1989_UTM_Zone_30N, en concordancia con la cartografía oficial de la CV.

FASE 1 - OBJETIVOS Y DESARROLLO

Objetivo 01.1 - Probabilidad posicional de desarrollo (PPD)

Este objetivo tiene como finalidad evaluar, mediante un análisis multicriterio, la probabilidad de que un suelo urbanizable residencial (SuzR) se desarrolle en el futuro. La evaluación se realiza de forma homogénea para todo el territorio de la CV, con el propósito de identificar aquellas áreas con mayor potencial de transformación urbanística.

La PPD se determina a partir de un conjunto de factores y variables que inciden en la posición del suelo en el territorio, distinguiendo dos Factores: A-Capacidad relativa a la posición y B-Vulnerabilidad relativa a la posición.

Cada variable se normaliza y valora según su contribución relativa a la probabilidad posicional de desarrollo, asignándole un peso específico en el modelo. Posteriormente, mediante operaciones de geoprocesamiento en SIG (como intersecciones, buffers, reclasificaciones y álgebra de mapas), se combinan todas las capas temáticas para obtener un índice sintético que expresa la probabilidad posicional de cada unidad territorial.

El resultado es un mapa continuo de aptitud, clasificado en intervalos que representan distintos niveles de probabilidad posicional de desarrollo, el cual

Figura C07_F05: Esquema de cálculo de la Fase 1. Objetivo 01.1.

servirá como insumo para la segunda parte del análisis, donde se contrasta esta probabilidad con las incompatibilidades territoriales para determinar la viabilidad real de transformación de cada SuzR.

1. Factores y variables del Objetivo 01.1

La determinación de la Probabilidad Posicional de Desarrollo (PPD) parte de la identificación y análisis de un conjunto de factores que, de acuerdo con su naturaleza, pueden incrementar o favorecer la idoneidad de un emplazamiento para su desarrollo urbanístico. Estos factores se han estructurado en:

- A. Capacidad relativa a la posición: agrupa las variables que aumentan la idoneidad física o funcional del emplazamiento, al facilitar su urbanización y conectividad:
  - A.1 Carreteras: proximidad a la red viaria principal, entendida como elemento que mejora la accesibilidad y favorece la conexión con otros núcleos y equipamientos.
  - A.2 Pendientes: inclinación del terreno, dado que pendientes reducidas simplifican las obras de urbanización y disminuyen los costes de ejecución.
- B. Vulnerabilidad relativa a la posición: comprende variables asociadas a presiones, dinámicas territoriales o contextos socioeconómicos que pueden actuar como catalizadores del desarrollo:
  - B.1 Suelo urbano: proximidad a áreas urbanas consolidadas, lo que facilita la continuidad del tejido urbano.
  - B.2 Franja territorial: ubicación en zonas que ya presentan procesos o expectativas de expansión urbana.
  - B.3 Crecimiento demográfico[1]: tendencia positiva de la población en el municipio, lo que incrementa la demanda potencial de suelo residencial.
  - B.4 Distancia a equipamientos: cercanía a servicios y dotaciones que elevan la calidad de vida y el atractivo del emplazamiento.
  - B.5 Tangencia con suelo industrial: contacto con áreas productivas que pueden generar demanda residencial vinculada a actividades económicas locales.

1. La proyección del crecimiento demográfico municipal se emplea como indicador de la presión potencial sobre la demanda de suelo residencial. Se asume que un crecimiento poblacional positivo incrementa la formación de nuevos hogares a medio plazo. Aunque el componente vegetativo de crecimiento no genera hogares nuevos de forma inmediata, este indicador resume tendencias demográficas que influyen en la demanda futura. En la práctica, este factor busca reflejar en qué medida el municipio proyecta más hogares en el periodo considerado (20 años), complementando así los otros criterios de accesibilidad y equipamiento.

En este análisis se distinguen los atributos físicos o de infraestructura inherentes al suelo (factor A – Capacidad posicional) de las condiciones contextuales o dinámicas territoriales externas (factor B – Vulnerabilidad posicional). Por tanto, aunque la proximidad a suelo urbano consolidado, dotaciones o suelos industriales podría considerarse una ventaja física, se incluye en 'vulnerabilidad posicional' porque refleja una presión externa que favorece la demanda de desarrollo. En otras palabras, estas variables representan dinámicas de expansión urbana y contextos socioeconómicos favorables al crecimiento residencial, diferenciándose así de las condiciones puramente físicas descritas en el factor de capacidad.

De acuerdo con ello, se han seleccionado siete variables que serán procesadas de manera integrada para generar el índice de PPD. Los datos de partida combinan información en formato vectorial y ráster, procedente del Instituto Cartográfico Valenciano (ICV), y se presentan en la Tabla T07_C09.

Factor	Variable	Capa	Tipo de Dato	Fuente
Capacidad	Carreteras	Infra_cegesev_ejes_carreteras	Vectorial	ICV
	Pendientes	Pendiente	Ráster	ICV
Vulnerabilidad	Suelo urbano	Suelo_Urbano	Vectorial	ICV
	Franja territorial	Franja_territorial	Vectorial	ICV
	Crecimiento demográfico	Proyección_demografica_municipios	Vectorial	ICV
	Distancia a equipamientos	Dotaciones	Vectorial	ICV
	Tangencia con suelo industrial	Inventario_SUZ_combinado	Vectorial	ICV

Tabla C07_T09: Datos de partida. Fuente: Elaboración propia.

El análisis se llevará a cabo empleando cartografía ráster, para lo cual la información vectorial será previamente transformada a este formato. Esta conversión permitirá aplicar operaciones de álgebra de mapas, combinando las distintas capas de información de acuerdo con la metodología de sumatoria lineal ponderada.

La selección y organización de estos factores y variables constituye la base sobre la que se desarrollará el cálculo de la PPD. Una vez definidas las fuentes de datos y establecidos los parámetros de trabajo, el siguiente paso consiste en asignar a cada variable un rango de valores normalizados que permitan su comparación e integración en un modelo único. Esta normalización asegura que todos los criterios, independientemente de su naturaleza o unidad de medida original,

puedan combinarse de manera coherente dentro del proceso de evaluación multicriterio.

2. Geoprocesos del Factor Capacidad

A. Capacidad relativa a la posición

En el marco de un análisis multicriterio aplicado a la planificación urbanística, las variables de capacidad relativa a la posición representan aquellos atributos que determinan la idoneidad física y funcional de un emplazamiento para un uso específico. Estas variables permiten valorar, de manera comparativa, qué áreas ofrecen mejores condiciones para su desarrollo, considerando aspectos como la accesibilidad, la infraestructura disponible, las características topográficas o la proximidad a elementos clave del territorio.

Cada variable de capacidad se pondera en función de su importancia relativa dentro del modelo, para lo cual se asigna un peso específico que refleja su influencia en el resultado final. Posteriormente, mediante herramientas SIG y técnicas de geoprocesamiento —en especial el álgebra de mapas—, estas variables se integran en un único modelo de aptitud territorial.

En la presente investigación, la capacidad relativa a la posición se ha definido a partir de dos variables principales, seleccionadas por su relevancia en el contexto de la CV: Carreteras y Pendientes. Ver Tablas C07_T10 y C07_T11.

Factor	Variable	Distancia a Carreteras	Valor	Capacidad
Capacidad	Carreteras	0-200m	100	Muy alta
		200-500m	66	Alta
		500-1.000m	33	Baja
		>1.000m	0	Muy Baja

Tabla C07_T10: Carreteras. Fuente: Elaboración propia.

Factor	Variable	Rangos de Inclinación	Valor	Capacidad
Capacidad	Pendientes	<=25%	100	Muy alta
		>25-<=30%	66	Alta
		30%-<=50%	33	Baja
		>50%	0	Muy Baja

Tabla C07_T11: Pendientes. Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, los pesos asignados a cada variable se detallan en la Tabla C07_T12, donde se refleja la importancia relativa de cada una dentro del factor de capacidad.

Factor	Variable	Categoría	Peso
Capacidad	Carreteras	Distancia a carreteras	70%
	Pendientes	Clase de pendiente	30%

Tabla C07_T12: Asignación de pesos a las variables del factor Capacidad. Fuente: Elaboración propia.

El procedimiento seguido para integrar estas variables en el modelo de capacidad se desarrolló en las siguientes etapas:

- I. Preparación de las variables: conversión de los datos a formato ráster y, en el caso de las carreteras, cálculo de la distancia euclidiana.
- II. Asignación de valores de capacidad: reclasificación de cada variable según las tablas de valoración establecidas, empleando la herramienta "Reclassify".
- III. Integración ponderada: combinación de las capas resultantes mediante una suma ponderada conforme a los pesos asignados, utilizando la herramienta "Weighted Sum".
- IV. Re-escalado del resultado: ajuste de los valores obtenidos al rango 0–100 mediante la herramienta "Rescale by Function", en caso de que sea necesario, para obtener la capacidad final expresada en una escala homogénea.

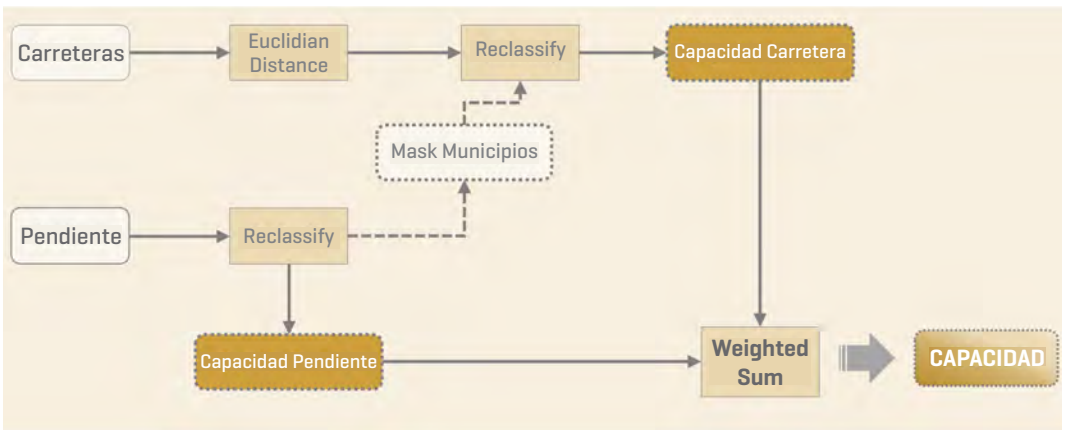


Figura C07_F06: Esquema metodología factor Capacidad.

A.1 Carreteras

I. Preparación de la variable: Distancia euclidiana

Para calcular la distancia desde cada celda del territorio a la carretera más próxima, se empleó la herramienta Euclidean Distance (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Distance > Euclidean Distance). Este proceso genera, para cada celda, el valor de la distancia euclidiana hasta el elemento de origen más cercano.

Durante la ejecución, se detectó que el software no podía procesar la capa con una resolución de píxel de 5x5 m, posiblemente debido al elevado número de elementos vectoriales presentes en la cobertura o a errores de topología en la misma. Ante esta limitación, se optó por realizar el cálculo inicial con un tamaño de píxel de 200 m, que constituye el mínimo permitido por el programa para esta capa. Una vez obtenido el ráster resultante, se procedió a su exportación en formato Grid, indicando al software la conversión a un tamaño de píxel de 5x5 m, con el fin de mantener la coherencia de resolución con el resto de las capas del proyecto.

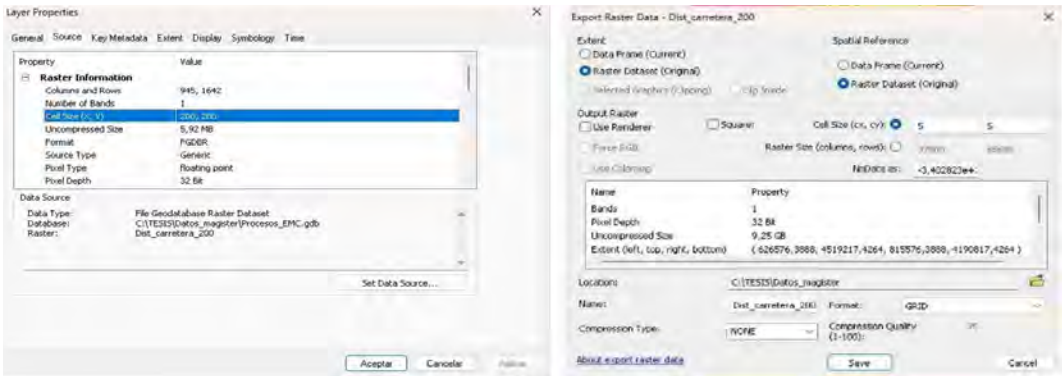


Figura C07_F07: Exportación a ráster de 5x5.

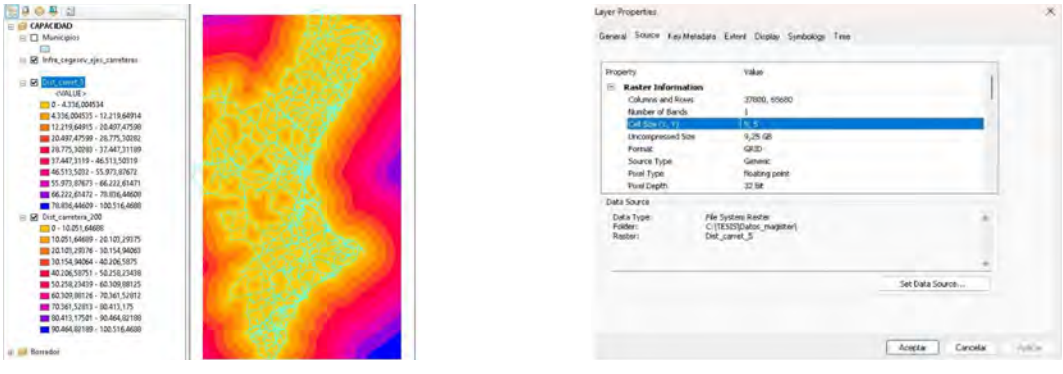


Figura C07_F08: Resultado Distancia euclidiana Carreteras.

II. Asignación de valores de capacidad: Reclasificación

Posteriormente, se aplicó la herramienta Reclassify (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Reclass > Reclassify) para reclasificar los valores del ráster de distancia en categorías previamente definidas según la tabla de valoración correspondiente. Durante este paso, se estableció como máscara de análisis la cobertura "Municipios", con el objetivo de limitar el procesamiento exclusivamente al ámbito territorial del estudio.

La configuración de una máscara de análisis se traduce en que el procesamiento solo ocurrirá en las ubicaciones que corresponden a la máscara y a todas las ubicaciones ajenas a ella se les asignará "NoData" en la salida.

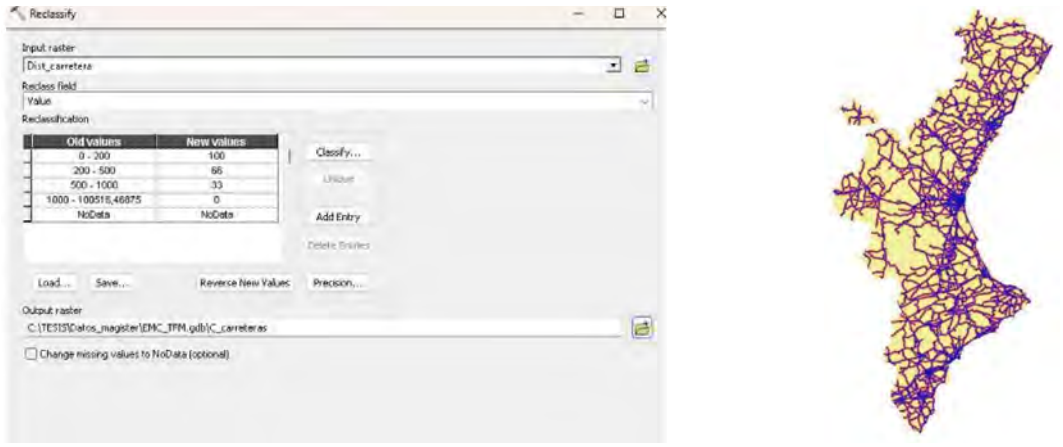


Figura C07_F09: Configuración de Reclasificación y Resultado Carreteras.

▸ A.2 Pendientes

II. Asignación de valores de capacidad: Reclasificación

Al igual que en el caso de la cobertura de carreteras, se empleó la herramienta Reclassify para reclasificar los valores de pendiente en función de los intervalos establecidos en la Tabla C07_T11. Para garantizar la coherencia espacial del análisis, se utilizó la cobertura "Municipios" como máscara de extensión territorial, de modo que el procesamiento quedara restringido al ámbito de estudio. En esta capa, los intervalos de pendiente ya se encontraban previamente ajustados, por lo que el procedimiento se limitó a la asignación de los valores de peso correspondientes a cada clase, de acuerdo con los criterios definidos en la tabla de valoración.

Carreteras

Pendiente

Capacidad posicional

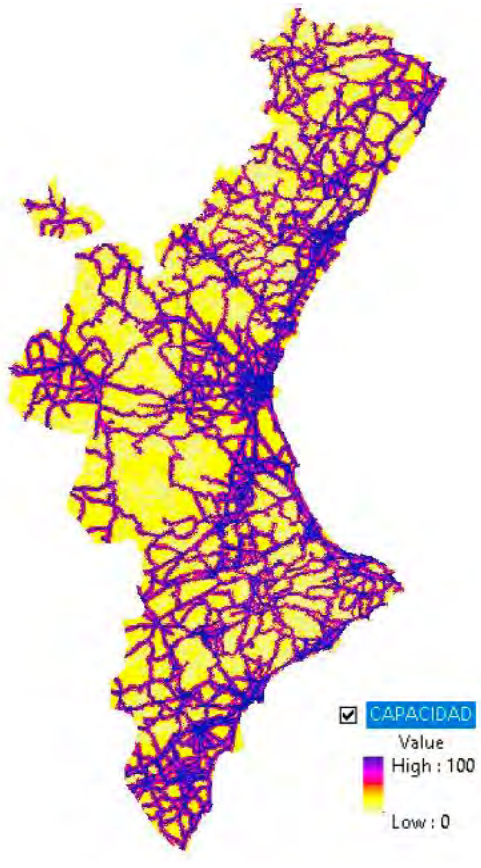


Figura C07_F12: Resultado de la Integración Ponderada. Mapa de Capacidad Posicional

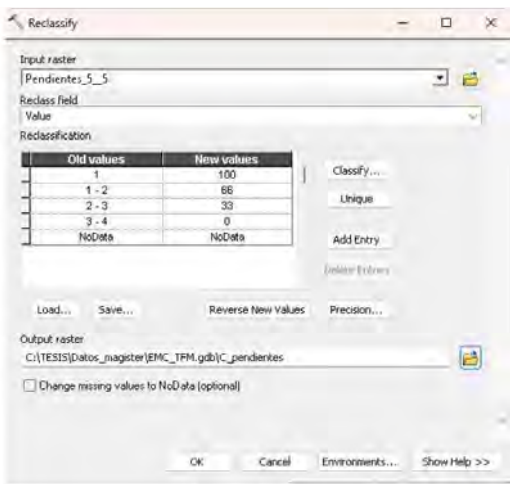
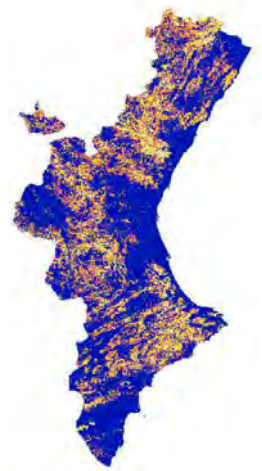


Figura C07_F10: Configuración de Reclasificación y Resultado Pendientes.



3. Resultados del factor Capacidad

III. Integración ponderada

Una vez reclasificados y valorados los factores de capacidad, se procede a su integración empleando la herramienta Weighted Sum. Esta operación permite realizar una suma ponderada de las capas ráster previamente generadas, aplicando a cada una el peso relativo definido en la Tabla C07_12. Asignación de pesos. El resultado es un único ráster que sintetiza la capacidad relativa a la posición, expresada como un índice compuesto que refleja la contribución conjunta de las variables Carreteras y Pendientes.

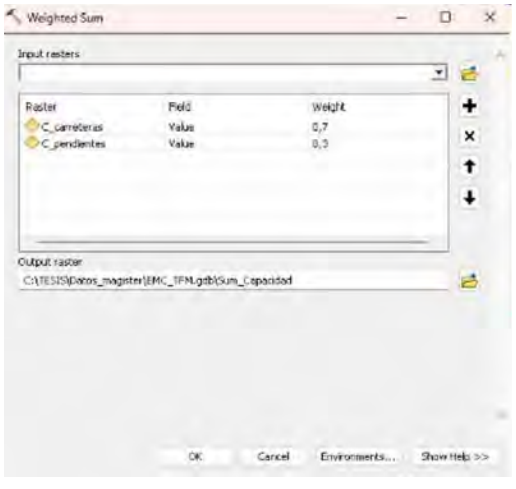


Figura C07_F11: Configuración de *Weighted Sum.*

4. Geoprocesos del Factor Vulnerabilidad

B. Vulnerabilidad relativa a la posición

En el marco de un análisis multicriterio aplicado al urbanismo y la ordenación territorial, el factor de vulnerabilidad relativa a la posición representa aquellas variables que permiten evaluar la susceptibilidad de un área urbana frente a ciertos riesgos o impactos que pueden limitar su idoneidad para el desarrollo. Estas variables no se entienden únicamente como riesgos físicos o ambientales —como la exposición a amenazas naturales o las limitaciones del soporte territorial—, sino también como expresiones de dinámicas socioeconómicas y territoriales que condicionan la viabilidad de la urbanización, tales como la proximidad a áreas consolidadas, la presión demográfica o la localización respecto a determinados usos del suelo.

En un análisis multicriterio, cada variable de vulnerabilidad se pondera en función de su relevancia relativa, y mediante herramientas SIG se integran sus efectos de forma conjunta, generando una visión sintética de las restricciones o presiones que actúan sobre el territorio (Tabla C07_C13).

De este modo, las variables de vulnerabilidad se configuran como criterios que reducen o limitan la aptitud de los suelos para acoger nuevos desarrollos residenciales. A las variables se les han asignado valores de 0 a 100, en sentido contrario a la capacidad: se ha dado valor "0" donde la vulnerabilidad es muy alta y valor "100" donde la vulnerabilidad es muy baja.

Los pesos asignados a cada atributo se detallan en la Tabla C07_T14

Factor	Variable	Categoría	Peso
Vulnerabilidad	**Distancia a Suelo urbano**	Distancia a suelos	25%
	Franja Territorial	Zona de ubicación	30%
	Crecimiento demográfico	% de crecimiento futuro	25%
	Distancia equipamientos	Distancia a equipamientos	10%
	Tangencia a Suelo uso industrial (Su-SUZ)	Tangencia	10%

Tabla C07_T14: Pesos asignados a cada variable del factor Vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia.

Factor	Variable	Valor	Vulnerabilidad
Vulnerabilidad	**Distancia a Suelo urbano**		
	0-200m	100	Muy baja
	200-500	66	Baja
	500-1.000	33	Alta
	>1.000m	0	Muy alta
	Franja Territorial		
	Franja Litoral	100	Muy baja
	Franja intermedia	66	Media
	Franja Interior	33	Muy alta
	Crecimiento demográfico		
	Alto	100	Muy baja
	Medio	66	Baja
	Pequeño	33	Alta
	Decrecimiento	0	Muy alta
	Distancia equipamientos		
	0-100m	100	Muy baja
	100-500	66	Baja
	500-750	33	Alta
	>750m	0	Muy alta
	Tangencia a Suelo uso industrial (Su-SUZ)		
	No tangencia	100	Muy baja
	Si tangencia	0	Muy Alta

Tabla C07_T13: Valores considerados para cada variable del factor Vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia.

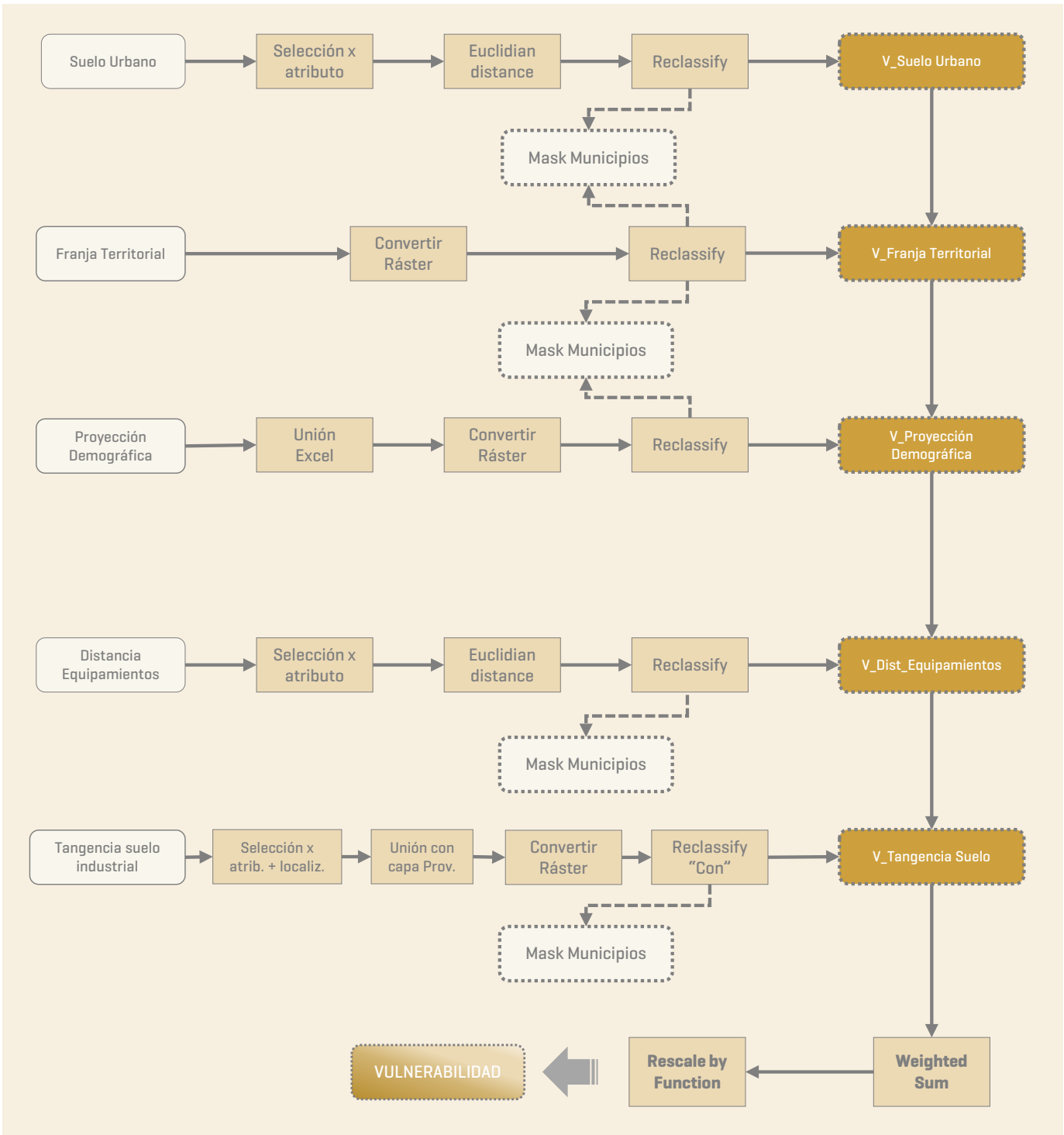


Figura C07_F13: Esquema metodología factor Vulnerabilidad.

El procedimiento seguido para el cálculo del factor de vulnerabilidad relativa a la posición resulta análogo al aplicado en el caso de la capacidad, y se estructura en las siguientes etapas y que se esquematiza en la figura C07_F13:

- I. Preparación de las variables: conversión de la información a formato ráster y, en su caso, cálculo de la distancia euclidiana.

- II. Asignación de valores: reclasificación de cada variable según las tablas de valoración establecidas, utilizando la herramienta Reclassify.

- III. Integración ponderada: combinación de las capas resultantes mediante la herramienta "Weighted Sum", aplicando los pesos asignados a cada variable.

- IV. Re-escalado del resultado: normalización de los valores obtenidos al rango 0–100 mediante la herramienta "Rescale by Function", en caso de considerarse necesario, con el fin de generar un índice de vulnerabilidad comparable y homogéneo.

- **B.1. Suelo urbano**

I. Preparación de la variable: Distancia euclidiana

Para evaluar la influencia del suelo urbano sobre los suelos urbanizables, se utilizó la herramienta Euclidean Distance (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Distance > Euclidean Distance). Esta operación calcula, para cada celda del territorio, la distancia euclidiana al polígono urbano más próximo, generando así una superficie continua de proximidad.

La capa de partida corresponde a "Suelo_Urbano", de la cual se consideraron únicamente los polígonos clasificados como suelo urbano (clas_suelo = SU). Para ello, se realizó una selección de dichos registros, de modo que el análisis se restringiera exclusivamente a esta categoría.

Con la capa resultante de la selección, se procedió al cálculo de la distancia euclidiana, obteniendo un ráster que representa la relación espacial de cada punto del territorio con respecto al suelo urbano consolidado.

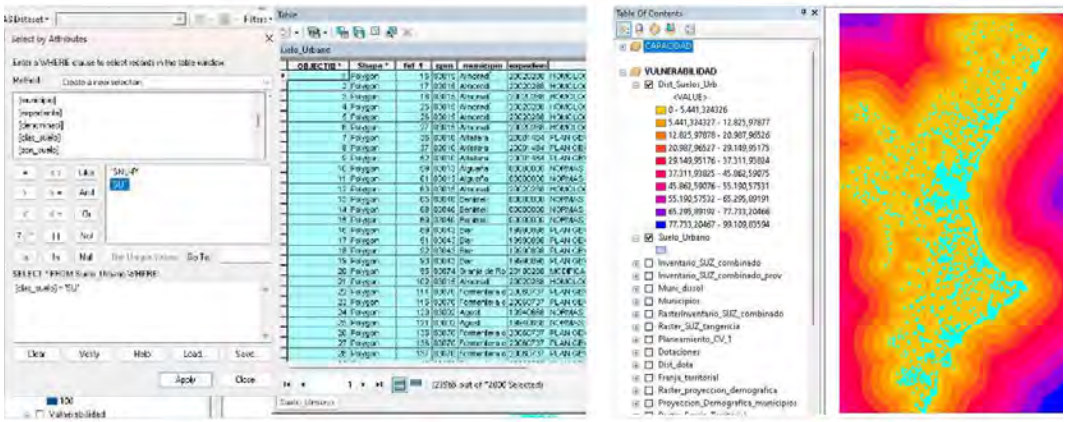


Figura C07_F14: Resultado de la distancia euclidiana a la variable Suelo Urbano.

II. Asignación de valores de capacidad: Reclasificación

Posteriormente, se aplicó la herramienta Reclassify (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Reclass > Reclassify) para reclasificar los valores del ráster de distancia en categorías previamente definidas según la tabla C07_T13 "Valores considerados para cada variable del factor Vulnerabilidad".

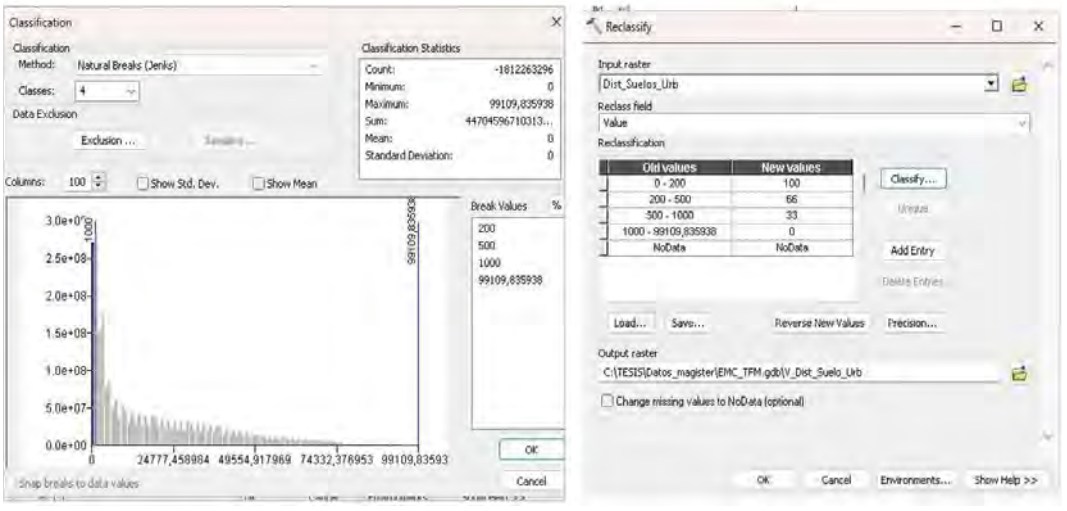


Figura C07_F15: Configuración de la reclasificación de la variable Suelo Urbano.

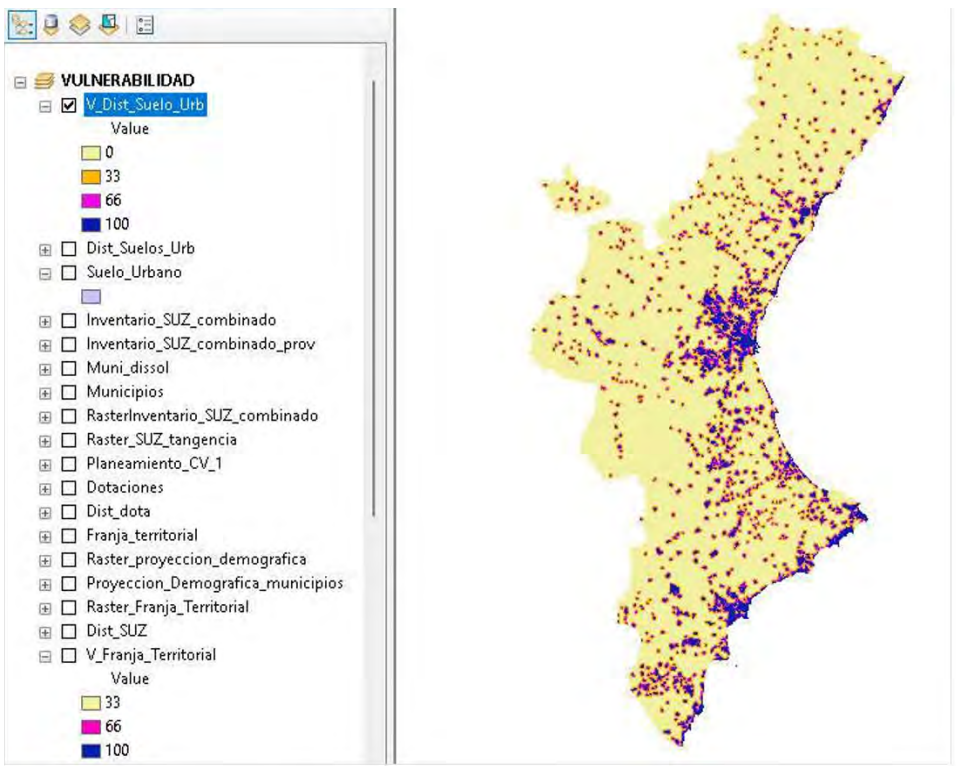


Figura C07_F16: Resultado de la reclasificación de la variable Suelo Urbano.

▸ B.2. Franja territorial

I. Preparación de las variables: conversión de los datos a formato ráster.

Para incorporar la variable Franja Territorial al análisis, fue necesario convertir la capa vectorial de polígonos a formato ráster. Este procedimiento se realizó mediante la herramienta Polygon to Raster (Toolboxes > Conversion Tools > To Raster > Polygon to Raster).

En el proceso de conversión se definió como campo de valores (Value Field) el atributo fid_1, dado que, según la tabla de atributos de la capa, es este campo el que permite diferenciar y clasificar la información contenida en la cobertura.

II. Asignación de valores de capacidad: Reclasificación.

Posteriormente, se aplicó la herramienta Reclassify (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Reclass > Reclassify) para reclasificar los valores del ráster de distancia en categorías previamente definidas según la tabla "Valores por considerar para cada variable del factor Vulnerabilidad".

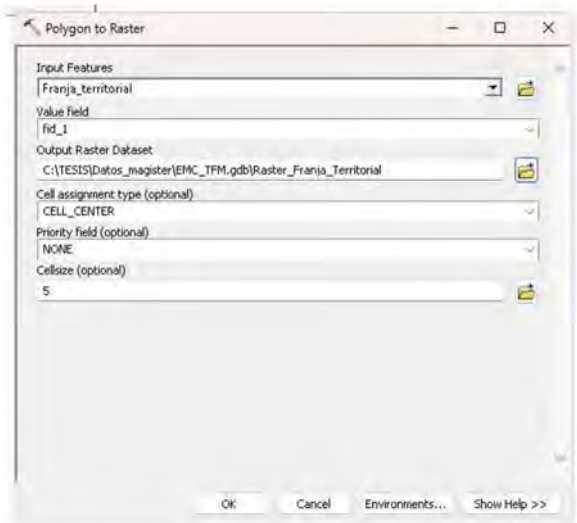


Figura C07_F17: Configuración de la conversión a ráster de la variable Franja Territorial.

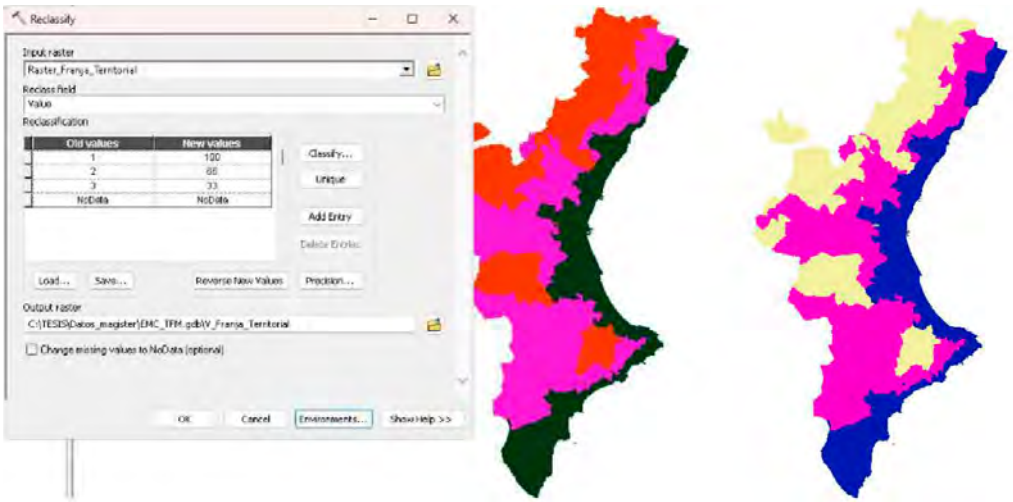


Figura C07_F18: Configuración y resultado de la reclasificación de la variable Franja Territorial.

▸ B.3. Crecimiento demográfico

I. Preparación de las variables: conversión de la información a formato ráster.

Para esta variable, la información contenida en el archivo "Demografía[6]_ proyecciones_2027" en formato Excel fue vinculada a la capa de municipios, utilizando como campo común el atributo Municipios. De esta manera, los polígonos municipales pasaron a incorporar en su tabla de atributos los datos de proyección demográfica 2027.

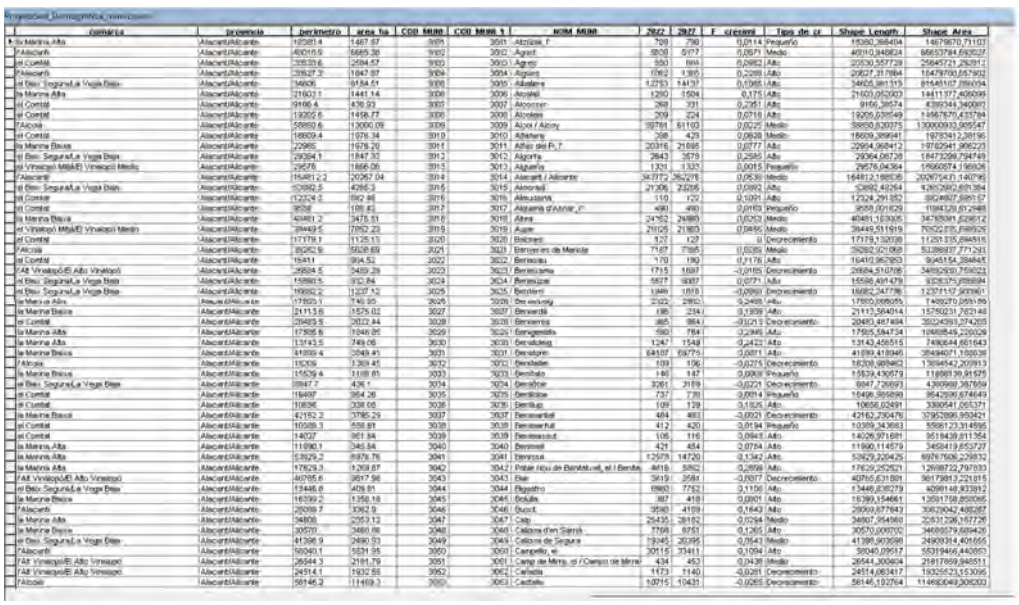


Figura C07_F19: Unión del excel de Proyección Demográfica con capa Municipios.

6. La proyección demográfica se realizó con los datos disponibles en el portal del Instituto Valenciano de Estadística. https://pegv.gva.es/es/temas/demografiaypoblacion/poblacion/proyeccionesdepoblacion.

Posteriormente, la capa enriquecida con dicha información se convirtió a formato ráster mediante la herramienta Polygon to Raster (Toolboxes > Conversion Tools > To Raster > Polygon to Raster), permitiendo su integración en el análisis multicriterio.

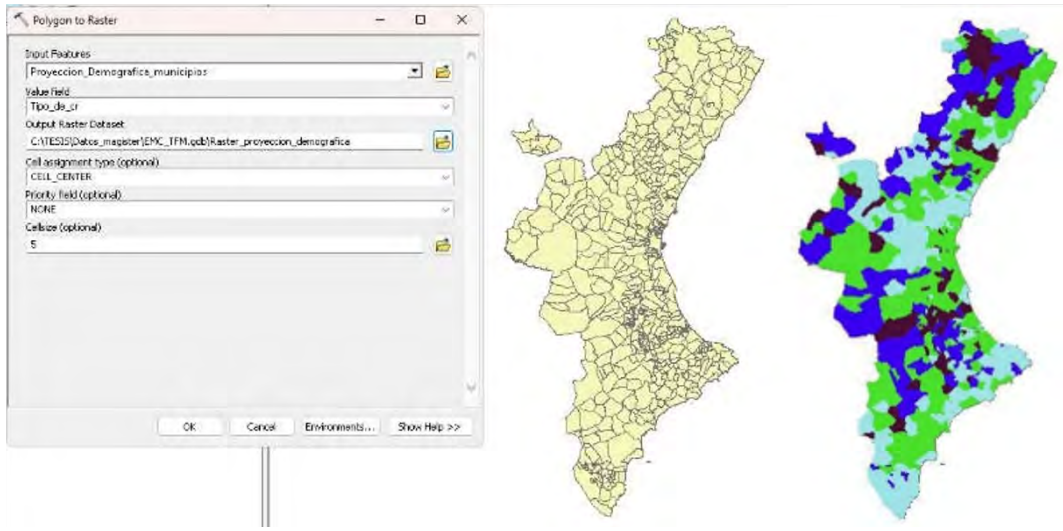


Figura C07_F20: Conversión a ráster y resultado de la variable Crecimiento Demográfico.

II. Asignación de valores: Reclasificación.

Posteriormente, se aplicó la herramienta Reclassify (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Reclass > Reclassify) para reclasificar los valores del ráster de distancia en categorías previamente definidas según la tabla "Valores por considerar para cada variable del factor Vulnerabilidad".

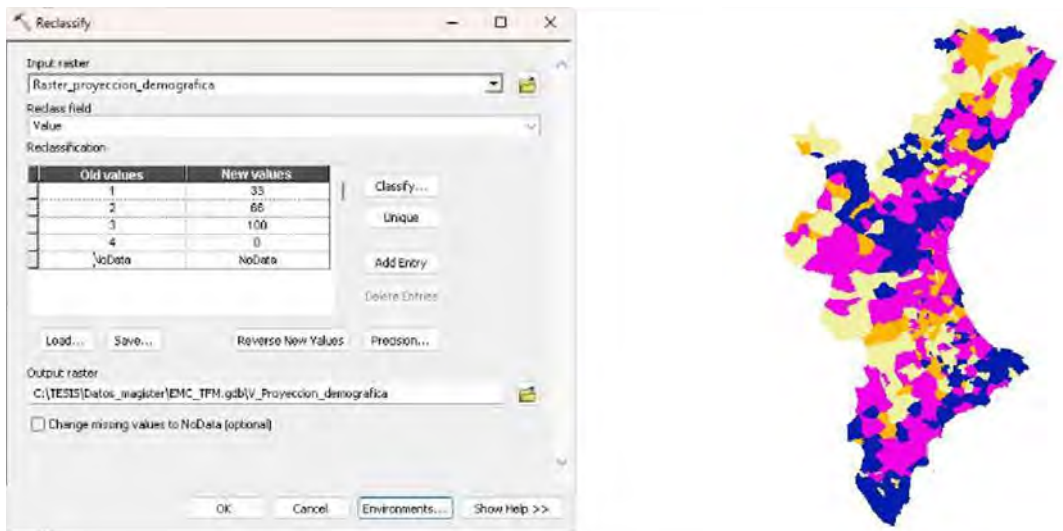


Figura C07_F21: Reclasificación y resultado de la variable Crecimiento Demográfico.

B.4. Distancia de equipamientos

I. Preparación de la variable: Distancia euclidiana

Previo al cálculo de dicha distancia, se realizó una selección de las dotaciones pertenecientes a la red primaria, considerando únicamente las siguientes categorías: Administrativa-institucional; Asistencial; Cultural; Deportivo; Golf; Docente; Transporte; Múltiple; Recreativo; Sanitario.

A partir de ahí se calculó la distancia con la herramienta Euclidean Distance (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Distance > Euclidean Distance).

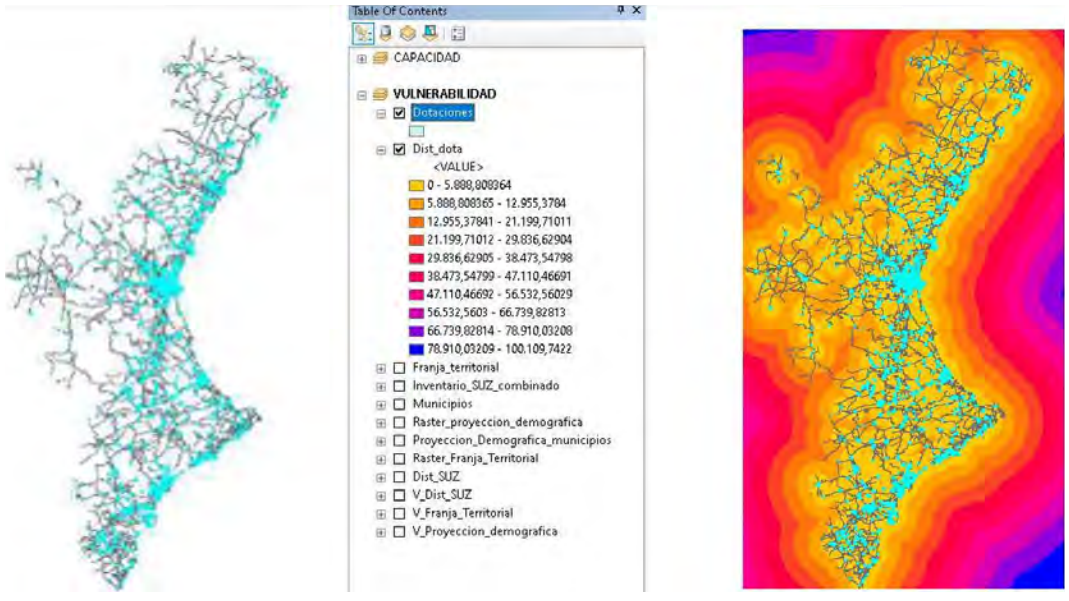


Figura C07_F22: Selección de dotaciones y resultado de la distancia euclidiana a la variable Distancia a Equipamientos.

II. Asignación de valores: Reclasificación.

Posteriormente, se aplicó la herramienta Reclassify (Toolboxes > Spatial Analyst Tools.tbx > Reclass > Reclassify) para reclasificar los valores del ráster de distancia en categorías previamente definidas según la tabla C07_T13 "Valores considerados para cada variable del factor Vulnerabilidad".

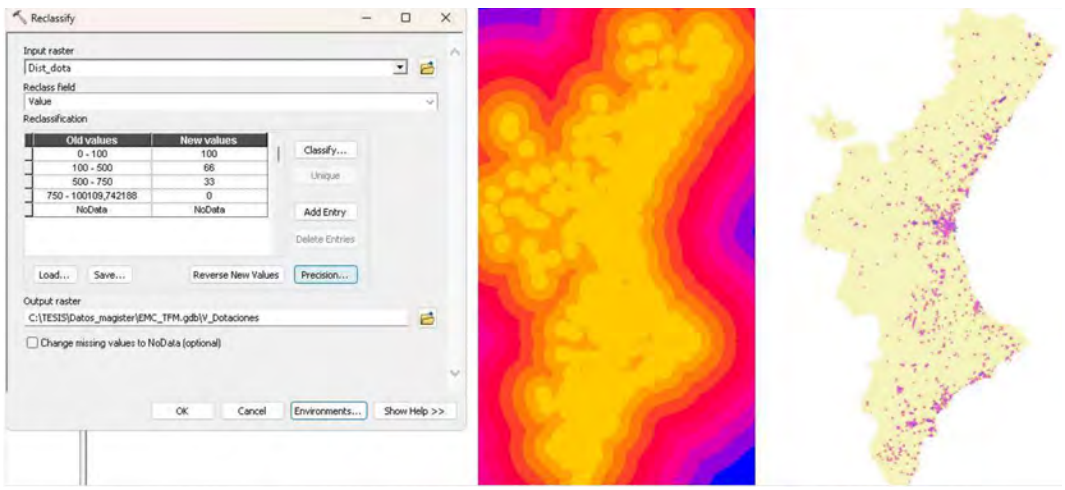


Figura C07_F23: Configuración y resultado de la conversión a ráster de la variable Distancia a Equipamientos.

▸ B.5. Tangencia suelo industrial

I. Preparación de las variables: conversión de la información a formato ráster.

Para este factor se trabajó inicialmente con la capa Planeamiento, a partir de la cual se seleccionaron todos los polígonos clasificados como ZND-IN y ZUR-IN.

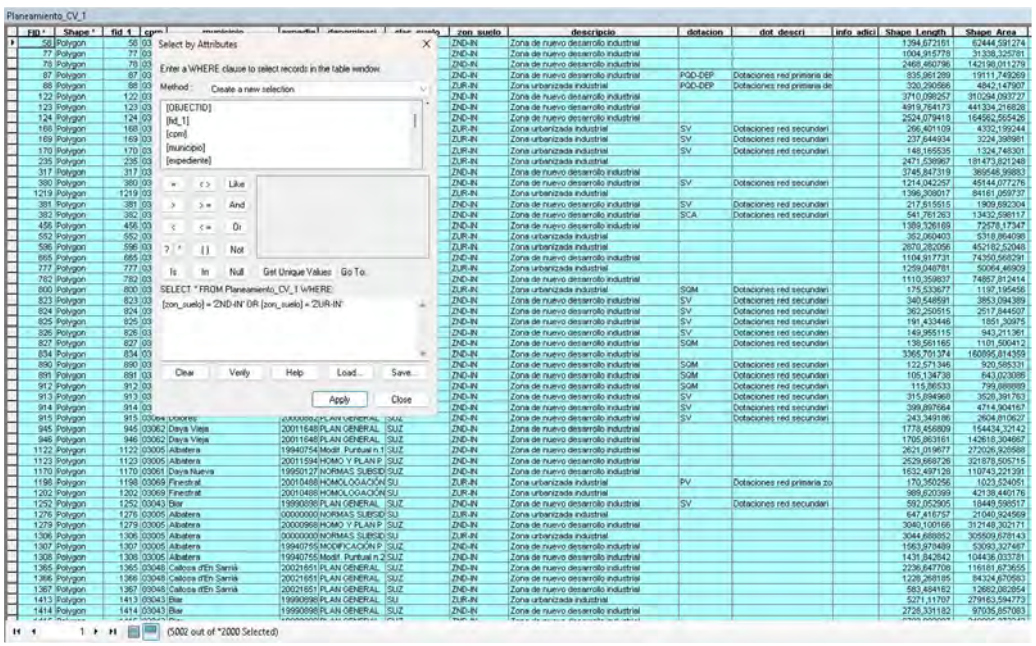


Figura C07_F24: Selección por atributos.

Posteriormente, en la capa "Inventario_SUZ_combinado", se creó un nuevo campo denominado "TANGENCIA" y se seleccionaron los polígonos cuya *Situación* correspondía a los valores 1, 2 y 3 (Situación 1-2-3), que son los que se han tenido en cuenta en esta investigación.

Estas *Situaciones* corresponden a:

- Suelos sin ordenación.
- Suelos con ordenación pormenorizada.
- Suelos con ordenación pormenorizada y urbanizados en cualquier porcentaje.

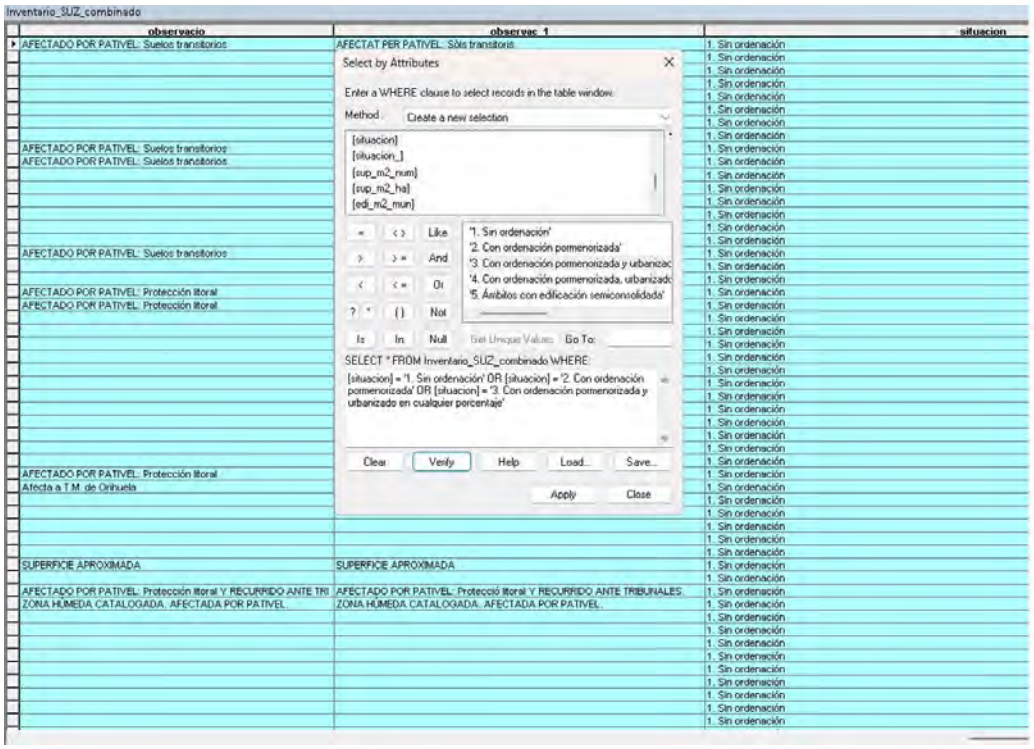


Figura C07_F25: Selección de polígonos en *Situación* 1, 2 y 3.

Con ambas selecciones, se realizó un procedimiento de "selección por localización", identificando los polígonos que presentan tangencia entre ambas coberturas. Del total de 1.831 polígonos que cumplen con la condición de *Situación* (1, 2 o 3), se identificaron 328 polígonos tangentes a suelos industriales. Estos se consideran áreas poco atractivas o polos evitables para futuros desarrollos residenciales.

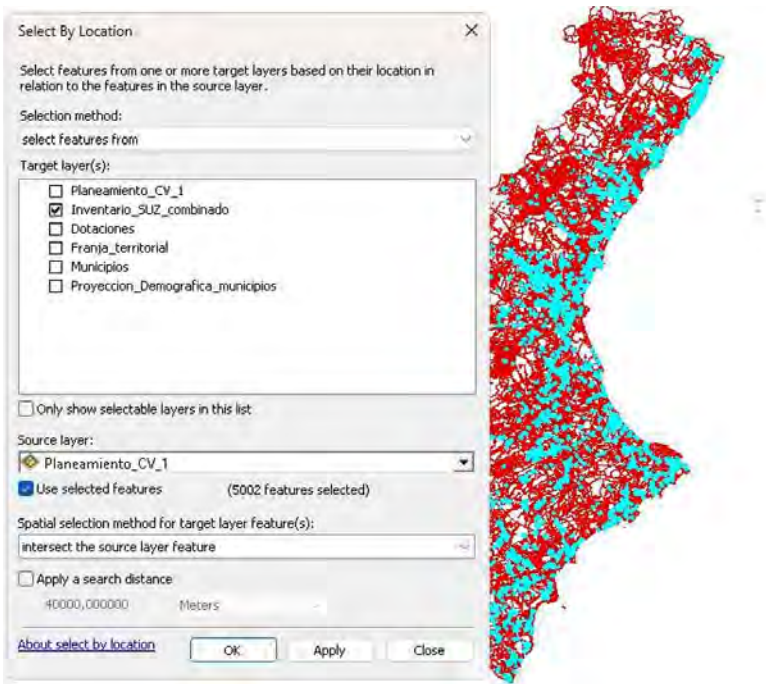


Figura C07_F26: Selección por localización.

Antes de convertir a formato ráster, se procedió a unir la cobertura seleccionada con la capa Provincias, con el objetivo de garantizar una extensión territorial homogénea. Esta operación asegura que el ámbito de análisis sea uniforme en todo el territorio y que no se generen distorsiones en la ponderación final de los valores asignados a cada píxel.

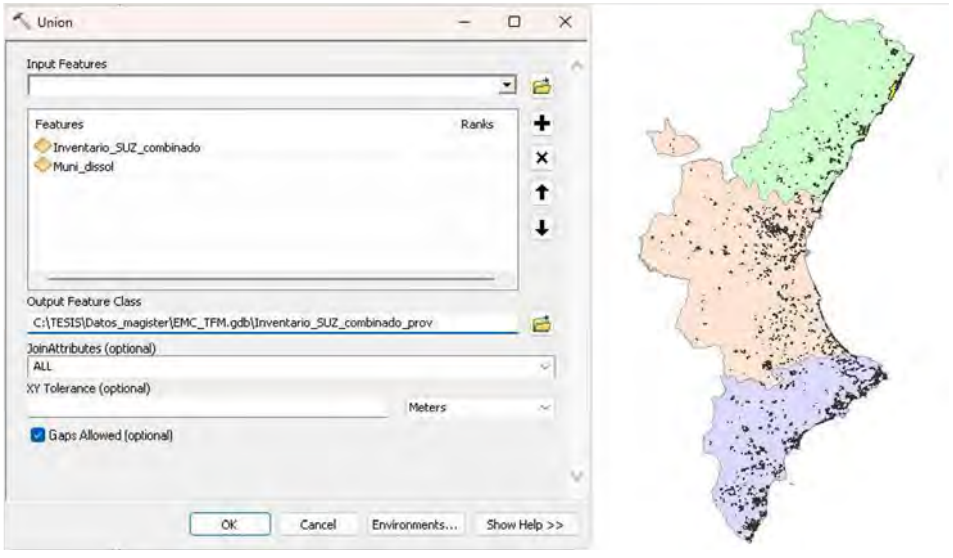


Figura C07_F27: Unión con capa de Provincias.

Una vez realizada la unión, la capa resultante debe transformarse a formato ráster. Esta conversión permite que los datos sean compatibles con las operaciones posteriores de análisis espacial y facilita la asignación de valores en función de los criterios establecidos para su reclasificación.

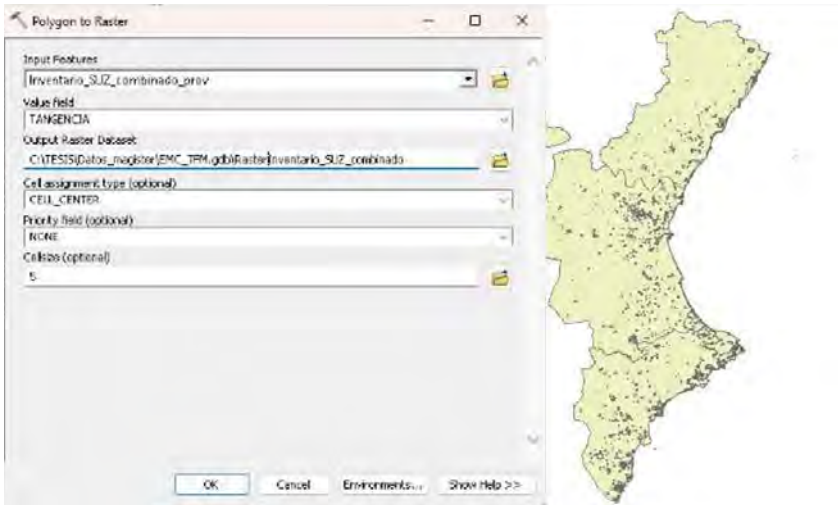


Figura C07_F28: Conversión a Ráster.

II. Asignación de valores: Reclasificación.

Para la etapa de reclasificación se empleó la herramienta "Con" (Toolboxes > Spatial Analyst Tools > Conditional > Con). Esta herramienta permite reasignar valores a las celdas del ráster en función de condiciones previamente definidas, garantizando así que la variable se ajuste a los criterios de valoración establecidos para el análisis.

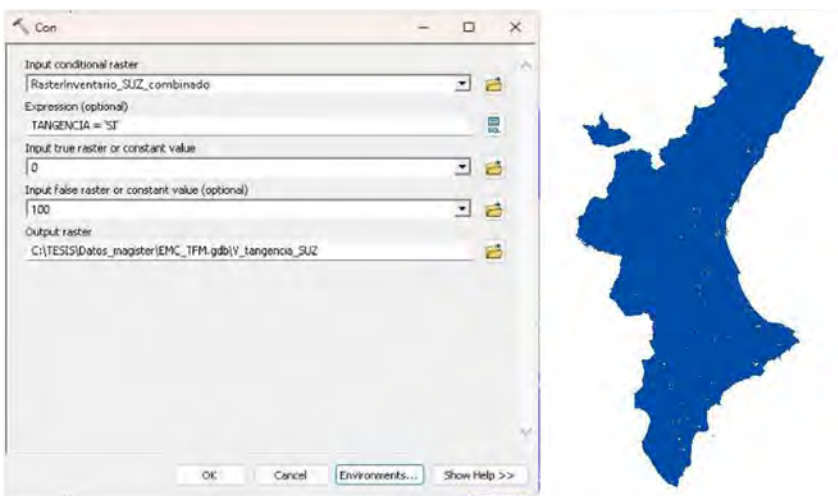


Figura C07_F29: Reclasificación y resultado la variable Tangencia a Suelo Industrial.

5. Resultados del Factor Vulnerabilidad

III. Integración ponderada: combinación de las capas.

Una vez valorados los factores de vulnerabilidad, se procede a su integración mediante la herramienta "Weighted Sum" (Toolboxes > Spatial Analyst Tools > Overlay > Weighted Sum). Esta operación permite combinar las capas resultantes aplicando los pesos establecidos para cada variable, de acuerdo con lo señalado en la Tabla C07_T14: Pesos asignados a cada variable del factor Vulnerabilidad. El resultado es un ráster integrado que refleja la ponderación relativa de cada criterio dentro del análisis multicriterio.

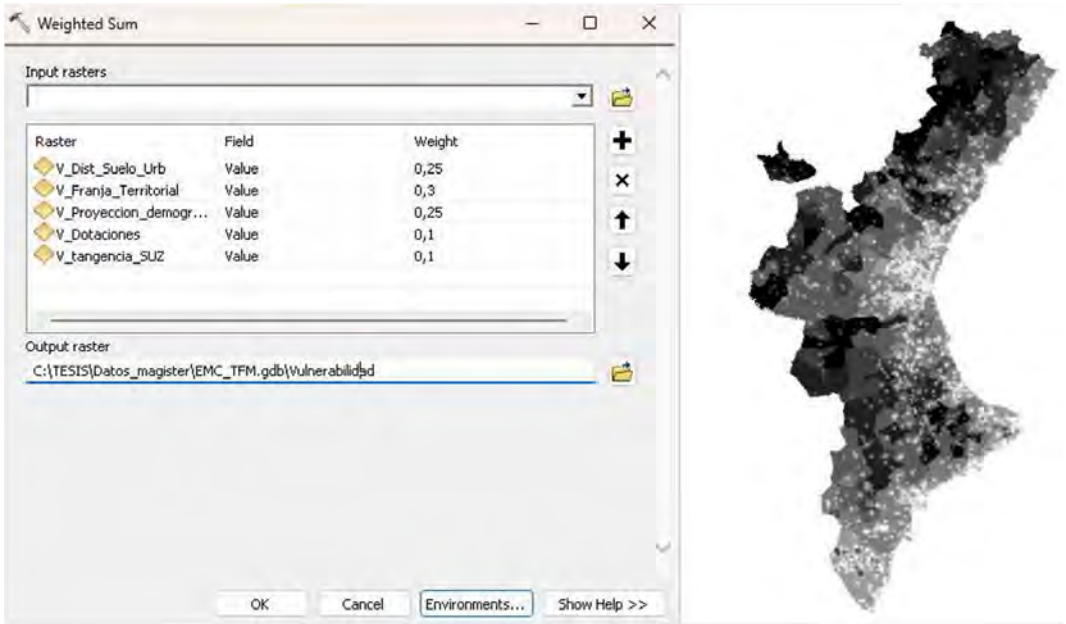


Figura C07_F30: Resultado de la Integración Ponderada del factor Vulnerabilidad.

El factor Vulnerabilidad relativa a la posición se construye a partir de la integración de los resultados de las siguientes variables: Suelo Urbano, Franja Territorial, Crecimiento Demográfico y Tangencia a Suelo Industrial. El resultado de este factor tiene valores normalizados entre 0 y 100, lo que permite generar un índice compuesto que refleja de manera integrada la susceptibilidad del territorio frente a los riesgos y restricciones evaluadas.

IV. Re-escalado del resultado: normalización de los valores obtenidos.

Los valores obtenidos se normalizan al rango 0–100 mediante la herramienta

"Rescale by Function" con los pesos indicados en la tabla "Valores por considerar para cada variable del factor Vulnerabilidad", con el objetivo de generar un índice de vulnerabilidad homogéneo y comparable. Este procedimiento se aplica específicamente al factor de Tangencia de suelo industrial, permitiendo evaluar su impacto de manera estandarizada dentro del análisis multicriterio.

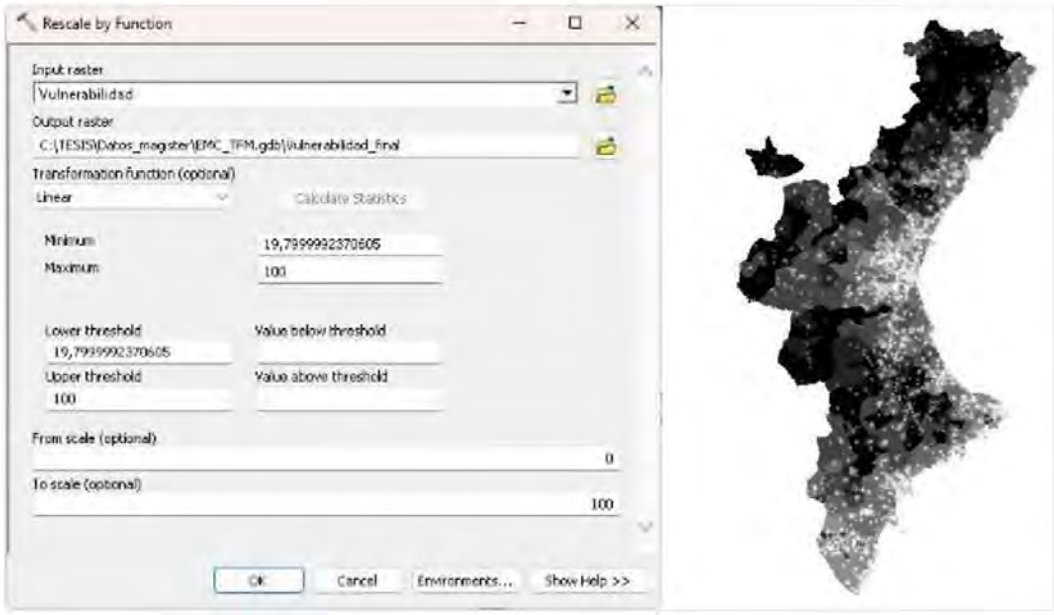


Figura C07_F31: Re-escalado de Tangencia suelo industrial y su Resultado.

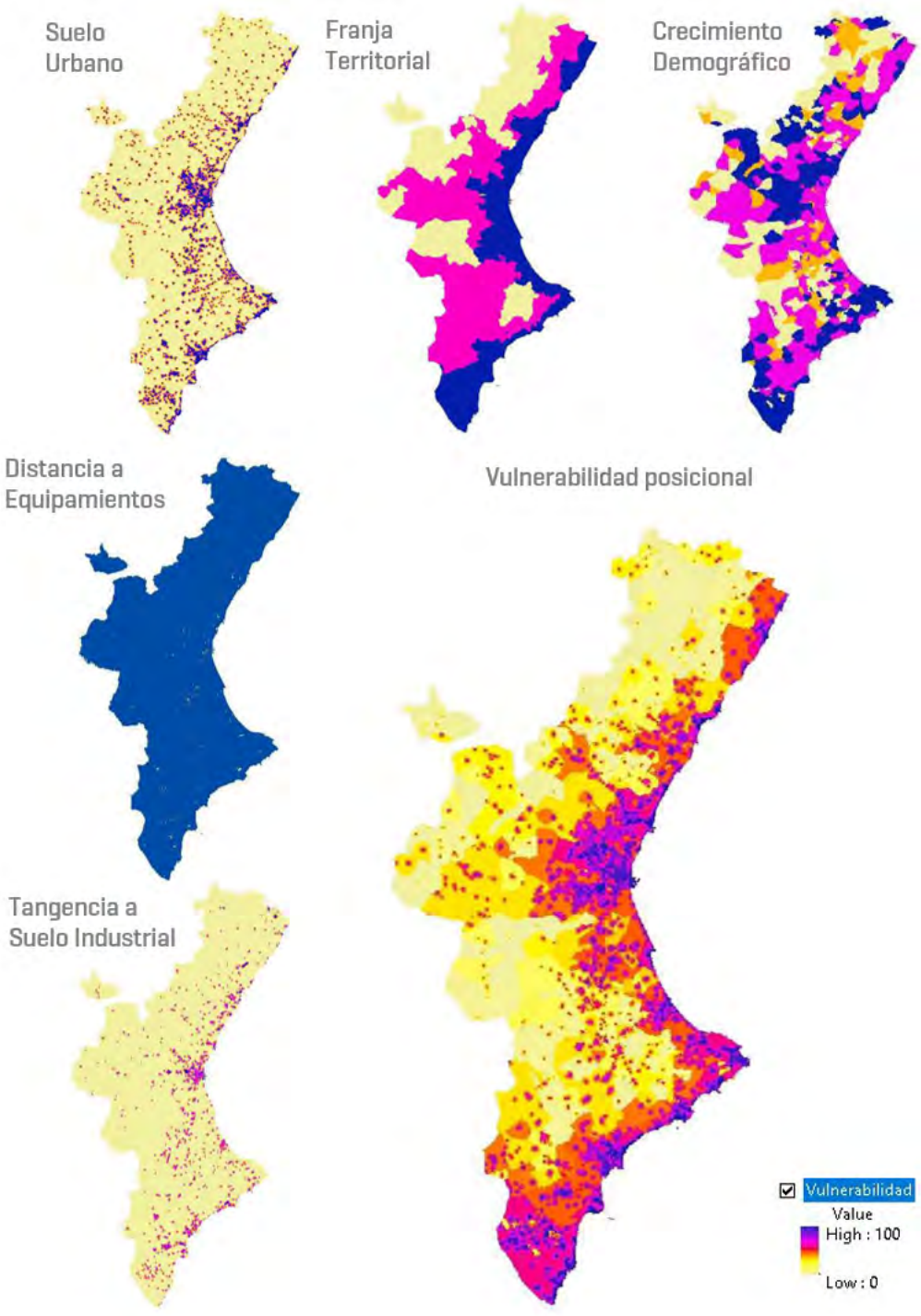


Figura C07_F32: Resultado de la Integración Ponderada. Mapa de Vulnerabilidad Posicional.

Figura C07_F33: Esquema de cálculo de la Fase 1. Objetivo 01.2.

Objetivo 01.2-Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD)

Este objetivo tiene como finalidad la determinación de limitantes legales, ambientales o funcionales que restringen el desarrollo urbano. Para ello se evalúa el grado de compatibilidad/incompatibilidad de los potenciales desarrollos con aquellos espacios que, por su valor estratégico, deben ser preservados, potenciados o gestionados con prioridad en la CV. En muchos casos, estos espacios generan interferencias o restricciones sobre los suelos urbanizables residenciales.

Este objetivo se desarrolla a partir del objetivo anterior, donde, mediante un análisis multicriterio, se integraron los factores de capacidad y vulnerabilidad, permitiendo identificar los suelos con mayor o menor probabilidad posicional de desarrollo. A partir de dicha priorización, este objetivo profundiza en la incompatibilidad territorial, generando una visión complementaria que combina ambos enfoques: la probabilidad posicional de desarrollo y el grado de incompatibilidad.

La Matriz de Cruce Probabilidad/Incompatibilidad muestra la relación entre ambas. En ella, cada celda de la matriz se corresponde con un número de casos (n) que representan bolsas de suelo clasificadas según su nivel de probabilidad (alta, media o baja) y su nivel de incompatibilidad (alta, media o baja).

		Objetivo 1.2 : INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	Media	Baja
Objetivo 1.1: PROBABILIDAD	Baja	**nº de casos**	**n**	**n**
	Media	**n**	**n**	**n**
	Alta	**n**	**n**	**n**

Tabla C07_T15: Matriz de cruce Probabilidad/Incompatibilidad. Fuente: Elaboración propia.

Se han recopilado y estructurado diversos datos tanto de tipo vectorial como ráster, que permiten representar las restricciones y limitaciones en el ámbito de estudio. En las tablas C07_T16 y C07_T17 se resumen las variables empleadas, las capas que las componen, el tipo de dato y su fuente.

Los criterios considerados responden a la necesidad de evaluar la compatibilidad de los desarrollos con los elementos ambientales, patrimoniales y territoriales claves.

Se agrupan en seis categorías principales: C1. Aptitud territorial; C2. Infraestructura Verde; C3. Distancia a recursos de interés patrimonial; C4. Capacidad del suelo; C5. Riesgo de incendios; C6. Urbanización aislada.

CRITERIOS	**C1 _Aptitud territorial**	Peligrosidad a las inundaciones
		Recarga de acuíferos
		Desprendimientos puntuales y desli-zamientos
	C2_Infraestructura Verde	Infraestructura Verde
	C3_Distancia a recursos de interés patrimonial	Distancia a diferentes recursos
	C4_Capacidad del suelo	Capacidad agrológica
	C5_Riesgo de incendios	Suelos con alta carga combustible
	C6_Urbanización aislada	Urbanizaciones aisladas

Tabla C07_T16: Limitantes (criterios) de compatibilidad/incompatibilidad estudiados. Fuente: Elaboración propia.

Nota aclaratorias:

01: De acuerdo con la ETCV, las zonas críticas con riesgos ambientales podrían considerarse parte de la infraestructura verde; sin embargo, en este análisis técnico se agrupan las limitaciones por riesgos naturales (C1 – Aptitud territorial) por separado. Esta decisión obedece a un criterio analítico: se desea evaluar de forma explícita las restricciones derivadas de peligros físicos (inundación, recarga de acuíferos, deslizamientos) sobre la aptitud del suelo, diferenciándolas de los elementos de la red ecológica (C2 – Infraestructura Verde), que incluyen espacios protegidos y corredores ambientales. Con ello se mantiene la coherencia metodológica y se enfatiza cada tipo de limitante en su categoría correspondiente.

02: *La capacidad agrológica del suelo se incluye como criterio independiente (C4) debido a su relevancia para la producción agrícola y el uso del suelo. Se reconoce que conceptualmente, estos suelos productivos conforman parte de la 'matriz agroforestal' y contribuyen a la infraestructura verde del territorio. En el modelo se los considera por separado para cuantificar directamente su potencial agronómico como limitante; sin embargo, se subraya que su función ecológica se integra implícitamente en el conjunto de limitantes ambientales.*

03: La inclusión de las urbanizaciones aisladas en la incompatibilidad territorial obedece a su impacto disruptivo sobre la ordenación urbana. Estas urbanizaciones, situadas en discontinuidad respecto al núcleo consolidado, suponen un uso disperso del suelo que genera costes adicionales en infraestructuras y perjudica la conectividad. Por ello se consideran un factor de incompatibilidad: indican una incongruencia territorial que dificulta la planificación ordenada y sostenible. De este modo, aunque técnicamente disminuyen la 'probabilidad posicional' al estar alejadas, se las incluye como limitante para reflejar su carácter problemático en el diseño territorial si bien cabría la posibilidad también de haberlas considerado en el anterior grupo.

NOMBRE VARIABLE	NOMBRE_CAPA	TIPO DE DATO	FUENTE	CRITERIO
Aptitud territorial	orde_patricova_peligrosidad_inun	Vectorial	ICV	C1
	orde_sertem_cambio_climatico_acuiferos	Vectorial	ICV	C1
	coput_riesgo_deslizamientos_poli	Vectorial	ICV	C1
Infraestructura verde	eepp_lics	Vectorial	ICV	C2
	eepp_mon_naturales_amortiguacion	Vectorial	ICV	C2
	eepp_monumentos_naturales	Vectorial	ICV	C2
	eepp_paisajes_protegidos	Vectorial	ICV	C2
	eepp_parajes_municipales	Vectorial	ICV	C2
	eepp_parques_naturales	Vectorial	ICV	C2
	eepp_ramsar	Vectorial	ICV	C2
	eepp_reservas_naturales	Vectorial	ICV	C2
	eepp_zecs	Vectorial	ICV	C2
	eepp_zepas	Vectorial	ICV	C2
	eepp_zepim	Vectorial	ICV	C2
	eepp_zonas_humedas_influencia	Vectorial	ICV	C2
	eepp_zonas_humedas	Vectorial	ICV	C2
	fore_montes_gestionados_descarga	Vectorial	ICV	C2
	fore_patfor_terreno_forest_estrateg	Vectorial	ICV	C2
	orde_corredores_territoriales	Vectorial	ICV	C2
Distancia a recursos de interés patrimonial	BRL_500m	Vectorial	ICV	C3
	foto_bics_buf_500m0	Vectorial	ICV	C3
	foto_mon_nat_buf_500m	Vectorial	ICV	C3
	foto_paisa_prot_buf_500m	Vectorial	ICV	C3
Capacidad del suelo	foto_capacidad_agrologica	Vectorial	ICV	C4
Riesgo de incendios	MC_CV_ras.tif	Raster	ICV	C5
Urbanización aislada	Inventario SUZ_combinado	Vectorial	ICV	C6
	Planeamiento	Vectorial	ICV	C6

Tabla C07_T17: Datos de partida. Fuente: Elaboración propia.

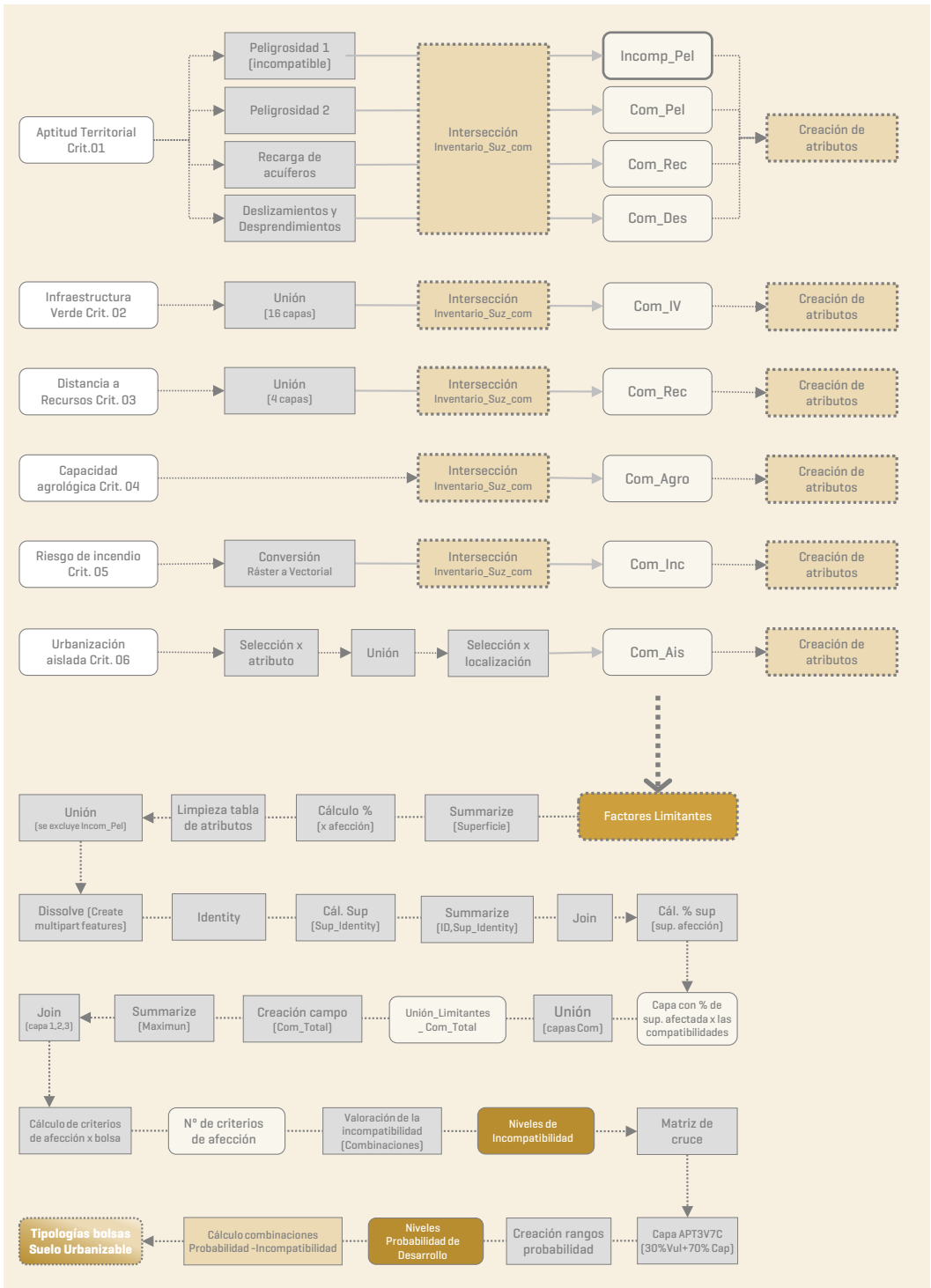


Figura C07_F34: Esquema metodología de cálculo de la Incompatibilidad Territorial de Desarrollo

6. Limitantes y variables del Objetivo 01.2

La determinación de la Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD) se fundamenta en la identificación y análisis de los factores limitantes que condicionan o restringen la expansión urbana. Estos factores constituyen elementos esenciales en un análisis multicriterio aplicado a la planificación territorial, ya que permiten reconocer las áreas donde el desarrollo urbano resulta inviable o debe realizarse bajo estrictas condiciones de regulación.

Los limitantes pueden estar asociados a distintos ámbitos. En primer lugar, se encuentran las restricciones legales y normativas, que establecen marcos de protección o exclusión en determinados suelos. A ello se suman las condiciones ambientales y territoriales, como la presencia de áreas protegidas, ecosistemas frágiles o zonas de recarga de acuíferos, que requieren preservación para garantizar la sostenibilidad ecológica. Asimismo, las limitaciones físicas del terreno, tales como pendientes acusadas, riesgos geotécnicos o suelos inestables, representan condicionantes que reducen la viabilidad constructiva y obligan a prever medidas técnicas de mitigación.

La incorporación de estos factores en el análisis multicriterio no solo permite delimitar con precisión los espacios incompatibles con el desarrollo urbano, sino también evaluar en qué medida dichas limitaciones afectan la viabilidad, compatibilidad y sostenibilidad de las propuestas territoriales.

7. Geoprocesos de Factores Limitantes

A. Aptitud (Criterio 01)

La aptitud, o mejor dicho en este caso la "inaptitud" territorial constituye un criterio clave en la evaluación de la viabilidad del desarrollo urbano, ya que permite identificar aquellas áreas donde la transformación del suelo resulta incompatible o se encuentra fuertemente condicionada por factores físicos o ambientales. En este análisis, dicho criterio se desagrega en tres variables principales:

- Peligrosidad de inundación
- Recarga de acuíferos
- Riesgo de deslizamientos y desprendimientos

Una de las primeras valoraciones que debe realizarse para determinar si un

suelo urbanizable residencial es apto para su desarrollo consiste en verificar las condiciones del territorio en el que se emplaza. Para ello, se analiza la Aptitud en función de los factores limitantes mencionados, aplicando procesos de intersección espacial entre las bolsas de suelo urbanizable y las capas de información correspondientes a cada variable.

A.1. Peligrosidad por inundaciones

La peligrosidad por inundaciones considera dos aspectos:

- Peligrosidad "1": cuando se sitúa dentro de una zona considerada como inundable con peligrosidad nivel 1.

- Peligrosidad "2": cuando se sitúa dentro de una zona considerada como inundable con peligrosidad variable entre los niveles del 2 al 6.

Peligrosidad "1"

El desarrollo de suelo urbanizable en zonas calificadas como inundables de nivel 1 (alta peligrosidad según art. 17 de la Normativa PATRICOVA) carece de justificación desde la perspectiva de la seguridad urbana.

En este caso, las bolsas de suelo urbanizable que intersecten con dichas áreas deben ser aisladas, cuantificadas en superficie y registradas en número. Esto se realiza mediante la operación "clip" o corte entre la capa "Inventario_SUZ_combinado" (*Situaciones* 1, 2 y 3)[2] y la capa "Orde_patricova_peligrosidad_inund" seleccionando el nivel 1 de peligrosidad, para obtener como resultado los polígonos que intersectan entre ambas coberturas.

El resultado evidencia que 82 polígonos de suelo urbanizable (que se encuentran en *Situaciones* 1, 2 y 3) intersectan con suelos de peligrosidad nivel 1. La información resultante se exporta en una nueva capa, denominada "Incom_Pel", a la cual se incorporarán los atributos recogidos en la tabla C07_T18.

2. A lo largo del análisis valoraremos solo las bolsas de suelo SurZ en *Situación* 1-2-3 por ser bolsas de suelo en las que aún es posible la eliminación, adaptación o aplicación de medidas de amortiguamiento conforme a la valoración de las circunstancias que se estudian.

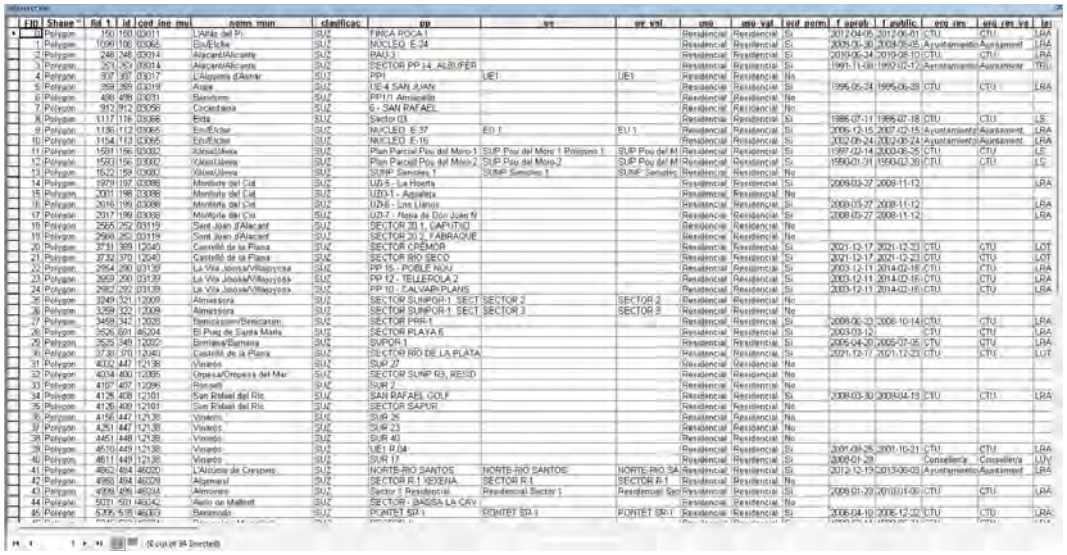


Figura C07_F35: Resultado de polígonos intersectados en suelos con "Peligrosidad 1".

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo campo
Incom_pel	Incompatibilidad por peligrosidad	Incompatible	Texto
Incom_pels	Incompatibilidad por peligrosidad. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
Id		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T18: Atributos para la nueva capa. Fuente: Elaboración propia.

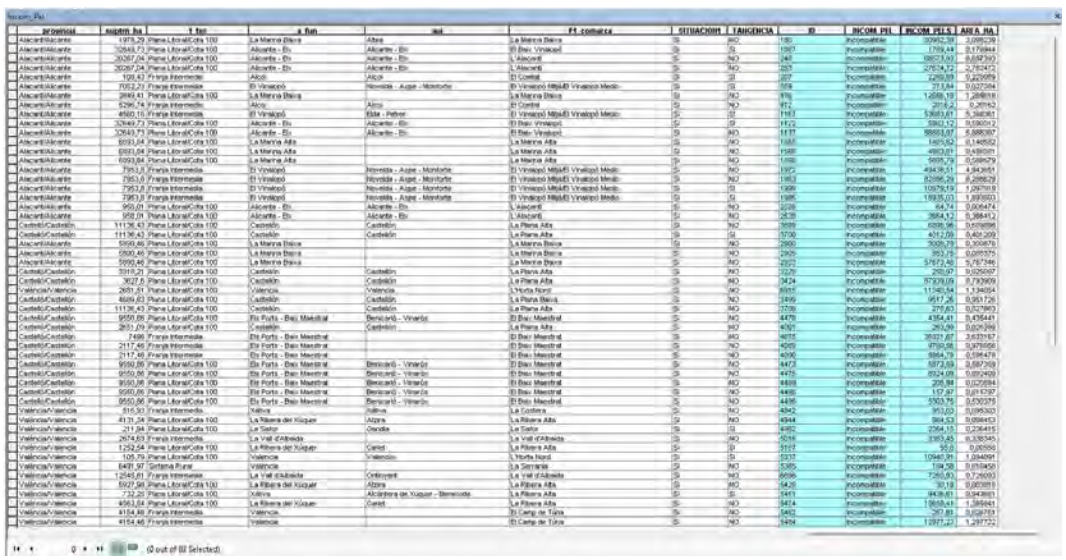


Figura C07_F36: Creación de los atributos en la nueva capa "Incom_Pel" y cálculo de la superficie.

A modo ilustrativo, se presenta un polígono que corresponde a una de las superficies de mayor extensión, en el cual es posible visualizar los atributos generados en el procedimiento descrito previamente.

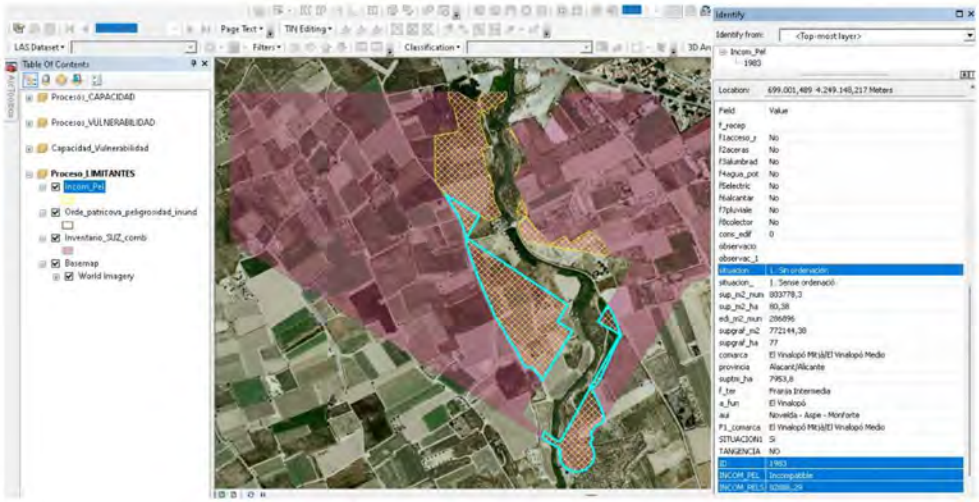


Figura C07_F37: Ejemplo de polígono con Peligrosidad 1.

Peligrosidad "2"

En el caso de los suelos urbanizables residenciales afectados por niveles de peligrosidad 2 a 6, su tratamiento depende de la existencia o no de un Programa de Actuación Integrada (PAI):

- I. Situaciones 1 y 2 (sin PAI): se aplicará lo dispuesto en el Artículo 19 de la normativa del PATRICOVA, relativo a las Limitaciones en suelo urbanizable sin programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación.

- II. Situación 3 (con PAI): se aplicará lo establecido en el Artículo 20 de la normativa del PATRICOVA, referido a los Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación.

En consecuencia, las bolsas de suelo urbanizable residencial que intersecten con zonas de peligrosidad 2 a 6 y correspondan a *Situaciones* 1, 2 (sin PAI) o 3 (con PAI), serán contabilizadas en función de su superficie mediante la intersección con la capa de peligrosidad.

Teniendo la capa "Inventario_SUZ_combinado", limitada a los casos de *Situación* 1, 2 y 3, y la capa "Orde_patricova_peligrosidad_inund", filtrada para los niveles de peligrosidad comprendidos entre 2 y 6, se procede a realizar un "clip" o corte espacial con el fin de identificar los polígonos que presentan intersección entre ambas coberturas.

Como resultado, se obtiene que, de la totalidad de polígonos urbanos en *Situación* 1, 2 y 3, 339 polígonos intersectan con suelos clasificados con niveles de peligrosidad de inundación del 2 al 6. La información resultante se organizará en una nueva capa, denominada "Com_Pel", a la cual se incorporarán nuevos atributos.

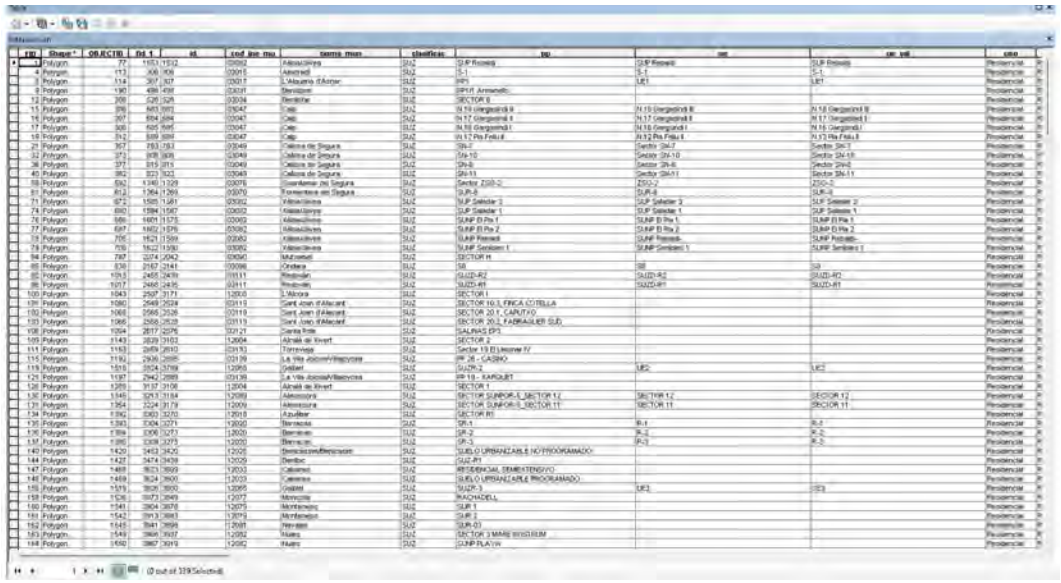
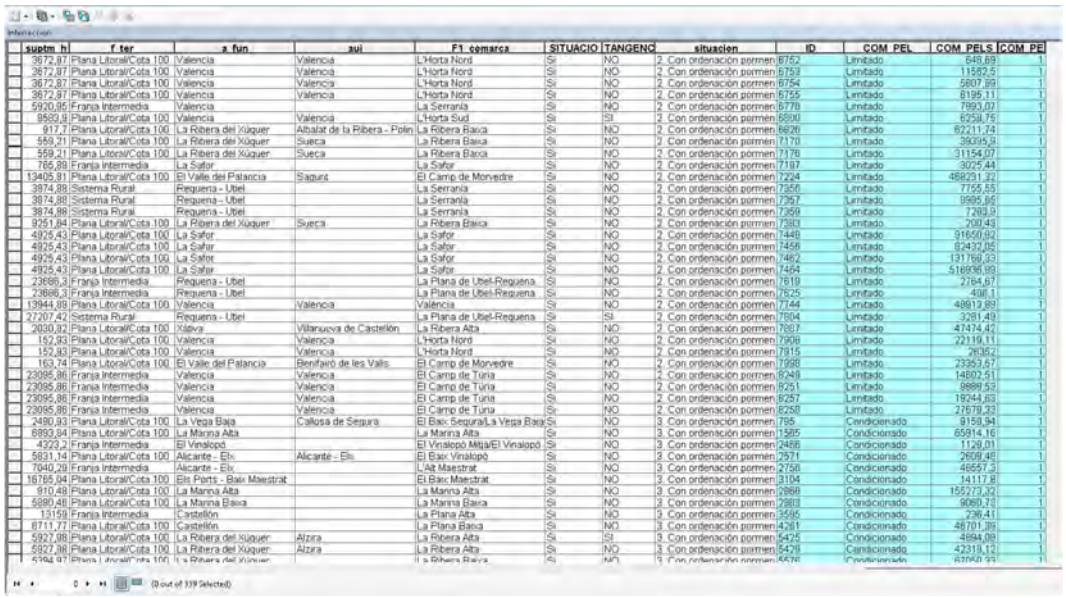


Figura C07_F38: Resultado de polígonos intersectados en suelos con "Peligrosidad 2"

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo campo
Com_pel	Compatibilidad a la peligrosidad	Limitado (*Situación* 1 y 2)	Texto
		Condicionado (*Situación* 3)	
Com_pels	Compatibilidad a la peligrosidad. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
Com_peln	Compatibilidad a la peligrosidad. Numérico	1 (*Situación* 1-2 y 3)	Numérico
Id		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T19: Atributos para la nueva capa. Fuente: Elaboración propia.



suptm_ha	f_ter	a_fun	aui	F1_comarca	SITUACIO	TANGENC	situacion	ID	COM_PEL	COM_PELS	COM_PE
3672,87	Plana Litoral/Cota 100	Valencia		L'Horta Nord	Si	NO	2. Con ordenación pormen	6752	Limitado	648,69	1
3672,87	Plana Litoral/Cota 100	Valencia		L'Horta Nord	Si	NO	2. Con ordenación pormen	6753	Limitado	11582,5	1
3672,87	Plana Litoral/Cota 100	Valencia		L'Horta Nord	Si	NO	2. Con ordenación pormen	6754	Limitado	5607,99	1
3672,87	Plana Litoral/Cota 100	Valencia		L'Horta Nord	Si	NO	2. Con ordenación pormen	6755	Limitado	8195,11	1
5920,95	Franja Intermedia	Valencia		La Serranía	Si	NO	2. Con ordenación pormen	6770	Limitado	7893,02	1
9589,9	Plana Litoral/Cota 100	Valencia		L'Horta Sud	Si	SI	2. Con ordenación pormen	6890	Limitado	6258,75	1
917,7	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer	Albalat de la Ribera - Polin	La Ribera Baixa	Si	NO	2. Con ordenación pormen	6826	Limitado	82211,74	1
559,21	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer	Sueca	La Ribera Baixa	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7170	Limitado	39395,9	1
559,21	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer	Sueca	La Ribera Baixa	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7176	Limitado	31154,07	1
785,28	Franja Intermedia		La Safor		Si	NO	2. Con ordenación pormen	7197	Limitado	3025,44	1
13405,81	Plana Litoral/Cota 100	El Valle del Palancia	Sagunt	El Camp de Morvedre	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7224	Limitado	488231,32	1
3874,88	Sistema Rural	Requena - Utiel		La Serranía	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7350	Limitado	7755,55	1
3874,88	Sistema Rural	Requena - Utiel		La Serranía	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7357	Limitado	9985,86	1
3874,88	Sistema Rural	Requena - Utiel		La Serranía	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7359	Limitado	7283,9	1
9251,84	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer	Sueca	La Ribera Baixa	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7383	Limitado	200,48	1
4925,43	Plana Litoral/Cota 100	La Safor		La Safor	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7449	Limitado	91650,92	1
4925,43	Plana Litoral/Cota 100	La Safor		La Safor	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7456	Limitado	82432,05	1
4925,43	Plana Litoral/Cota 100	La Safor		La Safor	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7462	Limitado	131760,33	1
4925,43	Plana Litoral/Cota 100	La Safor		La Safor	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7464	Limitado	518936,89	1
23686,3	Franja Intermedia	Requena - Utiel		La Plana de Utiel-Requena	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7619	Limitado	2764,67	1
23686,3	Franja Intermedia	Requena - Utiel		La Plana de Utiel-Requena	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7625	Limitado	498,11	1
13944,89	Plana Litoral/Cota 100	Valencia	Valencia	València	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7744	Limitado	48913,89	1
27207,42	Sistema Rural	Requena - Utiel		La Plana de Utiel-Requena	Si	SI	2. Con ordenación pormen	7804	Limitado	3281,49	1
2030,82	Plana Litoral/Cota 100	Xàtiva	Villanueva de Castellón	La Ribera Alta	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7887	Limitado	47474,42	1
152,93	Plana Litoral/Cota 100	Valencia	Valencia	L'Horta Nord	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7906	Limitado	72119,11	1
152,93	Plana Litoral/Cota 100	Valencia	Valencia	L'Horta Nord	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7915	Limitado	2636,2	1
163,74	Plana Litoral/Cota 100	El Valle del Palancia	Benifairó de les Valls	El Camp de Morvedre	Si	NO	2. Con ordenación pormen	7998	Limitado	23953,67	1
23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	El Camp de Túria	Si	NO	2. Con ordenación pormen	8249	Limitado	14802,51	1
23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	El Camp de Túria	Si	NO	2. Con ordenación pormen	8251	Limitado	9888,53	1
23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	El Camp de Túria	Si	NO	2. Con ordenación pormen	8257	Limitado	19244,63	1
23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	El Camp de Túria	Si	NO	2. Con ordenación pormen	8258	Limitado	27679,33	1
2490,93	Plana Litoral/Cota 100	La Vega Baja	Callosa de Segura	El Baix Segura/La Vega Baja	Si	NO	3. Con ordenación pormen	755	Condicionado	9159,94	1
6993,94	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		La Marina Alta	Si	NO	3. Con ordenación pormen	1595	Condicionado	65914,16	1
4223,2	Franja Intermedia	El Vinalopó		El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó	Si	NO	3. Con ordenación pormen	2466	Condicionado	1129,01	1
5831,14	Plana Litoral/Cota 100	Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopó	Si	NO	3. Con ordenación pormen	2571	Condicionado	2609,48	1
7040,29	Franja Intermedia	Alicante - Elx		L'Alt Maestrat	Si	NO	3. Con ordenación pormen	2756	Condicionado	48657,3	1
16765,04	Plana Litoral/Cota 100	Elx Ports - Baix Maestrat		El Baix Maestrat	Si	NO	3. Con ordenación pormen	3104	Condicionado	14117,8	1
810,48	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		La Marina Alta	Si	NO	3. Con ordenación pormen	2986	Condicionado	155273,32	1
5980,48	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Baixa		La Marina Baixa	Si	NO	3. Con ordenación pormen	2983	Condicionado	9080,72	1
13159	Franja Intermedia	Castellón		La Plana Alta	Si	NO	3. Con ordenación pormen	3595	Condicionado	236,41	1
8711,77	Plana Litoral/Cota 100	Castellón		La Plana Baixa	Si	NO	3. Con ordenación pormen	4261	Condicionado	48701,39	1
5927,98	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer	Alzira	La Ribera Alta	Si	SI	3. Con ordenación pormen	5425	Condicionado	4894,09	1
5927,98	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer	Alzira	La Ribera Alta	Si	NO	3. Con ordenación pormen	5429	Condicionado	42319,12	1
6394,97	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xúquer		La Ribera Baixa	Si	NO	3. Con ordenación pormen	5576	Condicionado	63060,33	1

(0 out of 339 Selected)

Figura C07_F39: Creación de los atributos en la nueva capa "Com_Pel" y cálculo de la superficie

A modo ilustrativo, se presenta un polígono que corresponde a una de las superficies de mayor extensión, en el cual es posible visualizar los atributos generados en el procedimiento descrito previamente.

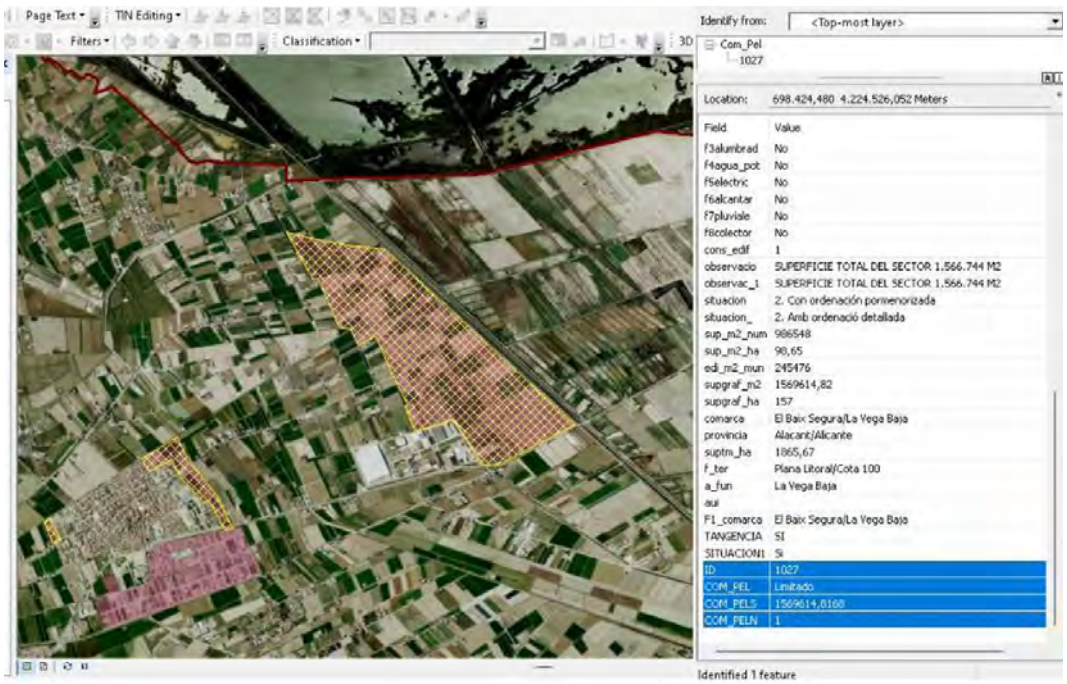


Figura C07_F40: Ejemplo de polígono con Peligrosidad 2.

A.2. Recarga de acuíferos

Se refiere a la necesidad de evitar desarrollos urbanísticos en las Áreas Estratégicas 1 y 2, debido a su papel esencial en la recarga y protección de los acuíferos. Entendiendo a éstas, conforme a la descripción dada en la cartografía del ICV como:

- **Área Estratégica 1**: Corresponde a zonas del territorio valenciano con afloramientos de materiales de muy alta y alta permeabilidad, bajo los cuales se desarrolla una masa de agua subterránea con estado global bueno. Estas áreas presentan una gran vulnerabilidad a la contaminación, por lo que requieren una mayor restricción en los cambios de uso del suelo.

- **Área Estratégica 2:** Comprende sectores con afloramientos de materiales de permeabilidad media, también asociados a masas de agua subterránea en buen estado. En este caso, la permeabilidad de los materiales aflorantes favorece un elevado poder de autodepuración, lo que permite restricciones de uso relativamente menores que en el Área Estratégica 1.

Resulta prioritario mantener los usos actuales en estas áreas, con el fin de preservar tanto el volumen de recarga como la calidad de los acuíferos, evitando la incorporación de nuevas fuentes de contaminación. Por consiguiente, las bolsas de suelos urbanizables que se superpongan con las Áreas Estratégicas 1 y 2 deben ser identificadas y evaluadas mediante la intersección con la capa de "recarga de acuíferos", siguiendo el mismo procedimiento aplicado en el caso de peligrosidad de inundación:

Considerando la capa "Inventario_SUZ_combinado", restringida a los casos correspondientes a las *Situaciones* 1, 2 y 3, y la capa "Recarga_acuiferos", en la que se han seleccionado específicamente las Áreas Estratégicas 1 y 2, se procede a realizar un proceso de intersección ("clip"). Este procedimiento permite identificar con precisión los polígonos de suelo urbanizable que presentan superposición espacial con dichas áreas de recarga, asegurando así la detección de los sectores potencialmente afectados por esta limitación territorial. Se obtiene como resultado que de los 1.831 polígonos que conforman los casos en *Situación* 1, 2 y 3, un total de 796 polígonos presentan coincidencia espacial con las Áreas Estratégicas 1 y 2.

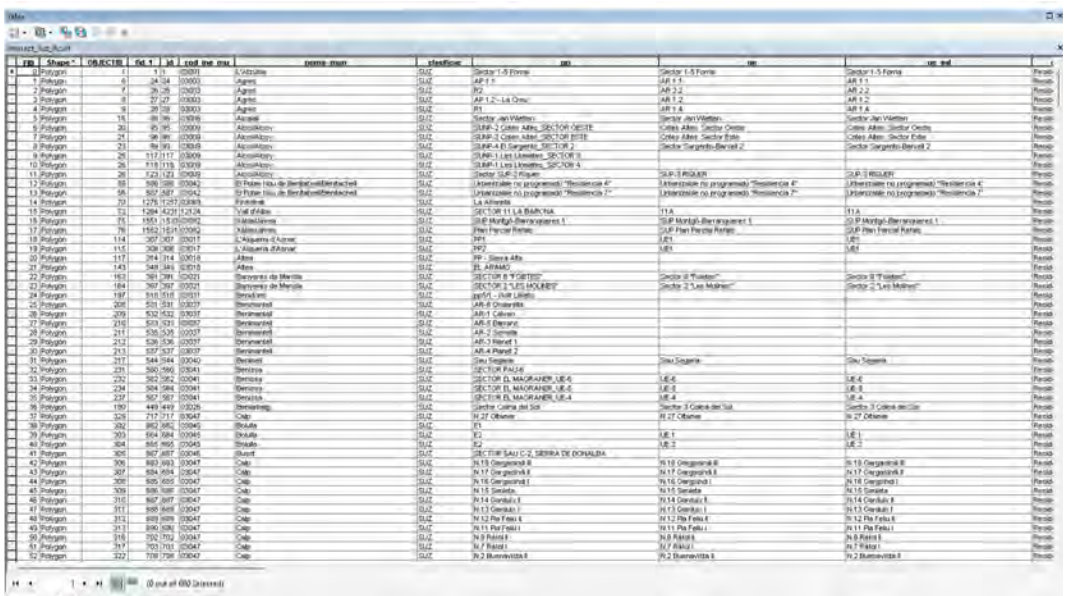


Figura C07_F41: Resultado de polígonos con coincidencia con Áreas Estratégicas 1y 2.

Este resultado se exporta como una nueva cobertura, la cual se denominará "Com_Rec", incorporando los siguientes atributos:

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo campo
COM_REC	Compatibilidad Recarga Acuíferos	Alta-Muy Alta permeabilidad	Texto
		(Área Estratégica 1)	
		Media Permeabilidad	
		(Área Estratégica 2)	
COM_RECS	Compatibilidad a la recarga de acuíferos. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_RECN	Compatibilidad a la recarga de acuíferos. Numérico	1	Numérico
		(Área estratégica 1 y Área estratégica 2)	
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T20: Atributos para la nueva capa "Com_Rec". Fuente: Elaboración propia.

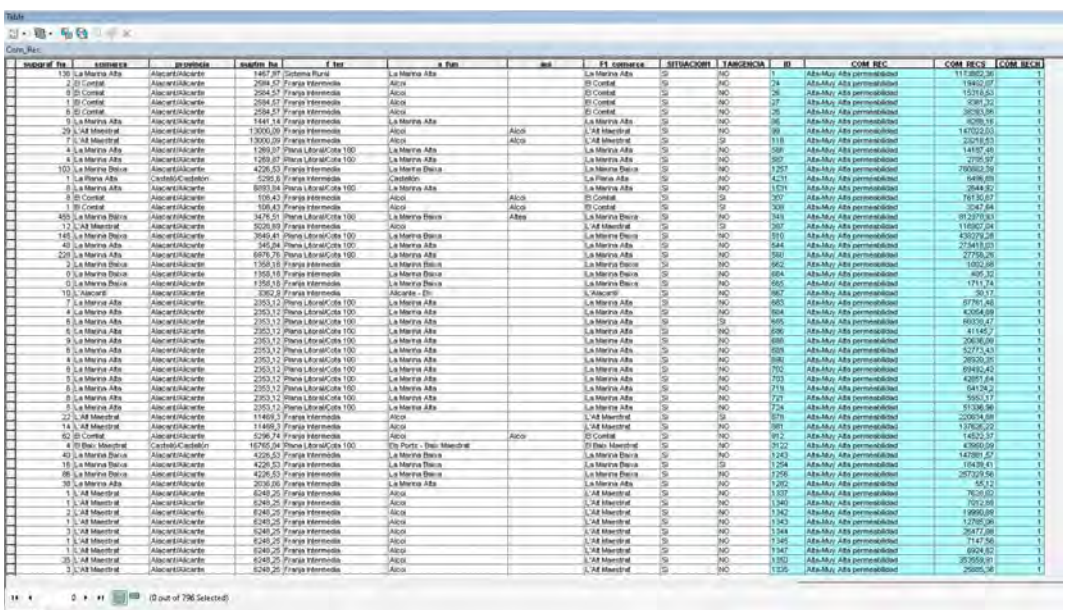


Figura C07_F42: Creación de los atributos en la nueva capa "Com_Rec y cálculo de la superficie.

A modo de ejemplo, se presenta un polígono correspondiente a una de las superficies de mayor extensión, en el cual es posible visualizar los atributos generados en el procedimiento descrito anteriormente.

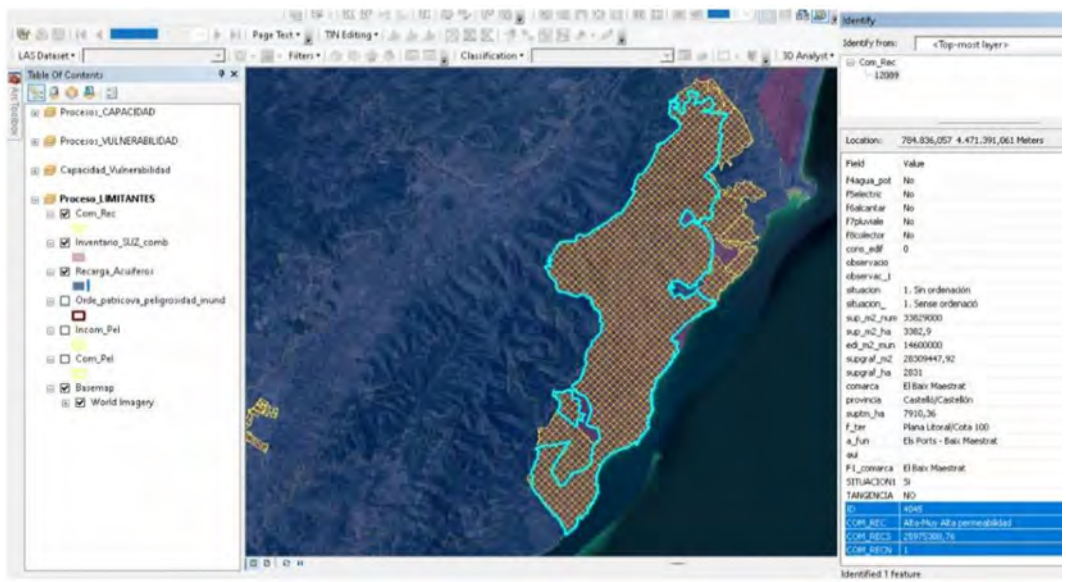


Figura C07_F43: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Rec.

A.3. Riesgo de deslizamientos y desprendimientos

El análisis de este criterio se desarrolla de manera similar al caso anterior, con el objetivo de identificar si los suelos urbanizables presentan algún grado de afectación por riesgos de deslizamiento o desprendimiento. En tales situaciones, las superficies de los suelos urbanizables que se superpongan con las zonas delimitadas como áreas de riesgo, se contabilizará su superficie a través de la intersección con la capa de riesgos.

Utilizando la capa "Inventario_SUZ_combinado", restringida a los casos de *Situación* 1, 2 y 3, y la capa "Riesgo_deslizamientos", se aplica un proceso de "clip" (recorte espacial) que permite identificar los polígonos que presentan intersección entre ambas coberturas.

Como resultado de esta operación, se obtiene que de los 1.831 polígonos que corresponden a las *Situaciones* 1, 2 y 3, un total de 295 presentan coincidencia con áreas clasificadas como zonas de riesgo por deslizamiento.

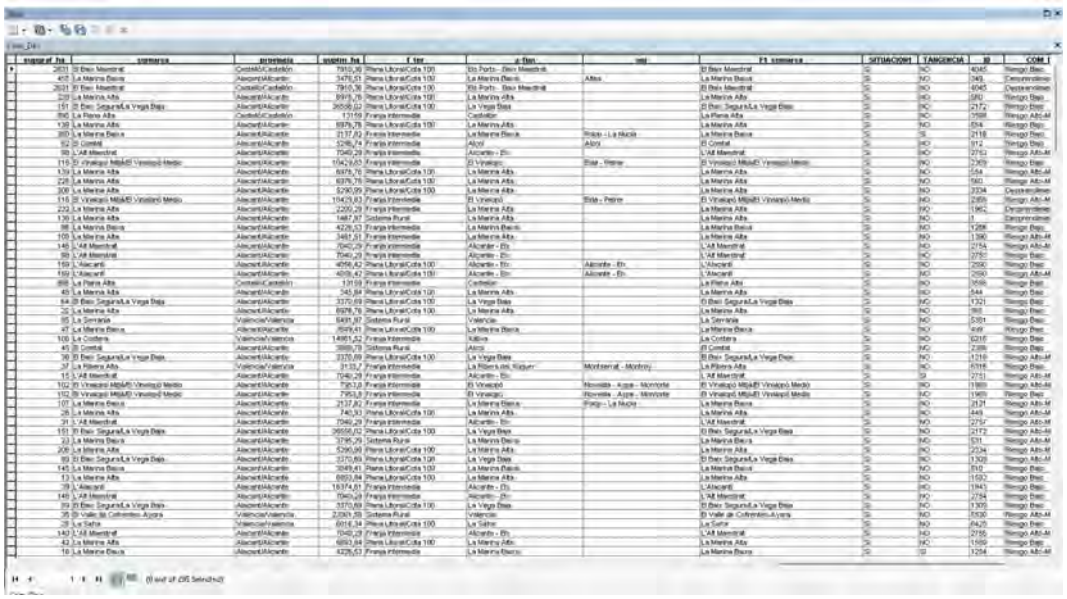


Figura C07_F44: Resultado de polígonos con coincidencia con riesgos de deslizamiento y desprendimientos.

Este resultado se exporta como una nueva cobertura, que se denomina "Com_Des", a la cual se incorporarán los siguientes atributos:

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo_campo
COM_DES	Compatibilidad con los deslizamientos y desprendimientos	Riesgo Alto-Medio	Texto
		Riesgo Bajo	
		Desprendimientos	
COM_DESS	Compatibilidad con los deslizamientos y desprendimientos. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_DESN	Compatibilidad con los deslizamientos y desprendimientos. Numérico	1	Numérico
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T21: Atributos para la nueva capa "Com_Des". Fuente: Elaboración propia.

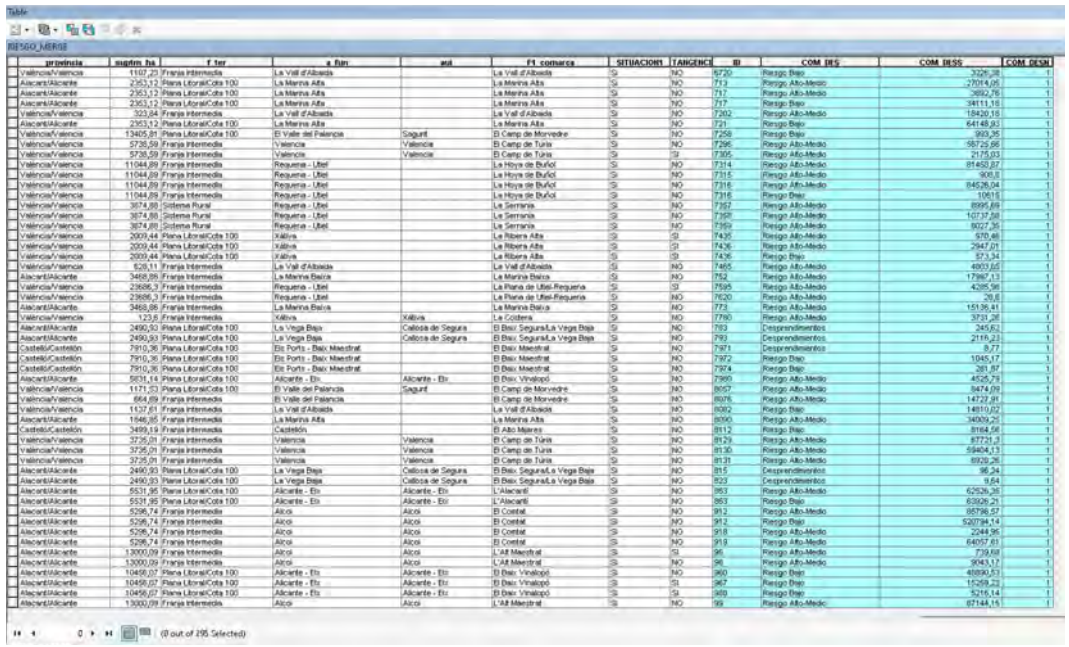


Figura C07_F45: Creación de atributos y cálculo de superficie.

A modo de ejemplo, se presenta un polígono de gran extensión, en el cual es posible visualizar y verificar los atributos generados en el apartado anterior.

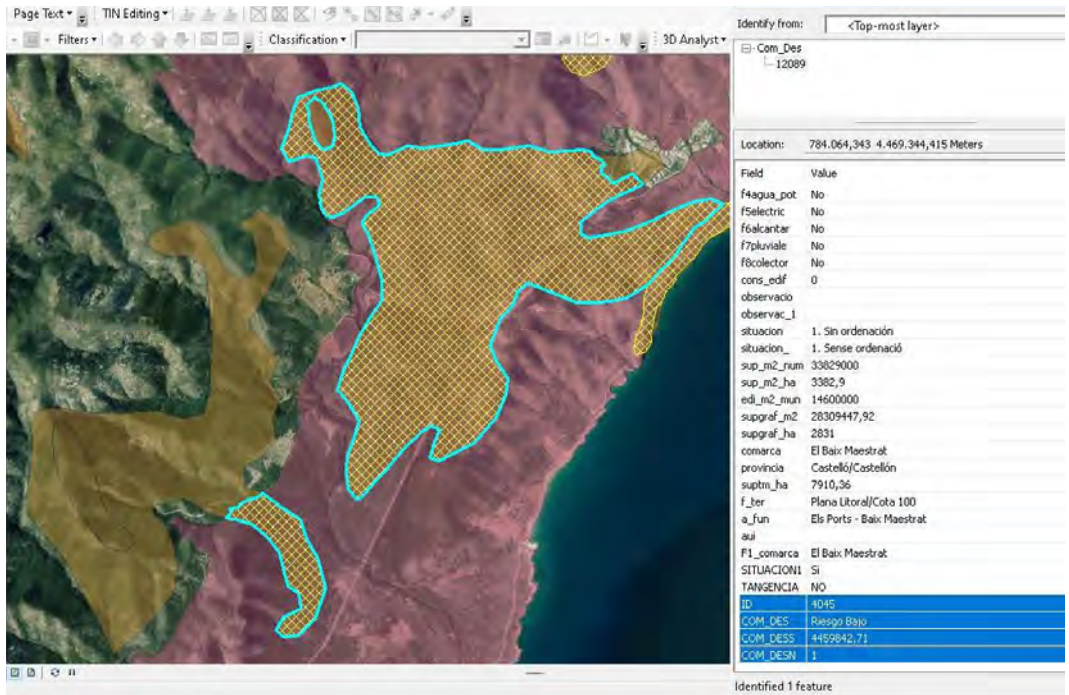


Figura C07_F46: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Des.

A modo de ejemplo, se presenta un polígono de gran extensión, en el cual es posible visualizar y verificar los atributos generados en el apartado anterior.

B. Infraestructura verde (Criterio 02)

En este caso se analiza si los suelos urbanizables, tras la aplicación de los criterios anteriores, interfieren con el trazado de la Infraestructura Verde (IV), es decir, si se superponen a ella. En los casos en que dicha superposición ocurra, se contabilizará la superficie afectada mediante la intersección con la capa de IV.

La Infraestructura Verde está conformada por varias capas de información, que representan diferentes figuras de protección territorial y ambiental. Para su integración se procede a generar una "Unión" entre ellas, que permite obtener una única cobertura que unifica toda la información y se denomina "Infraestructura Verde".

Las capas que componen la Infraestructura Verde son las siguientes:

1. Lugares de Importancia Comunitaria (LICs).

2. Monumentos Naturales.
3. Zonas de amortiguación de monumentos naturales
4. Paisajes Protegidos.
5. Parajes Naturales Municipales.
6. Parques Naturales.
7. Zonas Húmedas de Importancia Internacional (RAMSAR).
8. Reservas Naturales.
9. Zonas de Especial Conservación (ZEC)
10. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
11. Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM).
12. Zonas Húmedas Catalogadas.
13. Zona de protección de Zonas Húmedas.
14. Montes Catalogados (Gestionados por la Conselleria)
15. Terreno forestal estratégico (PATFOR).
16. Corredores Territoriales.

El resultado de la unión de todas las capas se representa en la siguiente imagen, donde puede apreciarse la integración completa de la información en una única cobertura de Infraestructura Verde.

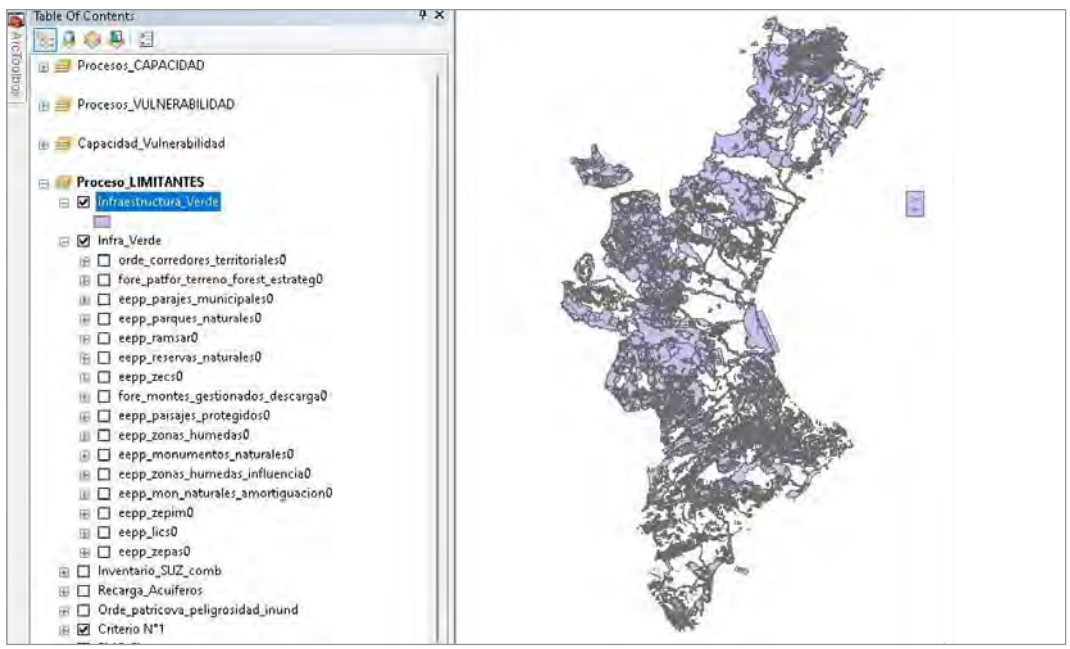


Figura C07_F47: Resultado de la unión de todas las Infraestructuras Verdes.

A partir de la capa "Inventario_SUZ_combinado", restringida a los casos de *Situación* 1, 2 y 3, y la capa "Infraestructura_Verde", se ejecuta un proceso de clip que permite identificar los polígonos que presentan intersección entre ambas coberturas. De la totalidad de polígonos urbanos correspondientes a las *Situaciones* 1, 2 y 3, se identifican 613 que intersectan con algún tipo de Infraestructura Verde.

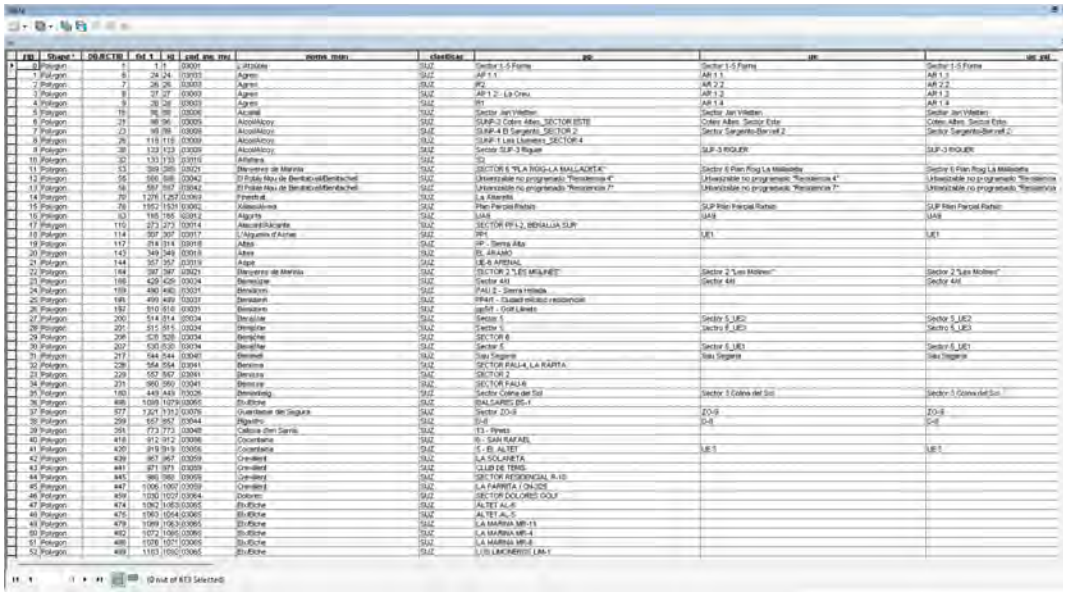


Figura C07_F48: Resultados de intersección de suelos en *Situación* 1,2,3 con Infraestructura Verde.

El resultado se exporta como una nueva capa de información, denominada "Com_IV", a la cual se incorporarán los siguientes atributos:

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo_campo
COM_IVS	Compatibilidad con la Infraestructura Verde. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_IVN	Compatibilidad con la Infraestructura Verde. Numérico	1	Numérico
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T22: Atributos para la nueva capa "Com_IV". Fuente: Elaboración propia.

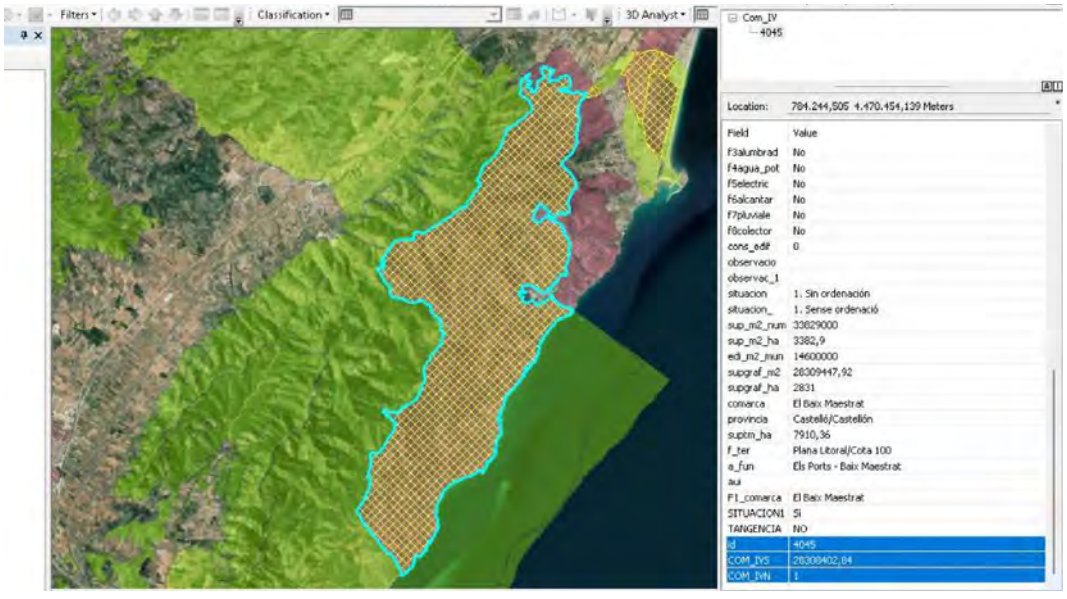


Figura C07_F49: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_IV.

C. Distancia a recursos de interés patrimonial (Criterio 03)

En esta variable se analiza si los suelos urbanizables, tras la aplicación de los criterios anteriores, se encuentran afectados por el área de influencia de los recursos de interés patrimonial, es decir, si existe intersección con dichas zonas. En los casos de superposición, la superficie de los suelos urbanizables afectados se contabilizará mediante la intersección con la capa de recursos patrimoniales.

La variable Distancia a recursos de interés patrimonial se compone de cuatro capas de información, que representan áreas de influencia a distintos tipos de recursos:

1. Bienes de Relevancia Local a dist. 500 m (buffer 500 m)
2. Bienes de interés cultural (buffer 500 m)
3. Monumentos naturales (buffer 500 m)
4. Paisajes protegidos (buffer 500 m)

Para integrar estas cuatro capas se realizará una operación de "unión", obteniéndose como resultado una única cobertura consolidada, denominada "Dist_Recursos_InteresPatrimonial", que unifica toda la información y facilita su análisis en conjunto.

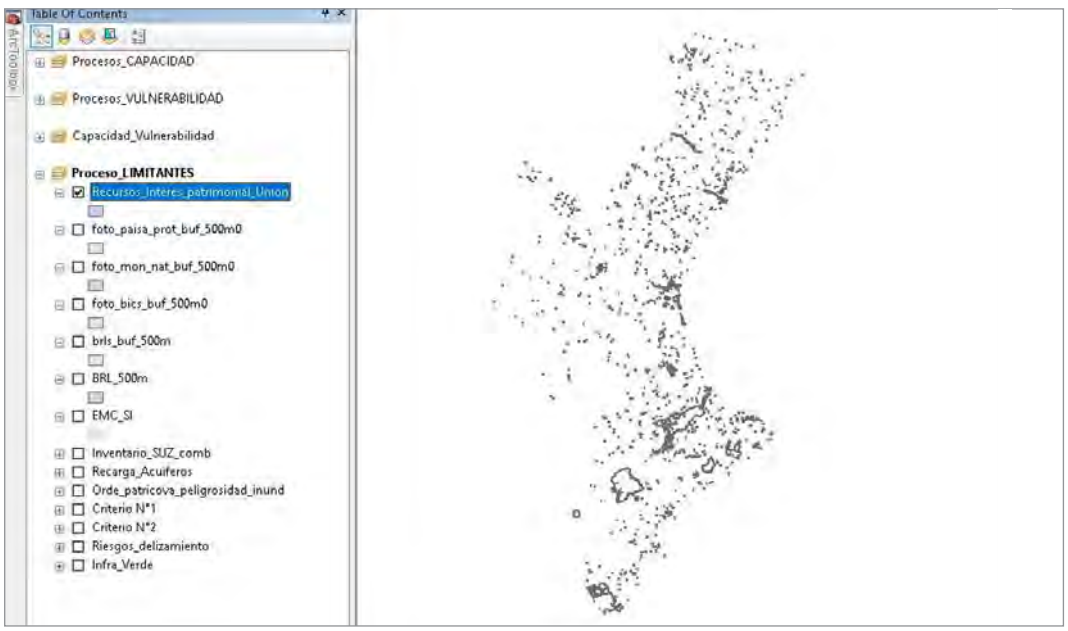


Figura C07_F50: Resultado de la unión de los recursos de interés patrimonial.

Teniendo la capa "Inventario_SUZ_combinado", limitada a los casos de *Situación* 1, 2 y 3, y la capa "Dist_Recursos_InteresPatrimonial", se realiza un "clip" para identificar los polígonos de suelos urbanizables que intersectan con las áreas de influencia de los recursos patrimoniales. Como resultado, de la totalidad de polígonos urbanos que se encuentran en *Situación* 1, 2 y 3, 423 polígonos coinciden con algún tipo de recurso de interés patrimonial.

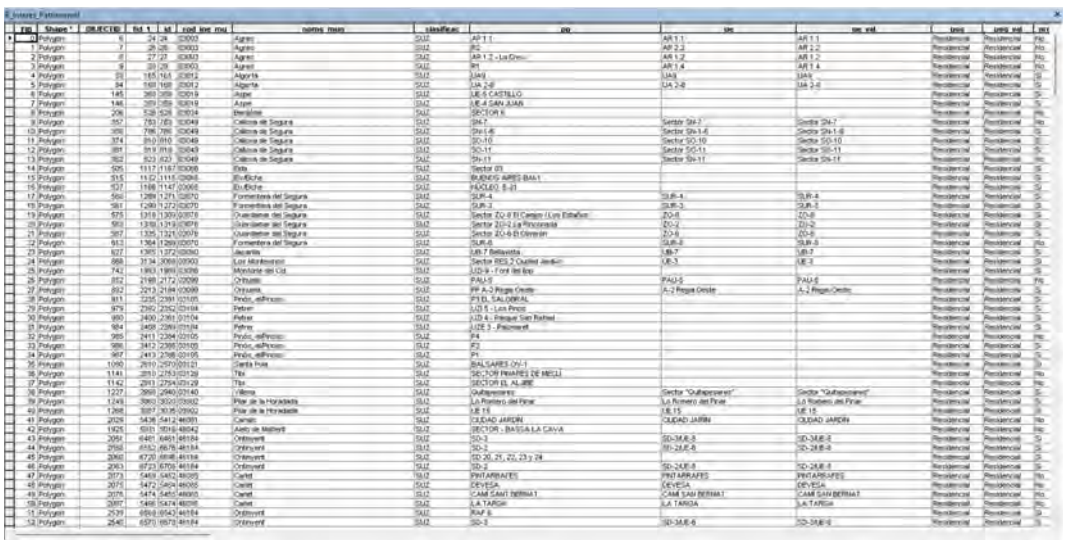


Figura C07_F51: Resultado de la intersección con el área de influencia de los recursos naturales.

El resultado del análisis se exporta como una nueva capa de información, denominada “Com_Rep”, a la cual se incorporarán los atributos necesarios para registrar la intersección de los suelos urbanizables con las áreas de influencia de los recursos de interés patrimonial.

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo_campo
COM_REPS	Compatibilidad con los Recursos. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_REPN	Compatibilidad con los Recursos. Numérico	1	Numérico
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T23: Atributos para la nueva capa “Com_Rep”. Fuente: Elaboración propia.

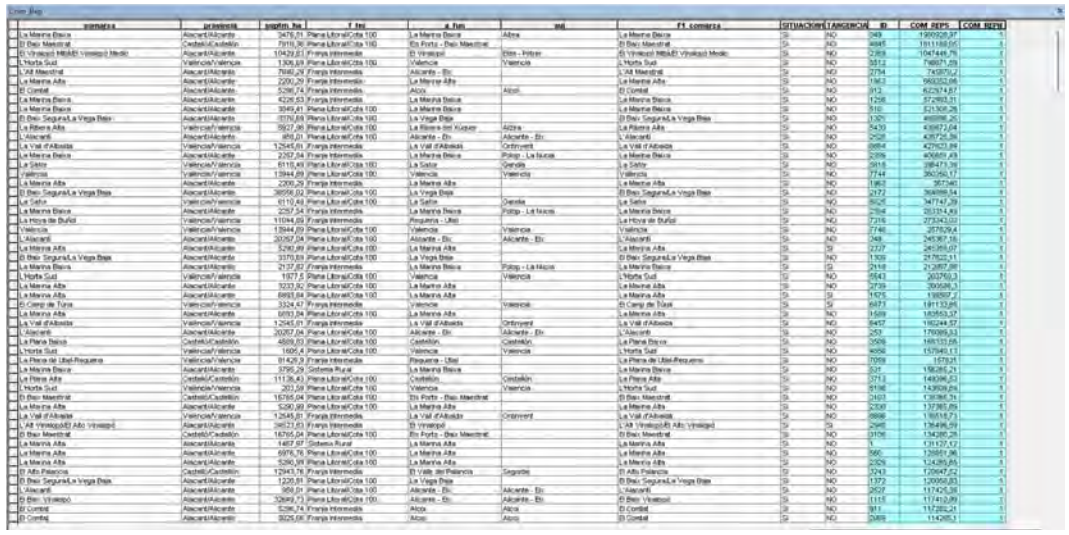


Figura C07_F52: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada.

A modo de ejemplo se presenta el siguiente polígono con los nuevos atributos añadidos.

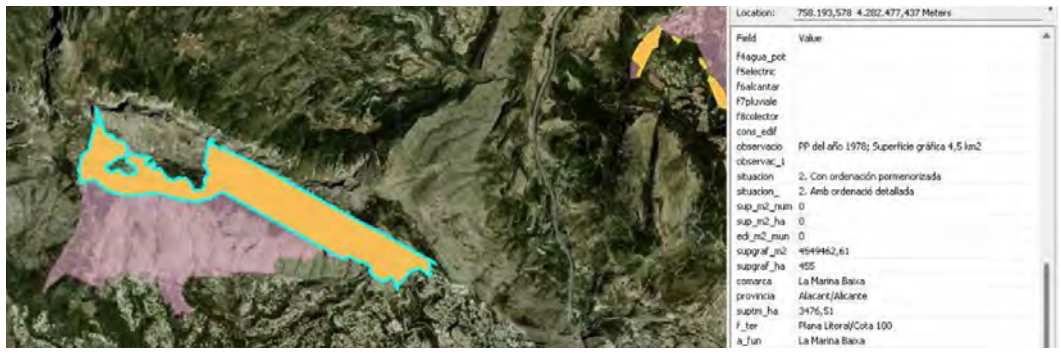


Figura C07_F53: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Rep.

D. Capacidad del suelo (Criterio 04)

Esta variable analiza si los suelos urbanizables, una vez filtrados por los criterios anteriores, se superponen con suelos de alta capacidad agrológica. Es decir, se evalúa la intersección de los polígonos urbanizables con las áreas clasificadas como de elevada aptitud agrícola. En los casos de coincidencia, la superficie afectada se contabiliza mediante la intersección con la capa de capacidad agrológica.

La variable Capacidad del suelo se fundamenta en la información de la capacidad agrológica, que representa el potencial productivo de los suelos.

Para ello, utilizando la capa "Inventario_SUZ_combinado" (limitada a los casos de *Situación* 1, 2 y 3) y la capa "Capacidad_Agro", se aplica un proceso de "clip", con el fin de identificar los polígonos que se intersectan entre ambas coberturas. Como producto de esta intersección, se obtiene que, de la totalidad de polígonos urbanos correspondientes a las *Situaciones* 1, 2 y 3, 843 polígonos presentan superposición con suelos de capacidad agrológica.

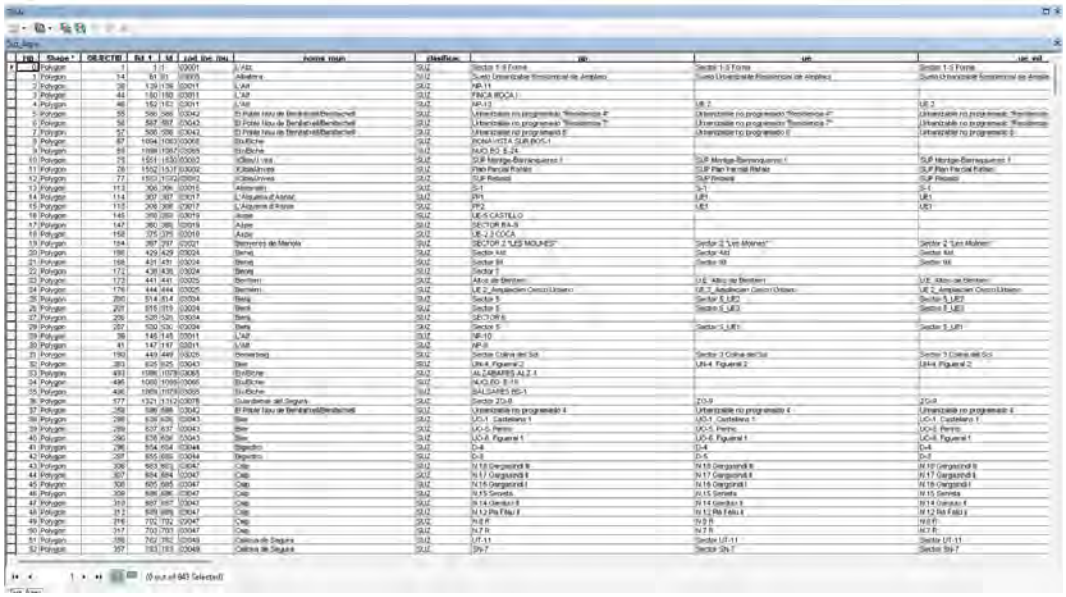
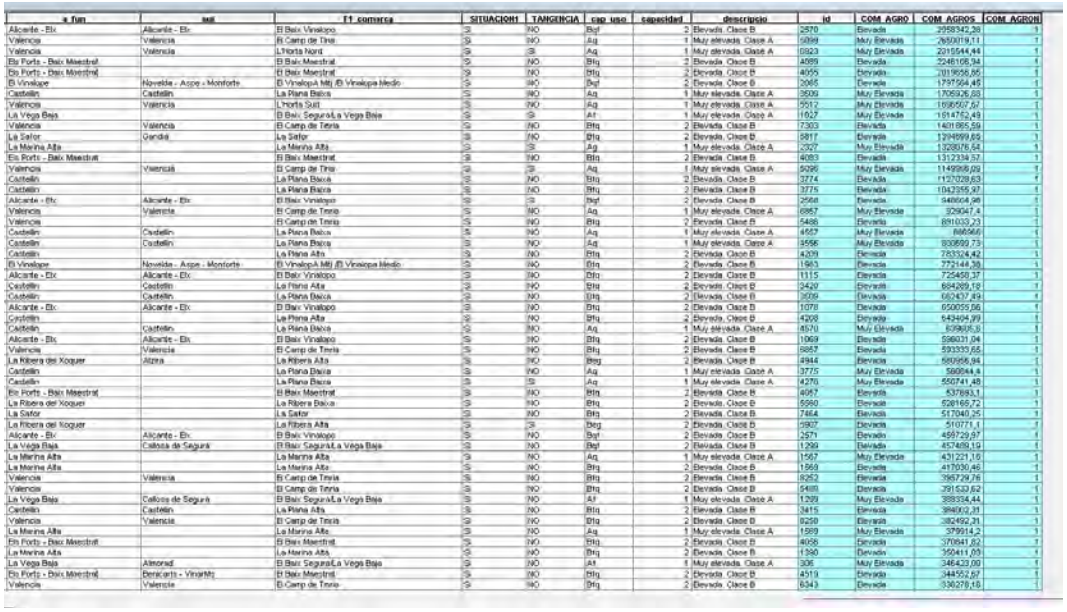


Figura C07_F54: Resultado de la intersección con los suelos de alta capacidad agrológica.

El resultado del análisis se exporta como una nueva capa de información, denominada "Com_Agro", a la cual se incorporarán los atributos necesarios para registrar la intersección de los suelos urbanizables con la capacidad agrológica.

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo campo
COM_AGRO	Compatibilidad con los Suelos con capacidad agrológica	Muy Elevada	Texto
		Elevada	
COM_AGROS	Compatibilidad con los Suelos con capacidad agrológica. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_AGRON	Compatibilidad con los Suelos con capacidad agrícola. Numérico	1	Numérico
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T24: Atributos para la nueva capa "Com_Agro". Fuente: Elaboración propia.



a_fun	sui	f1_comarca	SITUACION1	TANGENCIA	cap_uso	capacidad	descripsio	id	COM_AGRO	COM_AGROS	COM_AGRON
Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopo	S	NO	Bgf	2	Elevada_Clase B	2570	Elevada	2958342,28	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	5099	Muy Elevada	7b50319,11	1
Valencia	Valencia	L'Horta Nord	S	S	Ag	1	Muy elevada_Clase A	5923	Muy Elevada	2015544,46	1
Els Ports - Baix Maestrat		El Baix Maestrat	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4089	Elevada	2246108,34	1
Els Ports - Baix Maestrat		El Baix Maestrat	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4055	Elevada	2019656,85	1
El Vinalopo	Novelda - Aspe - Monforte	El Vinalopó Mitj (El Vinalopa Medio	S	NO	Bgf	2	Elevada_Clase B	2065	Elevada	1797564,45	1
Castellón	Castellón	La Plana Baixa	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	3509	Muy Elevada	1705926,83	1
Valencia	Valencia	L'horta Sud	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	5512	Muy Elevada	1696507,57	1
La Vega Baja		El Baix Segura/La Vega Baja	S	S	Af	1	Muy elevada_Clase A	1627	Muy Elevada	1514752,49	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	7303	Elevada	1401885,59	1
La Safor	Gandia	La Safor	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	5817	Elevada	1294899,65	1
La Marina Alta		La Marina Alta	S	S	Ag	1	Muy elevada_Clase A	2327	Muy Elevada	1328876,54	1
Els Ports - Baix Maestrat		El Baix Maestrat	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4083	Elevada	1312334,57	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	S	Ag	1	Muy elevada_Clase A	5226	Muy Elevada	1149908,09	1
Castellón		La Plana Baixa	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	3774	Elevada	1127028,63	1
Castellón		La Plana Baixa	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	3775	Elevada	1042355,97	1
Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopo	S	S	Bgf	2	Elevada_Clase B	2568	Elevada	940604,98	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	6957	Muy Elevada	329047,4	1
Valencia		El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	5488	Elevada	891033,23	1
Castellón	Castellón	La Plana Baixa	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	4457	Muy Elevada	866566	1
Castellón	Castellón	La Plana Baixa	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	3556	Muy Elevada	830899,73	1
Castellón		La Plana Alta	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4209	Elevada	783324,42	1
El Vinalopo	Novelda - Aspe - Monforte	El Vinalopó Mitj (El Vinalopa Medio	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	1963	Elevada	772144,36	1
Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopo	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	1115	Elevada	725450,37	1
Castellón	Castellón	La Plana Alta	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	3429	Elevada	684269,78	1
Castellón	Castellón	La Plana Baixa	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	3559	Elevada	662437,49	1
Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopo	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	1078	Elevada	650055,56	1
Castellón		La Plana Alta	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4208	Elevada	642464,99	1
Castellón	Castellón	La Plana Baixa	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	4570	Muy Elevada	639835,9	1
Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopo	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	1069	Elevada	596031,04	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	6957	Elevada	593333,65	1
La Ribera del Xuquer	Alzira	La Ribera Alta	S	NO	Bag	2	Elevada_Clase B	4944	Elevada	580956,94	1
Castellón		La Plana Baixa	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	3775	Muy Elevada	580844,4	1
Castellón	Castellón	La Plana Baixa	S	S	Ag	1	Muy elevada_Clase A	4270	Muy Elevada	550741,48	1
Els Ports - Baix Maestrat		El Baix Maestrat	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4057	Elevada	537893,1	1
La Ribera del Xuquer		La Ribera Baixa	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	5980	Elevada	528166,72	1
La Safor		La Safor	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	7464	Elevada	517040,25	1
La Ribera del Xuquer		La Ribera Alta	S	S	Bag	2	Elevada_Clase B	5907	Elevada	510771,1	1
Alicante - Elx	Alicante - Elx	El Baix Vinalopo	S	NO	Bgf	2	Elevada_Clase B	2571	Elevada	499729,97	1
La Vega Baja	Callosa de Segura	El Baix Segura/La Vega Baja	S	NO	Bgf	2	Elevada_Clase B	1299	Elevada	457489,19	1
La Marina Alta		La Marina Alta	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	1567	Muy Elevada	431221,16	1
La Marina Alta		La Marina Alta	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	1569	Elevada	417030,46	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	6252	Elevada	396729,76	1
Valencia		El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	5489	Elevada	391533,62	1
La Vega Baja	Callosa de Segura	El Baix Segura/La Vega Baja	S	NO	Af	1	Muy elevada_Clase A	1299	Muy Elevada	388334,44	1
Castellón	Castellón	La Plana Alta	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	3415	Elevada	384802,31	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	6258	Elevada	382492,31	1
La Marina Alta		La Marina Alta	S	NO	Ag	1	Muy elevada_Clase A	1569	Muy Elevada	379914,2	1
Els Ports - Baix Maestrat		El Baix Maestrat	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4058	Elevada	370641,62	1
La Marina Alta		La Marina Alta	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	1590	Elevada	350411,05	1
La Vega Baja	Almoradí	El Baix Segura/La Vega Baja	S	NO	Af	1	Muy elevada_Clase A	306	Muy Elevada	346423,09	1
Els Ports - Baix Maestrat	Benicarló - Vinaròs	El Baix Maestrat	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	4519	Elevada	344552,57	1
Valencia	Valencia	El Camp de Tria	S	NO	Btq	2	Elevada_Clase B	6343	Elevada	336278,18	1

Figura C07_F55: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada.

Como ejemplo se presenta el siguiente polígono.

Figura C07_F56: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Agro.

E. Riesgo de incendios (Criterio 05)

En esta variable se analiza si los suelos urbanizables, una vez aplicados los criterios anteriores, se superponen con áreas caracterizadas por una elevada carga de combustión frente a incendios forestales. Para este análisis, se consideran únicamente los niveles de riesgo Tu-1, Tu-2, Tu-3, Tu-5 y SB-3, definidos en la capa de riesgos de incendios del Instituto Cartográfico Valenciano.

Los modelos de combustible seleccionados corresponden a las siguientes categorías, según la ordenación y nomenclatura específicas del Mapa de Peligrosidad de Incendios de la CV:

- **TU-1:** vegetación bajo arbolado dominada por herbáceas, con baja continuidad vertical del combustible, lo que generalmente resulta en incendios de baja propagación.

- **TU-2, TU-3, TU-5:** modelos de combustibles arbóreos con variaciones en carga y estructura que implican mayor peligrosidad en distintos niveles.

- **SB-3:** modelo vinculado a vegetación tipo matorral denso, con elevada carga combustible y capacidad de propagación.

La información original se encuentra en formato ráster; por ello, se procede a su conversión a formato vectorial y posteriormente, se filtran los niveles indicados anteriormente para delimitar las áreas de interés obteniendo la capa “Riesgos_Incendios”.

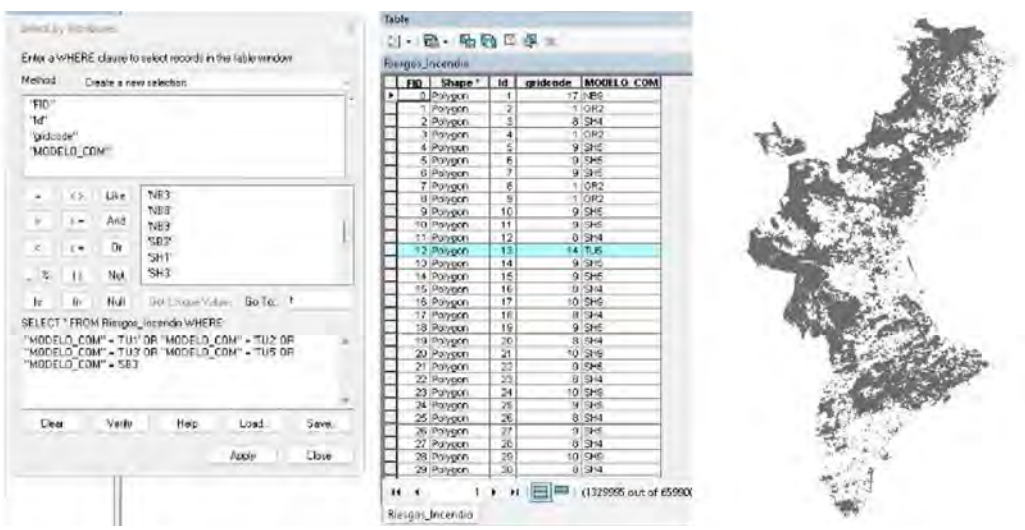


Figura C07_F57: Selección por niveles de riesgo y resultado en formato vectorial.

Teniendo la capa "Inventario_SUZ_combinado", limitada a los casos de *Situación* 1, 2 y 3, y la capa "Riesgos_Incendios", se realiza un "clip" con el fin de identificar los polígonos que presentan intersección entre ambas coberturas. Como resultado se obtiene que de la totalidad de polígonos correspondientes a las *Situaciones* 1, 2 y 3, se identifican 540 polígonos que intersectan con alguno de los niveles definidos en la capa de Riesgo de Incendios.

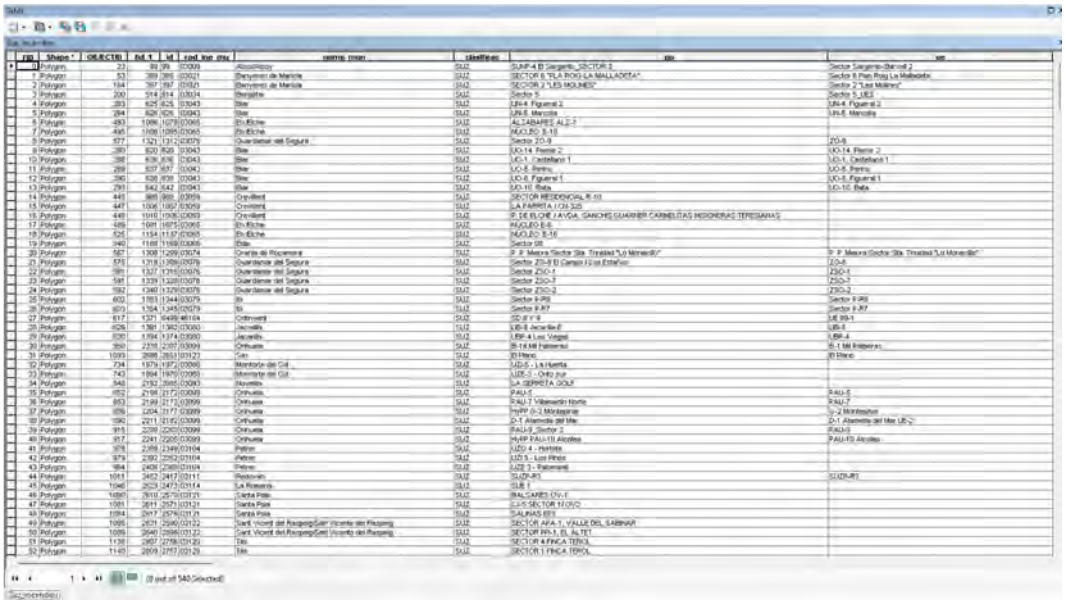
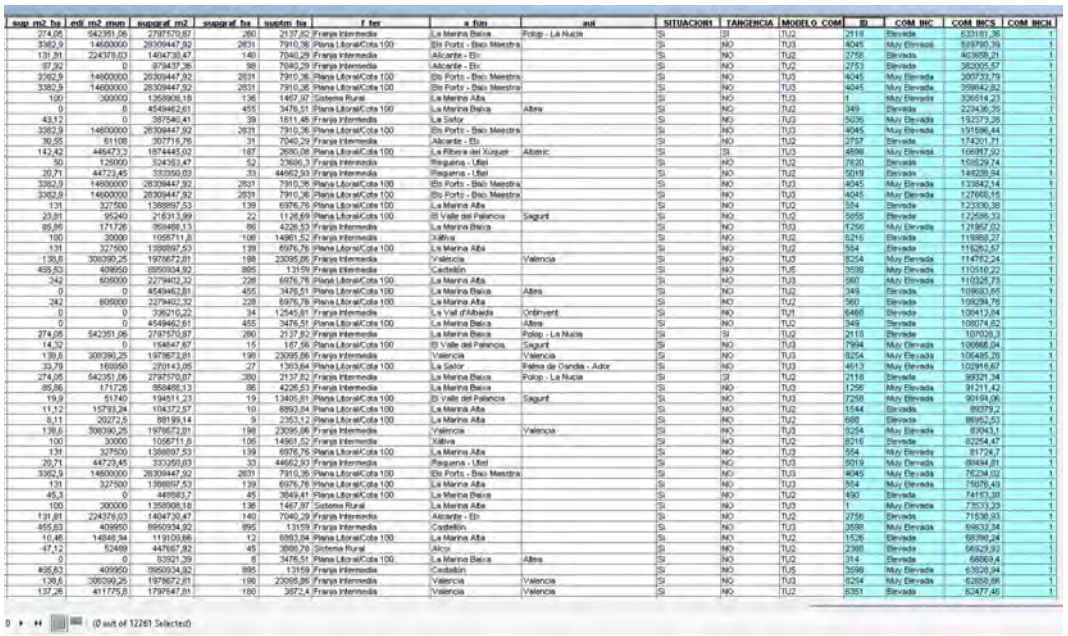


Figura C07_F58: Resultado de la intersección con los suelos con niveles de riesgo de incendios.

El resultado del análisis se exporta como una nueva capa de información, denominada "Com_Inc", a la cual se incorporarán los atributos necesarios para registrar la intersección de los suelos urbanizables con el riesgo de incendios.

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo campo
COM_INC	Compatibilidad con los Suelos con alta carga de incendios	Muy Elevada (Tu3-5)	Texto
		Elevada (Tu2-1 y SB3)	
COM_INCS	Compatibilidad con los Suelos con alta carga de incendios. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_INCN	Compatibilidad con los Suelos con alta carga de incendios. Numérico	1	Numérico
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T25: Atributos para la nueva capa "Com_Inc". Fuente: Elaboración propia.



sup_m2_ha	edi_m2_mun	supgraf_m2	supgraf_ha	supEdm_ha	f_ter	a_fun	aui	SITUACION1	TANGENCIA	MODELO_COM	ID	COM_INC	COM_INCS	COM_INCN
274,05	542351,06	2797570,87	280	2137,82	Franja Intermedia	La Marina Baixa	Polop - La Nucia	SI	SI	TU2	2118	Elevada	633181,36	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	589780,39	1
131,81	224378,03	1404730,47	140	7040,29	Franja Intermedia	Alicante - Elx		SI	NO	TU2	2755	Elevada	402808,21	1
97,92	0	979437,36	98	7040,29	Franja Intermedia	Alicante - Elx		SI	NO	TU2	2753	Elevada	382005,57	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	269733,79	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	359842,82	1
100	300000	1358908,18	136	1467,97	Sistema Rural	La Marina Alta		SI	NO	TU3	1	Muy Elevada	326514,23	1
0	0	4549462,61	455	3476,51	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Baixa	Altea	SI	NO	TU2	349	Elevada	224436,35	1
43,12	0	387540,41	39	1811,45	Franja Intermedia	La Safor		SI	NO	TU3	5036	Muy Elevada	192379,38	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	191586,44	1
30,55	61108	307716,76	31	7040,29	Franja Intermedia	Alicante - Elx		SI	NO	TU2	2757	Elevada	174201,71	1
142,42	446473,3	1874445,02	187	2680,08	Plana Litoral/Cota 100	La Ribera del Xuquer	Alberic	SI	SI	TU3	4898	Muy Elevada	166957,92	1
50	125000	524363,47	52	23686,3	Franja Intermedia	Requena - Utiel		SI	NO	TU2	7620	Elevada	165629,74	1
20,71	44723,45	333350,03	33	44662,93	Franja Intermedia	Requena - Utiel		SI	NO	TU2	5019	Elevada	148239,84	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	133842,14	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	127665,15	1
131	327500	1388897,53	139	6976,76	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU2	554	Elevada	123330,38	1
23,81	95240	215313,99	22	1126,69	Plana Litoral/Cota 100	El Valle del Palencia	Sagunt	SI	NO	TU2	5655	Elevada	122586,33	1
85,86	171726	858488,13	86	4226,53	Franja Intermedia	La Marina Baixa		SI	NO	TU3	1256	Muy Elevada	121957,02	1
100	20000	1055711,8	106	14961,52	Franja Intermedia	Xàtiva		SI	NO	TU2	6216	Elevada	119982,27	1
131	327500	1388897,53	139	6976,76	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU2	554	Elevada	115262,67	1
138,6	308090,25	1978672,81	198	23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	SI	NO	TU3	8254	Muy Elevada	114762,24	1
455,63	409950	8950934,92	895	13159	Franja Intermedia	Castellón		SI	NO	TU5	3598	Muy Elevada	110510,22	1
242	508000	2279402,32	228	6976,76	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU3	560	Muy Elevada	110325,73	1
0	0	4549462,61	455	3476,51	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Baixa	Altea	SI	NO	TU2	349	Elevada	109683,65	1
242	605000	2279402,32	228	6976,76	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU2	560	Elevada	109294,76	1
0	0	336210,22	34	12545,81	Franja Intermedia	La Vall d'Albaida	Ontinyent	SI	NO	TU1	6466	Elevada	108413,84	1
0	0	4549462,61	455	3476,51	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Baixa	Altea	SI	NO	TU2	349	Elevada	108074,82	1
274,05	542351,06	2797570,87	280	2137,82	Franja Intermedia	La Marina Baixa	Polop - La Nucia	SI	SI	TU2	2118	Elevada	107052,53	1
14,32	0	154847,67	15	187,58	Plana Litoral/Cota 100	El Valle del Palencia	Sagunt	SI	NO	TU3	7994	Muy Elevada	106666,04	1
138,6	308090,25	1978672,81	198	23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	SI	NO	TU3	8254	Muy Elevada	106485,28	1
33,79	168950	270143,05	27	1353,64	Plana Litoral/Cota 100	La Safor	Palma de Gandia - Ador	SI	NO	TU3	4613	Muy Elevada	102916,67	1
274,05	542351,06	2797570,87	280	2137,82	Franja Intermedia	La Marina Baixa	Polop - La Nucia	SI	SI	TU2	2118	Elevada	99321,34	1
85,86	171726	858488,13	86	4226,53	Franja Intermedia	La Marina Baixa		SI	NO	TU3	1256	Muy Elevada	91211,42	1
19,9	51740	194511,23	19	13405,81	Plana Litoral/Cota 100	El Valle del Palencia	Sagunt	SI	NO	TU3	7258	Muy Elevada	90194,06	1
11,12	15793,24	104372,57	10	6893,84	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU2	1544	Elevada	89379,2	1
9,11	20272,8	88199,14	9	2353,12	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU2	680	Elevada	89052,53	1
138,6	308090,25	1978672,81	198	23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	SI	NO	TU3	8254	Muy Elevada	89043,1	1
100	30000	1055711,8	105	14961,52	Franja Intermedia	Xàtiva		SI	NO	TU2	6216	Elevada	82254,47	1
131	327500	1388897,53	139	6976,76	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU3	554	Muy Elevada	81724,7	1
20,71	44723,45	333350,03	33	44662,93	Franja Intermedia	Requena - Utiel		SI	NO	TU3	5019	Muy Elevada	80494,81	1
3382,9	14600000	26309447,92	2631	7910,36	Plana Litoral/Cota 100	Els Portz - Bao Maestra		SI	NO	TU3	4045	Muy Elevada	75234,02	1
131	327500	1388897,53	139	6976,76	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU3	554	Muy Elevada	75078,43	1
45,3	0	449583,7	45	3849,41	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Baixa		SI	NO	TU2	490	Elevada	74153,38	1
100	300000	1358908,18	136	1467,97	Sistema Rural	La Marina Alta		SI	NO	TU3	1	Muy Elevada	73533,23	1
131,81	224378,03	1404730,47	140	7040,29	Franja Intermedia	Alicante - Elx		SI	NO	TU2	2756	Elevada	71536,93	1
455,63	409950	8950934,92	895	13159	Franja Intermedia	Castellón		SI	NO	TU3	3598	Muy Elevada	69833,34	1
10,46	14846,94	119100,66	12	6893,84	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Alta		SI	NO	TU2	1526	Elevada	68396,24	1
47,12	52489	447667,92	45	3880,78	Sistema Rural	Alcoy		SI	NO	TU2	2360	Elevada	66929,92	1
0	0	93921,29	8	3476,51	Plana Litoral/Cota 100	La Marina Baixa	Altea	SI	NO	TU2	314	Elevada	66869,4	1
455,63	409950	8950934,92	895	13159	Franja Intermedia	Castellón		SI	NO	TU5	3598	Muy Elevada	63626,94	1
138,6	308090,25	1978672,81	198	23095,86	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	SI	NO	TU3	8254	Muy Elevada	62858,66	1
137,26	411775,8	1797547,81	180	3672,4	Franja Intermedia	Valencia	Valencia	SI	NO	TU2	6351	Elevada	62477,46	1

(0 out of 12261 Selected)

Figura C07_F59: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada.

A modo de ejemplo se adjunta la imagen del siguiente polígono.

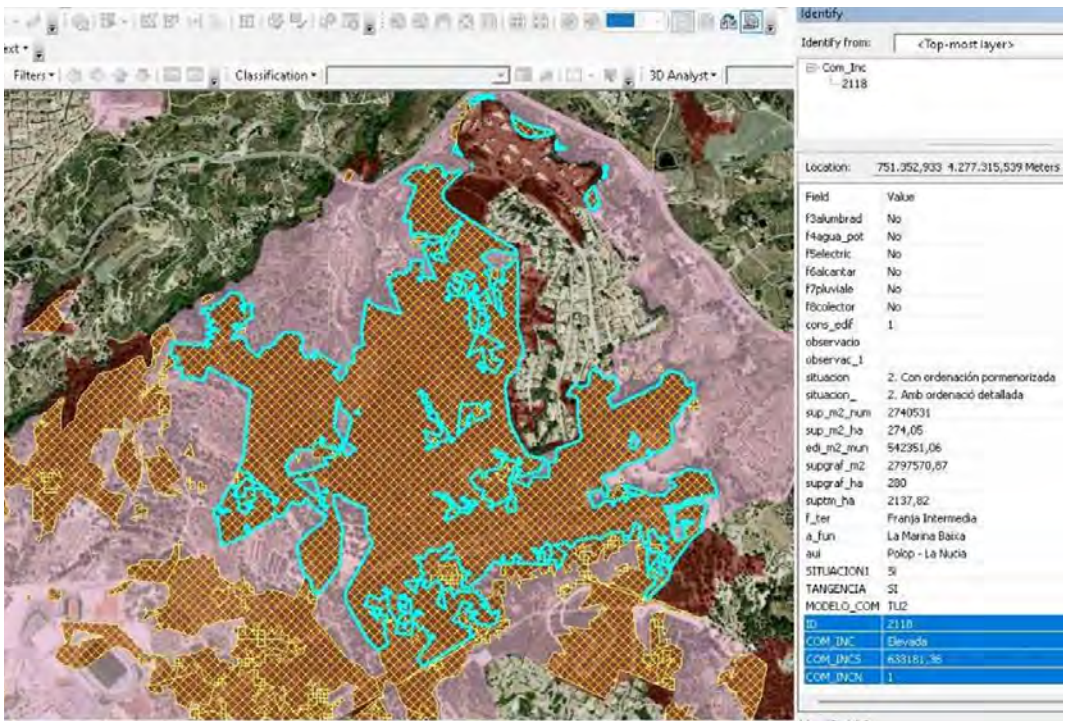


Figura C07_F60: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Inc.

F. Urbanización aislada (Criterio 06)

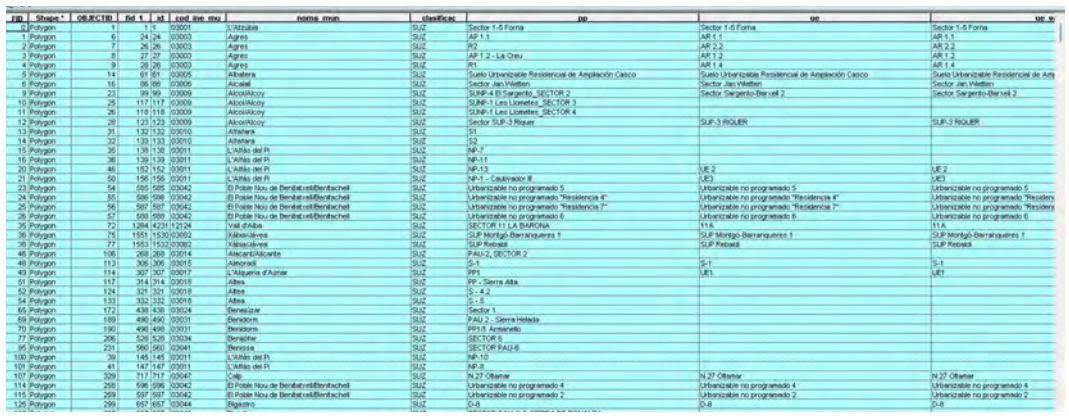
Esta variable tiene por objetivo identificar los polígonos de suelo urbanizable residencial que se encuentran en condición de aislamiento, lo que implica que su desarrollo resulta poco viable tanto desde el punto de vista económico como ambiental.

A efectos de este análisis, se define como "aislado" aquel polígono que no presenta tangencia ni con suelo urbano residencial, ni con suelos urbanizables en *Situación* 4 o 5. No se trata de un proceso de superposición de capas, sino de una selección de polígonos que cumplen con los criterios señalados.

Para realizar la selección por atributos, en primer lugar, se combinan las capas de suelo urbano residencial y suelo urbanizable en *Situación* 4 y 5, generando una única capa denominada "SUR_RE_SUZ_4-5_UNION", que consolida toda la información relevante. A continuación, se procede a ejecutar una selección por localización entre esta cobertura y la capa de suelo urbanizable residencial en *Situación* 1, 2 y 3. El criterio aplicado consiste en identificar los polígonos que se encuentren adyacentes entre ambas capas, considerando una distancia máxima de 50 metros.

El resultado de esta operación permite obtener los polígonos que cumplen la condición de tangencia con los suelos urbanos residenciales o con los suelos urbanizables en *Situación* 4 y 5. Sin embargo, dado que el objetivo es identificar los polígonos aislados, se procede a invertir la selección, aislando así aquellos que no presentan adyacencia y que, por tanto, cumplen con la definición establecida.

De los 1.831 polígonos correspondientes a suelo urbanizable residencial en *Situación* 1, 2 y 3, se identificó que 1.429 presentan adyacencia con los criterios indicados, mientras que el resto corresponde a polígonos aislados.



FID	Shape *	OBJECTID	fid_1	id	cod_ine_mu	norma_mun	clasificac	pp	ue	ue_p
0	Polygon	1	1	1	03001	L'Alfàs del Pi	SUZ	Sector 1-5 Forna	Sector 1-5 Forna	Sector 1-5 Forna
1	Polygon	6	24	24	03003	Agres	SUZ	AP 1.1	AR 1.1	AR 1.1
2	Polygon	7	26	26	03003	Agres	SUZ	AP2	AR 2.2	AR 2.2
3	Polygon	8	27	27	03003	Agres	SUZ	AP 1.2 - La Creu	AR 1.2	AR 1.2
4	Polygon	9	28	28	03003	Agres	SUZ	R1	AR 1.4	AR 1.4
5	Polygon	14	61	61	03005	Alfafara	SUZ	Suelo Urbanizable Residencial de Ampliación Casco	Suelo Urbanizable Residencial de Ampliación Casco	Suelo Urbanizable Residencial de Am
6	Polygon	16	86	86	03006	Alcalalí	SUZ	Sector Jan Vilatten	Sector Jan Vilatten	Sector Jan Vilatten
9	Polygon	23	99	99	03009	Alcoi/Alcoy	SUZ	SUNP-4 El Sargento_SECTOR 2	Sector Sargento-Barxell 2	Sector Sargento-Barxell 2
10	Polygon	25	117	117	03009	Alcoi/Alcoy	SUZ	SUNP-1 Les Llometes_SECTOR 3		
11	Polygon	26	118	118	03009	Alcoi/Alcoy	SUZ	SUNP-1 Les Llometes_SECTOR 4		
12	Polygon	28	123	123	03009	Alcoi/Alcoy	SUZ	Sector SUP-3 Riquer	SUP-3 RIQUER	SUP-3 RIQUER
13	Polygon	31	132	132	03010	Alfafara	SUZ	S1		
14	Polygon	32	133	133	03010	Alfafara	SUZ	S2		
15	Polygon	35	138	138	03011	L'Alfàs del Pi	SUZ	NP-7		
16	Polygon	36	139	139	03011	L'Alfàs del Pi	SUZ	NP-11		
20	Polygon	46	152	152	03011	L'Alfàs del Pi	SUZ	NP-13	UE 2	UE 2
21	Polygon	50	156	156	03011	L'Alfàs del Pi	SUZ	NP-1 - Cautivador III	UE3	UE3
23	Polygon	54	595	595	03042	El Poble Nou de Benitatxell/Benitachell	SUZ	Urbanizable no programado 5	Urbanizable no programado 5	Urbanizable no programado 5
24	Polygon	55	596	596	03042	El Poble Nou de Benitatxell/Benitachell	SUZ	Urbanizable no programado "Residencia 4"	Urbanizable no programado "Residencia 4"	Urbanizable no programado "Residen
25	Polygon	56	597	597	03042	El Poble Nou de Benitatxell/Benitachell	SUZ	Urbanizable no programado "Residencia 7"	Urbanizable no programado "Residencia 7"	Urbanizable no programado "Residen
26	Polygon	57	598	598	03042	El Poble Nou de Benitatxell/Benitachell	SUZ	Urbanizable no programado 6	Urbanizable no programado 6	Urbanizable no programado 6
35	Polygon	72	1284	4231	11234	Vall d'Alba	SUZ	SECTOR 11 LA BARONA	11 A	11 A
36	Polygon	75	1551	1530	03082	Xàbia/Jávea	SUZ	SUP Montgó-Barranqueres 1	SUP Montgó-Barranqueres 1	SUP Montgó-Barranqueres 1
38	Polygon	77	1553	1532	03082	Xàbia/Jávea	SUZ	SUP Rebaldi	SUP Rebaldi	SUP Rebaldi
48	Polygon	106	269	269	03014	Alacant/Alicante	SUZ	PAU-2, SECTOR 2		
49	Polygon	113	306	306	03015	Almoradí	SUZ	S-1	S-1	S-1
50	Polygon	114	307	307	03017	L'Alqueria d'Asnar	SUZ	PP1	UE1	UE1
51	Polygon	117	314	314	03018	Altea	SUZ	PP - Sierra Alta		
52	Polygon	124	321	321	03018	Altea	SUZ	S - 4.2		
54	Polygon	133	332	332	03018	Altea	SUZ	S - 5		
55	Polygon	172	438	438	03024	Benejúzar	SUZ	Sector 1		
69	Polygon	189	490	490	03031	Benidorm	SUZ	PAU 2 - Sierra Helada		
70	Polygon	190	496	496	03031	Benidorm	SUZ	PP1/1 Amtanello		
77	Polygon	206	529	529	03034	Benidorm	SUZ	SECTOR 6		
95	Polygon	231	660	660	03041	Benissa	SUZ	SECTOR PAU-6		
100	Polygon	39	145	145	03011	L'Alfàs del Pi	SUZ	NP-10		
101	Polygon	41	147	147	03011	L'Alfàs del Pi	SUZ	NP-8		
107	Polygon	329	717	717	03047	Calp	SUZ	N 27 Obanar	N 27 Obanar	N 27 Obanar
114	Polygon	258	596	596	03042	El Poble Nou de Benitatxell/Benitachell	SUZ	Urbanizable no programado 4	Urbanizable no programado 4	Urbanizable no programado 4
115	Polygon	259	597	597	03042	El Poble Nou de Benitatxell/Benitachell	SUZ	Urbanizable no programado 2	Urbanizable no programado 2	Urbanizable no programado 2
125	Polygon	299	657	657	03044	Bigastro	SUZ	D-8	D-8	D-8

Figura C07_F61: Tabla de los 1.429 que presentan adyacencia con los criterios indicados.

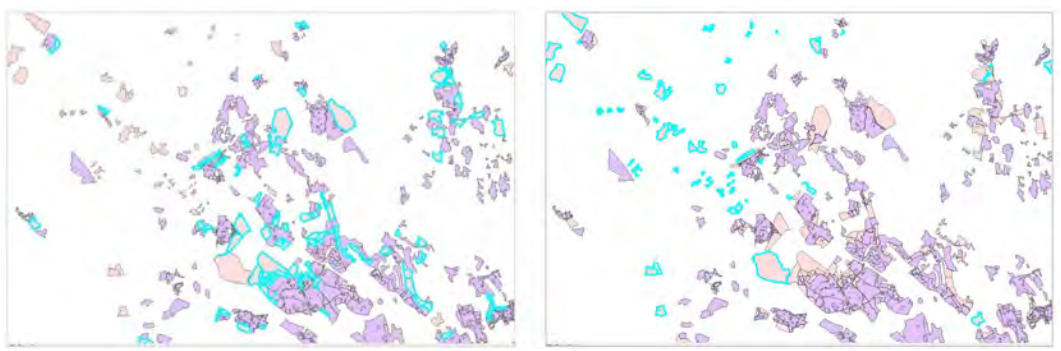


Figura C07_F62: Resultado de la selección e inversión de la misma.

Por lo tanto, de los 1.831 polígonos de suelo urbanizable residencial en *Situación* 1, 2 y 3, un total de 403 polígonos se encuentran en condición de "aislados". Este resultado se exporta como una nueva capa de información, denominada "Com_Ais", a la cual se incorporarán los atributos necesarios para registrar la selección realizada.

Nombre del campo	Descripción	Valores	Tipo campo
COM_AISS	Compatibilidad con los Suelos Aislados. Superficie	m^2 de superficie intersección	Doble
COM_AISN	Compatibilidad con los Suelos Aislados. Numérico	1	Numérico
ID		Número identificativo de la bolsa	Texto

Tabla C07_T26: Atributos para la nueva capa "Com_Ais". Fuente: Elaboración propia.

comarca	provincia	suptm_ha	f_ter
La Plana Alta	Castellón/Castellón	13159	Franja Intermedia
La Plana Alta	Castellón/Castellón	13159	Franja Intermedia
El Camp de Túria	Valencia/Valencia	2571,12	Plana Litoral/Cota 100
El Baix Maestrat	Castellón/Castellón	2117,48	Franja Intermedia
La Plana Alta	Castellón/Castellón	2851,09	Plana Litoral/Cota 100
El Baix Maestrat	Castellón/Castellón	3653,74	Franja Intermedia
La Marina Alta	Alacant/Alicante	2209,25	Franja Intermedia
El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	Alacant/Alicante	7573,33	Franja Intermedia
La Plana Baixa	Castellón/Castellón	1359,09	Plana Litoral/Cota 100
La Plana Alta	Castellón/Castellón	5295,6	Franja Intermedia
L'Alacantí	Alacant/Alicante	4859,42	Plana Litoral/Cota 100
El Baix Segura/La Vega Baja	Alacant/Alicante	1865,87	Plana Litoral/Cota 100
L'Alt Maestrat	Alacant/Alicante	7849,29	Franja Intermedia
La Marina Baixa	Alacant/Alicante	3849,61	Plana Litoral/Cota 100
La Safor	València/Valencia	6110,49	Plana Litoral/Cota 100
La Marina Alta	Alacant/Alicante	6876,76	Plana Litoral/Cota 100
La Plana Baixa	Castellón/Castellón	1359,09	Plana Litoral/Cota 100
La Hoya de Buñol	València/Valencia	17794,94	Franja Intermedia
El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	Alacant/Alicante	10429,83	Franja Intermedia
El Baix Vinalopó	Alacant/Alicante	5931,14	Plana Litoral/Cota 100
La Costera	València/Valencia	14961,52	Franja Intermedia
La Hoya de Buñol	València/Valencia	12015,71	Franja Intermedia
La Canal de Navarrés	València/Valencia	2145,36	Sistema Rural
El Baix Segura/La Vega Baja	Alacant/Alicante	715,81	Plana Litoral/Cota 100
El Camp de Túria	València/Valencia	4164,46	Franja Intermedia
La Plana Baixa	Castellón/Castellón	1294,21	Plana Litoral/Cota 100
El Camp de Túria	València/Valencia	4164,46	Franja Intermedia
La Marina Baixa	Alacant/Alicante	4220,53	Franja Intermedia
La Serranía	València/Valencia	8491,57	Sistema Rural
La Plana de Utiel-Requena	València/Valencia	7155,4	Franja Intermedia
El Baix Vinalopó	Alacant/Alicante	32649,73	Plana Litoral/Cota 100
La Plana Baixa	Castellón/Castellón	1294,21	Plana Litoral/Cota 100
La Plana Alta	Castellón/Castellón	2975,14	Plana Litoral/Cota 100
El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	Alacant/Alicante	7953,8	Franja Intermedia
El Baix Segura/La Vega Baja	Alacant/Alicante	1229,51	Plana Litoral/Cota 100
El Baix Segura/La Vega Baja	Alacant/Alicante	3370,69	Plana Litoral/Cota 100
El Baix Vinalopó	Alacant/Alicante	32649,73	Plana Litoral/Cota 100
L'Alacantí	Alacant/Alicante	16374,61	Franja Intermedia
La Plana Alta	Castellón/Castellón	2975,14	Plana Litoral/Cota 100
La Plana Baixa	Castellón/Castellón	1294,21	Plana Litoral/Cota 100
El Camp de Túria	València/Valencia	4164,46	Franja Intermedia
L'Alacantí	Alacant/Alicante	16374,61	Franja Intermedia
La Marina Alta	Alacant/Alicante	5385,74	Sistema Rural
La Plana Alta	Castellón/Castellón	13159	Franja Intermedia
El Camp de Túria	València/Valencia	23095,86	Franja Intermedia
La Marina Alta	Alacant/Alicante	5280,99	Plana Litoral/Cota 100
El Comtat	Alacant/Alicante	3888,78	Sistema Rural
La Ribera Alta	València/Valencia	5927,98	Plana Litoral/Cota 100
El Baix Vinalopó	Alacant/Alicante	5631,14	Plana Litoral/Cota 100
La Costera	València/Valencia	14961,52	Franja Intermedia
La Vall d'Albaida	València/Valencia	12545,81	Franja Intermedia
El Camp de Túria	València/Valencia	23095,86	Franja Intermedia
La Marina Baixa	Alacant/Alicante	4226,53	Franja Intermedia

asi	f1_comarca	SITUACION1	TANGENCIA	id	COM_AISS	COM_AISN
	La Plana Alta	SI	NO	3596	3950934,82	1
	La Plana Alta	SI	NO	3599	3953556,36	1
Valencia	El Camp de Túria	SI	NO	5099	2650919,11	1
	El Baix Maestrat	SI	NO	4089	2384376,51	1
Castellón	La Plana Alta	SI	NO	4013	2361947,25	1
	El Baix Maestrat	SI	NO	4083	2379133,97	1
	La Marina Alta	SI	NO	1962	2216636,21	1
Novelda - Aspe - Monforte	El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	SI	NO	2096	1956698,76	1
	La Plana Baixa	SI	NO	3775	1639482,94	1
	La Plana Alta	SI	NO	4233	1591182,4	1
Alicante - Elx	L'Alacantí	SI	NO	2590	1508583,4	1
	El Baix Segura/La Vega Baja	SI	SI	1107	1508614,82	1
	L'Alt Maestrat	SI	NO	2754	1458359,7	1
	La Marina Baixa	SI	NO	610	1448992,39	1
Gandia	La Safor	SI	NO	5917	1394899,65	1
	La Marina Alta	SI	NO	594	1388997,53	1
	La Plana Baixa	SI	NO	3774	1255914,59	1
Chiclte - Olliva	La Hoya de Buñol	SI	NO	5646	1164379,7	1
Elda - Petrer	El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	SI	NO	2869	1157105,82	1
Alicante - Elx	El Baix Vinalopó	SI	SI	2568	1078559,26	1
	La Costera	SI	NO	8216	1056711,8	1
	La Hoya de Buñol	SI	NO	7920	966760,36	1
	La Canal de Navarrés	SI	NO	5006	919954,82	1
Callosa de Segura	El Baix Segura/La Vega Baja	SI	NO	1295	895935,47	1
	El Camp de Túria	SI	NO	5466	691033,23	1
Castellón	La Plana Baixa	SI	NO	4057	926866	1
	El Camp de Túria	SI	NO	5480	874050,19	1
	La Marina Baixa	SI	NO	1258	859488,13	1
	La Serranía	SI	NO	5381	846796,73	1
	La Plana de Utiel-Requena	SI	NO	7906	806009,71	1
Alicante - Elx	El Baix Vinalopó	SI	NO	1115	805036,26	1
Castellón	La Plana Baixa	SI	NO	4055	800699,73	1
	La Plana Alta	SI	NO	4209	763762,01	1
Novelda - Aspe - Monforte	El Vinalopó Mitjà/El Vinalopó Medio	SI	NO	1983	772144,38	1
	El Baix Segura/La Vega Baja	SI	NO	1374	761320,59	1
	El Baix Segura/La Vega Baja	SI	NO	1312	754202,58	1
Alicante - Elx	El Baix Vinalopó	SI	NO	1069	662701,43	1
	L'Alacantí	SI	SI	1940	646888,07	1
	La Plana Alta	SI	NO	4208	643404,99	1
Castellón	La Plana Baixa	SI	NO	4070	639655,59	1
	El Camp de Túria	SI	NO	5488	599871,89	1
	L'Alacantí	SI	NO	1934	519095,71	1
	La Marina Alta	SI	NO	8136	519934,05	1
	La Plana Alta	SI	NO	3596	489449,62	1
Valencia	El Camp de Túria	SI	NO	8156	454052,87	1
	La Marina Alta	SI	NO	2329	448160,09	1
	El Comtat	SI	NO	2398	447967,92	1
Alzira	La Ribera Alta	SI	NO	5430	439872,04	1
Alicante - Elx	El Baix Vinalopó	SI	NO	2576	425544,73	1
	La Costera	SI	NO	8220	408003,45	1
Ontinyent	La Vall d'Albaida	SI	SI	8535	404729,37	1
Valencia	El Camp de Túria	SI	NO	8252	395729,76	1
	La Marina Baixa	SI	NO	1243	395621,14	1

Figura C07_F63: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada.

A continuación se adjunta un polígono de ejemplo.

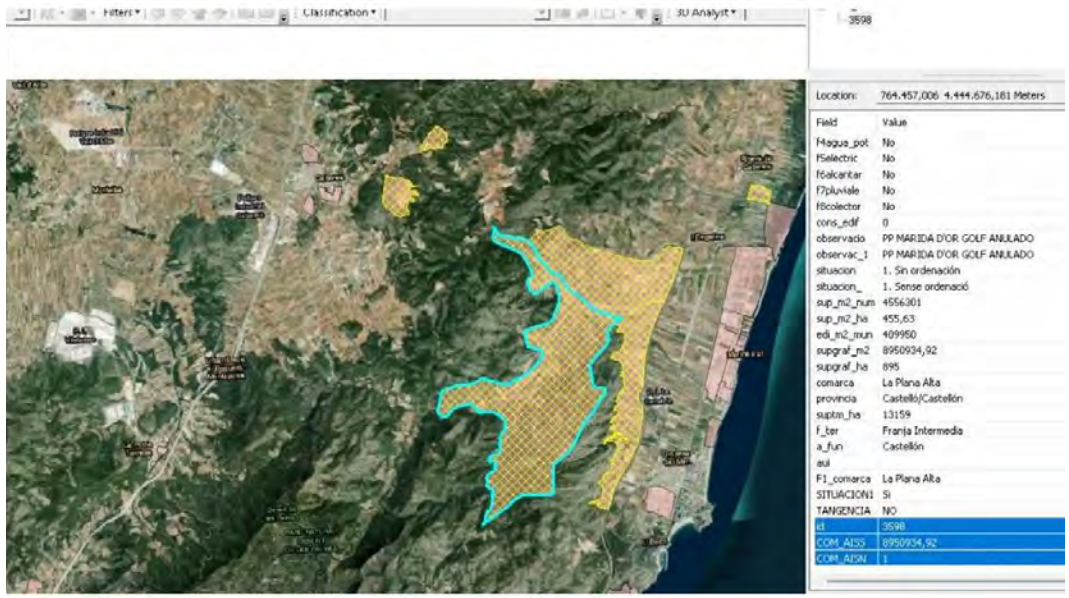


Figura C07_F64: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Ais.

8. Resultados del Factor de Incompatibilidad

El factor **Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD)** se compone, a partir de los procesos anteriores, de las siguientes capas en formato vectorial:

Figura C07_F65: Capas obtenidas para el cálculo de los Factores Limitantes y sus variables.

Cada una de estas capas contiene información parcial sobre los suelos urbanizables residenciales seleccionados por encontrarse en áreas no compatibles con su desarrollo. Cada polígono de intersección incluido en estas capas conserva un identificador numérico (campo Id), lo que permite rastrear la unidad original de la que proviene.

La capa "Incom_Pel" se analizará de manera independiente, ya que en ella se localizan suelos urbanizables residenciales que, debido a su situación de riesgo o peligrosidad, resultan TOTALMENTE INCOMPATIBLES con cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

A continuación, se procede al cálculo de la superficie total, expresada en hectáreas, correspondiente a cada una de las capas de las variables de los Factores Limitantes, mediante la herramienta *Summarize*, obteniendo así el valor agregado de superficie por cobertura.

Figura C07_F66: Cálculo del "resumen" de áreas en función del Id de cada bolsa.

Posteriormente, estos valores se representan de forma gráfica con el fin de facilitar la comparación y el análisis de la magnitud relativa que cada limitante ocupa dentro del conjunto de suelos urbanizables residenciales.

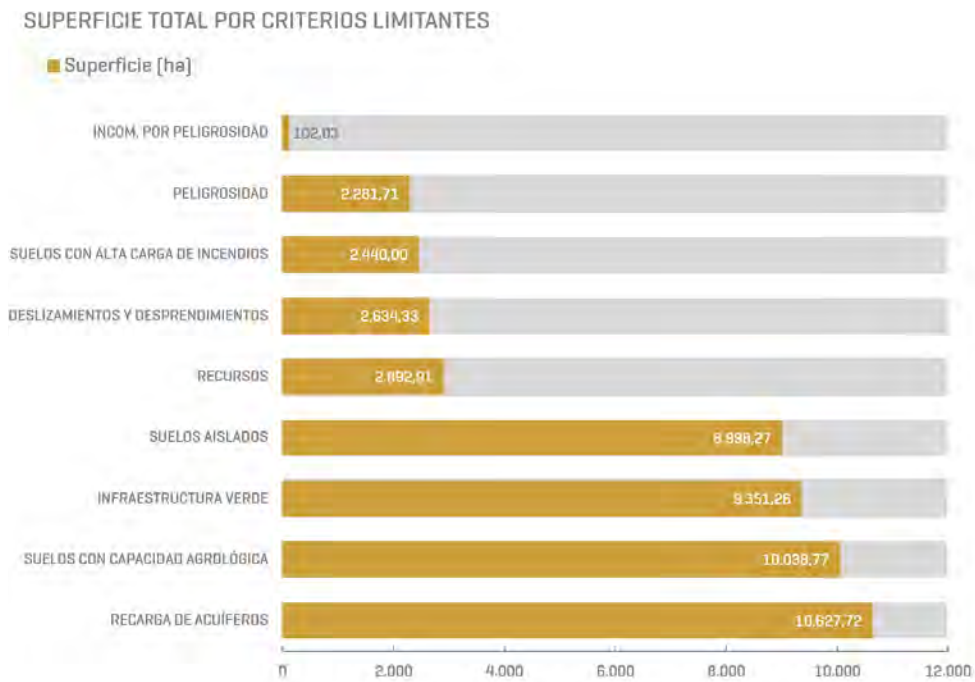


Figura C07_F67: Superficie por Factor Limitante.

9. Cálculo del porcentaje de superficie afectada de cada bolsa por las compatibilidades

Tras la representación gráfica de los valores obtenidos por cada factor limitante, se profundiza ahora en el análisis porcentual de la superficie afectada en cada bolsa de suelo urbanizable residencial.

El interés radica en conocer qué proporción de cada bolsa resulta comprometida por la combinación de compatibilidades:

Com_Pel + Com_Rec + Com_Des + Com_IV + Com_Rep + Com_Agro + Com_Inc + Com_Ais.

El resultado permite diferenciar entre:

- Bolsas sin afección (0%), totalmente viables.
- Bolsas parcialmente afectadas, con porcentajes intermedios de superficie comprometida.

- Bolsas totalmente afectadas (100%), con escaso interés y mayores dificultades para su desarrollo.

De este modo, se obtiene una visión comparativa y precisa sobre el nivel de restricción que enfrenta cada bolsa, lo que orienta la evaluación y priorización de su posible desarrollo.

Para realizar el análisis porcentual de la superficie afectada en cada bolsa de suelo urbanizable residencial, se procederá en primer lugar a depurar la base de datos eliminando los campos que no formen parte de los procesos de interés, conservando únicamente los atributos imprescindibles. Entre estos se incluyen el ID de cada polígono y los valores calculados en los apartados anteriores, los cuales resultan fundamentales para llevar a cabo el análisis.

A continuación, se procede a realizar la unión de las ocho capas, excluyendo la cobertura "Incom_Pel", la cual será analizada de manera independiente debido a su carácter específico.

Figura C07_F68: Resultado de la Unión.

El siguiente paso consiste en realizar un Dissolve, pero si se realiza sin especificar un atributo particular, el resultado será un multipolígono, es decir, todas las bolsas se unirán formando una sola unidad. Sin embargo, al desmarcar la opción "Create multipart features", se conservará la independencia de cada polígono, manteniendo sus límites individuales.

A continuación se empleará la herramienta “Identity”, utilizando como capa de entrada (Input) la capa resultante de la unión previa y como capa de identidad (Identity) la capa de bolsas de suelo urbanizable en *Situación* 1-2-3. La herramienta Identity calcula una intersección geométrica entre las entidades de entrada y las entidades de identidad. Las entidades de entrada, o las partes de ellas que se superpongan con las entidades de identidad, recibirán los atributos de esas entidades de identidad, permitiendo integrar la información sin perder la referencia de cada bolsa.

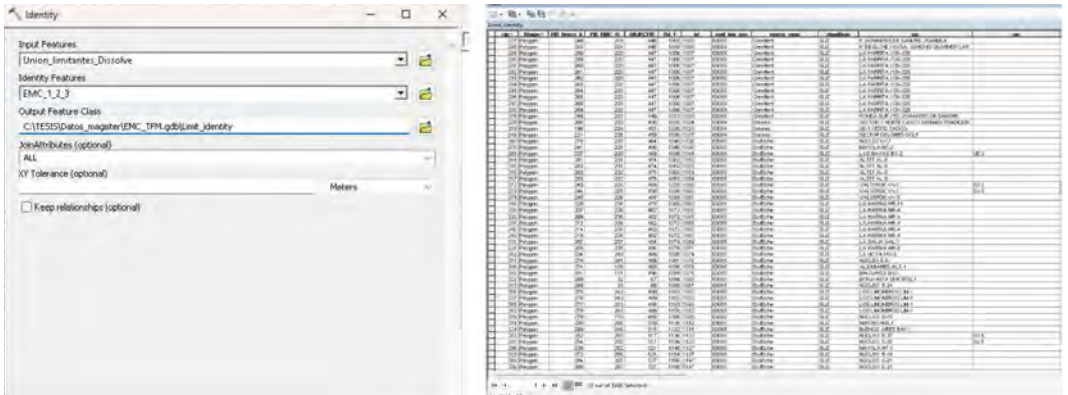


Figura C07_F69: Resultado de “Identity”.

En la capa resultante de la “unión” tras aplicar el proceso de Identity, se procederá a calcular la superficie de cada bolsa, registrando el valor en el campo “Sup_ Identity”.

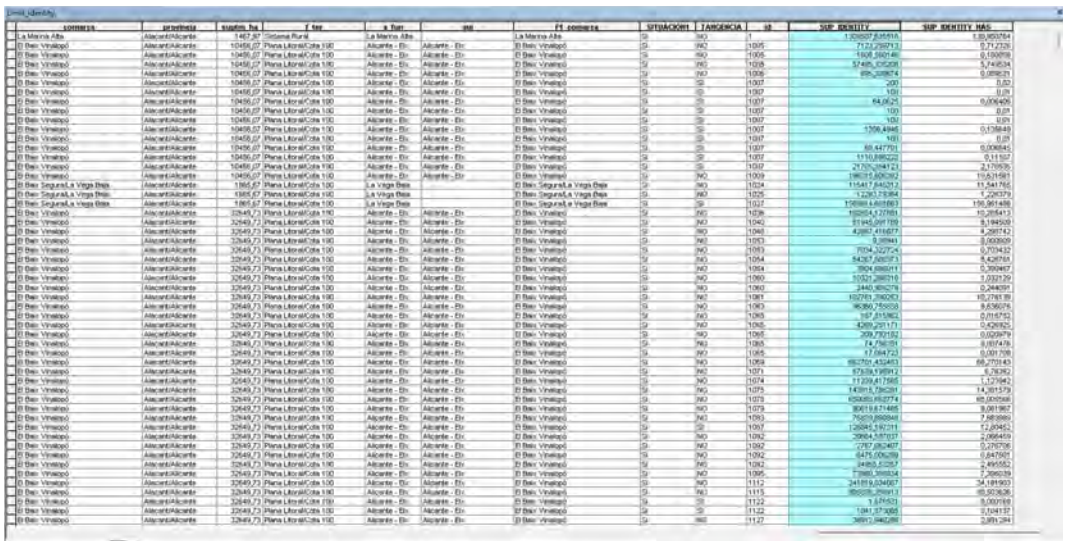


Figura C07_F70: Resultado de cálculo de superficie.

A continuación, se realiza un “Summarize” tomando como referencia la columna ID, considerando el campo de superficie y calculando la suma total de cada bolsa. Esta operación en ArcGIS permite agrupar los registros por un atributo específico y generar estadísticas resumidas, como suma, promedio, conteo o área total, facilitando el análisis agregado de las características de cada unidad.

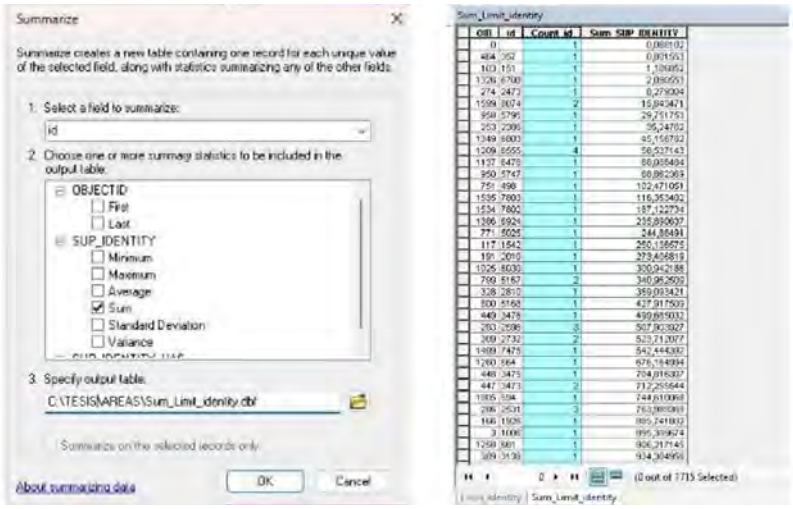


Figura C07_F71: Resultado del Summarize.

Con la tabla resultante del Summarize, se realiza un “Join” con la capa de las bolsas de suelo urbanizable. Esta operación permite vincular los atributos de la tabla resumen con la capa de polígonos mediante un campo común (en este caso, el ID de cada bolsa), de modo que cada polígono incorpora la información de su superficie total y la superficie afectada por los distintos condicionantes, facilitando así el análisis integrado de los impactos sobre cada bolsa de suelo.

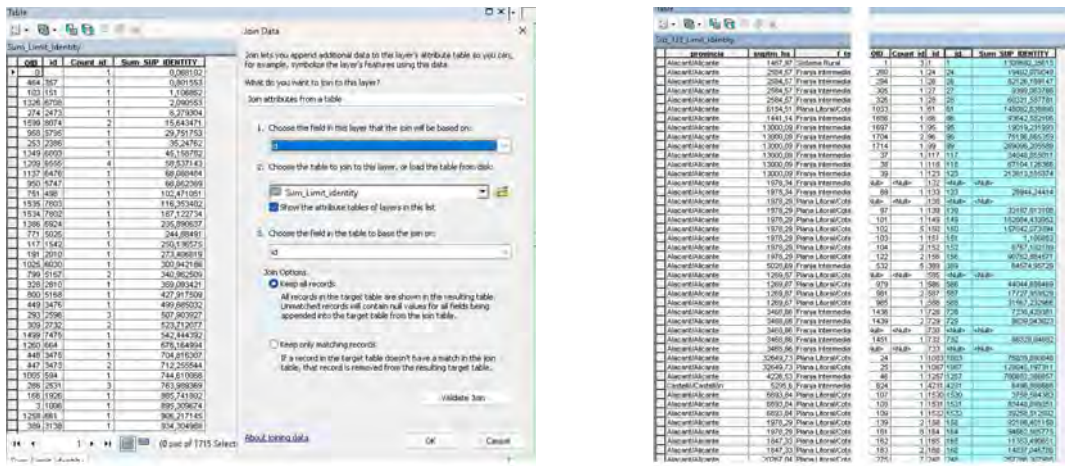


Figura C07_F72: Resultado del Join.

El siguiente paso consiste en calcular el porcentaje que representa la columna "Sum_Sup_Identity" respecto a la superficie total de cada bolsa original, lo que nos permitirá determinar el % de superficie afectada por las compatibilidades. Para ello, se crea un nuevo campo llamado "Superficie", que almacenará la superficie total de cada bolsa, de modo que, a partir de este valor, se pueda

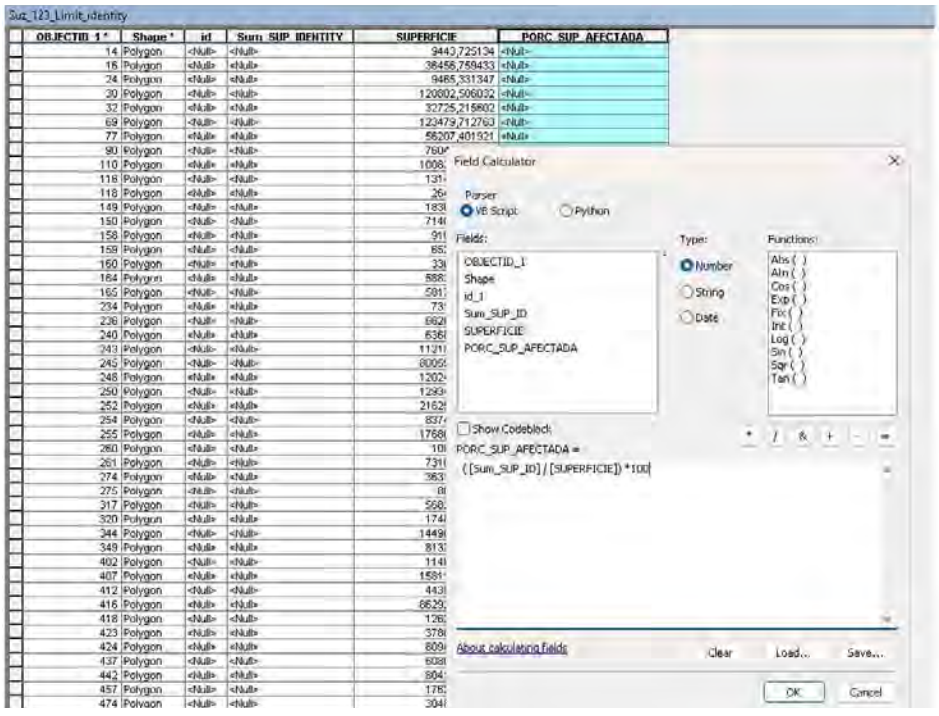


Figura C07_F73: Cálculo de "Sum_Sup_Identity".

A modo de ejemplo, se observa una bolsa que presenta un 37,9 % de su superficie afectada por las compatibilidades evaluadas.

Figura C07_F74: Ejemplo del cálculo del porcentaje de superficie afectada por las compatibilidades.

10. Cálculo del nº de criterios de compatibilidad en cada bolsa

El objetivo de este apartado es identificar cuántos criterios de incompatibilidad afectan a cada bolsa de suelo urbanizable residencial. La dificultad de desarrollo no es la misma en aquellas bolsas que presentan una sola incompatibilidad que en aquellas sometidas simultáneamente a seis.

El procedimiento seguido se estructura en cinco pasos:

- i. Unión de capas: Se integran todas las coberturas de criterios limitantes en una única capa denominada "Union_Limitantes_Com_Total", que agrupa la totalidad de incompatibilidades identificadas.

- ii. Creación de campo de compatibilidades totales: En la nueva capa se genera un campo denominado "Com_Total", en el que se suman los valores de todos los criterios de compatibilidades: Com_Peln + Com_Recn + Com_Desn + Com_IVn + Com_Repn + Com_Agron + Com_Incn + Com_Aisn.

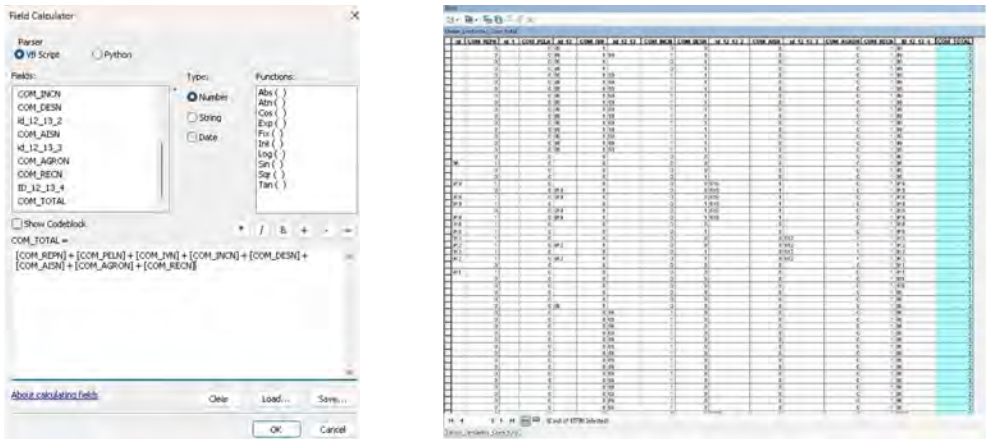


Figura C07_F75: Creación y cálculo de "Com_Total".

- iii. Summarize: Se realiza un "Summarize" para cada una de las columnas "ID" de la tabla (en total, 8 summarizes). En cada caso se define como estadístico la operación Maximum sobre el campo "Com_Total". De este modo, se obtiene para cada bolsa el número máximo de compatibilidades que la afectan. El resultado son ocho tablas resumen con los valores requeridos.

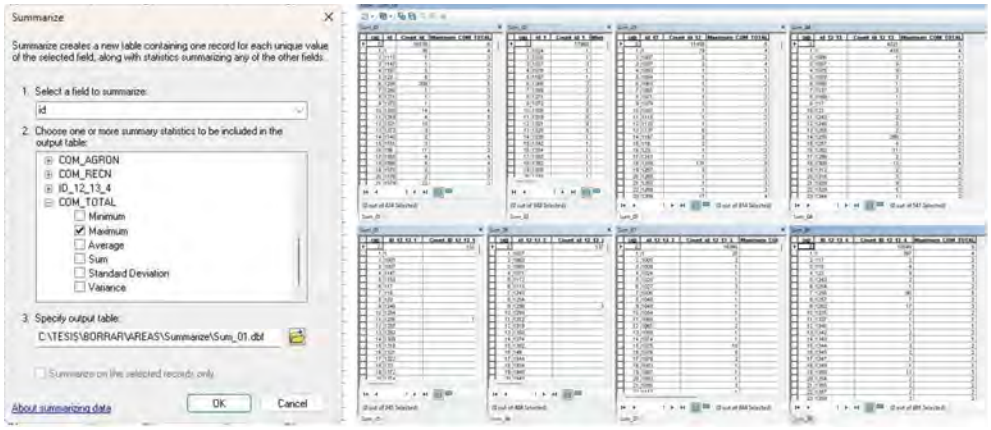


Figura C07_F76: Proceso Summarize y tablas resultantes.

▸ iv. Unión de resultados a la capa de referencia: Las ocho tablas obtenidas se vinculan mediante un Join por el campo "ID" a la capa base "Suz_123". Con ello se incorporan los datos de compatibilidades máximas a la cartografía de bolsas de suelo urbanizable.

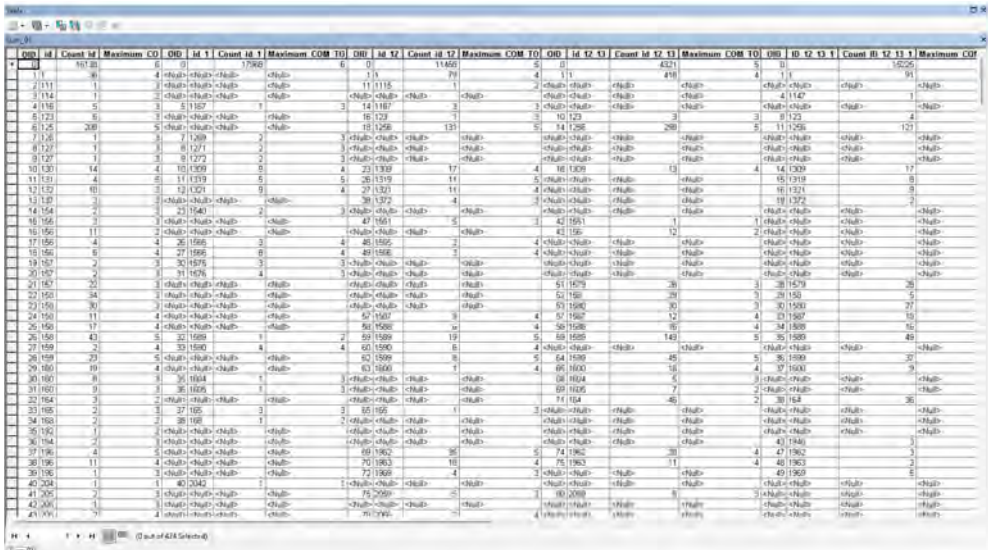


Figura C07_F77: Resultado del "Join" a la capa base "Suz_123".

▸ v. Determinación del número final de criterios por bolsa: Para determinar cuál es el número máximo de criterios que le afectan a cada bolsa se crea la columna "MAX_COM" por cada campo. Luego se seleccionan los registros que cumplen la condición que sean distinto de cero ("<> a 0") en cada una.

A todos los registros resultantes de esta selección, se le da el valor "1" en el campo "MAX_COM". Finalmente, se calcula la suma de estos valores en el campo "AFEC_TOTAL", obteniendo así el número total de criterios de incompatibilidad que afectan a cada bolsa.

A modo de ejemplo, se presenta el análisis de una misma bolsa de suelo urbanizable, indicando tres aspectos claves: el porcentaje de superficie afectada, el número total de afecciones detectadas y los criterios específicos que inciden sobre ella. En este caso, la bolsa con ID 8254 presenta un 40,6% de su superficie afectada y está condicionada por tres criterios de compatibilidad.

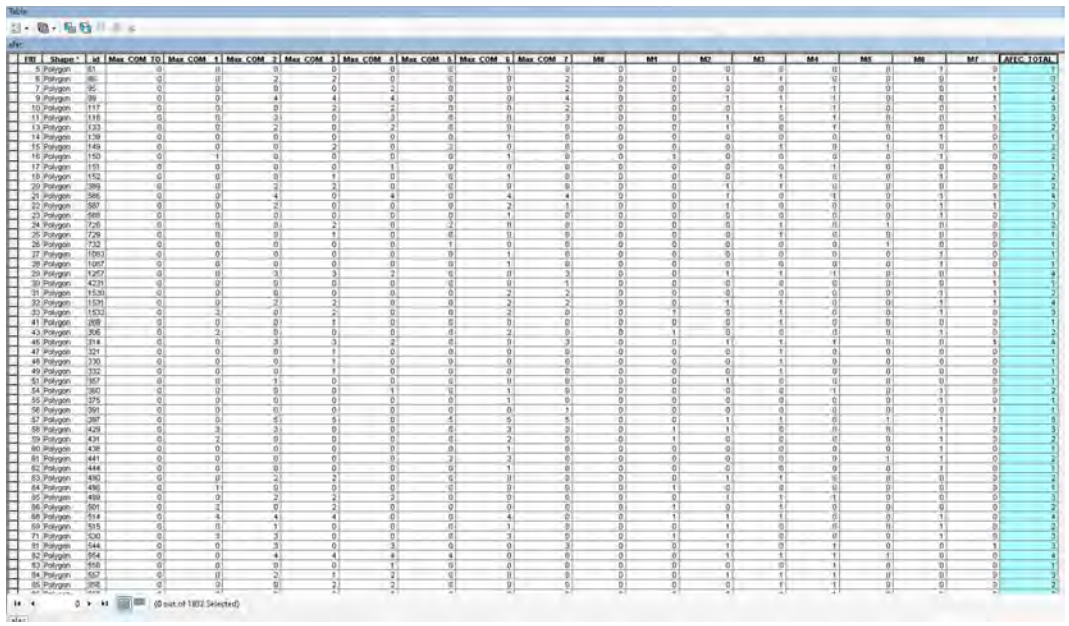


Figura C07_F78: Suma de afecciones para cada bolsa.

Al analizar en detalle los criterios que intervienen en esta bolsa, se observa que corresponde a los N.º 2 (Infraestructura Verde), N.º 4 (Capacidad Agrológica) y N.º 5 (Riesgo de incendios).

Figura C07_F79: Ejemplo bolsa con ID 8254.

11. Gráficos de contabilidad de casos

A partir de los cálculos realizados sobre el porcentaje de superficie afectada en cada bolsa por las incompatibilidades, se procede a representar de manera gráfica la información obtenida. Para ello, se consideran las siguientes preguntas clave:

- i. ¿Qué porcentaje de bolsas, respecto al total de bolsas en *Situación* 1-2-3, presentan más de un 95% de su superficie afectada? Esta pregunta busca medir la proporción de bolsas individuales (unidades espaciales) dentro del conjunto 1-2-3 que prácticamente no tienen viabilidad (ya que más del 95% de su superficie está afectada).

- ii. ¿Qué porcentaje de superficie, respecto de la superficie total de las bolsas en *Situación* 1-2-3 se encuentra afectada en más de un 95%? Con esta pregunta ya no se cuentan las bolsas, sino la superficie total que representan esas bolsas casi inviables.

- iii. Considerando ahora el total de bolsas de SuzR Total (todas las *Situaciones*), ¿Qué porcentaje de nº de bolsas en *Situación* 1-2-3, respecto del total, están afectadas en más de un 95% de su superficie? Este caso es igual que la primera pregunta, pero ampliando el universo: se consideran todas las bolsas de suelo urbanizable residencial, no solo las 1-2-3.

‣ iv. Tomando ahora el total de superficie de SuzR (todas las *Situaciones*), ¿Qué porcentaje de superficie en *Situación* 1-2-3, respecto del total, está afectada en más de un 95% de su superficie? Esta es igual que la segunda, pero con el total de SuzR. Se mide cuánta SuzR en *Situación* 1-2-3, respecto a la superficie de SuzR total, está prácticamente inutilizable.

‣ v. ¿Cuál es el número de criterios de compatibilidad que afectan a cada bolsa en *Situación* 1-2 y 3? En este caso el enfoque cambia: no se mide porcentaje de superficie afectada, sino cantidad de restricciones simultáneas que recaen sobre cada bolsa.

A continuación, se desarrollan las respuestas a cada pregunta:

i . ¿Qué porcentaje de bolsas, respecto al total en Situación 1-2-3, presentan más de un 95% de su superficie afectada?

Del total de 1.831 bolsas en *Situación* 1, 2 y 3, se identificó que 1.286 bolsas presentan más del 95% de su superficie afectada. Esto equivale al 70,2% del total, lo que refleja que siete de cada diez bolsas de este grupo se encuentran prácticamente inhabilitadas para un desarrollo urbanístico viable.

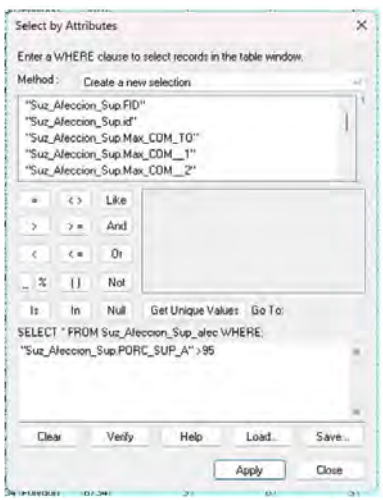


Figura C07_F80: Porcentaje de bolsas con afección y sin afección respecto a las bolsas en *Situación* 1, 2 y 3.

ii. ¿Qué porcentaje de la superficie total de las bolsas en Situación 1-2-3 se encuentra afectada en más de un 95%?

El 73,6% de la superficie total de las bolsas en *Situación* 1, 2 y 3 se encuentra afectada en más de un 95%. Esto significa que casi tres cuartas partes del suelo urbanizable residencial de este grupo presentan una afección prácticamente total, reduciendo de manera significativa su viabilidad para el desarrollo urbanístico.

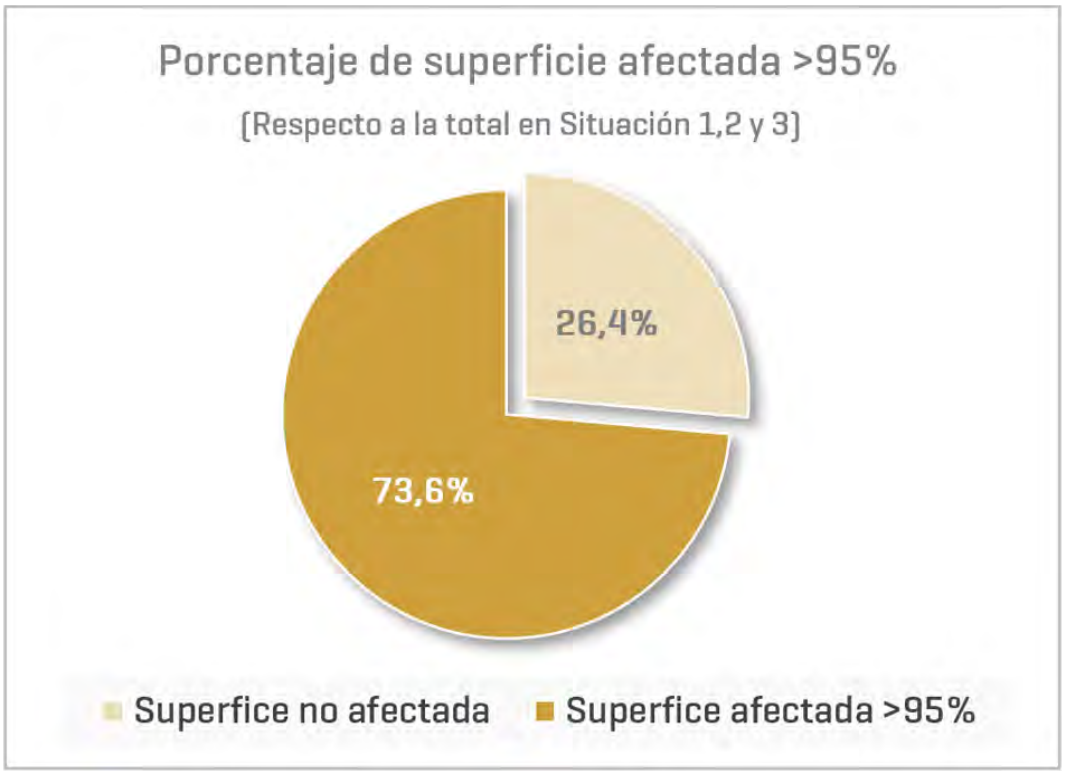


Figura C07_F81: Porcentaje de superficie con afección y sin afección respecto a las bolsas en *Situación* 1, 2 y 3.

iii. Considerando ahora el total de bolsas de SuzR Total (todas las *Situaciones*), ¿Qué porcentaje de nº de bolsas en *Situación* 1-2-3, respecto del total, están afectadas en más de un 95% de su superficie?

Tomando como referencia la capa Inventario_Suz_Combinado, que integra un total de 3.166 bolsas de suelo urbanizable residencial en todas las *Situaciones*, se observa que 1.286 bolsas (correspondientes a las *Situaciones* 1, 2 y 3) presentan una afectación superior al 95% de su superficie. Esto representa el 40,6% del total de bolsas consideradas, lo que refleja que casi la mitad del suelo urbanizable residencial en su conjunto se encuentra prácticamente inhabilitado para su desarrollo.

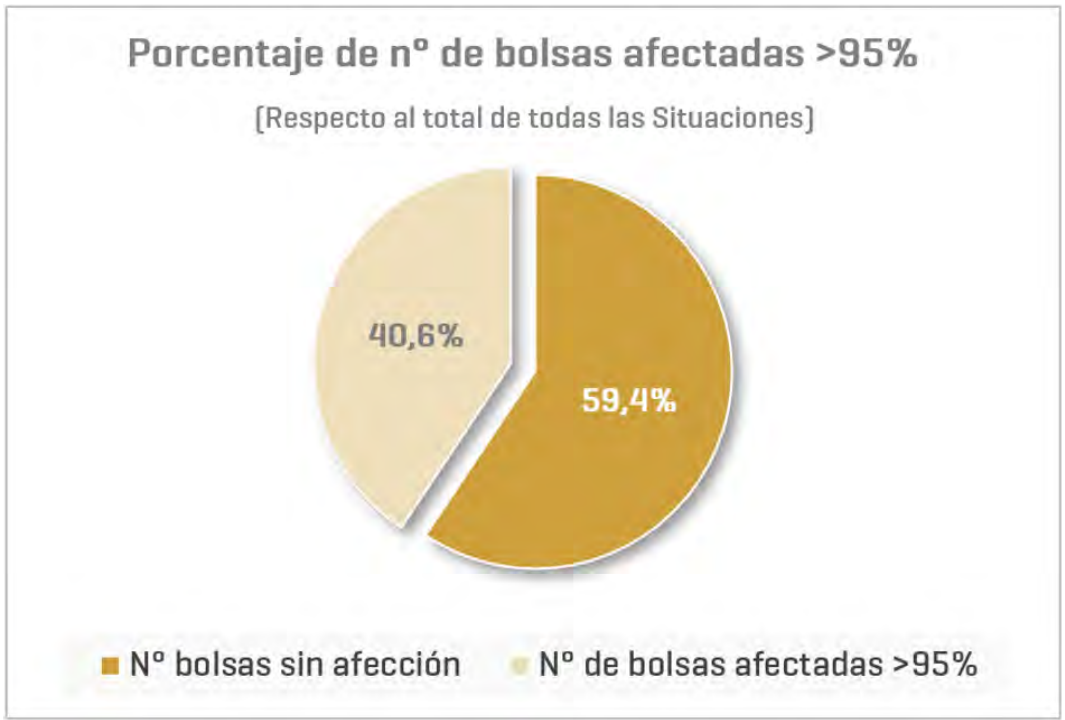


Figura C07_F82: Porcentaje de bolsas con afección y sin afección respecto al total de todas las Situaciones.

iv. Tomando ahora el total de superficie de SuzR (todas las *Situaciones*), ¿Qué porcentaje de superficie en *Situación* 1-2-3, respecto del total, está afectada en más de un 95% de su superficie?

Considerando la totalidad del suelo urbanizable residencial (todas las *Situaciones*), la superficie total asciende a 54.448,62 ha. De esta, 22.982,0 ha corresponden a bolsas cuya superficie está afectada en más del 95%. Por lo tanto, el porcentaje de superficie afectada en esta condición es de 42,2%, lo que indica que casi la mitad del suelo urbanizable residencial total presenta restricciones significativas que limitan su desarrollo.

Figura C07_F83: Porcentaje de superficie con afección y sin afección respecto a la total de todas las Situaciones.

v. ¿Cuál es el número de criterios de compatibilidad que afectan a cada bolsa en *Situación* 1-2 y 3?

Para evaluar el número de criterios de compatibilidad que inciden sobre cada bolsa de suelo urbanizable residencial, se construye un histograma de frecuencias considerando las 1.831 bolsas correspondientes a las *Situaciones* 1-2-3.

Procedimiento:

- Se ejecuta un Summarize sobre la capa de bolsas, contabilizando el número total de criterios de compatibilidad que afectan a cada unidad.

- A partir de la tabla resultante, se establecen intervalos de agrupación que permitan clasificar las bolsas según la cantidad de criterios de compatibilidad presentes.

- Los datos se representan gráficamente mediante un histograma, lo que permite analizar la distribución de afecciones por bolsa y facilita la

identificación de aquellas unidades con mayor restricción para el desarrollo urbano.

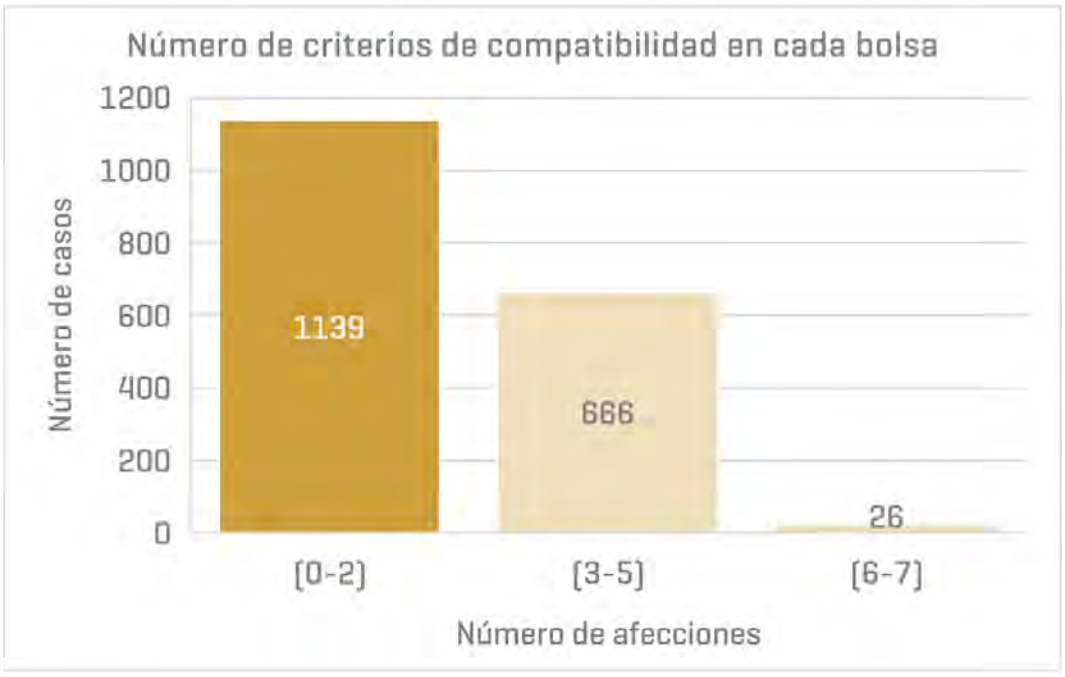


Figura C07_F84: Representación del número de casos según el número de afecciones.

12. Valoración de la incompatibilidad

En este apartado, que constituye la etapa final antes de la valoración cruzada entre "Incompatibilidad" y "Probabilidad", se define el criterio para clasificar los distintos niveles o rangos de incompatibilidad. A continuación, se presentan y describen dichos niveles.

Nivel	Código	Nº Criterios	% de Afección	Código	Combinación
Alto	1	≥5 criterios	≥95%	A	1A
Medio	2	5-2 criterios	<95 -50%	B	2B
Bajo	3	< 2 criterios	≤50%	C	3C

Tabla C07_T27: Combinaciones de incompatibilidad. Fuente: Elaboración propia.

Para la correcta valoración y clasificación de la incompatibilidad, se realiza el siguiente procedimiento estructurado en pasos sucesivos:

12.1. Asignación de Combinación según nº de criterios

Se crea un nuevo campo en la tabla de atributos, denominado "Combinación", que servirá para clasificar cada registro. A través de la ejecución de diversas consultas por atributo, se asignará a cada registro la combinación específica a la que pertenece, basándose en los criterios definidos en las tablas del apartado precedente. Esta fase es crucial para establecer la base de la posterior valoración.

12.2. Determinación de los Niveles de Incompatibilidad

Una vez establecidas las combinaciones, se procederá a la asignación de los "Niveles de incompatibilidad". Para ello, se creará el campo "Niv_incom" en la tabla de atributos, cuyos valores se completarán de acuerdo con la clasificación estipulada anteriormente. Este paso permite cuantificar la incompatibilidad de cada registro de manera sistemática.

Nivel	Combinación
Alto	1A
Medio	1B; 2A; 3A; 2B
Bajo	1C; 2C; 3B; 3C

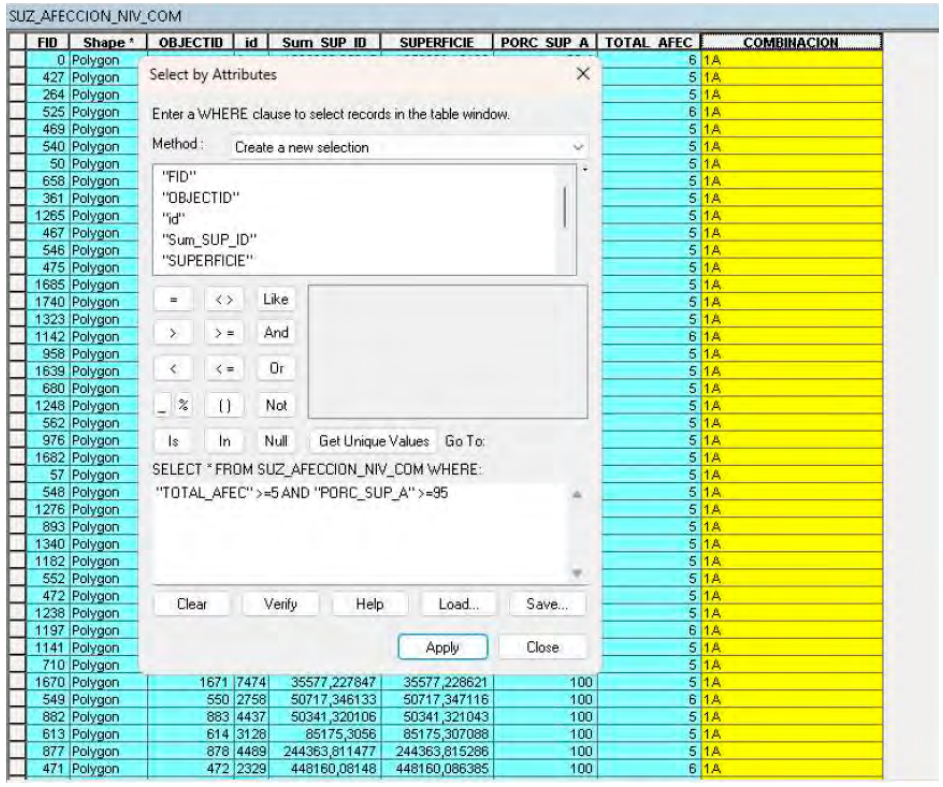
Tabla C07_T28: Niveles de incompatibilidad. Fuente: Elaboración propia.

12.3. Resumen de la Superficie por Nivel de Incompatibilidad

Finalmente, se genera un resumen de la superficie total, agrupada por cada nivel de incompatibilidad. Este análisis se presenta en un gráfico que ilustrará la distribución de la superficie y la cantidad de parcelas ("bolsas") asociadas a cada "Nivel de incompatibilidad". Este gráfico proporciona una representación visual clara del impacto de los diferentes grados de incompatibilidad en el área de estudio.

- **Resultados de la Asignación de Combinación**

En la siguiente figura se muestra cuál sería el procedimiento a seguir para la asignación de las combinaciones de criterio a cada uno de los registros, en concreto se muestra la Combinación 1A (nº criterios ≥ 5 y % de afección ≥ 95%). A continuación se recogen los resultados para el resto de combinaciones.



FID	Shape *	OBJECTID	id	Sum_SUP_ID	SUPERFICIE	PORC_SUP_A	TOTAL_AFEC	COMBINACION
0	Polygon						6	1A
427	Polygon						5	1A
264	Polygon						5	1A
525	Polygon						6	1A
469	Polygon						5	1A
540	Polygon						5	1A
50	Polygon						5	1A
658	Polygon						5	1A
361	Polygon						5	1A
1265	Polygon						5	1A
467	Polygon						5	1A
546	Polygon						5	1A
475	Polygon						5	1A
1685	Polygon						5	1A
1740	Polygon						5	1A
1323	Polygon						5	1A
1142	Polygon						6	1A
958	Polygon						5	1A
1639	Polygon						5	1A
680	Polygon						5	1A
1248	Polygon						5	1A
562	Polygon						5	1A
976	Polygon						5	1A
1682	Polygon						5	1A
57	Polygon						5	1A
548	Polygon						5	1A
1276	Polygon						5	1A
893	Polygon						5	1A
1340	Polygon						5	1A
1182	Polygon						5	1A
552	Polygon						5	1A
472	Polygon						5	1A
1238	Polygon						5	1A
1197	Polygon						6	1A
1141	Polygon						5	1A
710	Polygon						5	1A
1670	Polygon	1671	7474	35577,227847	35577,228621	100	5	1A
549	Polygon	550	2758	50717,346133	50717,347116	100	6	1A
882	Polygon	883	4437	50341,320106	50341,321043	100	5	1A
613	Polygon	614	3128	85175,3056	85175,307088	100	5	1A
877	Polygon	878	4489	244363,811477	244363,815286	100	5	1A
471	Polygon	472	2329	448160,08148	448160,086385	100	6	1A

Figura C07_F85: Resultado de la Combinación 1A

▸ Resultados Determinación de los Niveles de Incompatibilidad

Una vez establecidas las combinaciones de criterios, se procedió a la determinación de los niveles de incompatibilidad. Para ello, se creó el campo "Niv_com" y se completó cada registro de acuerdo con la clasificación estipulada en la tabla de "Niveles de incompatibilidad".

Nivel	Combinación	Registros
Alto	1A	99
Medio	1B	15
	2A	493
	3A	694
	2B	45
Bajo	1C	6
	2C	38
	3B	124
	3C	317
Total	-	**1831**

Figura C07_F86: Niveles de incompatibilidad con combinación y número de registros.

▸ Resumen de la Superficie afectada según Nivel de Incompatibilidad

La tabla a continuación resume los resultados de la valoración de incompatibilidad. En ella se detallan, por cada nivel de incompatibilidad, el número de casos (registros), el porcentaje de afección promedio y la superficie total en hectáreas correspondiente a cada categoría.

NIV INCOM	Nº CASOS	PROMEDIO % AFECCIÓN	SUPERFICIE HAS.
Medio	1.247	97,01	16.005,88
Bajo	485	29,87	7.196,12
Alto	99	99,86	8.899,07

Tabla C07_T29: Resumen de Superficie por Nivel de Incompatibilidad. Fuente: Elaboración propia.

A modo de ejemplo se presenta una zona donde se pueden ver los niveles de incompatibilidad y las afecciones que presenta el polígono seleccionado ID 6500 (53% afección y nivel de incompatiblidad Bajo).

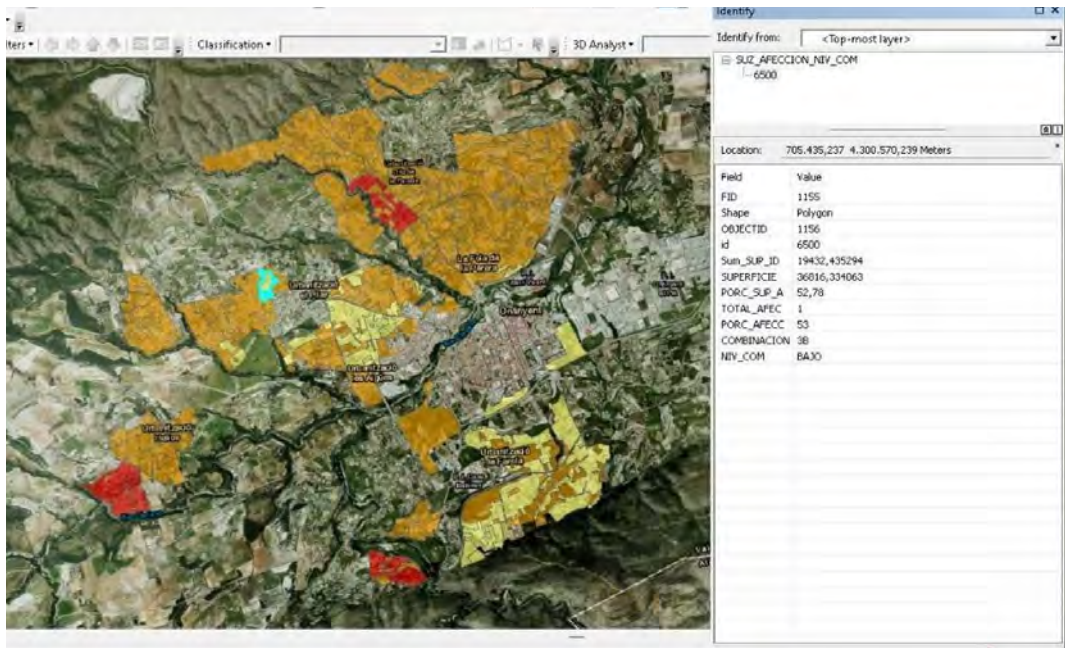


Figura C07_F87: Ejemplo de Niveles de Incompatibilidad.

12.4. Gráfico resumen del nº de bolsas y superficie según Nivel de Incompatibilidad

El gráfico siguiente ilustra de manera concisa la distribución de la superficie (en hectáreas) y el número de casos (bolsas) para cada nivel de incompatibilidad. El cual permite una comprensión rápida del impacto espacial y cuantitativo de la incompatibilidad en el área de estudio.

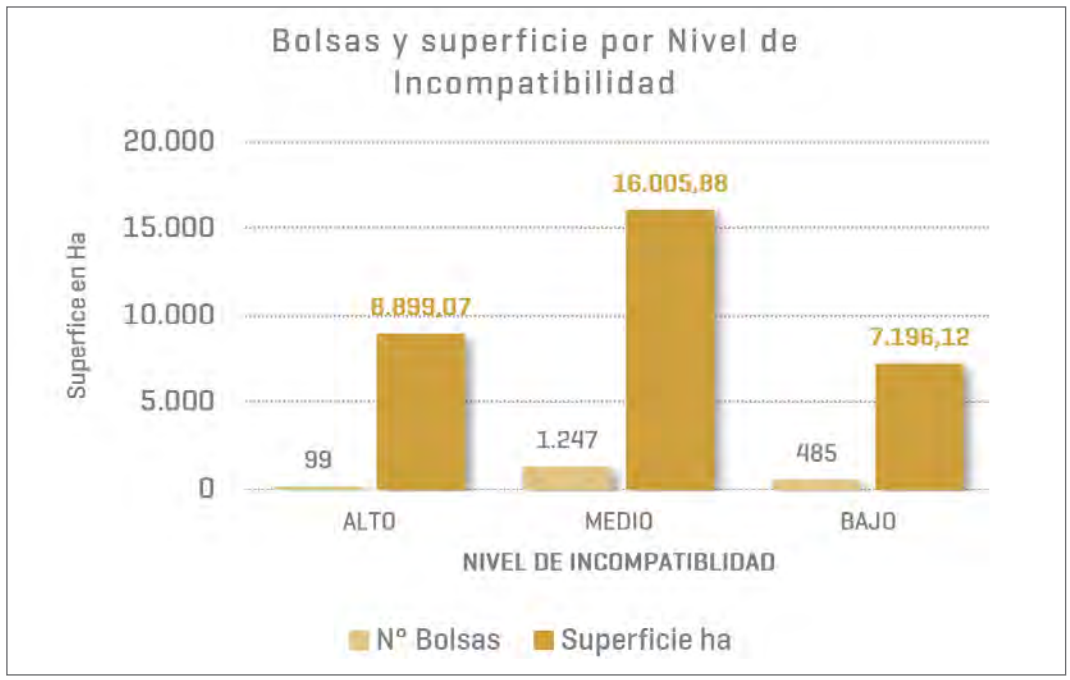


Figura C07_F88: Gráfico resumen del número de bolsas y su superficie por Nivel de Incompatibilidad.

FASE 2- VALORACIÓN DE LAS BOLSAS DE SuzR

Matriz de cruce de Probabilidad e Incompatibilidad (MPI)

13. Cálculo del Objetivo 1.1: Probabilidad posicional de desarrollo (PPD)

En esta fase se aplica la matriz de cruce que combina las dos dimensiones definidas previamente: Objetivo 1.1: Probabilidad posicional de desarrollo (PPD) y Objetivo 1.2: Incompatibilidad territorial de desarrollo (ITD). Esta matriz constituye la base metodológica para integrar ambos criterios en la valoración de las bolsas de suelo urbanizable residencial. Tal como se ilustró en la Tabla C07_T15. Matriz de Cruce Probabilidad/Incompatibilidad, se establece el marco de referencia para la interpretación conjunta de estas variables.

		Objetivo 1.2 : INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	Media	Baja
Objetivo 1.1: PROBABILIDAD	Baja	**nº de casos**	**n**	**n**
	Media	**n**	**n**	**n**
	Alta	**n**	**n**	**n**

Tabla C07_T15: Matriz de cruce Probabilidad/Incompatibilidad. Fuente: Elaboración propia.

Figura C07_F89: Esquema de cálculo de la Fase 2

De esta tabla, los valores correspondientes al Objetivo 1.2: Incompatibilidad Territorial de Desarrollo (ITD) fueron previamente definidos y presentados en el apartado 12.2 Determinación de los Niveles de Incompatibilidad.

Para obtener los resultados del Objetivo 1.1: Probabilidad posicional de desarrollo (PPD) se emplea la herramienta “Raster Calculator” de ArcGIS. Esta herramienta permite realizar operaciones matemáticas y lógicas entre diferentes capas ráster, combinando valores de celdas para generar nuevas superficies de análisis. Su uso resulta especialmente pertinente en este caso, ya que posibilita integrar en un único índice las variables de Capacidad y Vulnerabilidad, asignando a cada una un peso específico según su relevancia en el proceso de evaluación.

Con el fin de establecer una ponderación adecuada[3], se realizaron diversas pruebas preliminares orientadas a representar de manera más precisa las condiciones de cada bolsa. A partir de estos ensayos, se definió una fórmula que asigna un peso del 30% a la variable Vulnerabilidad y del 70% a la variable Capacidad. En consecuencia, la expresión utilizada es: (0,3 × Vulnerabilidad) + (0,7 × Capacidad).

Al calcular la PPD, se observa que los valores obtenidos no parten estrictamente desde "0", sino que presentan decimales. Para normalizar estos resultados y facilitar su interpretación, se recurre nuevamente a la herramienta "Raster Calculator", mediante la cual se instruye al sistema a redondear los valores de píxel a números enteros.

13.1. Creación de rangos de Probabilidad (Alto, Medio y Bajo)

El valor medio obtenido es 43,95 y la desviación estándar corresponde a 25,9211. Con el fin de ajustar la clasificación y otorgar mayor representatividad a los extremos —Aptitud Baja y Aptitud Alta—, se decidió aplicar ¼ de la desviación estándar (6,48) como umbral de corte. Esta estrategia permite reducir la amplitud del rango medio y, en consecuencia, ampliar los casos clasificados en los extremos.

De este modo, se establecen tres rangos de probabilidad según el siguiente criterio:

- Alta probabilidad: valores > Media + ¼ SD -> 43,95 + 6,48 = 50,43
- Media probabilidad: valores comprendidos entre Media - ¼ SD y Media + ¼ SD
- Baja probabilidad: valores < Media - ¼ SD -> 43,95 - 6,48 = 37,47

Una vez definidos los umbrales, se procede a realizar una reclasificación de los valores obtenidos, asignando a cada rango la categoría correspondiente de Alta, Media o Baja probabilidad. El resultado de la asignación de categoría se aprecia en la Tabla C07_30.

Valor	Categoría	Descripción
0-37,47	Baja	Se le asigna valor 1
>37,47 – 50,43	Media	Se le asigna valor 2
>50,43 - 100	Alta	Se le asigna valor 3

Tabla C07_T30: Asignación de Categoría. Fuente: Elaboración propia.

3. Los pesos asignados a cada factor se definieron mediante un proceso de calibración interno. Se realizaron pruebas de sensibilidad con distintos valores y se contrastó el resultado con juicios de expertos en planificación valenciana. Tras este ajuste, la fórmula adoptada para calcular la PPD es: (0,3 × Vulnerabilidad posicional) + (0,7 × Capacidad posicional), donde se asigna un 30 % al factor de vulnerabilidad y un 70 % al factor de capacidad. Esta combinación reflejó con mayor precisión la influencia relativa observada en los ensayos preliminares. La justificación completa del procedimiento de calibración se presenta en la sección de metodología del capítulo 7.

A continuación, se lleva a cabo el siguiente procedimiento para implementar la asignación de categoría:

- i. Reclasificación de los valores, asignando las categorías 1, 2 o 3 según corresponda.

- ii. Vectorización de la capa, con el fin de obtener una tabla de atributos que contenga los valores asociados a cada elemento espacial.

- iii. Intersección con la capa de las bolsas de suelo urbanizable residencial (*Situaciones* 1-2-3), donde se encuentran definidos los niveles de compatibilidad.

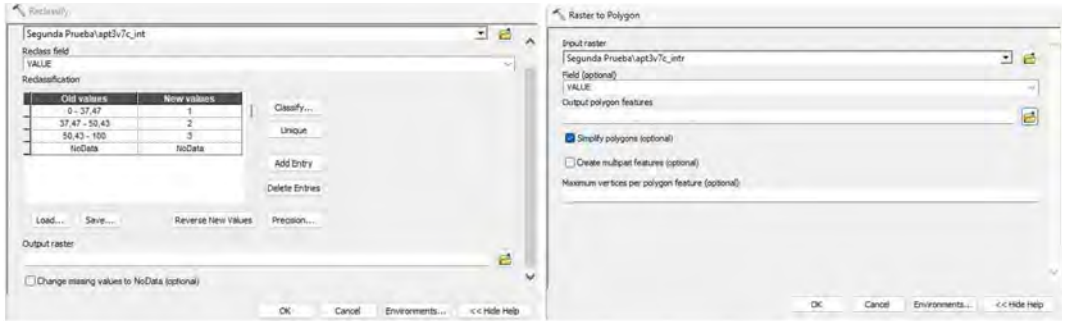


Figura C07_F89: Reclasificación y vectorización.

A modo de ejemplo, se presenta el caso de una de las bolsas de mayor superficie:

Figura C07_F90: Ejemplo de bolsa con rangos de Probabilidad (Alto, Medio y Bajo).

13.2. Cambio de plataforma SIG: de ArcGis A QGis

A partir de este punto los siguientes procedimientos se ejecutan en QGIS. Los pasos son los siguientes:

- i. Corrección de geometrías: Primero se aplica la función "Corregir geometrías" sobre la capa vectorial para garantizar la integridad topológica de los polígonos.

- ii. Agregación por ID: Se utiliza la función "Agregar" para agrupar los datos por el campo ID, que identifica de manera única cada bolsa de suelo. Esta función permite, además, sumar la superficie correspondiente a cada nivel de compatibilidad. Por ejemplo, la bolsa con ID 4045 contiene información sobre la superficie total y la superficie correspondiente a cada uno de los tres niveles de probabilidad que le afectan.

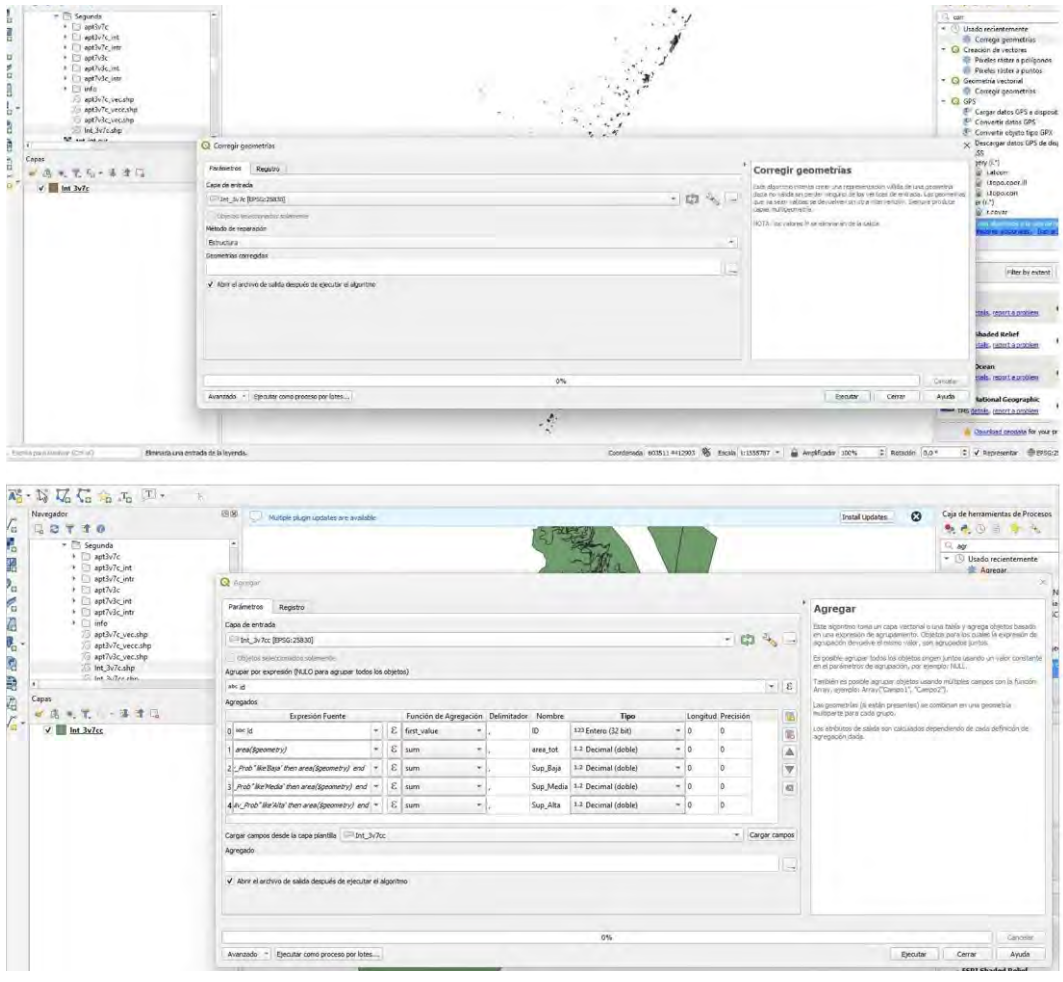


Figura C07_F91: Corrección de geometrías y agregación por ID.

- iii. Cálculo de porcentajes: Se calcula el porcentaje que representa cada nivel de probabilidad respecto al total de superficie de la bolsa.

- iv. Determinación del nivel predominante de probabilidad: Se aplica la siguiente condición para asignar el nivel de probabilidad predominante en cada bolsa:

if ["Prob_Baja" >= "Prob_Media" and "Prob_Baja" >= "Prob_Alta", 'BAJO',

if ["Prob_Media" >= "Prob_Baja" and "Prob_Media" >= "Prob_Alta", 'MEDIO',

if ["Prob_Alta" >= "Prob_Baja" and "Prob_Alta" >= "Prob_Media", 'ALTO', NULL]]]

De esta forma, se identifica en cada bolsa cuál es el nivel de probabilidad que domina según la superficie afectada.

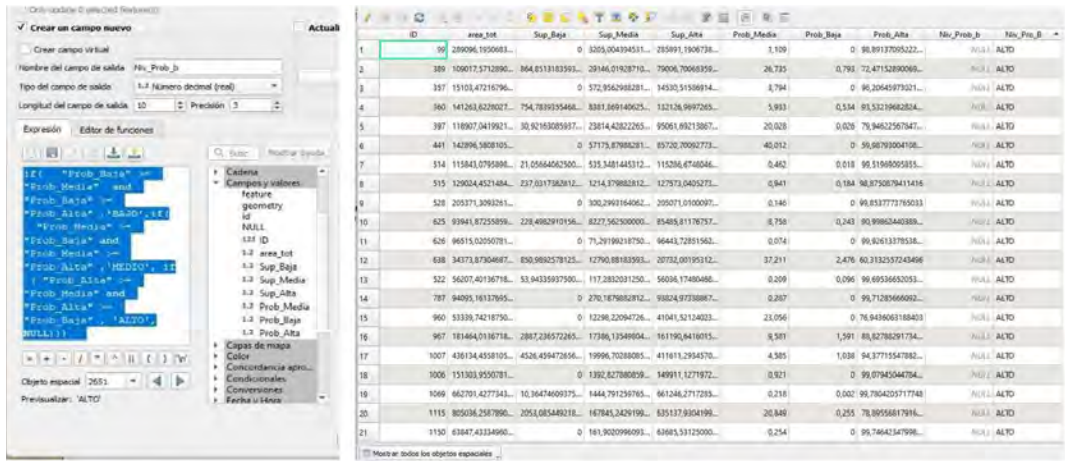


Figura C07_F92: Determinación del nivel predominante de probabilidad.

13.3. Resultados Niveles de Probabilidad de desarrollo por nº de bolsas

Los resultados obtenidos para las 1.831 bolsas de suelo urbanizable residencial se presentan a continuación, distribuidos según los niveles de probabilidad de desarrollo:

- Alta probabilidad: 1.573 bolsas (86 %)
- Probabilidad media: 137 bolsas (7,4 %)

- Baja probabilidad: 121 bolsas (6,6 %)

Estos resultados se representan gráficamente a continuación para facilitar la visualización de la distribución de las bolsas según su nivel de probabilidad de desarrollo.

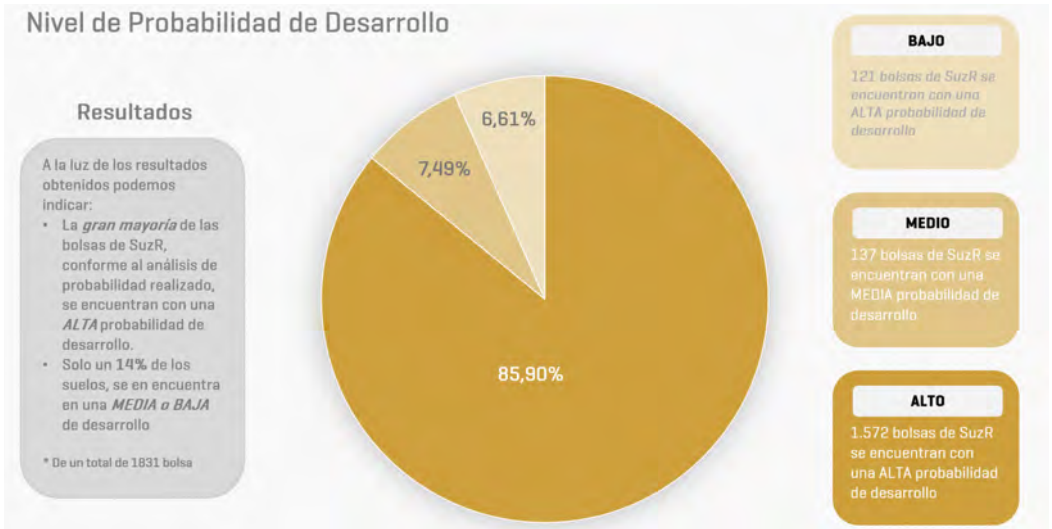


Figura C07_F93: Resumen de resultados por Nivel de Probabilidad.

13.4. Resultados Niveles de Probabilidad de desarrollo por superficie

Por otro lado, se analiza la superficie total que corresponde a cada uno de estos niveles de probabilidad.

Figura C07_F94: Superficie por Nivel de Probabilidad.

14. Resultados Matriz de Cruce: "Probabilidad e Incompatibilidad"

A partir de la matriz de cruce inicial, se realizaron diversas consultas con el fin de caracterizar las bolsas de suelo urbanizable residencial en función de la combinación de Probabilidad de desarrollo e Incompatibilidad territorial. Estas consultas permitieron determinar, para cada celda de la matriz, el número de casos que contiene, así como el porcentaje que representan tanto en número de bolsas como en superficie total. De esta manera, se obtiene una visión integral de la distribución espacial y cuantitativa de los distintos niveles de desarrollo y restricciones presentes en el territorio.

El procedimiento consistió en obtener:

- i. El número de bolsas contenidas en cada celda de la matriz.
- ii. El porcentaje de bolsas que representa cada celda de la matriz
- iii. El porcentaje de superficie correspondiente a cada celda de la matriz.

		Objetivo 1.2 : INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	Media	Baja
Objetivo 1.1: PROBABILIDAD	Baja	**21**	**92**	**8**
	Media	**8**	**106**	**23**
	Alta	**70**	**1.049**	**454**

Tabla C07_T31: Número de bolsas contenidas en cada celda de la matriz. Fuente: Elaboración propia.

		Objetivo 1.2 : INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	Media	Baja
Objetivo 1.1: PROBABILIDAD	Baja	**1,1**	**5,0**	**0,4**
	Media	**0,4**	**5,8**	**1,3**
	Alta	**3,8**	**57,3**	**24,8**

Tabla C07_T32: Porcentaje de bolsas que representa cada celda de la matriz. Fuente: Elaboración propia.

		Objetivo 1.2 : INCOMPATIBILIDAD		
		Alta	Media	Baja
Objetivo 1.1: PROBABILIDAD	Baja	**17,1**	**8,2**	**1,7**
	Media	**0,9**	**3,6**	**1,4**
	Alta	**9,7**	**38,1**	**19,3**

Tabla C07_T33: Porcentaje de superficie correspondiente a cada celda de la matriz. Fuente: Elaboración propia.

15. Tipologías de bolsas de Suelo Urbanizable

En esta etapa final del análisis, se integran los Niveles de Probabilidad de Desarrollo y de Incompatibilidad Territorial para definir las "Tipologías de suelo". Este cruce se realiza siguiendo las combinaciones establecidas en la matriz inicial, de manera que cada bolsa recibe un valor que refleja simultáneamente su aptitud para el desarrollo y las restricciones existentes.

El resultado se incorpora en un nuevo campo denominado "Situación", que clasifica cada unidad en una de las nueve tipologías definidas. De este modo, es posible identificar y diferenciar de manera clara cuáles bolsas presentan mayores oportunidades de desarrollo y cuáles están más condicionadas por factores de incompatibilidad, facilitando una interpretación integral de la distribución espacial y funcional del suelo urbanizable en el territorio.

Situación	Nº Casos	% de Bolsas	Superficie (Has)	% Superficie
Alta Prob. y Alta Incom.	70	3,8	3.111,39	9,7
Alta Prob. y Baja Incom.	454	24,8	6.202,14	19,3
Alta Prob. y Media Incom.	1.049	57,3	12.221,38	38,1
Baja Prob. y Alta Incom.	21	1,1	5.506,53	17,2
Baja Prob. y Baja Incom.	8	0,4	548,85	1,7
Baja Prob. y Media Incom.	92	5,0	2.631,5	8,2
Media Prob. y Alta Incom.	8	0,4	281,15	0,9
Media Prob. y Baja Incom.	23	1,3	445,13	1,4
Media Prob y Media Incom.	106	5,8	1.153,00	3,6
Total	**1.831**	**100**	**32.101,07**	**100**

Tabla C07_T34: Tipología de Suelos y sus superficies. Fuente: Elaboración propia.

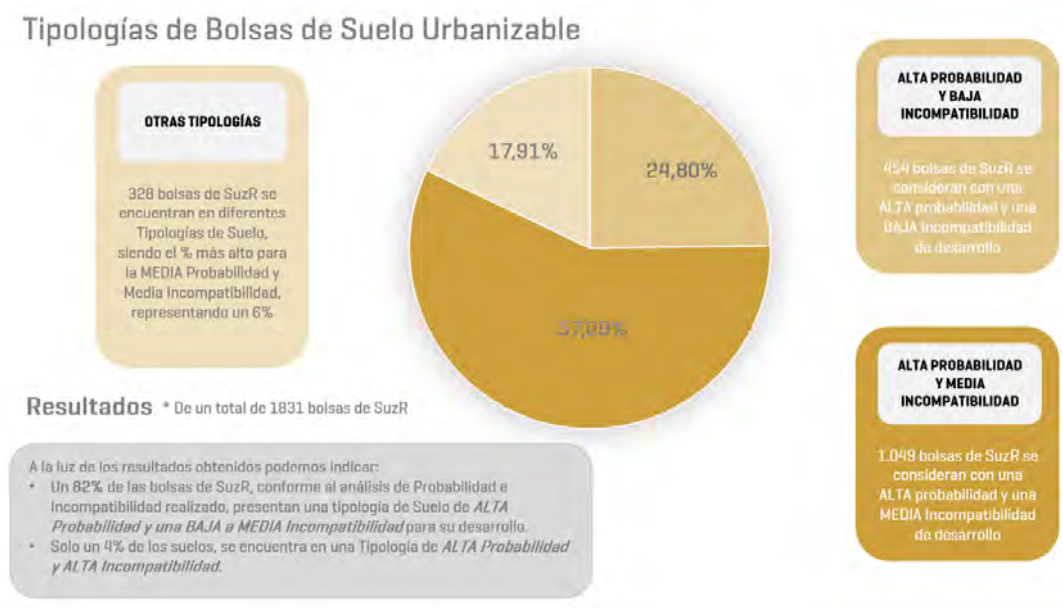


Figura C07_F95: Resumen de resultados por Tipologías de Suelo Urbanizable.

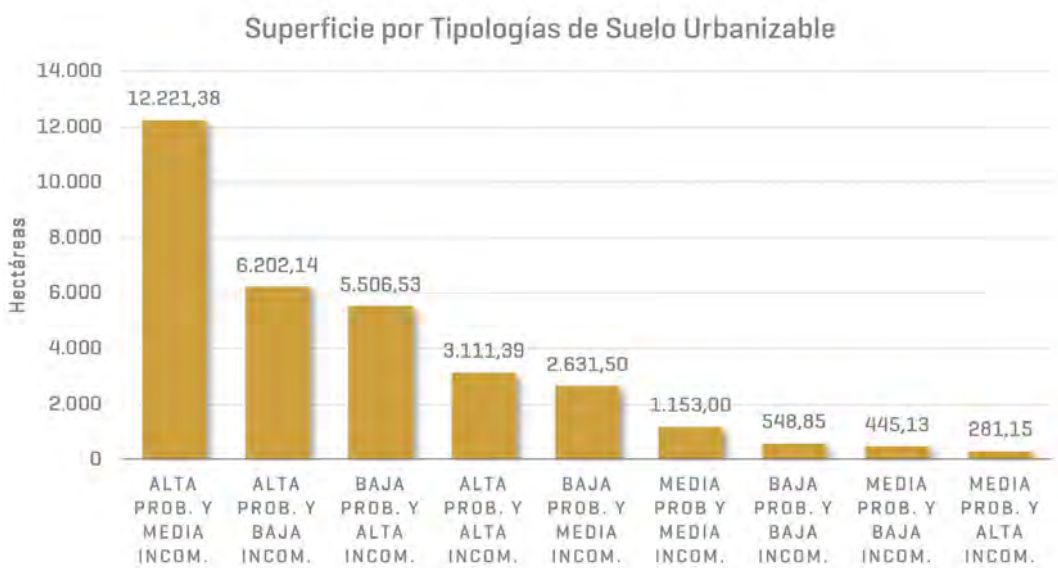


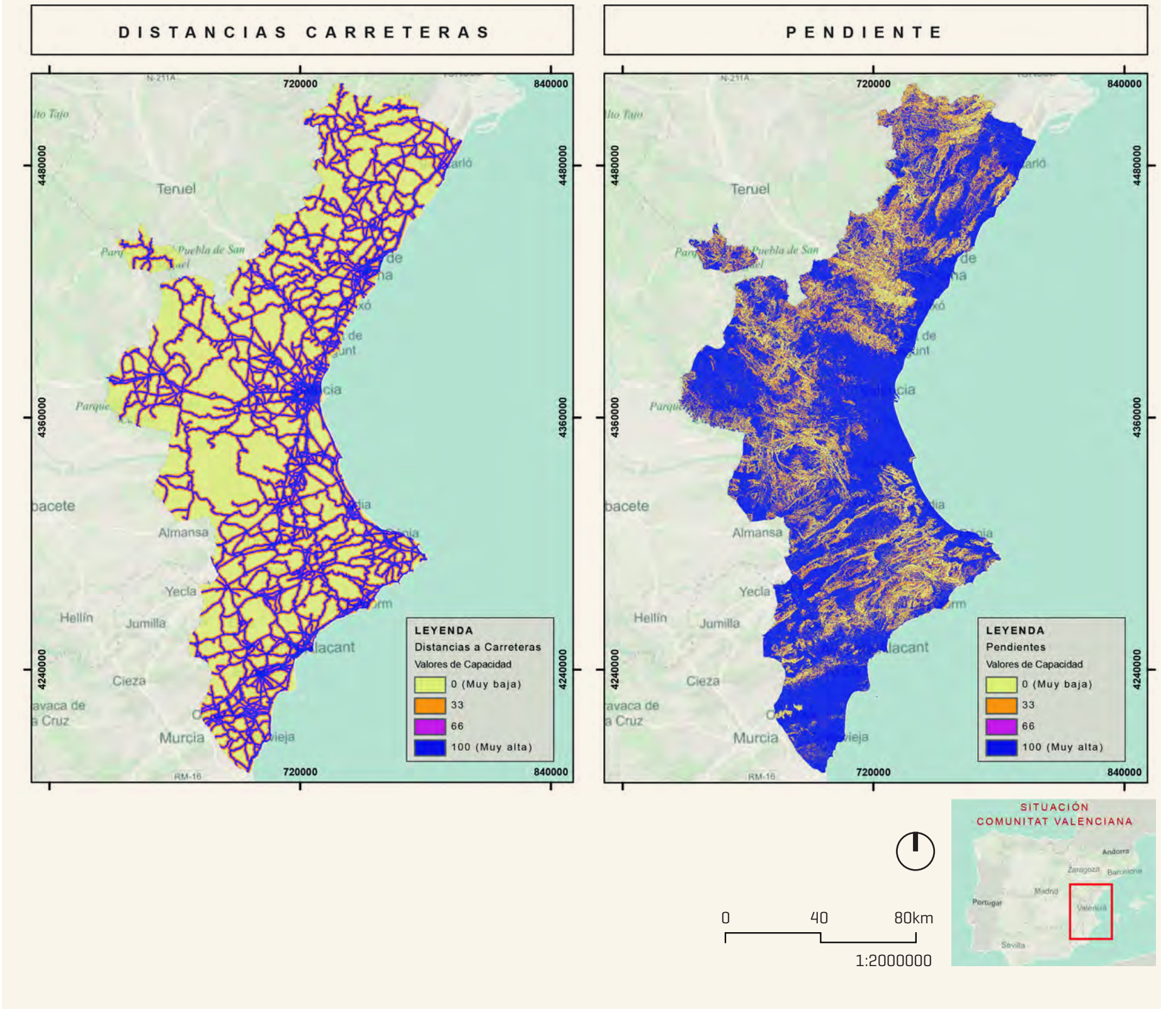
Figura C07_F96: Superficie por Tipologías de Suelo Urbanizable.

ANEXO C07_02_CARTOGRÁFICO

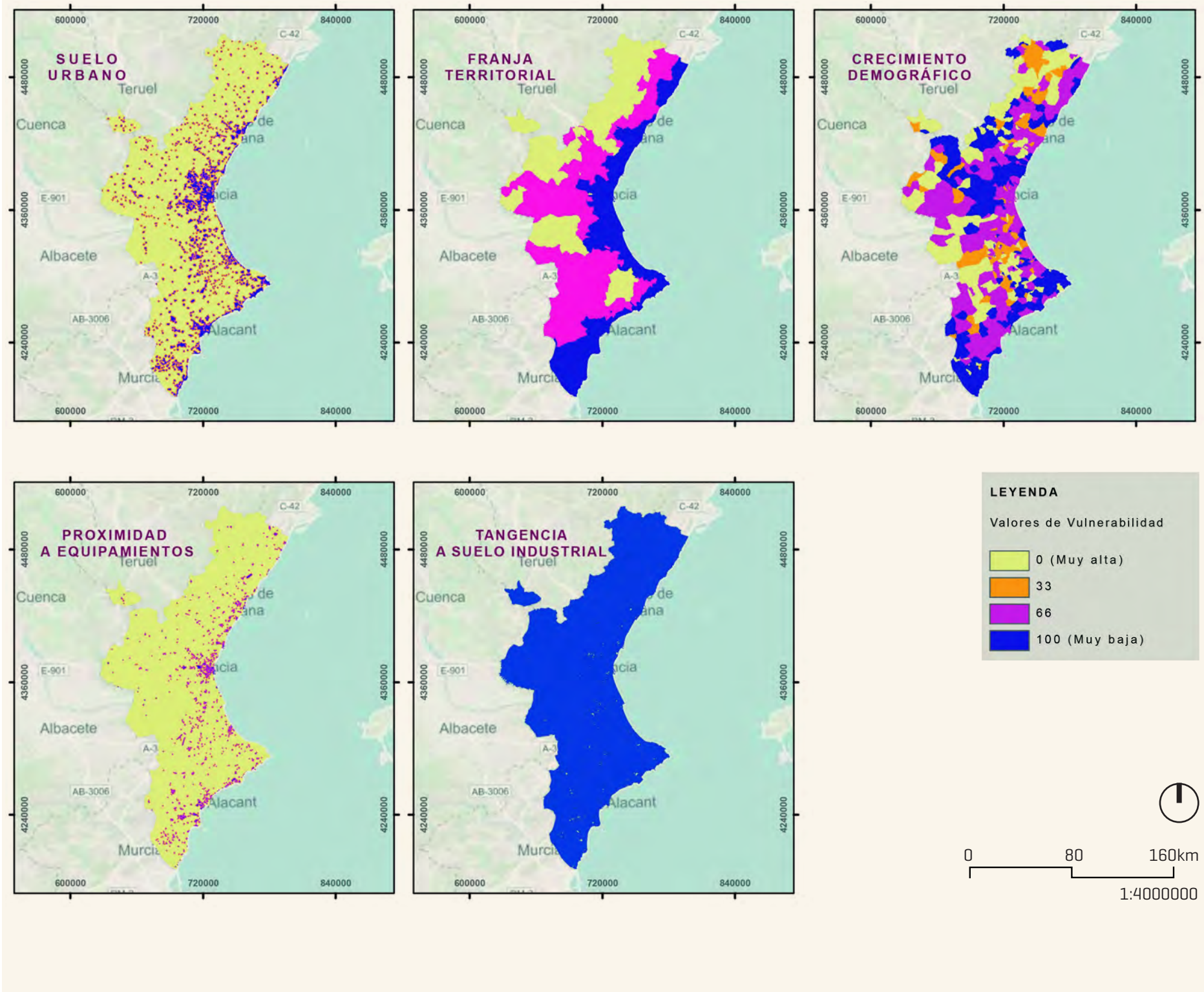
El presente anexo tiene por finalidad complementar el análisis desarrollado en la tesis mediante la representación cartográfica de los principales resultados obtenidos. Para ello, se organizan las figuras en tres bloques temáticos:

- Capacidad y Vulnerabilidad representadas en los mapas 1 a 7.
- Factores Limitantes representados en los mapas 8 a 16.
- Tipologías de Suelo representados en los mapas 17 a 31.

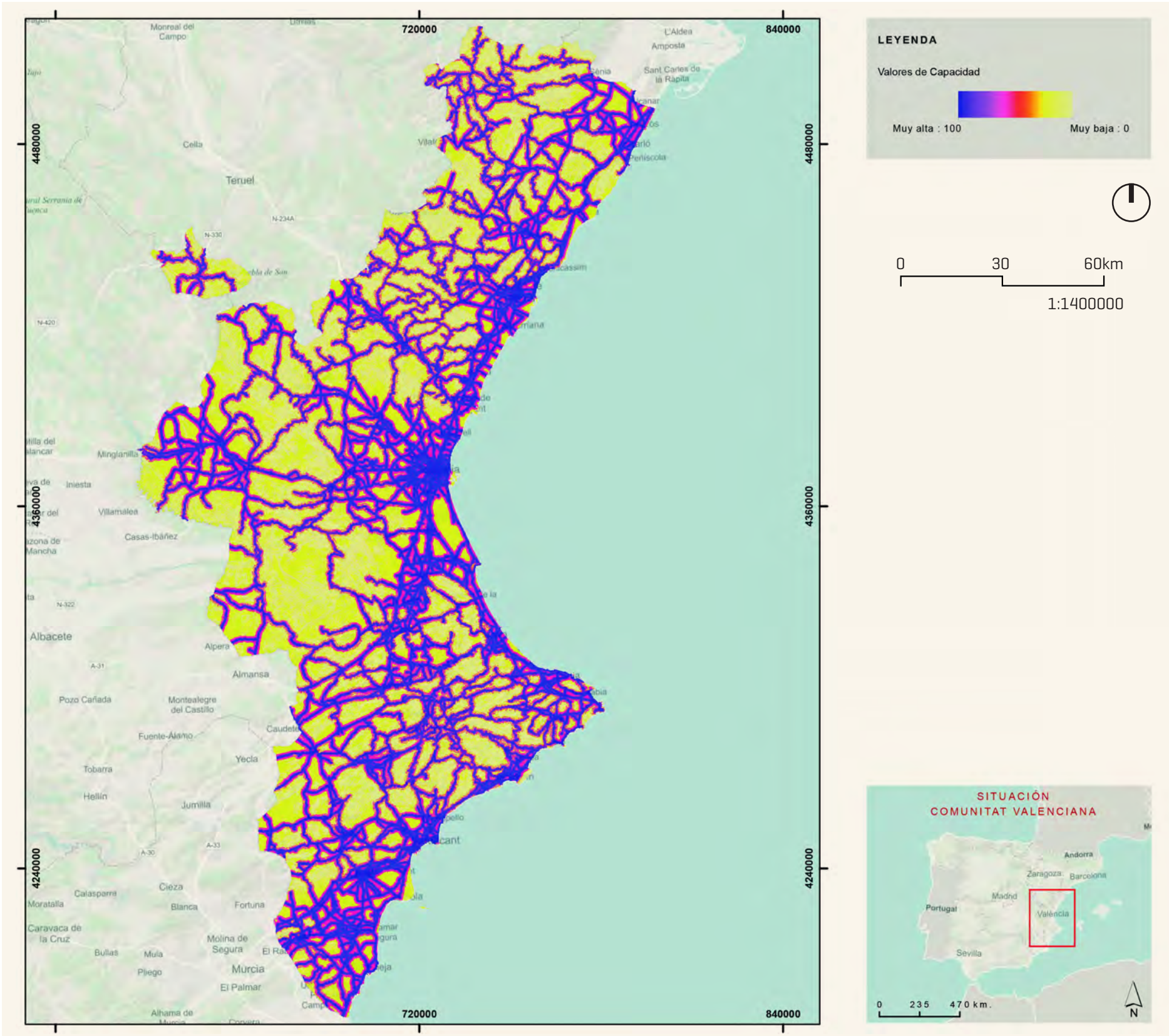
De esta manera, las cartografías permiten visualizar de forma integrada y comparativa la distribución espacial de las variables analizadas, aportando un soporte gráfico al proceso metodológico y a la interpretación de los resultados expuestos en el cuerpo principal del trabajo.



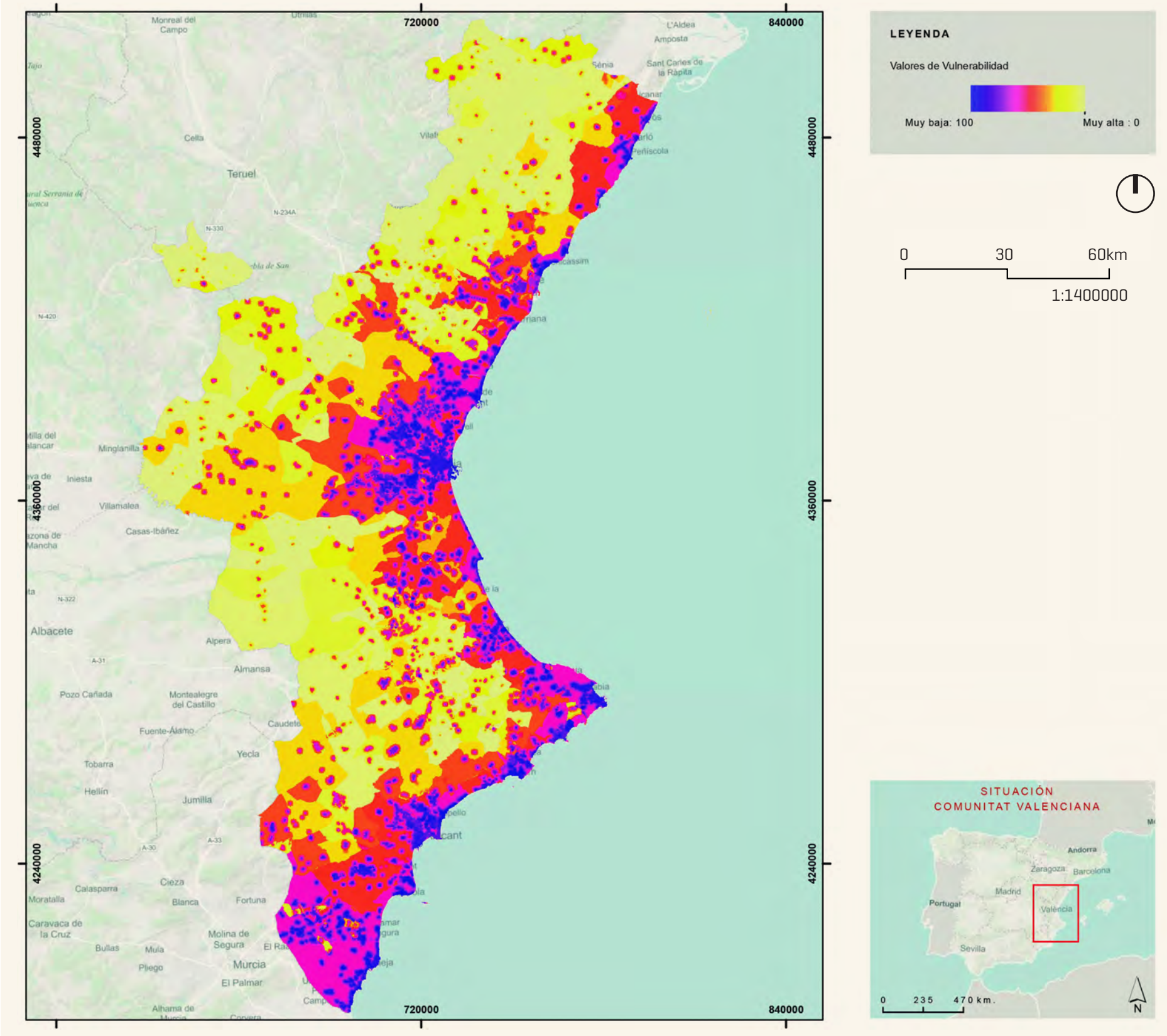
Variables de Capacidad relativa a la posición. Fuente: ICV



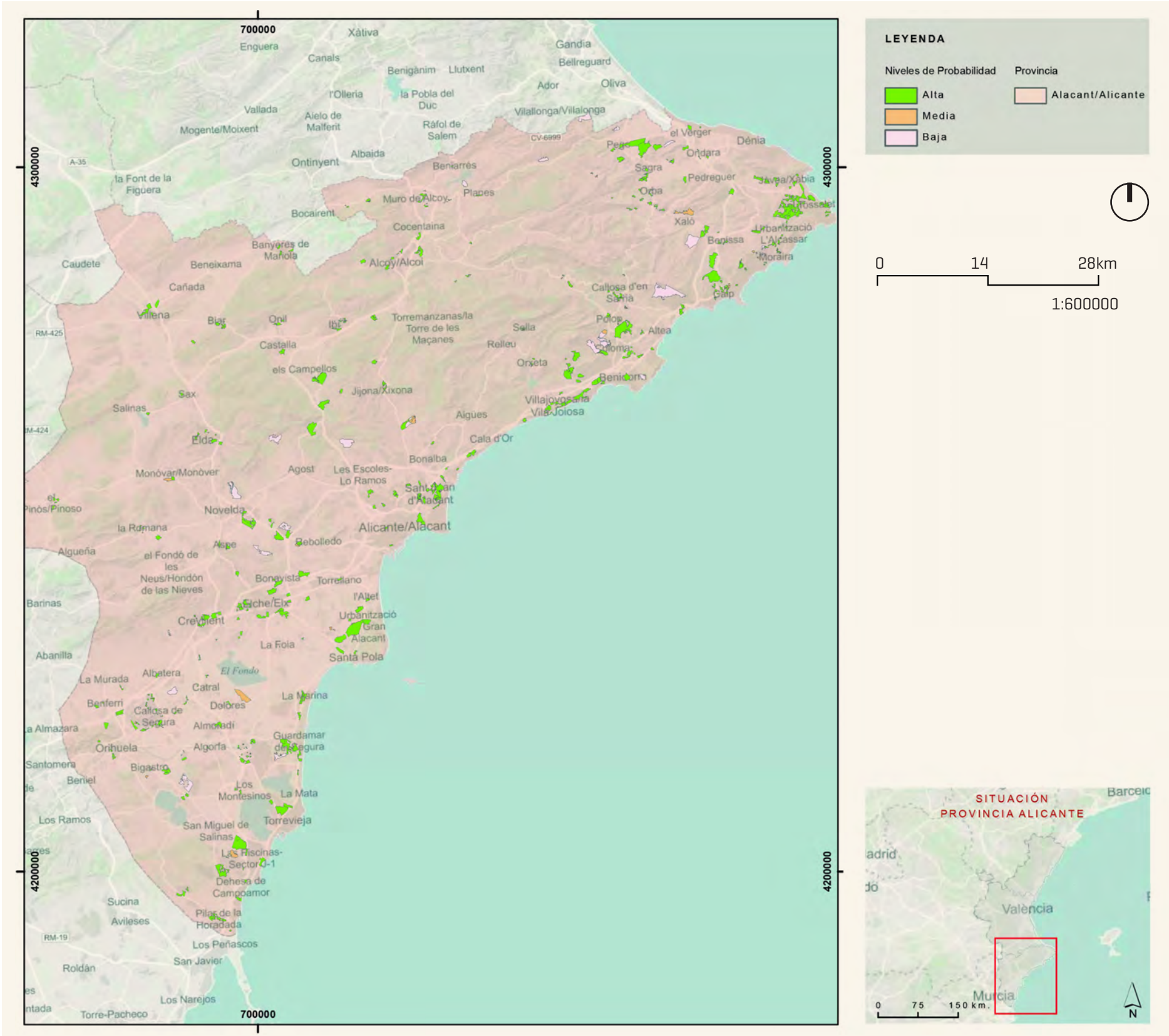
Variables de Vulnerabilidad relativa a la posición. Fuente: ICV



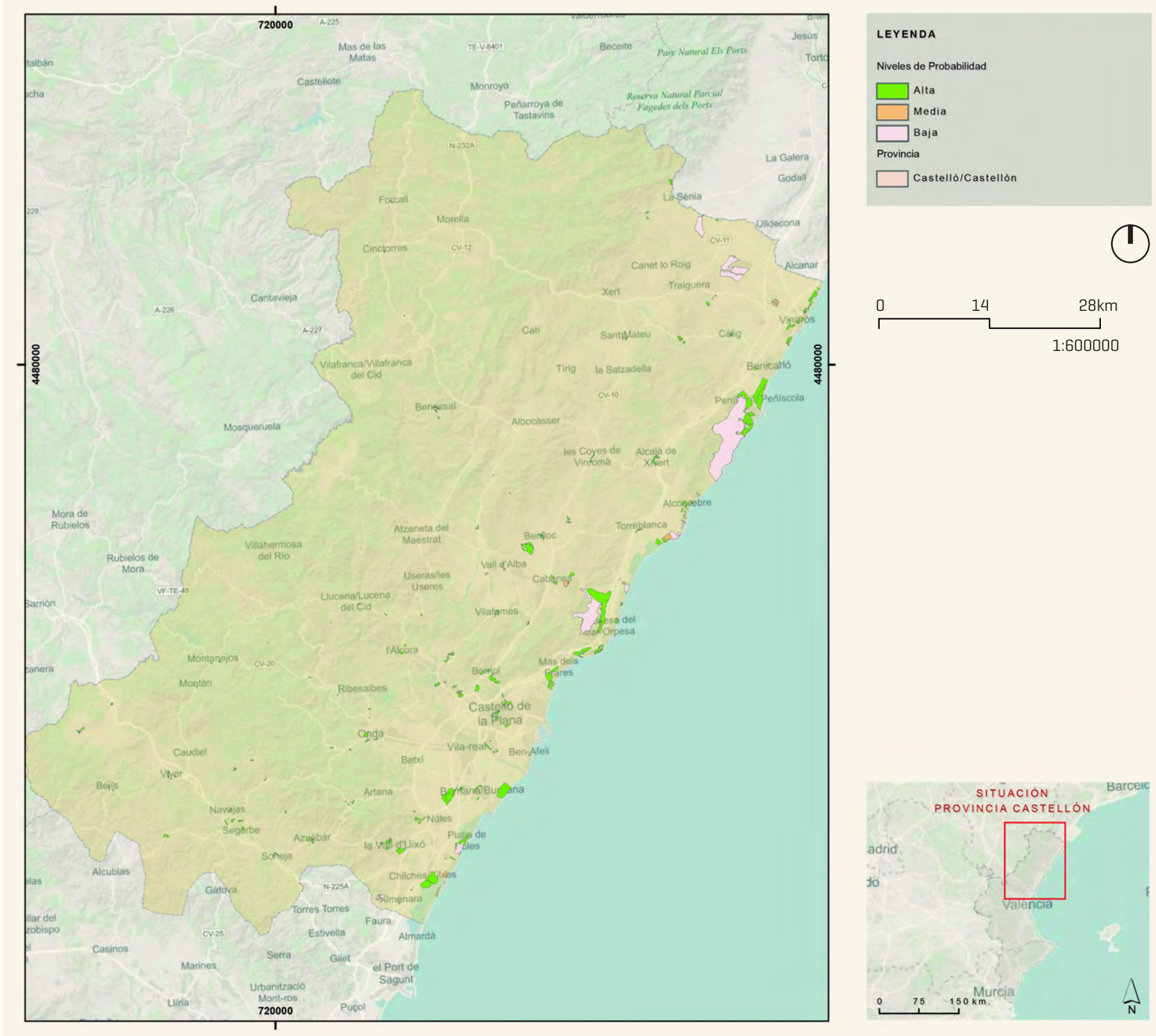
Resultado capacidad CV. Fuente: ICV



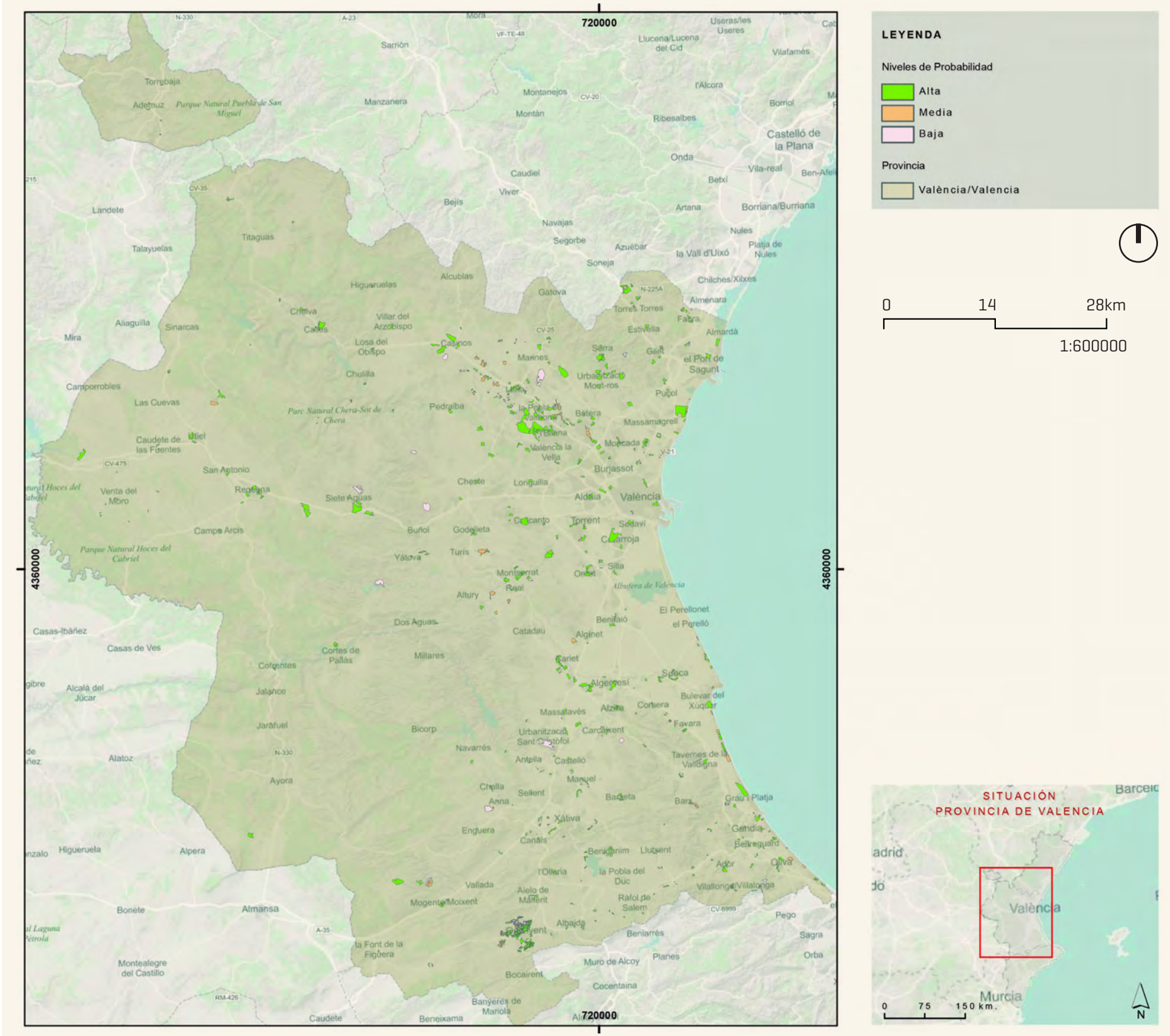
Resultado vulnerabilidad CV. Fuente: ICV



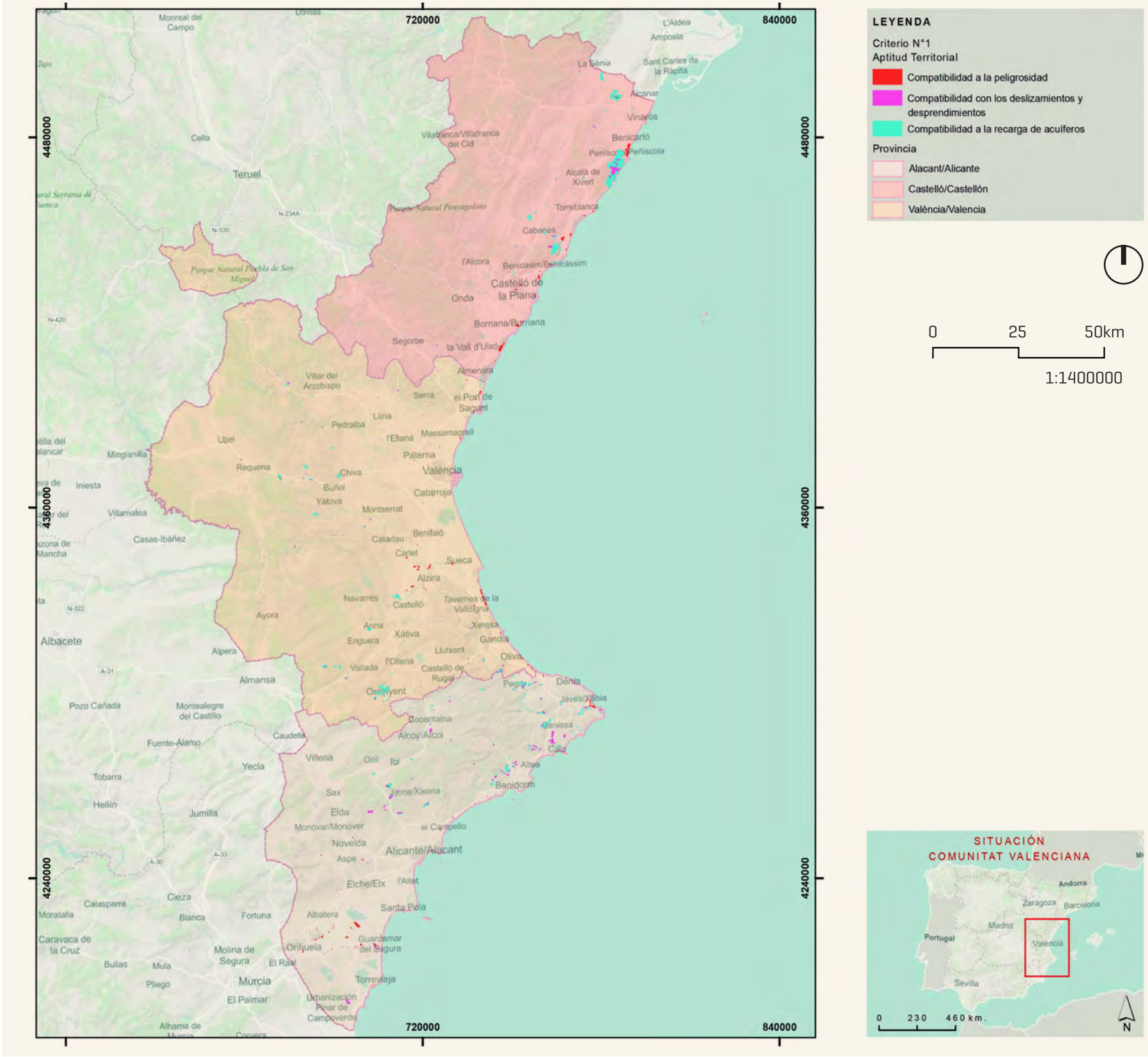
Mapa de aptitud, probabilidad de desarrollo para la provincia de Alicante CV. Fuente: ICV



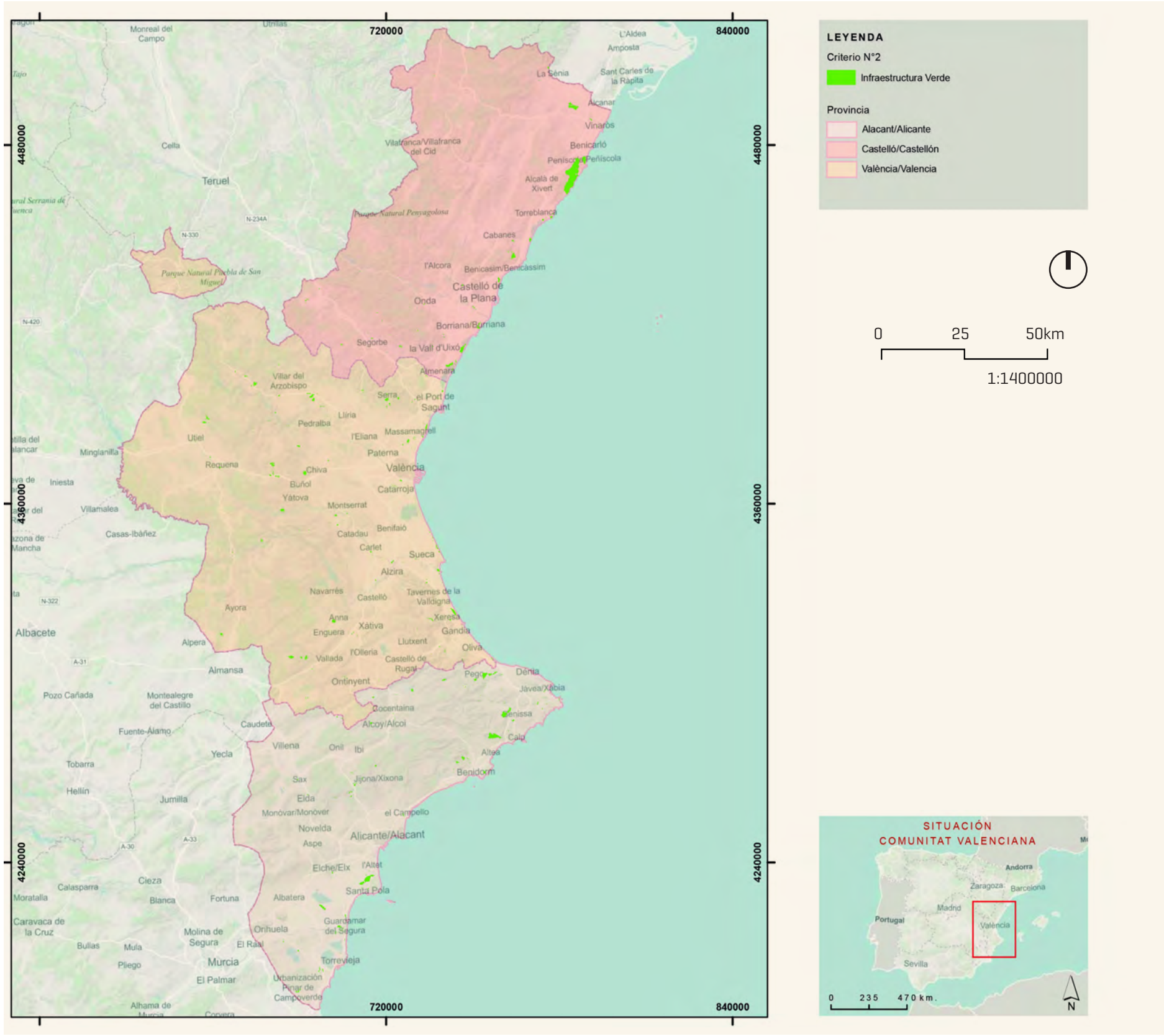
Mapa de aptitud, probabilidad de desarrollo para la provincia de Castellón CV. Fuente: ICV



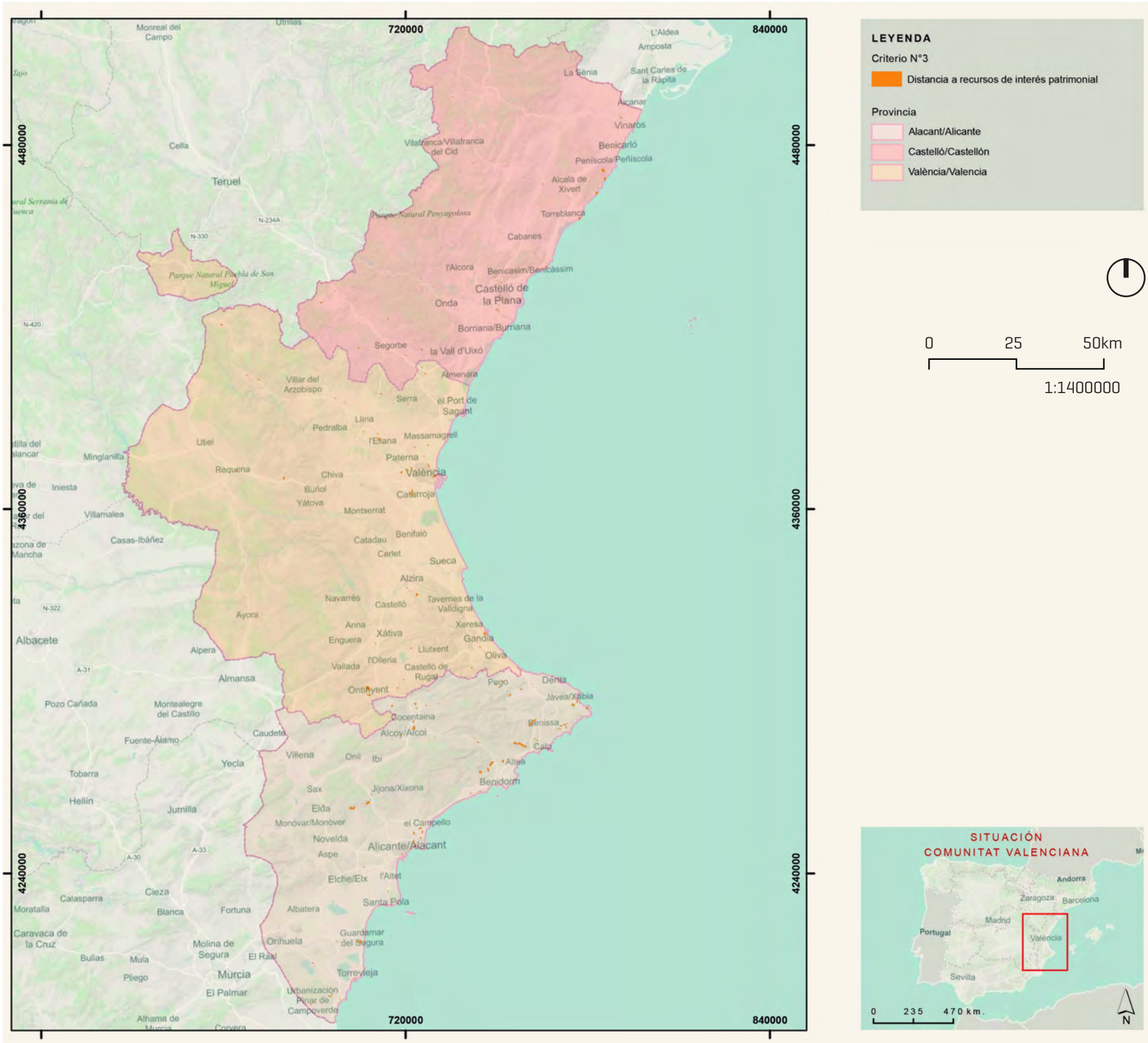
Mapa de aptitud, probabilidad de desarrollo para la provincia de Valencia CV. Fuente: ICV



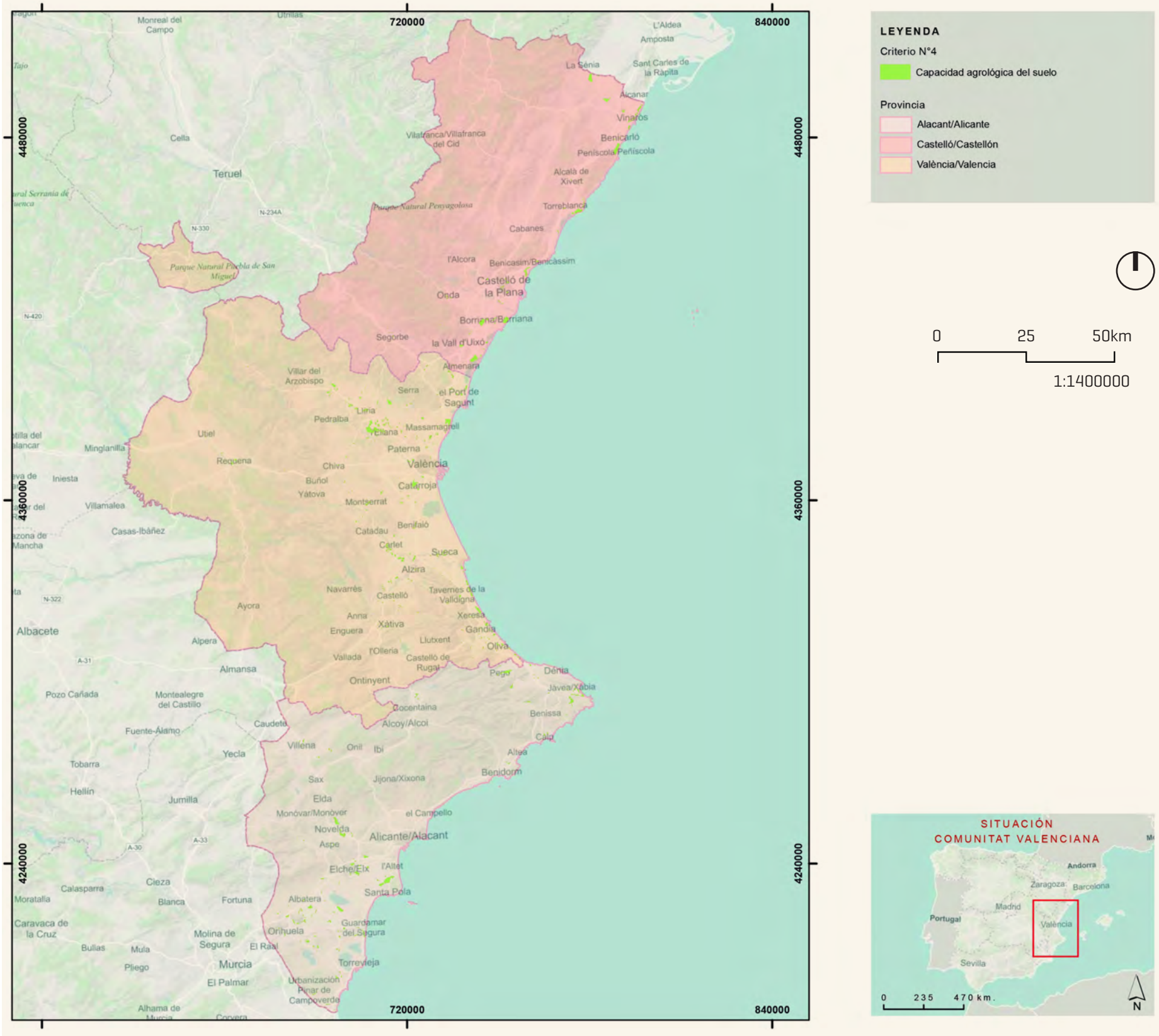
Criterio de aptitud territorial CV. Fuente: ICV



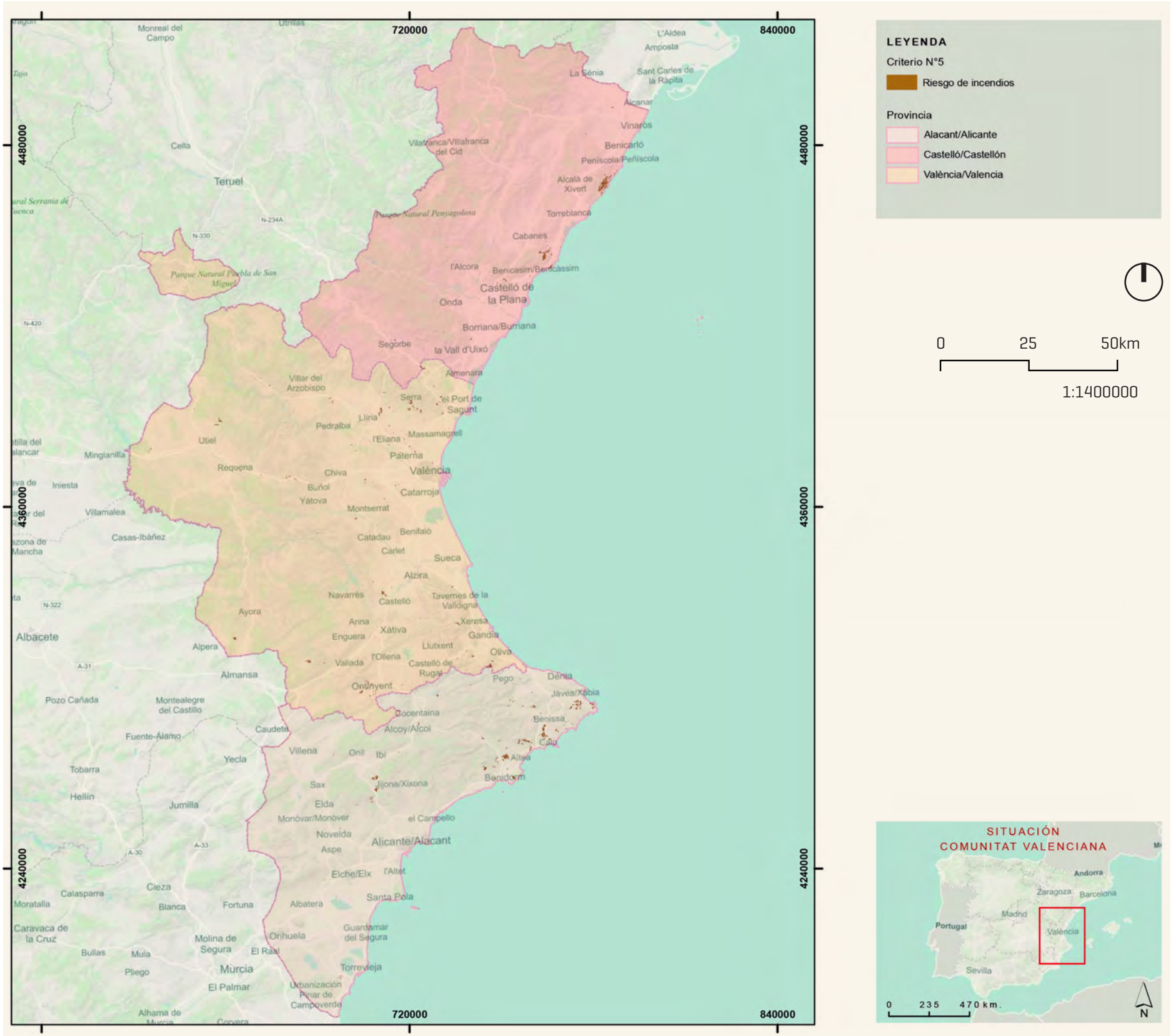
Criterio de infraestructura verde CV. Fuente: ICV



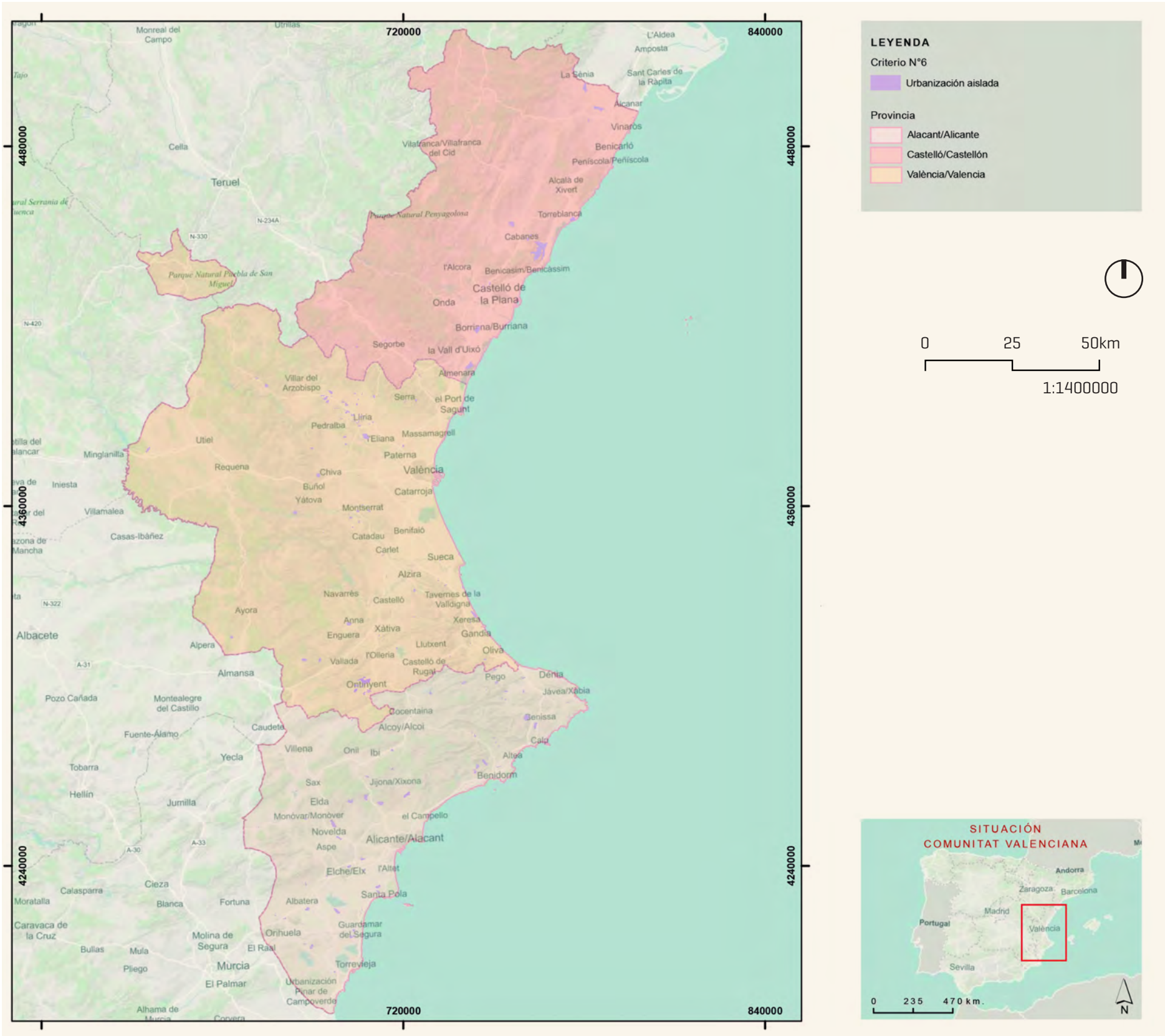
Criterio de distancia a recursos de interés patrimonial CV. Fuente: ICV



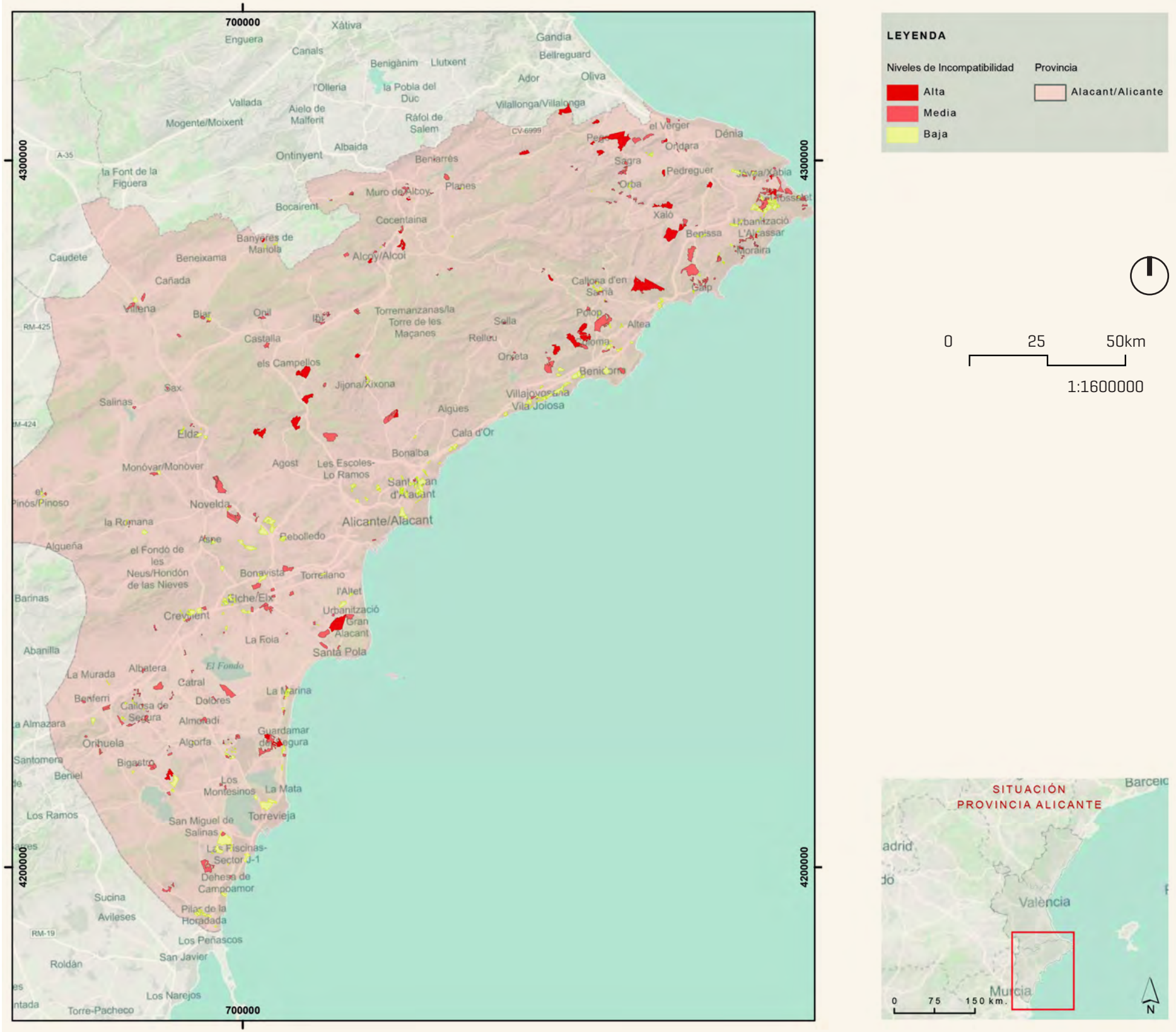
Criterio de capacidad agrológica del suelo CV. Fuente: ICV



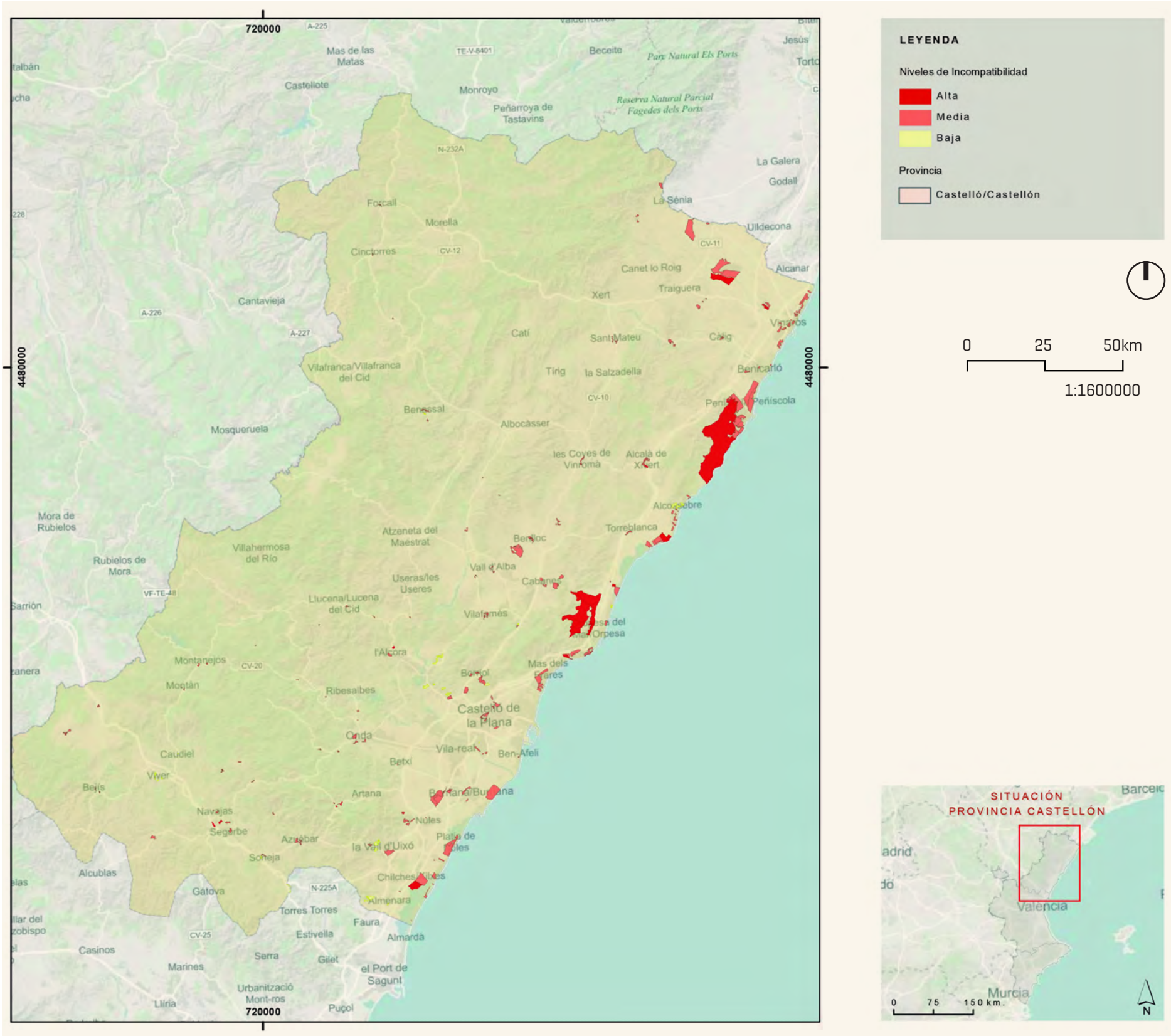
Criterio de riesgo de incendios CV. Fuente: ICV



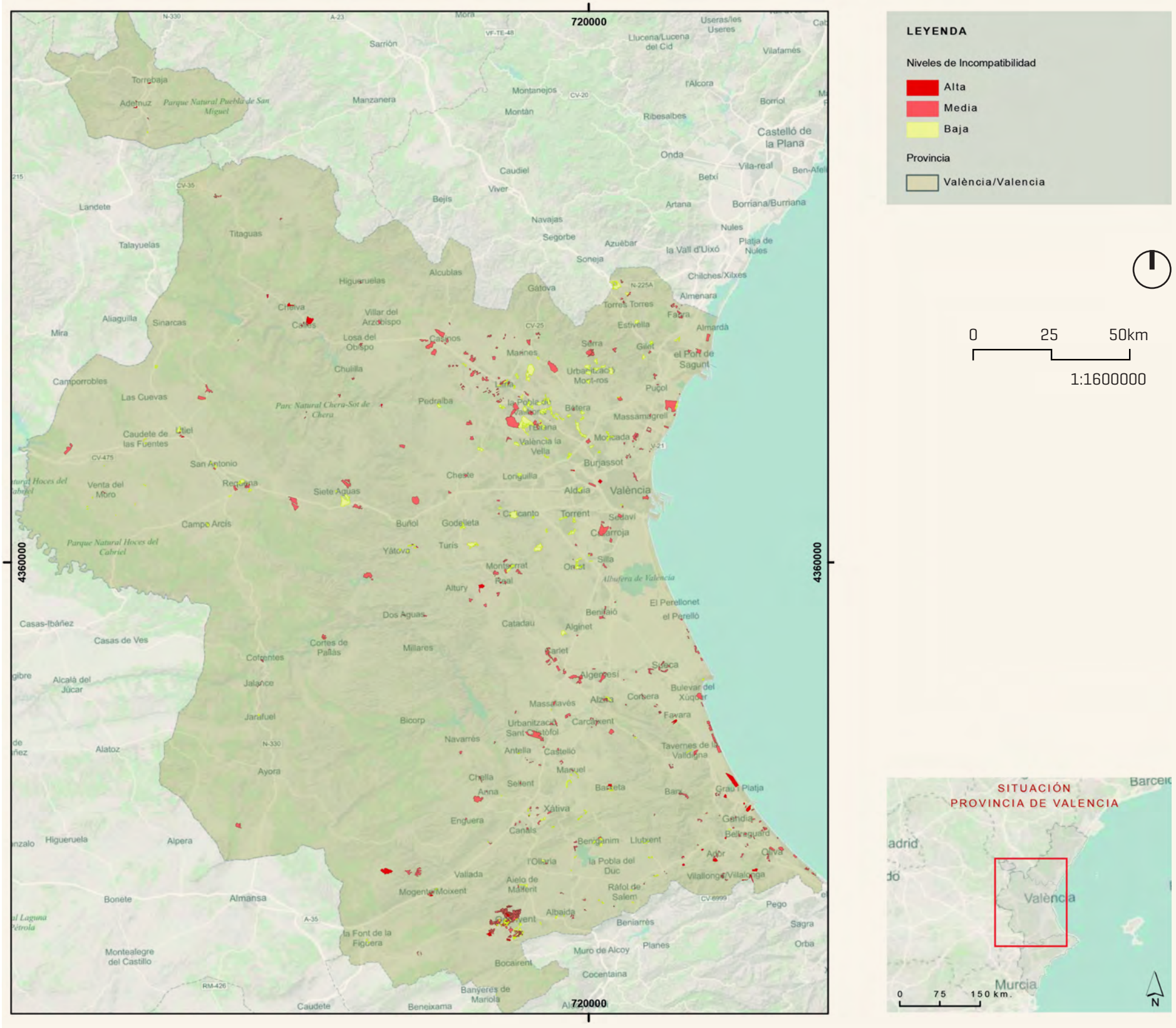
Criterio urbanización aislada CV. Fuente: ICV



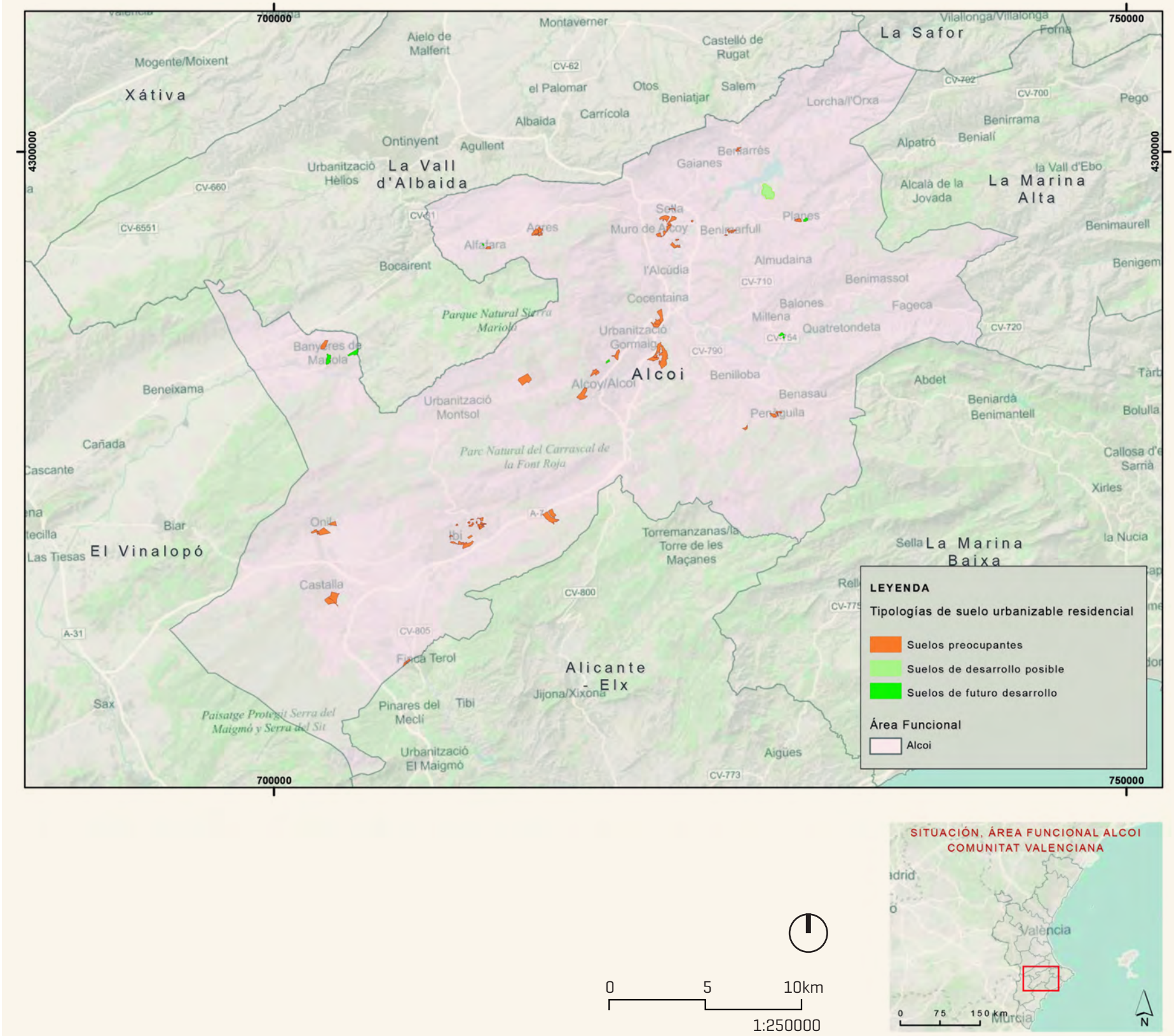
Nivel de incompatibilidad para la provincia de Alicante CV. Fuente: ICV



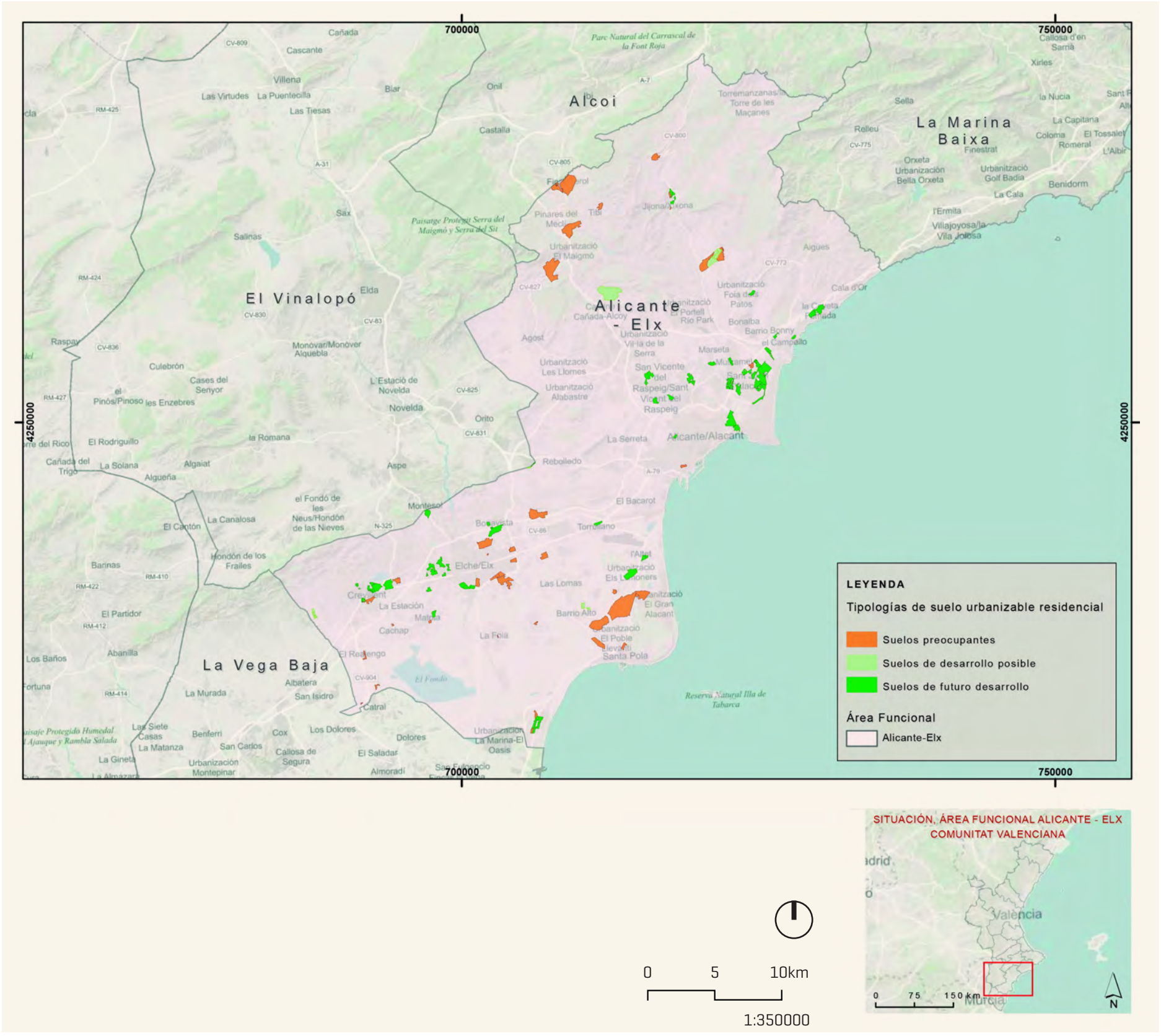
Nivel de incompatibilidad para la provincia de Castellón CV. Fuente: ICV



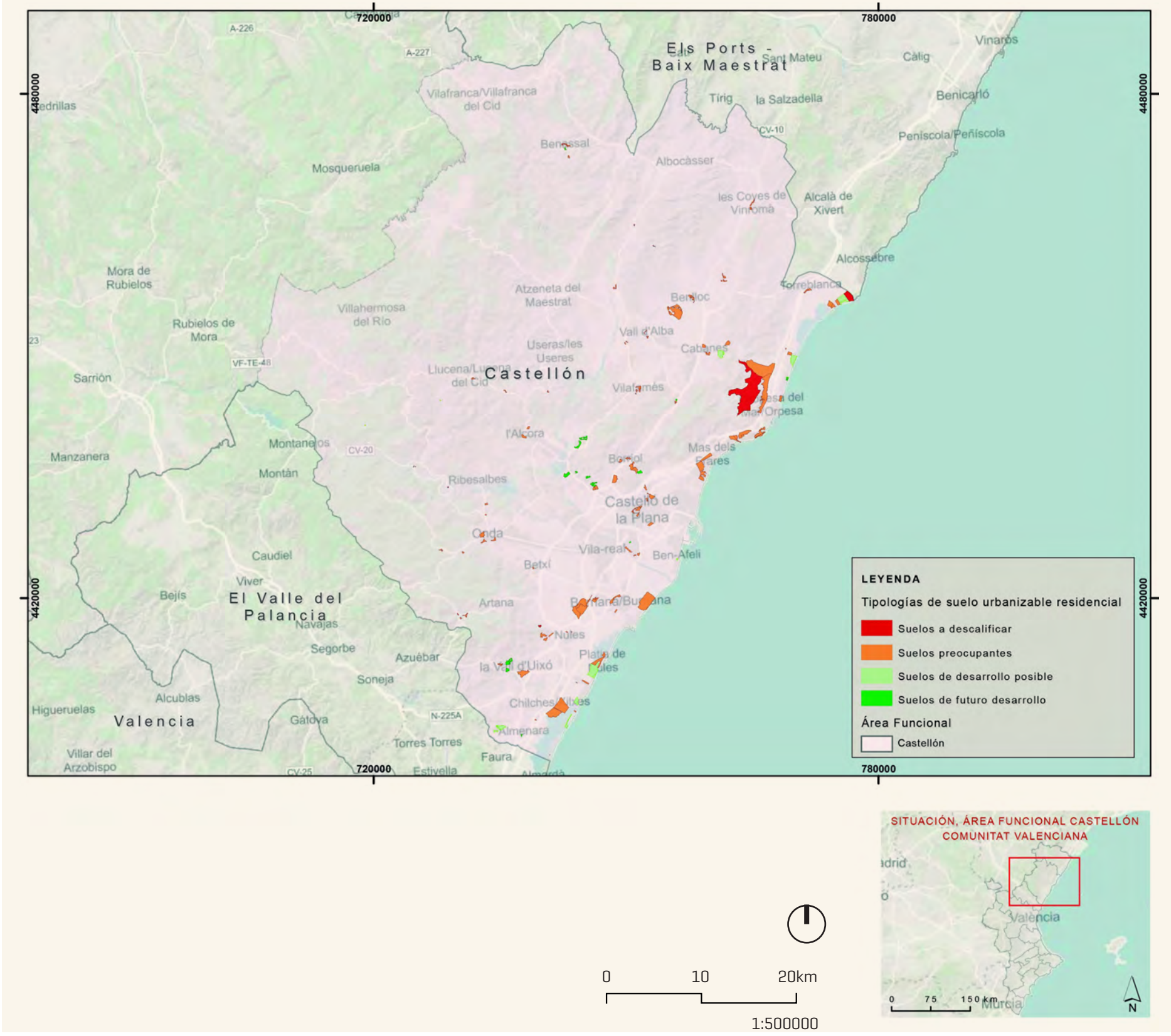
Nivel de incompatibilidad para la provincia de Valencia CV. Fuente: ICV



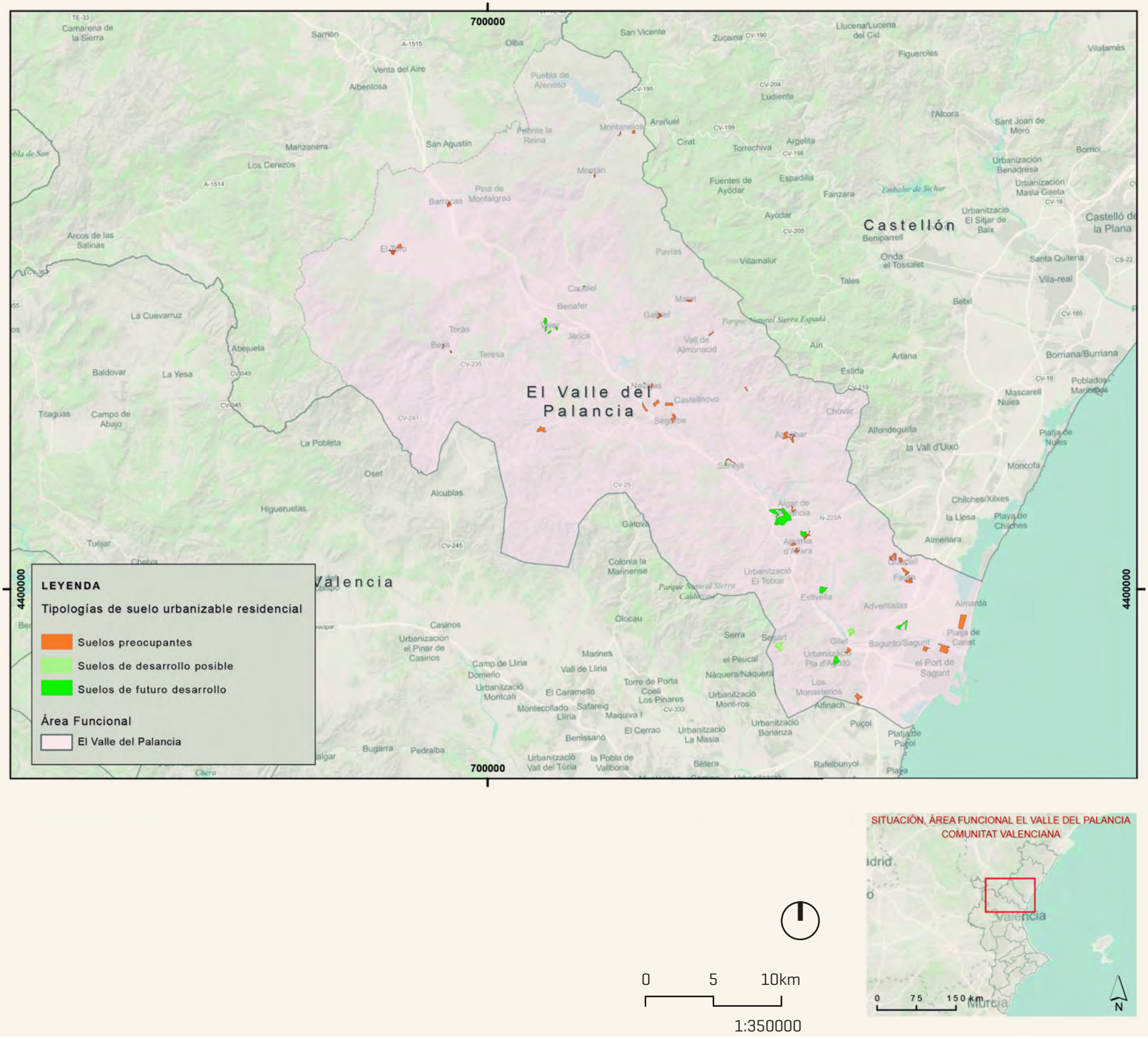
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Alcoi. Fuente: ICV



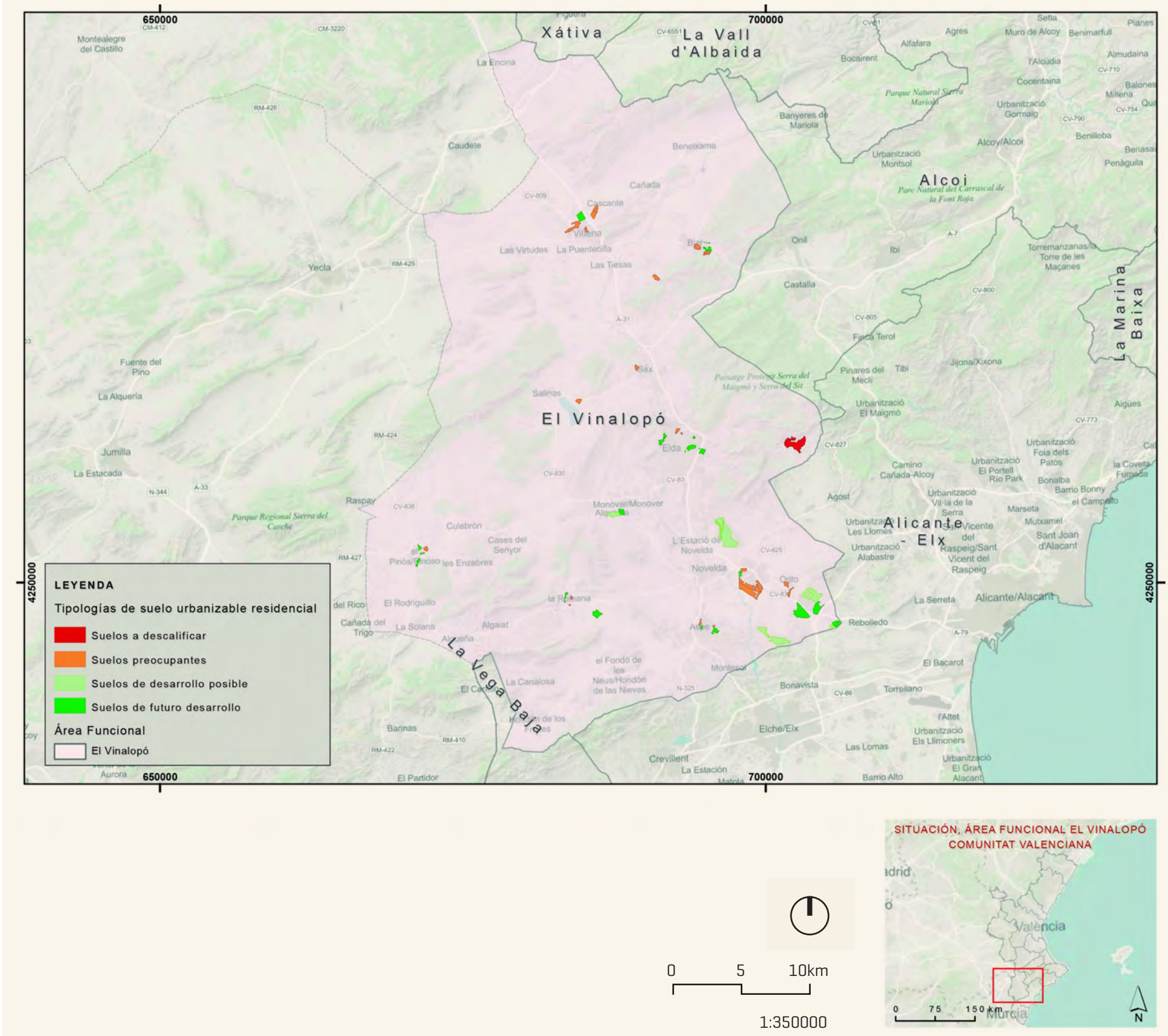
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Alicante-Elx. Fuente: ICV



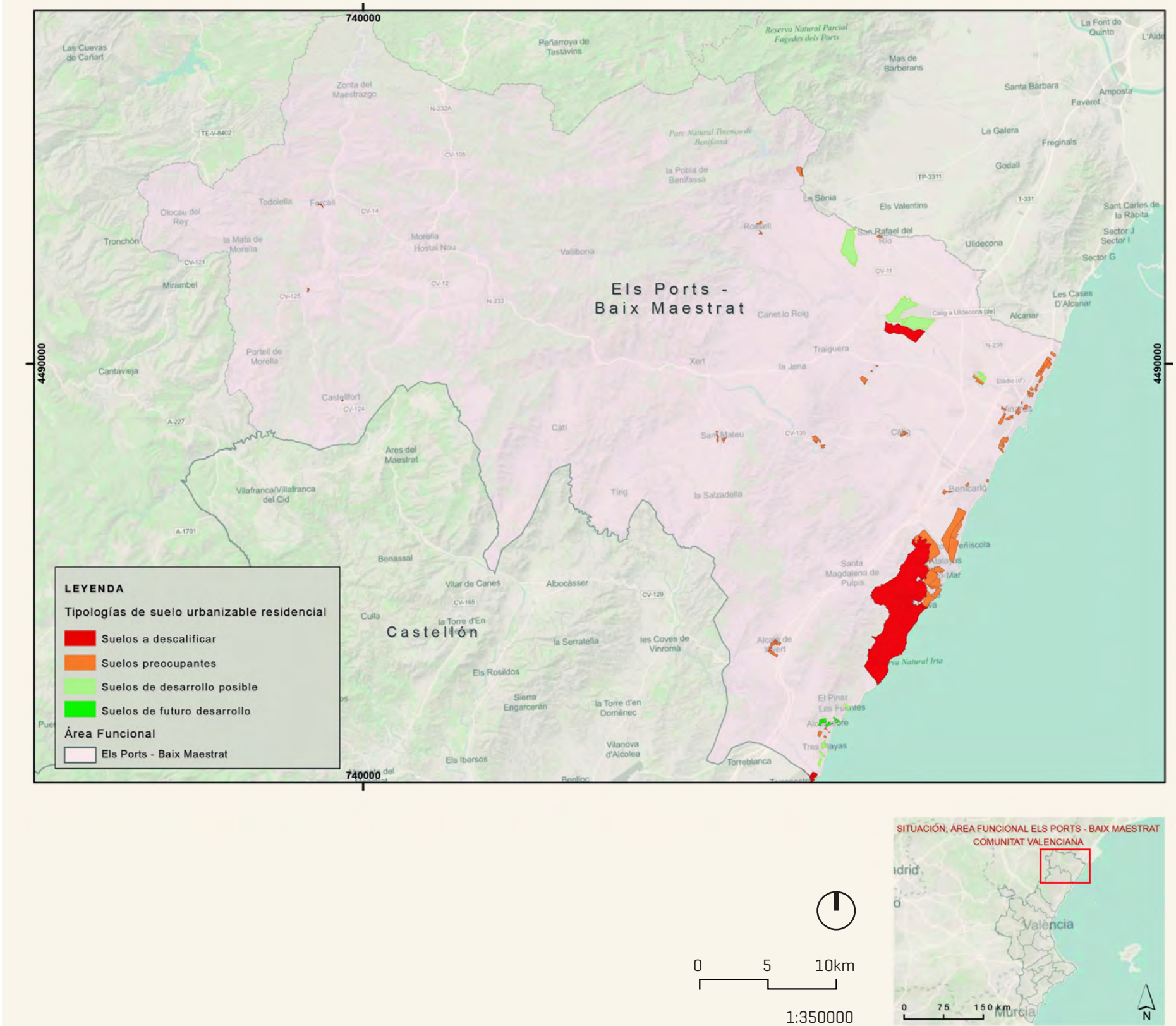
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Castellón. Fuente: ICV



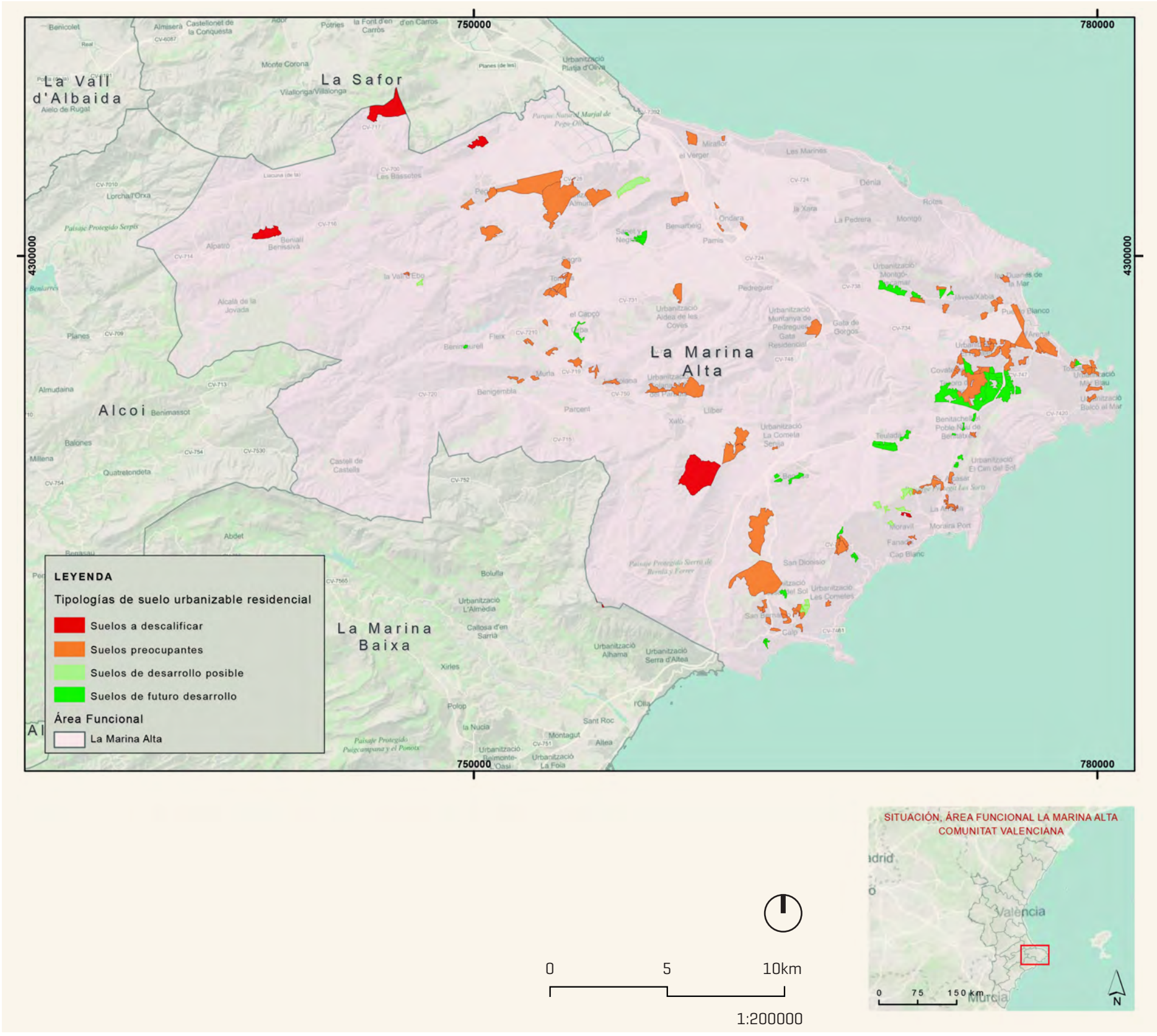
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional El Valle del Palancia. Fuente: ICV



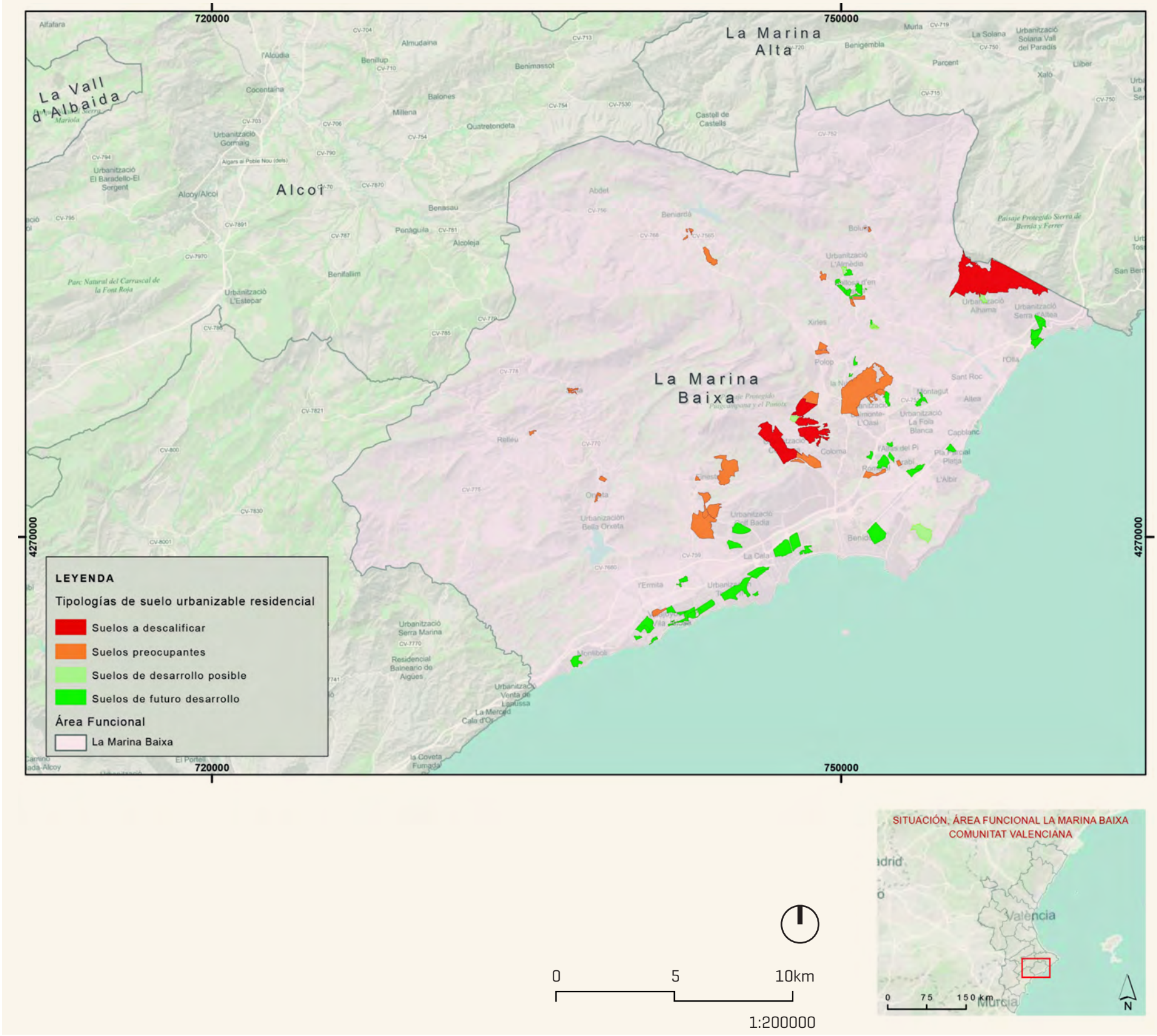
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional El Vinalopó. Fuente: ICV



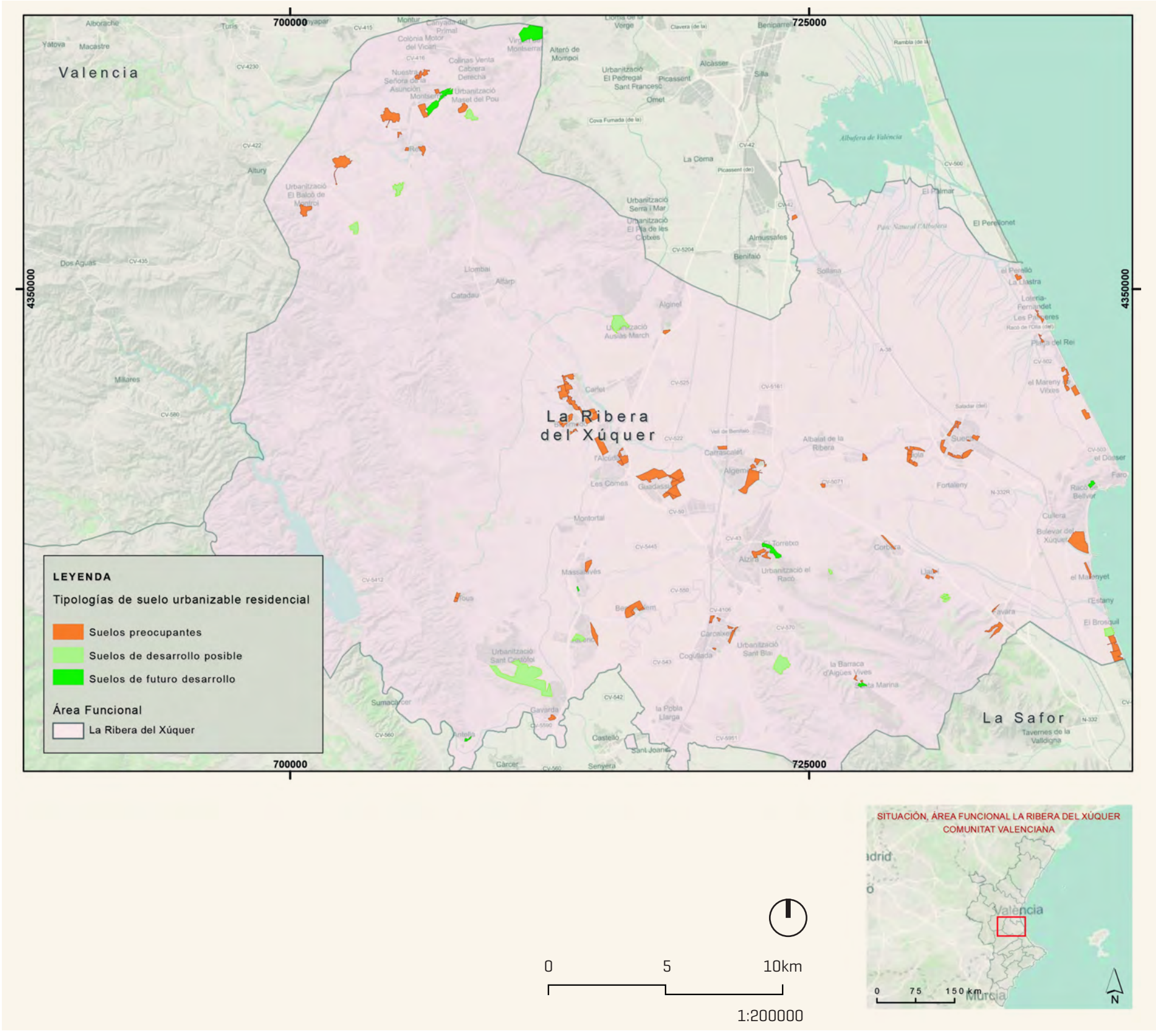
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Els Ports-Baix Maestrat. Fuente: ICV



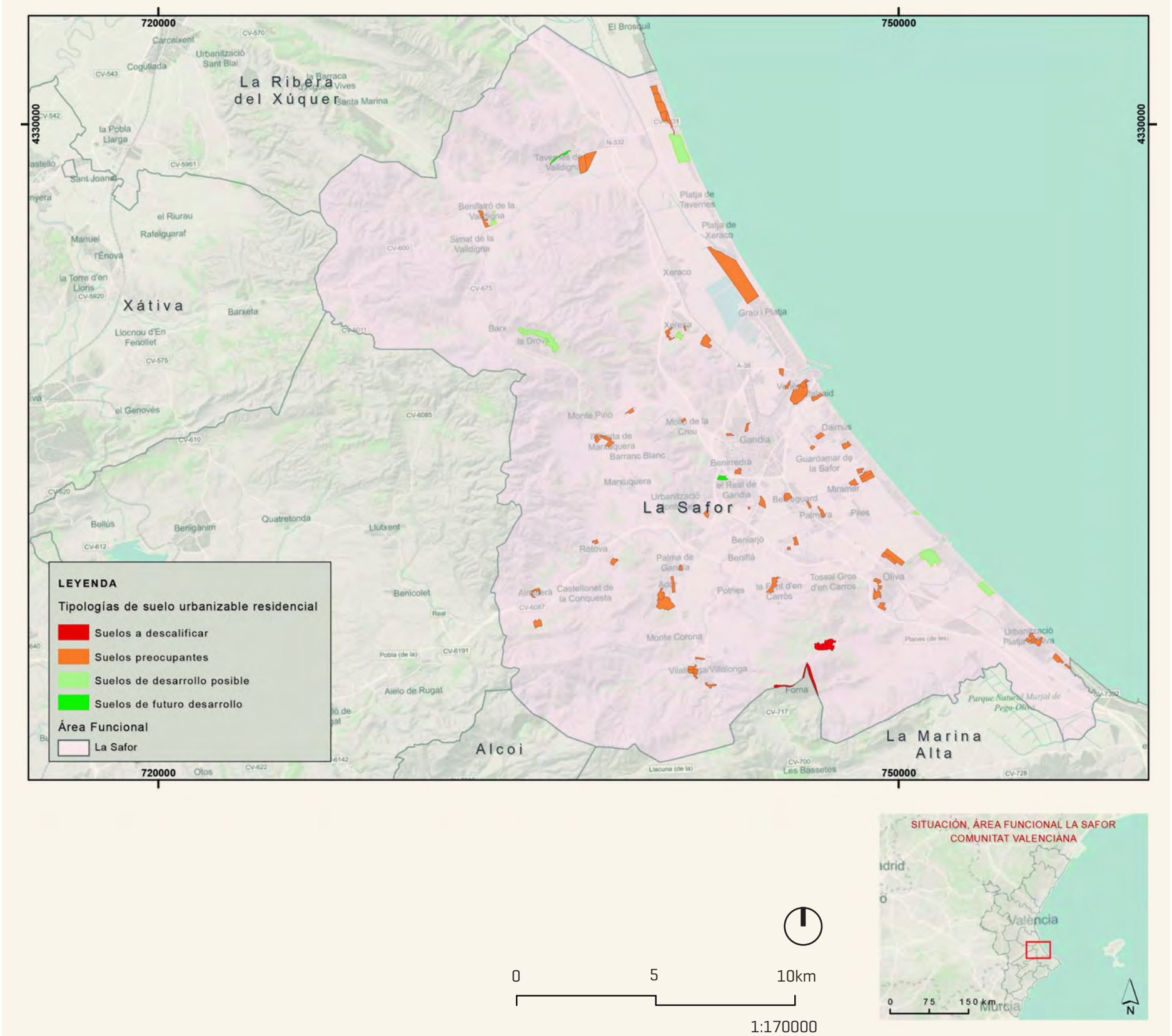
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional La Marina Alta. Fuente: ICV



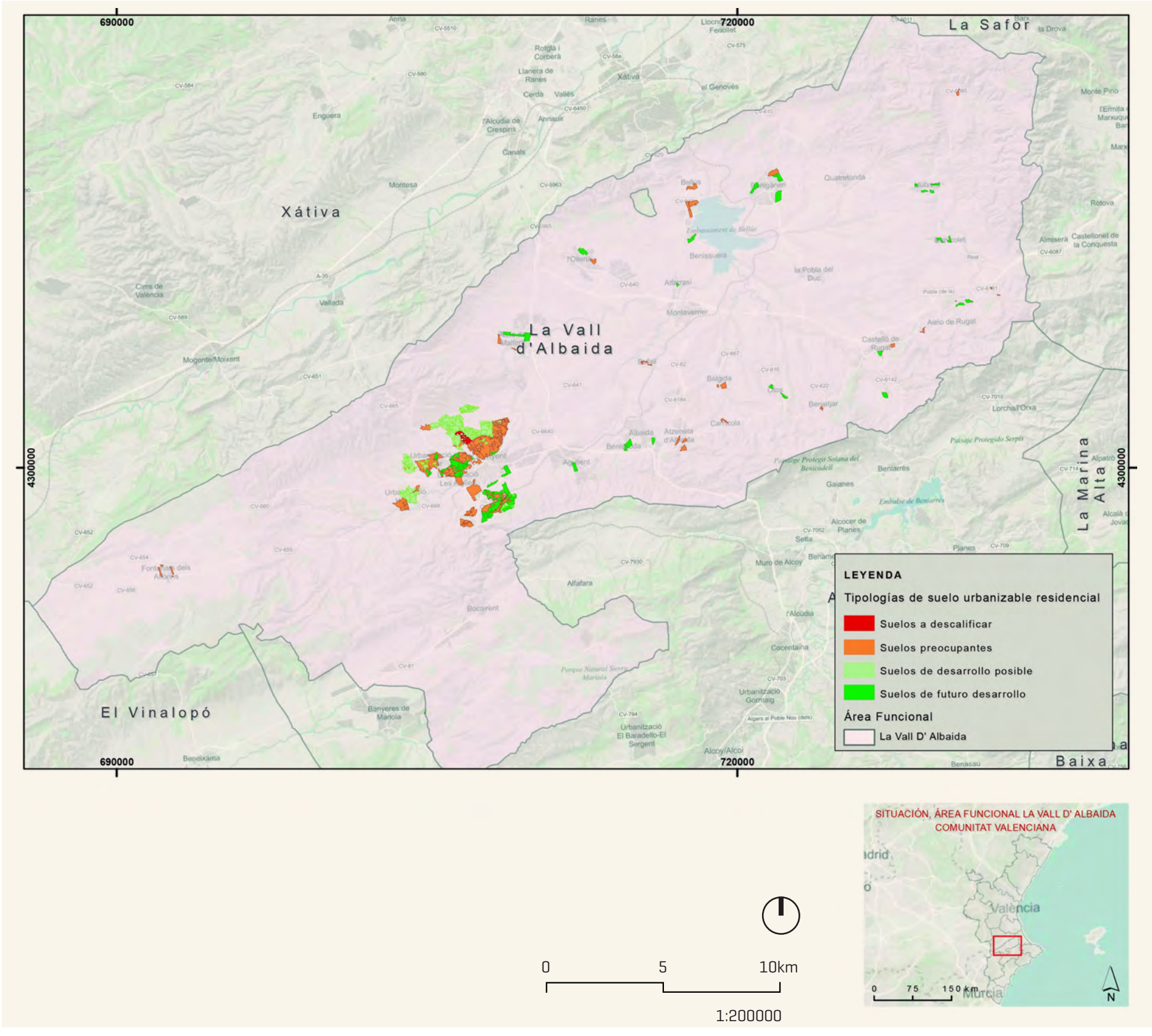
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional La Marina Baixa. Fuente: ICV



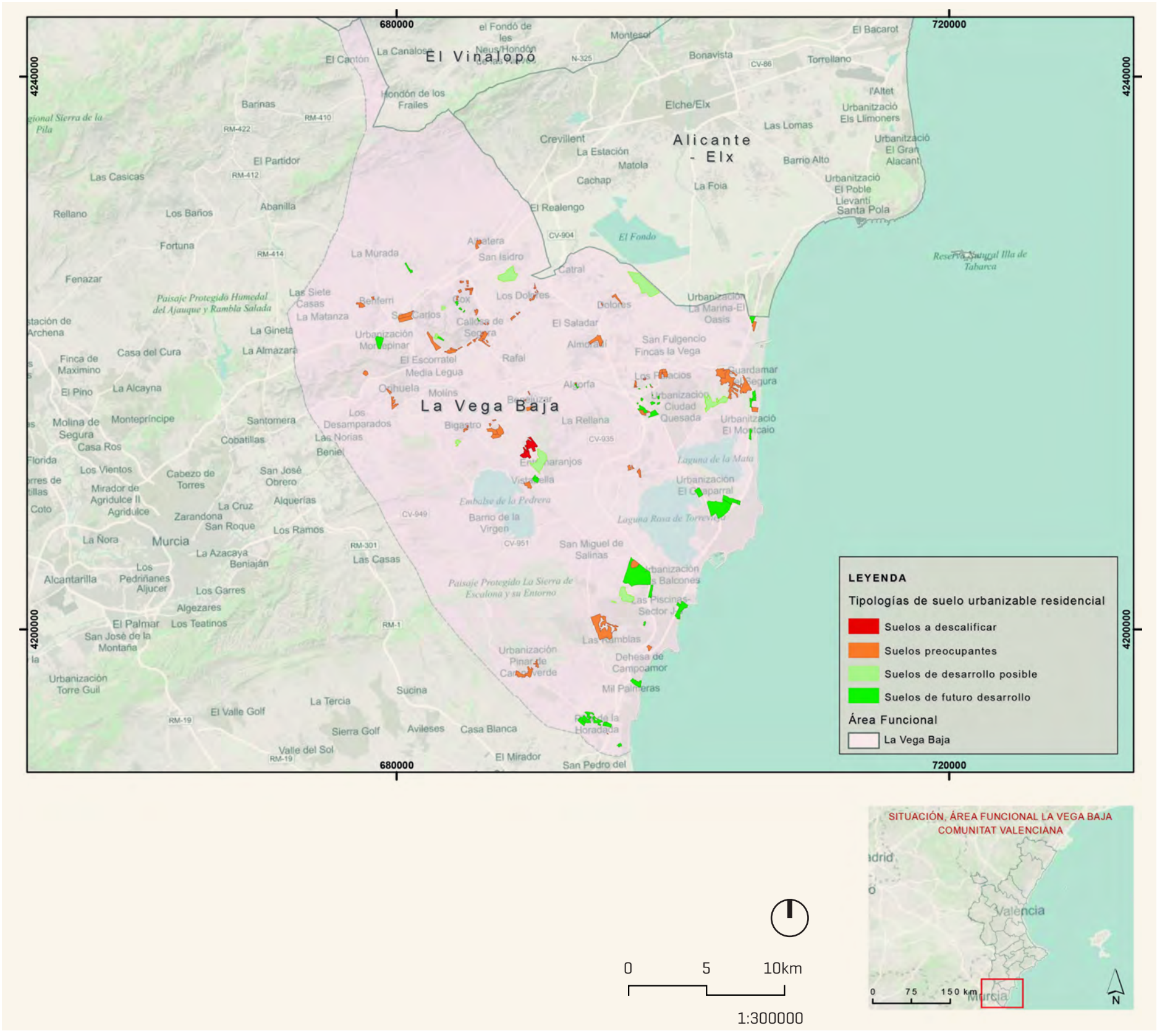
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional La Ribera del Xúquer. Fuente: ICV



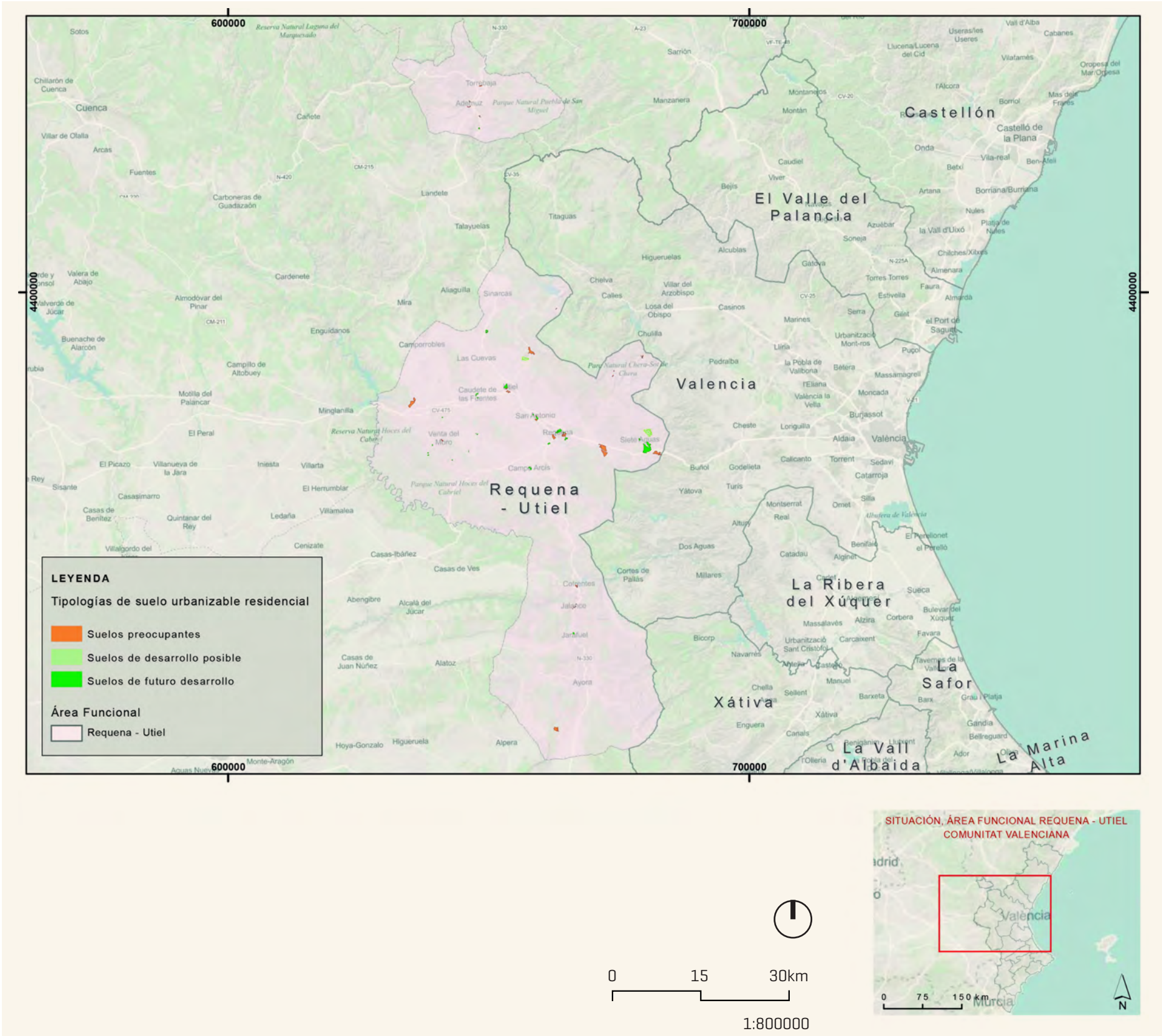
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional La Safor. Fuente: ICV



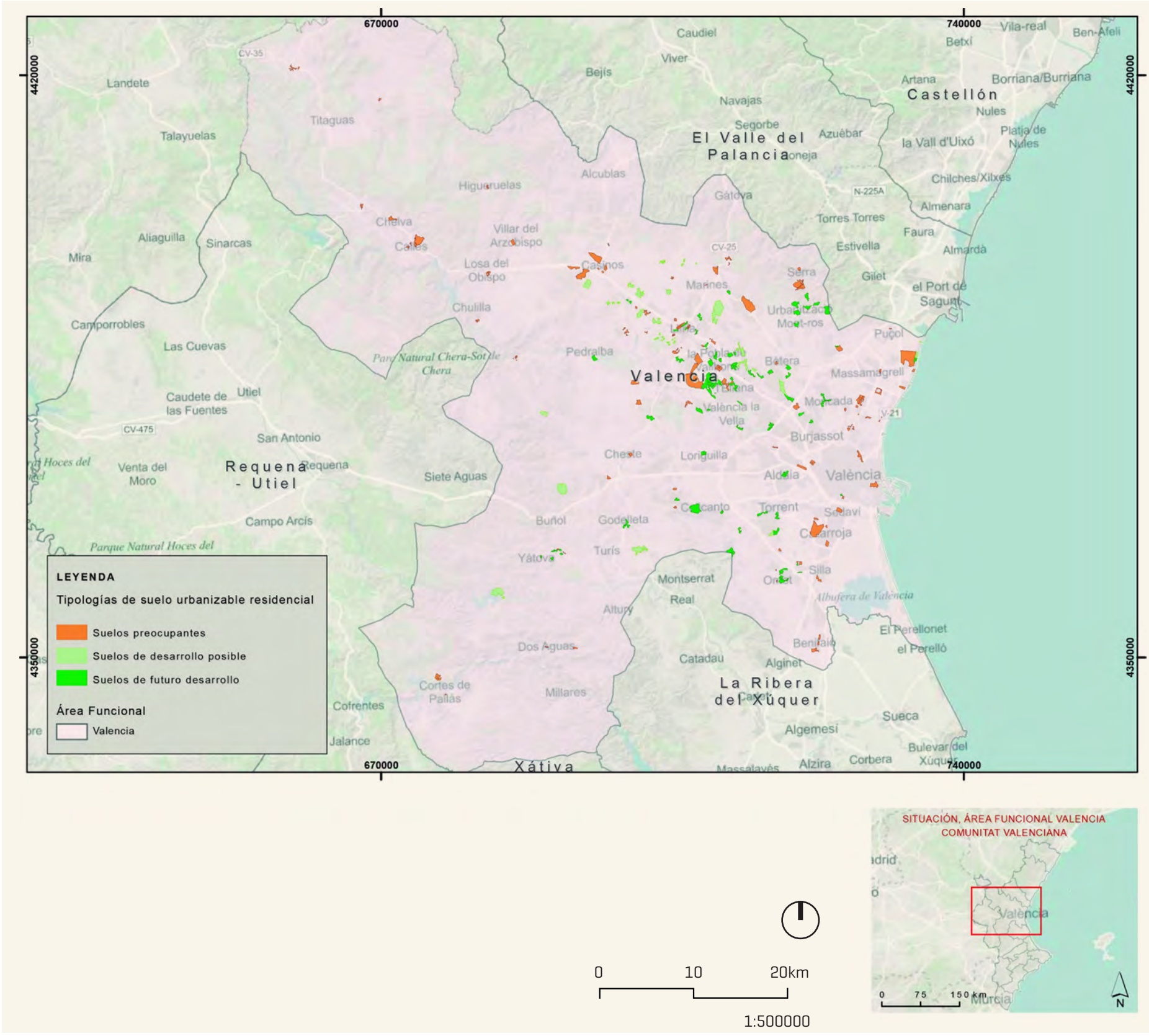
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional La Vall d´Albaida. Fuente: ICV



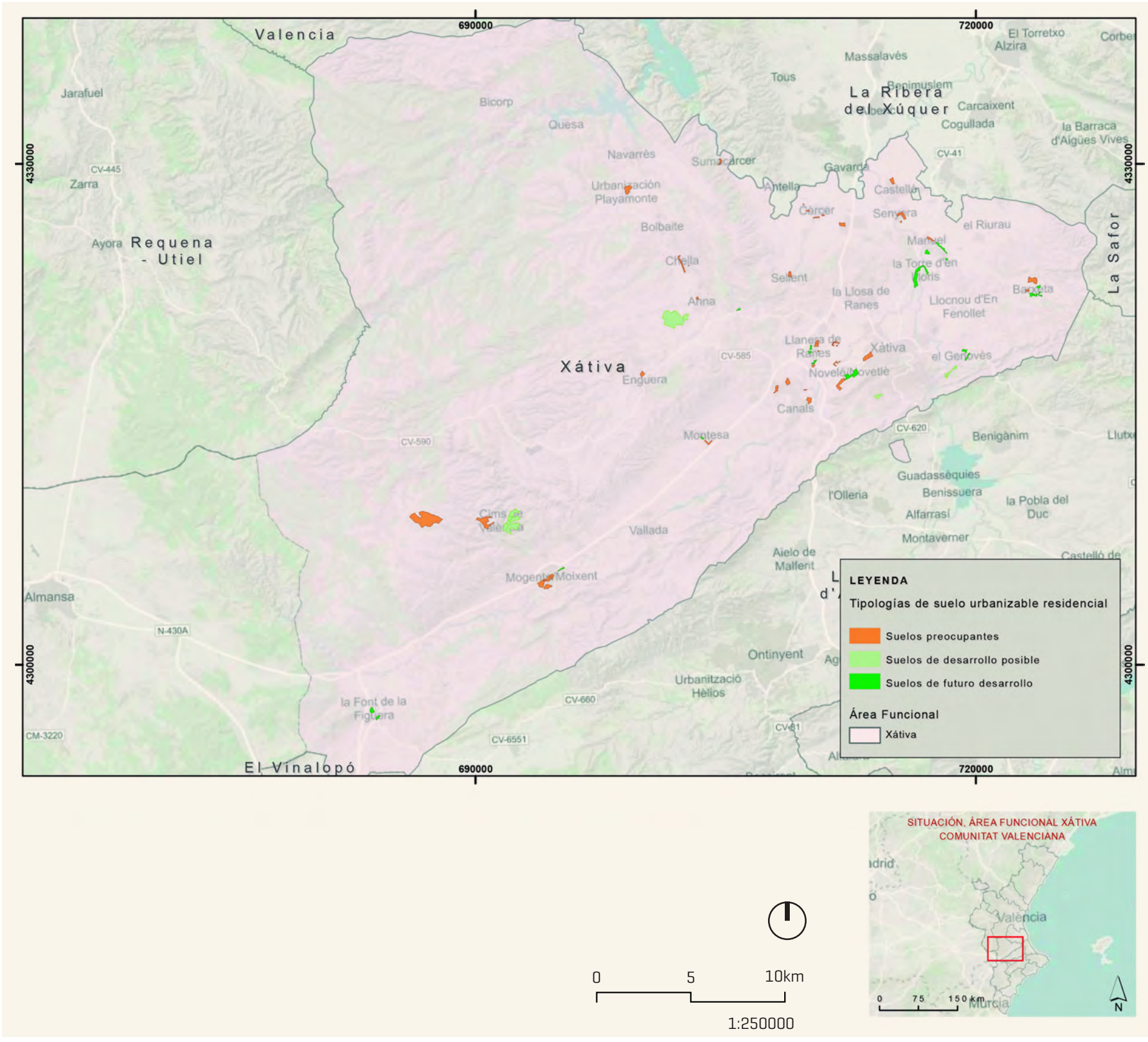
Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional La Vega Baja. Fuente: ICV



Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Requena-Utiel. Fuente: ICV



Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Valencia. Fuente: ICV



Tipología de suelo urbanizable residencia, Área funcional Xátiva. Fuente: ICV

Bibliografía citada en el Capítulo 7:

Amat Montesinos, X. (2015). Decrecimiento y renovadas estrategias para un territorio agotado: El caso de la provincia de Alicante. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada, 54(2)*, 6–37. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5306132.pdf

Barredo, J. (1999). Los SIG en la ordenación del territorio: Posibilidades y desarrollo utilizando evaluación multicriterio. Sistemas de información geográfica y teledetección espacial aplicada a la ordenación del territorio y el medio ambiente, 105-115.

Bosque Sendra, Joaquin. (2004). *Propuesta metodológica para caracterizar las áreas expuestas a riesgos tecnológicos mediante SIG, aplicación en la comunidad de Madrid* (Joaquin. Bosque Sendra, Ed.) [Book]. Asociación de Geógrafos Españoles.

Buzai, G. (2015). Potencialidad de la metodología de evaluación multicriterio aplicada con sistemas de información geográfica. *En Geografía, geotecnología y análisis espacial: tendencias, métodos y aplicaciones* (Tiángulo, pp. 99–111).

Consellería de Medio Ambiente, I. y T. (2021). Plan de Acción Territorial de la Vega Baja. https://mediambient.gva.es/es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/plat-vega-baixa.

De la Encarnación, A. M. (2023). Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios. Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica, 20, 107-123.

Estalella, A., & Arboleda, P. (2022). LA CIUDAD Y LA INVENCIÓN. Encuentros entre arquitectura, antropología y arte. Intermediæ. *Vídeo Jornada 18 de Mayo de 2022*.

Fernández Fernández, J. A. (2021). Decrecimiento urbano: el caso de la Comunidad de Madrid. *En Tesis doctoral*.

Galacho Jiménez, F. B., & Arrebola Castaño, J. A. (2013). Modelo de evaluación de la capacidad de acogida del territorio con SIG y técnicas de decisión multicriterio respecto a la implantación de edificaciones en espacios rurales. Investigaciones Geográficas, (60), 69–85.

Gielen, E., & Temes-Cordovez, R. (coord.). (2020). SIG y el análisis de aptitud. *En SIG revolution: ordenación del territorio, urbanismo y paisaje* (pp. 87–106). Madrid: Editorial Síntesis, D.L. 2020. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8093943

Gómez, M. (Gómez D. (2005). *Sistemas de información geográfica y evaluación multicriterio en la ordenación del territorio* (J. I. Barredo Cano, Ed.; 2a ed.) [Book]. Ra-ma.

Górgolas Martín, P. (2019). Del "urbanismo expansivo" al "urbanismo regenerativo": directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, 199, 81–100. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6901008.

Mena Frau, Carlos; Gajardo Valenzuela, John y Ormazabal Rojas, Yony. Modelación espacial mediante geomática y evaluación multicriterio para la ordenación territorial. Rev. Fac. Ing. - Univ. Tarapacá [online]. 2006, vol.14, n.1 [citado 2023-11-19], pp.81- 89.

Miralles i García J.L. y Altur Grau V. y Gielen E. (1998) Urban land use planning for sustainable development. Methodology for obtaining the aptitude of the soil for sustainable urban

development as an approach to the municipal planning. Application in the Comunitat Valenciana (Spain). Gis Planet 98 Internacional Conference and Exhibtion on Geographic information", pp. 1 - 10. Lisboa, Portugal.

Miralles i García J.L. y Altur Grau V. y Gielen E. (2000). Localització d'usos i activitats. Estat del planejament. Proyecto Concercost. Consorcio de las Comarcas Centrales Valencianas. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 2000.Miralles i García, J. L., & Altur Grau, V. J. (2016). Updated method of aptitude to sustainable urban development for including green infrastructure. *International Journal of Sustainable Development and Planning, 11*(6), 970–979. https://doi.org/10.2495/SDP-V11-N6-970-979

Molero, E., Grindla, A. L., & Asensio, J. J. (2014). Escenarios de aptitud y modelización cartográfica del crecimiento urbano mediante técnicas de evaluación multicriterio. *GeoFocus. International Review of Geographical Information Science and Technology, 0(7),* 120–147. https://www.geofocus.org/index.php/geofocus/article/view/114

Pérez-Lores, L. (2024). Ordenación territorial: una alternativa conceptual para la contención frente al modelo de expansión ilimitada. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56*(219), 27–48. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.2

Riera, A. S., & Cladera, J. R. (2021). Methodological Proposal for the Establishment of the Best Use in Obsolete Buildings of Consolidated Urban Fabrics. *Architecture, City and Environment, 16*(47). https://doi.org/10.5821/ace.16.47.1044827

Rodríguez Álvarez, Y., Plata Rocha, W., Salado García, M. J., Gómez Delgado, M., & Bosque Sendra, J. (2009). Herramienta para la asignación óptima de usos del suelo. II Congreso Internacional de Medida y Modelización de La Sostenibilidad ICSMM 09.

Romero Martín, C. (1993). Teoría de la decisión multicriterio conceptos, técnicas y aplicación. Carlos Romero. https://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun29737915

Romero-Martínez, J. M., Del-Castillo-sánchez, A., & Romero-Padilla, Y. (2024). Ecosocial transition strategies from architecture and tourism: de-urbanisation and ecological recovery projects in coastal destinations. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56*(219), 7–26. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.1

Romero-Martínez, J. M., & Romero-Padilla, Y. (2024). ¿Por qué desurbanizar, desconstruir y renaturalizar?: justificaciones para iniciar la transición ecosocial en los litorales turísticos. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56*(222), 1133–1152. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.222.3

Sanabria Artunduaga, T. H. (2010). Cuatro precisiones metodológicas para identificar la aptitud territorial. Bitácora Urbano Territorial, 16(1), 79–88. https://revistas.unal.edu.co/index.php/bita-cora/article/view

Temes-Cordovez, R. R., de León Rodríguez, R., Simancas Cruz, M. R., Socorro García, A., García Amaya, A., Peñarrubia Zaragoza, M. P., & (coord.), C. N. de I. G. (2020). Metodología para la identificación de los grados de consolidación de los suelos urbanizados en la franja litoral de la Comunitat Valenciana: hipótesis para un urbanismo del decrecimiento. In España, puente entre continentes: Aportación Española al 34.o Congreso de la Unión Geográfica Internacional, Estambul 2020 (pp. 307–326). Madrid: Centro Nacional de Información Geográfica, 2020. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8146963

Temes-Cordovez, R. R., & de León-Rodríguez, R. (2022, November 25). Suelos urbanizables no

ocupados en la Comunitat Valenciana [Resumen de ponencia]. Paisajes Imperfectos, Suelos Urbanizables No Ocupados En La Comunitat Valenciana. http://www.upv.es/entidades/DU/noticia_1204272c.html

Temes-Cordovez, R. (2020). SIG revolution: ordenación del territorio, urbanismo y paisaje: Vol. ;4 (R. Temes-Cordovez & A. Moya Fuero, Eds.; Issue sp).: Síntesis. http://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun26422857

Temes-Cordovez (IP), R. (2021). Paisajes imperfectos: Suelos urbanizables no ocupados en la Comunitat Valenciana [Proyecto de Investigación UPV].de León-Rodríguez, R., Tuset Davó, J. J., & Temes-Cordovez, R. R. (2021). Una aproximación a los paisajes inacabados en el litoral valenciano. In R. Pié Ninot, C. J. Rosa Jiménez, J. M. Vilanova, & E. Porfidio (Eds.), Turismo y Paisaje 2 (Tirant Hum, pp. 215–233).

Temes-Cordovez, R., de León Rodríguez, R., Sanz Navarro, M., & Part López, J. (2024). Farolas, aceras y calles: La ciudad vacía del litoral valenciano. In M. J. Marqués- Ballesteros, K. España, & C. Rosa-Jiménez (Eds.), Mediterranean Landscape in Transition. Nuevos enfoques para hacer frente a los nuevos retos sociales y medioambientales (Tirant Lo Blanch, pp. 81–97). https://editorial.tirant.com/es/ebook/mediterranean-landscape-in-trasition-nuevos- enfoques-para-hacer-frente-a-los-nuevos-retos-sociales-y-medioambientales-maria- jose-marquez-ballesteros-9788411832380

Relación de figuras del Capítulo 7:

PARTE III. EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Capítulo 7

- Figura C07_F01: Evaluación Multicriterio. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F02: Objetivo 1.1. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F03: Objetivo 1.2. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F04: Valoración de las bolsas de SuzR. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F05: Esquema de cálculo de la Fase 1. Objetivo 01.1. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F06: Esquema metodología factor Capacidad. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F07: Exportación a ráster de 5x5. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F08: Resultado Distancia euclidiana Carreteras. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F09: Configuración de Reclasificación y Resultado Carreteras. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F10: Configuración de Reclasificación y Resultado Pendientes. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.

- Figura C07_F11: Configuración de Weighted Sum. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F12: Resultado de la Integración Ponderada.Mapa de Capacidad Posicional. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F13: Esquema metodología factor Vulnerabilidad. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F14: Resultado de la distancia euclidiana a la variable Suelo Urbano. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F15: Configuración de la reclasificación de la variable Suelo Urbano. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F16: Resultado de la reclasificación de la variable Suelo Urbano. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F17: Configuración de la conversión a ráster de la variable Franja Territorial. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F18: Configuración y resultado de la reclasificación de la variable Franja Territorial. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F19: Unión del excel de Proyección Demográfica con capa Municipios. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F20: Conversión a ráster y resultado de la variable Crecimiento Demográfico. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F21: Reclasificación y resultado de la variable Crecimiento Demográfico. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F22: Selección de dotaciones y resultado de la distancia euclidiana a la variable Distancia a Equipamientos. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F23: Configuración y resultado de la conversión a ráster de la variable Distancia a Equipamientos. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F24: Selección por atributos. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F25: Selección de polígonos en Situación 1, 2 y 3. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F26: Selección por localización. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F27: Unión con capa de Provincias. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F28: Conversión a Ráster. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F29: Reclasificación y resultado la variable Tangencia a Suelo Industrial. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.

- Figura C07_F30: Resultado de la Integración Ponderada del factor Vulnerabilidad. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F31: Re-escalado de Tangencia suelo industrial y su Resultado. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F32: Resultado de la Integración Ponderada. Mapa de Vulnerabilidad Posicional. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F33: Esquema de cálculo de la Fase 1. Objetivo 01.2. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F34: Esquema metodología de cálculo de la Incompatibilidad Territorial de Desarrollo. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F35: Resultado de polígonos intersectados en suelos con "Peligrosidad 1". Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F36: Creación de los atributos en la nueva capa "Incom_Pel" y cálculo de la superficie. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F37: Ejemplo de polígono con Peligrosidad 1. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F38: Resultado de polígonos intersectados en suelos con "Peligrosidad 2". Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F39: Creación de los atributos en la nueva capa "Com_Pel" y cálculo de la superficie. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F40: Ejemplo de polígono con Peligrosidad 2. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F41: Resultado de polígonos con coincidencia con Áreas Estratégicas 1y 2. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F42: Creación de los atributos en la nueva capa "Com_Rec y cálculo de la superficie. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F43: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Rec. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F44: Resultado de polígonos con coincidencia con riesgos de deslizamiento y desprendimientos. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F45: Creación de atributos y cálculo de superficie. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F46: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_ Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F47: Resultado de la unión de todas las Infraestructuras Verdes. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F48: Resultados de intersección de suelos en Situación 1,2,3 con Infraestructura Verde. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.

- Figura C07_F49: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_IV. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F50: Resultado de la unión de los recursos de interés patrimonial. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F51: Resultado de la intersección con el área de influencia de los recursos naturales. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F52: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F53: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Rep. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F54: Resultado de la intersección con los suelos de alta capacidad agrológica. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F55: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F56: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Agro. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F57: Selección por niveles de riesgo y resultado en formato vectorial. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F58: Resultado de la intersección con los suelos con niveles de riesgo de incendios. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F59: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F60: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Inc. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F61: Tabla de los 1.429 que presentan adyacencia con los criterios indicados. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F62: Resultado de la selección e inversión de la misma. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F63: Tabla de atributos con campos creados y superficie calculada. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F64: Polígono de ejemplo con los atributos generados en Com_Ais. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F65: Capas obtenidas para el cálculo de los Factores Limitantes y sus variables. Fuente: Elaboración propia. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F66: Cálculo del “resumen” de áreas en función del Id de cada bolsa. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.

- Figura C07_F67: Superficie por Factor Limitante. Fuente: Elaboración propia. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F68: Resultado de la Unión. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F69: Resultado de "Identity. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F70: Resultado de cálculo de superficie. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F71: Resultado del Summarize. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F72: Resultado del Join. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F73: Cálculo de "Sum_Sup_Identity. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F74: Ejemplo del cálculo del porcentaje de superficie afectada de cada bolsa por las compatibilidades. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F75: Creación y cálculo de "Com_Total". Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F76: 8 tablas resultantes. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F77: Resultado del "Join" a la capa base "Suz_123". Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F78: Suma de afecciones para cada bolsa. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F79: Ejemplo bolsa con ID 8254. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F80: Porcentaje de bolsas con afección y sin afección respecto a las bolsas en Situación 1, 2 y 3. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F81: Porcentaje de superficie con afección y sin afección respecto a las bolsas en Situación 1, 2 y 3. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F82: Porcentaje de bolsas con afección y sin afección respecto al total de todas las Situaciones. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F83: Porcentaje de superficie con afección y sin afección respecto a la total de todas las Situaciones. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F84: Representación del número de casos según el número de afecciones. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F85: Resultado de la Combinación 1A. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F86: Niveles de incompatibilidad con combinación y número de registros. Fuente: Elaboración propia

- Figura C07_F87: Ejemplo de Niveles de Incompatibilidad. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F88: Gráfico resumen del número de bolsas y su superficie por Nivel de Incompatibilidad. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F89: Reclasificación y vectorización. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F90: Ejemplo de bolsa con rangos de Probabilidad (Alto, Medio y Bajo). Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F91: Corrección de geometrías y agregación por ID. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F92: Determinación del nivel predominante de probabilidad. Fuente: Pantallazo del proceso de la metodología.
- Figura C07_F93: Resumen de resultados por Nivel de Probabilidad. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F94: Superficie por Nivel de Probabilidad. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F95: Resumen de resultados por Tipologías de Suelo Urbanizable. Fuente: Elaboración propia.
- Figura C07_F96: Superficie por Tipologías de Suelo Urbanizable. Fuente: Elaboración propia.

Bibliografía citada en el Capítulo 8:

Amat Montesinos, X. (2015). Decrecimiento y renovadas estrategias para un territorio agotado. El caso de la provincia de Alicante. *Cuadernos Geográficos, 54*(2), 6–37.

Bailo Esteve, M., & Rull Bertran, R. M. (2011). Arquitectura transitoria: Ayuntamiento de Manresa. *Visions, 9*, 58–65. https://upcommons.upc.edu/handle/2099/14580

Baxendale, C. A., & Eguía, S. (2021). Infraestructura Verde: definiciones y conceptos que interceptan y se integran en el campo del ordenamiento territorial-ambiental. Análisis teórico de su alcance para la resiliencia urbana. *Actas de Investigación En Arquitectura y Urbanismo*. https://www.publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/actas/article/view/2124

Beatley, T. (2011). *Biophilic cities integrating nature into urban design and planning Timothy Beatley ; [foreword by E.O. Wilson]*. https://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun05085825

Bishop, P., & Williams, L. (2012). *The temporary city*. Routledge.

Bryant, M. M. (2006). Urban landscape conservation and the role of ecological greenways at local and metropolitan scales. *Landscape and Urban Planning, 76*(1–4), 23–44. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S016920460400132X

Bueno Carvajal, J. M., & Temes Cordovez, R. R. (2025). Emerging and transitory manifestations of public space: the experience of València. *VLC Arquitectura. Research Journal, 12*(1), 49–79. https://doi.org/10.4995/vlc.2025.22823

Burriel de Orueta, E. (2023). El urbanismo valenciano en el siglo XXI. In E. ; M. P. Cutillas A. (Ed.), *Territorios en transformación*. Universidad de Alicante.

Campos Sánchez, F. S. (2017). Ciudades medias españolas siglo XXI. Revisión y análisis bibliométrico de enfoques y temáticas predominantes 1. *Cuadernos Geográficos, 56*(1), 217–241.

Del Moral Ituarte, L., & Fazeli Tello, D. (2021). Potencialidades del paradigma de la infraestructura verde para la recuperación de sistemas fluviales periurbanos: El caso del arroyo Porzuna (Sevilla). *AccedaCRIS ULPGC*. https://accedacris.ulpgc.es/handle/10553/108171

Elorrieta-Sanz, B., & Olcina, J. (2021). Infraestructura verde y ordenación del territorio en España. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*. https://rua.ua.es/dspace/handle/10045/113861

Ferreri, M., Fernández, M. (dir.), & Gifreu i Font, J. (dir.). (2016). Las seducciones del urbanismo temporal. In *El uso temporal de los vacíos urbanos* (pp. 87–98). Barcelona: Diputación de Barcelona, 2016. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=8321787

Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography, 94*(2), 118–140. https://escholarship.org/uc/item/2100x5p6

Gaja i Díaz, F. (2013). *Urbanismo Estacionario* (1ª) [Book]. Editorial Universitat Politècnica de València.

Goldman, M. (2011). Speculative urbanism and the making of the next world city. *International Journal of Urban and Regional Research, 35*(3), 555–581. https://onlinelibrary.wiley.com/

doi/abs/10.1111/j.1468-2427.2010.01001.x

Górgolas Martín, P. (2017). Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España. *Cuadernos de Investigación Urbanística, 111*, 1–70. https://doi.org/10.20868/ciur.2017.111.3536

Górgolas Martín, P. (2020). *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria: Cambio de ciclo o reincidencia*. Tirant Humanidades. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=788673

Grávalos-Lacambra, I., Di-Monte - Revista CyTET de Agenda Urbana Arquitectura, P. D., & de Publicaciones, C. (2022). Nuevos paradigmas de la ciudad inacabada: la reactivación de espacios abandonados mediante usos temporales. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 54*(214), 799–812. https://doi.org/10.37230/CYTET.2022.214.1

Hernández Araque, J. (2022). URBANISMO TÁCTICO: REIVINDICANDO LA PARTICIPACIÓN Y EL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. *Astragalo, 1*(30), 207–230. https://doi.org/10.12795/ASTRAGALO.2022.I30.12

Hurtado, C. F. (2018). La arquitectura efímera y la transformación del espacio urbano. Algunos casos españoles entre 2016 y 2018. *Revista Eviterna, 4*, 12–22. https://doi.org/10.24310/EVITERNARE.VOI4.8183

Latouche, S. (2009). *Pequeño tratado del decrecimiento sereno*. Icaria Editorial. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=403976

Ledo, A. P., & Míguez Iglesias, A. (2018). Los efectos de la crisis en el posicionamiento de las ciudades españolas. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles, 0*(76), 79–101. https://doi.org/10.21138/bage.2516

Lehtovuori, P., & Ruoppila, S. (2017). Temporary Uses Producing Difference in Contemporary Urbanism. In *Transience and Permanence in Urban Development* (pp. 47–63). Wiley. https://doi.org/10.1002/9781119055662.ch4

Liu, C., Sun, H., & Wei, J. (2021). Identifying key sites of green infrastructure to support ecological restoration in the urban agglomeration. *Land, 10*(11). https://www.mdpi.com/2073-445X/10/11/1196

Morote Seguido, Á. F., & Hernández-Hernández, M. (2019). *La urbanización del litoral alicantino: un modelo urbano insostenible, vulnerable a la sequía y a los efectos del cambio climático*. http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/99302

Navarro-Jurado, E., Romero-Padilla, Y., & Romero-Martínez, J. M. (2023). Coastal Tourist Destinations in Spain: Growth, Social Reaction and Answers – Practices for a Post-growth Scenario. In A. Blanco-Romero & M. Blázquez-Salom (Eds.), *Spanish Tourism Geographies: Territorial Diversity and Different Approaches* (pp. 417–434). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-031-39780-6_22

Newman, G. D., Smith, A. L., & Brody, S. D. (2017). Repurposing Vacant Land through Landscape Connectivity. *Landscape Journal, 36*(1), 37–57. https://doi.org/10.3368/lj.36.1.37

Orejuela, K. (2021). Lo efímero como creación del objeto arquitectónico. *Revista de Arquitectura, 25*(39), 58–68. https://doi.org/10.5354/0719-5427.2020.58126

Orff, K. (2016). T*oward an urban ecology*. Monacelli. https://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun18274683

Oswalt, P., Overmeyer, K., & Misselwitz, P. (2013). *Urban Catalyst. The power of temporary use.* DOM publishers.

Oswalt, P., & Rieniets, T. (2006). *Atlas of Shrinking Cities*. https://catalogo.rebiun.org/rebiun/record/Rebiun34975564

Overmeyer, K. (edit.). (2007). *Urban Pioneers: Temporary Use and Urban Development in Berlin* (K. Overmeyer, Ed.). JOVIS VERLAG Gmbh.

Peck, J. (2012). Austerity urbanism. *City, 16*(6), 626–655. https://doi.org/10.1080/13604813.2012.734071

Pérez-Lores, L. (2024). Ordenación territorial: una alternativa conceptual para la contención frente al modelo de expansión ilimitada. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56*(219), 27–48. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.219.2

Purcell, M. (2006). Urban democracy and the local trap. *Urban Studies, 43*(11), 1921–1941. https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/00420980600897826

Rana, A., & Calace, F. (2023). Planning the shrinking city: Some notes on reversibility in territorial government. *UPLanD - Journal of Urban Planning, Landscape & Environmental Design.* http://www.serena.unina.it/index.php/upland/article/view/10631

Recetas Urbanas. (2019). *Aulas abiertas*. Aulas Abiertas. https://doi.org/10.2307/j.ctvfb6xzm

Romero González, J., Brandis García, D., Delgado Viñas, C., García Rodríguez, J. L., Gómez Moreno, M. L., Olcina Cantos, J., Rullán Salamanca, O., Vera Rebollo, J. F., & Vicente i Rufí, J. (2018). Aproximación a la Geografía del despilfarro en España: balance de las últimas dos décadas. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles, 77*, 1–51. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extart?codigo=6554902

Romero-Martínez, J. M., & Romero-Padilla, Y. (2024). ¿Por qué desurbanizar, desconstruir y renaturalizar?: justificaciones para iniciar la transición ecosocial en los litorales turísticos. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, LVI*(222), 1133–1152. https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.222.3

Sennett, R., & Peñín Llobell, A. (2020). La ciudad abierta. *Palimpsesto, 22*, 14–15. https://doi.org/10.5821/PALIMPSESTO.22.10315

Temes-Cordovez, R. R., & Bueno-Carvajal, J. M. (2023). Transformaciones en el espacio público frente a la crisis de la COVID – 19: aportaciones de algunas experiencias emergentes en Latinoamérica. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 55*(218), 1055–1070. https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.218.4

Toribio, J. M. F., & Ramos, J. S. (2017). Naturaleza y ciudad. Perspectivas para la ordenación de la infraestructura verde en los planes territoriales metropolitanos en España. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*. http://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2447

Valenzuela Rubio, M. (coord. y ed.), Barrado Timón, D. A. (ed.), & Palacios García, A. J. (ed.). (2013). *Las ciudades españolas en la encrucijada: Entre el "boom" inmobiliario y la crisis económica*. Real Sociedad Geográfica, Asociación de Geógrafos Españoles. https://realsociedadgeografica.com/publicaciones/otras-publicaciones/

Van Der Beuken, F., Boelens, L., Broesi, R., Broos, G., Corijn, E., Decorte, F., De Corte, S., D'hondt, F., Janssen, B., Ladage, B., Sanders, W., & Van Teeffelen, J. (2004). *The Shadow City, Freezones in Brussels and Rotterdam*. https://issuu.com/urbanunlimited/docs/shadowcity

Varvarousis, A., Kallis, G., Cattaneo, C., & Sekulova, F. (2025). Beyond the urban shift: towards a relational degrowth spatial politics. *Sustainability Science*. https://link.springer.com/article/10.1007/s11625-024-01590-7

Venter, Z. S., Barton, D. N., & Martinez-Izquierdo, L. (2021). Interactive spatial planning of urban green infrastructure – Retrofitting green roofs where ecosystem services are most needed in Oslo. *Ecosystem Services, 49*. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212041621000723

Wantuch-Matla, D. (2022). *Micro-spatial and urban ephemera: bottom-up and temporary initiatives in public space*. 712–722. https://doi.org/10.5821/CTV.8085

Weber, R. (2002). Extracting value from the city: Neoliberalism and urban redevelopment. *Antipode, 34*(3), 519–540. https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/1467-8330.00253

Widyaevan, D. A. (2022a). Ephemeral Architecture as Socio-spatial Practices in Bintaro's Modern Market Public Space. *Journal of Urban Society's Arts, 9*(1), 12–24. https://doi.org/10.24821/JOUSA.V9I1.6107

Widyaevan, D. A. (2022b). Ephemeral Architecture as Socio-spatial Practices in Bintaro's Modern Market Public Space. *Journal of Urban Society's Arts, 9*(1), 12–24. https://doi.org/10.24821/JOUSA.V9I1.6107

Relación de figuras del Capítulo 8:

PARTE III. EN BUSCA DE UN EQUILIBRIO. HIPÓTESIS DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE EN LA C.V

Capítulo 8

- Figura C08_F01: Raíces en el asfalto. Detroit. Fuente: https://raicesyasfalto.wordpress.com/2015/12/01/la-ciudad-de-detroit-como-metafora-colapso-transicion-y-agricultura-urbana/
- Figura C08_F02: Detroit: el motor que gripó. Fuente: https://www.todoporhacer.org/detroit-del-colapso-a-la-reinvencion-de-la-ciudad/
- Figura C08_F03: Asilo abandonado en cuyas paredes una pintada dice "Dios ha abandonado Detroit". Autor: Andrew Moore. Fuente: https://www.jotdown.es/2013/02/detroit-asi-se-hundio-el-titanic-del-capitalismo-estadounidense/

- Figura C08_F04: Huerta versus Ciudad. Autor: Ayuntamiento de Valencia. Fuente: https://valenciaplaza.com/valenciaplaza/el-ayuntamiento-plantea-un-corredor-verde-para-permeabilizar-la-ronda-norte
- Figura C08_F05: Fases de urbanismo adaptativo 01. High Line en uso (1953). Autor: James Shaughnessy. Fuente: https://espores.org/es/es-jardineria/high-line-park-plantas-cultivadas-en-el-lado-salvaje-de-manhattan/
- Figura C08_F06: Fases de urbanismo adaptativo 02. Vegetación silvestre inundando High Line en desuso (2001). Autor: Joel Sternfeld. Fuente: https://espores.org/es/es-jardineria/high-line-park-plantas-cultivadas-en-el-lado-salvaje-de-
- Figura C08_F07: Fases de urbanismo adaptativo 03. The Sundeck lugar de reunión del High Line en uso "adaptado" (2009). Autor: Iwan Baan. Fuente: https://www.archdaily.cl/cl/627605/recorre-el-inaugurado-high-line-nueva-york-en-33-fotografias-de-iwan-baan
- Figura C08_F08: Zwischennutzung: Transformación temporal del patio de una antigua escuela (Freiherr-vom-Stein-Schule) en un espacio de encuentro público. Fuente: https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/process/57792/singleContent/315
- Figura C08_F09: Análisis gráfico de la temporalidad y actuación de las manifestaciones emergentes. Fuente: Bueno Carvajal & Temes Cordovez (2025).
- Figura C08_F10: Ubicación de los casos de estudio. Mapa de Europa. Fuente: Elaboración propia
- Figura C08_F11: Planta arquitectónica de la propuesta SLA. (2010). Fredericia C – Parque temporal [Imagen]. Landezine. https://landezine.com/fredericia-c-temporary-park-by-sla/
- Figura C08_F12: Planos y renders a+t architecture publishers. (2012). SLA. Fredericia C-Parque Temporal. Dinamarca. [Imagen]. https://acortar.link/LxZEOI
- Figura C08_F13: Zona recreativa para niños/as SLA. (2010). Fredericia C – Parque temporal [Fotografía]. Landezine. https://landezine.com/fredericiac- temporary-park-by-sla/
- Figura C08_F14: Zonas recreativas Paesaggi di decrescita (2013). Fredericia C – Parque temporal de SLA [Fotografía]. https://paesaggididecrescita. wordpress.com/2013/11/30/571/
- Figura C08_F15: Mobiliario urbano SLA. (2010). Fredericia C – Parque temporal [Fotografía]. Landezine. https://landezine.com/fredericia-c-temporary-park-by-sla/
- Figura C08_F16: Planta arquitectónica de la propuesta B|D Landscape Architects. (2016). Club del estanque de King's Cross. [Imagen]. https://bdlandarch.com/kings-cross-pond-club/
- Figura C08_F17: Planta arquitectónica de la propuesta B|D Landscape Architects. (2016). Club del estanque de King's Cross. [Imagen]. https://bdlandarch.com/kings-cross-pond-club/
- Figura C08_F18: Vista en relación con el entorno B|D Landscape Architects. (2016). Club del estanque de King's Cross. [Fotografía]. https://bdlandarch.com/kings-cross-pond-club/
- Figura C08_F19: Proceso de construcción B|D Landscape Architects. (2016). Club del estanque de King's Cross. [Fotografía]. https://bdlandarch.com/kings-cross-pond-club/
- Figura C08_F20: Estanque para natación B|D Landscape Architects. (2016). Club del estanque de King's Cross. [Fotografía]. https://bdlandarch.com/kings-cross-pond-club/

- Figura C08_F21: Axonometría de la propuesta Landezine. (2013). Conectar y usar. [Imagen]. https://landezine.com/plug-n-play-by-kragh-berglund/
- Figura C08_F22: Planta arquitectónica de la propuesta Landezine. (2013). Conectar y usar. [Imagen]. https://landezine.com/plug-n-play-by-kragh-berglund/
- Figura C08_F23: Vista aérea del proyecto Landezine. (2013). Conectar y usar. [Fotografía]. https://landezine.com/plug-n-play-by-kraghberglund/
- Figura C08_F24: Vista de las pistas interiores Landezine. (2013). Conectar y usar. [Fotografía]. https://landezine.com/plug-n-play-by-kraghberglund/
- Figura C08_F25: Vista del mobiliario diseñado para diversos de usos Landezine. (2013). Conectar y usar. [Fotografía]. https://landezine.com/plug-n-play-by-kraghberglund/
- Figura C08_F26: Exposición. Compromiso intergeneracional, Renfrew Architecture and Design Scotlan. (s.f). Exposición Renfrew. [Fotografía]. https://www.ads.org.uk/resource/stalled-spaces-scotland
- Figura C08_F27: Llamada a proyectos Glasglow City Council. (2018). Call for projects. (Fotografía). https://acortar.link/GDIOJp
- Figura C08_F28: Mobiliario del proyecto Interlace Restoring Urban Ecosystems. (2023). Community-led Stalled Spaces - Glasgow. [Fotografía]. https://interlace-hub.com/es/espacios-paralizados-dirigidos-por-la-comunidad-glasgow
- Figura C08_F29: Vista del trabajo comunitario Architecture and Design Scotlan. (s.f). Stalled Spaces Scotland. [Fotografía]. https://www.ads.org.uk/resource/stalled-spaces-scotland
- Figura C08_F30: Vista del trabajo comunitario Architecture and Design Scotlan. (s.f). Forfar en flor, Angus. (Fotografía). https://www.ads.org.uk/resource/stalled-spaces-scotland
- Figura C08_F31: Proyecto ganador, GROSS MA X y Sutheland Hussey "Disputas por el espacio público en la planeación neoliberal" (p.36), por E.D. Bournazou Marcou, 2017-2018, Bitácora arquitectura, 38 (36). https://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/67058
- Figura C08_F32: Rutas históricas en el campo Tempelhofer Feld "La regeneración de infraestructuras abandonadas en la ciudad contemporánea" (p.91), A. Sanz,2021: Cuaderno de Notas, 3(17). https://polired.upm.es/index.php/cuadernodenotas/article/view/4756/4945
- Figura C08_F33: Campo de Tempelhof en uso "Disputas por el espacio público en la planeación neoliberal" (p. 34), por E.D. Bournazou Marcou, 2017-2018, Bitácora arquitectura, 38 (34). https://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/67058
- C08_F34: Campo de Tempelhof en uso "Disputas por el espacio público en la planeación neoliberal" (p. 38), por E.D. Bournazou Marcou, 2017-2018, Bitácora arquitectura, 38 (38-39). https://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/67058
- C08_F35: Proyecto ganador del concurso para la reconfiguración del Campo de Tempelhof "Disputas por el espacio público en la planeación neoliberal" (p. 37), por E.D. Bournazou Marco, 2017-2018, Bitácora arquitectura, 38 (37). https://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/67058
- Figura C08_F36: Lugares de reunión temporales "Partitur des öffentlichen Raums" (p. 106), Wien 3420 Aspern Development AG, 2009, Gehl Architects. Nr.103

- Figura C08_F37: Proyecto con funciones clave “Projekte Mit Schlüsselfunktion” (p. 107), Wien 3420 Aspern Development AG, 2009, Gehl Architects. Nr.103
- Figura C08_F38: Construcción de un nuevo barrio Meanwhile City. How temporary interventions create welcoming places with a strong identity (p. 80), por Milk, 2022. https://meanwhilecity.milk.sk/#book2
- Figura C08_F39: Estructura-pabellón para revivir la cultura Meanwhile City. How temporary interventions create welcoming places with a strong identity (p. 83), por Milk, 2022. https://meanwhilecity.milk.sk/#book2
- Figura C08_F40: Escala humana dentro de la macro escala Meanwhile City. How temporary interventions create welcoming places with a strong identity (p. 86), por Milk, 2022. https://meanwhilecity.milk.sk/#book2
- Figura C08_F41: Vista aérea, pista de Caserres La pista d’atletisme de Casserres, vista des de l’aire, por Roger Castillo, 2021, Fosbury esport i compromís. https://goo.su/yzU2epb
- Figura C08_F42: Referente: Pista premiada de Olot, RCR Arquitectos Pista atlética rural, Hisao Suzuki, Arquitectura Viva. https://arquitecturaviva.com/obras/pista-atletica-rural#lg=1&slide=0
- Figura C08_F43: Pere Llorens y su tractor Pere Llorens y su tractor, padre de Pau Llorens, por Irene Reverte, 2021, Triatletas en Red. https://triatletasenred.sport.es/actualidad/de-un-campo-de-trigo-a-una-pista-de-atletismo-el-milagrode-casserres/
- Figura C08_F44: Pere Llorens marcando la pista Pere Llorens, el padre de Pau, a bordo de su tractor marcando la pista. Albert Jorquera, 2021, Runedia. https://runedia.mundodeportivo.com/noticia/1668/construyen-una-pista-en-un-campo-y-a-costecero-como-respuesta-a-la-inactividad-politica
- Figura C08_F45: Proceso de construcción, pista de Caserres El tractor d’en Pere Torreta, peça clau en la construcció de la pista, por Roger Castillo, 2021, Fosbury esport i compromís. https://fosbury.cat/fosbudiary/atletisme/casserres-estrena-una-pista-datletisme-al-mig-dun-camp/
- Figura C08_F46: Ejemplo de solar seleccionado Ajuntament de Barcelona (2012). [Solares seleccionados]. Pla BUITS. Buits Urbans amb Implicació Territorial i Social (p. 17). https://acortar.link/xULsus
- Figura C08_F47: Ejemplo de solar seleccionado Ajuntament de Barcelona (2012). [Solares seleccionados]. Pla BUITS. Buits Urbans amb Implicació Territorial i Social (p. 20). https://acortar.link/xULsus
- Figura C08_F48: Caso Espai Germanetes Codina, D. (2016). Espai Germanetes, en el barrio del Eixample Esquerra (Fotografía). En C. Baiges, El Pla Buits de Barcelona. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 48(188), 312. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76482/46822
- Figura C08_F49: Caso ConnectHort Zambrano, V. (2016). El solar de ConnectHort durante su adecuación (Fotografía). En C. Baiges, El Pla Buits de Barcelona. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 48(188), 310. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76482/46822
- Figura C08_F50: Mapa de solares activos (azul) y la convocatoria de 2015 (en rojo) Baiges, C. (2016). Mapa de solares en activo (en azul), la convocatoria de 2015 (en rojo) y los límites de distrito (en negro) (Fotografía). En C. Baiges, El Pla Buits de Barcelona. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 48(188), 312. https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76482/46822

Bibliografía citada en el Capítulo 9:

Ezquiaga, I. (2025). *Los suelos vacantes y la sombra del legado de la crisis bancaria: El caso de la SAREB*. https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/03/Estudio_102_Ezquiaga.pdf

Górgolas Martín, P. (2020). *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria: Cambio de ciclo o reincidencia*. Tirant Humanidades. https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=788673

Ledo, A. P., & Míguez Iglesias, A. (2018). Los efectos de la crisis en el posicionamiento de las ciudades españolas. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, *0*(76), 79–101. https://doi.org/10.21138/bage.2516

Renau Faubell, F. (2025): Apuntes sobre la tramitación de los Planes Generales. LinkedIn.

Roca-Cladera, J., & Arellano-Ramos, B. (2025). Cinco Tesis acerca de la política de vivienda en España. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, *57*(225), 152–175. https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.225.8

Rodríguez Alonso, R., & Espinoza Pino, M. (2018). *De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las condiciones del modelo inmobiliario español* (Traficantes de Sueños, Ed.; 1a). https://traficantes.net/libros/de-la-especulaci%C3%B3n-al-derecho-la-vivienda

Simón, A. (2024, October 13). Quién es quién en el mercado residencial: fondos, socimis, promotoras, Sareb... *El País*. https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/quien-es-quien-en-el-mercado-residencial-fondos-socimis-promotoras-sareb.html

Vinuesa Angulo, J., & Martín Cortés, B. (2013). La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid. El planeamiento urbanístico como coartada. *Documents d'Anàlisi Geogràfica, 59* (1), 51–74. https://doi.org/https://doi.org/10.5565/rev/dag.19

«Un hotel frente a un mar de dudas.»

de Nuria Faz Espíndola. Hotel Algarrobico – Cabo de Gata – Almería

«El pesimista se queja del viento; el optimista espera que cambie; el realista ajusta las velas.»

William George Ward (1812-1882)