

ÍNDICE. TOMO I

PARTE 0. PRESENTACIÓN

PARTE I. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

1. DATOS DE LA INVESTIGACIÓN	04
1.1. Motivación	06
1.2. Resumen	08
1.3. Resum	10
1.4. Abstract	12
1.5. Estructura de la Tesis	14
2. INTRODUCCIÓN	20
2.1. Justificación y pertinencia de la investigación	24
2.1.1. Un urbanismo productivo tras la postburbuja inmobiliaria: El reto	25
2.1.2. El legado de la burbuja: suelos sin desarrollar y una crisis en gestación. El Origen	27
2.1.3. Un modelo de desarrollo especialmente intenso en el litoral mediterráneo	28
2.1.4. Un crecimiento descontrolado y desconectado de la forma del territorio y sus riesgos	29
2.1.5. La visión utilitarista de la naturaleza	30
2.1.6. Transiciones en la forma del crecimiento urbano a partir de los SuzR	32
2.1.7. Cambios, procesos, casos y situaciones del suelo	34
2.1.8. La visión urbanística de la postverdad	38
2.1.9. La alta caducidad y la obsolescencia del planeamiento en relación con su modelo territorial	40
2.2. Hipótesis y Objetivos	42
2.2.1. Hipótesis principal de la investigación	42
2.2.2. Objetivos generales y específicos	44
2.2.3. Punto de partida: trabajos previos en relación con el tema, método y ámbito de trabajo	45
2.3. Aportación, impacto y grado de innovación de la investigación	48
2.3.1. Aportación de la propuesta	48
2.3.2. Potencial impacto de la investigación	48
2.3.3. Grado de innovación de la propuesta	49
2.4. Metodología y Fuentes	52
2.4.1. Fuentes	52
2.4.2. Organización de las fuentes	60
2.4.3. Determinación de la Metodología óptima	63
2.4.4. La descripción básica de la fuente principal de información de la Investigación	76
2.5. Ámbito de investigación	78
3. LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD VACÍA. DE LA BURBUJA A LA POST-BURBUJA INMOBILIARIA	82
3.1. Inflando burbujas. Antecedentes comunes de los procesos especulativos	84
3.1.1. El Semper Augustus y los 6000 o 10.000 florines, ¿Quién da más?	87
3.1.2. La Burbuja de los Mares del Sur (South Sea Company), 1720	89
3.1.3. El crack de 1929 o Gran Depresión	90
3.1.4. La burbuja de las hipotecas tóxicas o subprime de 2008	91
3.2. La formación de la burbuja. La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007)	94
3.2.1. Dinámica edificatoria y crecimiento sin precedentes (1997-2007)	94
3.2.2. Financiarización y marco normativo del boom inmobiliario	98

3.3. La deflagración de la burbuja. El final de la fiesta inmobiliaria [2008-2020] 106

3.3.1. Las consecuencias territoriales 107

3.4. La situación del territorio postburbuja [2020-actualidad] 116

3.4.1. Del exceso a la escasez: contradicciones del mercado de la vivienda 116

3.4.2. Más allá de la urgencia: hacia una nueva gramática urbanística 119

3.5. La burbuja inmobiliaria en la Comunitat Valenciana 122

3.5.1. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la “década prodigiosa” en la CV 135

3.5.2. Análisis de viviendas e inmuebles residenciales construidos durante la “década prodigiosa” en la zona afectada por la Dana de 2024 139

4. DESCRIPCIÓN DE UN PROCESO IMPERFECTO. SITUACIONES Y CASOS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN LA CV 148

4.1. Dimensión de la propuesta de crecimiento a partir de los suelos urbanizables 150

4.1.1. Los suelos urbanizables y sus usos 154

4.1.2. El caso específico de los suelos urbanizables residenciales [SuzR] 158

4.2. Las situaciones y los casos de los SuzR 160

4.2.1. Descripción de las *Situaciones* de los SuzR del Inventario de la CV 161

4.2.2. Descripción de los Casos de los Suz 170

4.2.3 Casos de los SuzR. Fichas 180

5. POTENCIAL DE UN CRECIMIENTO EXPLOSIVO 240

5.1. Diagnóstico y medición según E. Burriel 242

5.1.1. Los límites del planeamiento urbanístico municipal en la CV 245

5.1.2. Determinación de los municipios super explosivos 250

5.2. Los indicadores de explosividad de P. Górgolas 258

5.2.1. Fichas con índices de agotamiento municipal; expansividad urbana; ciudad expectante 259

5.3. La propuesta de contención de crecimiento del IMOS según ETCV 300

5.4. Un indicador complejo de la explosividad del SuzR en la CV 312

6. EL PARADIGMA DEL DECRECIMIENTO EN EL URBANISMO 318

6.1. La obsolescencia del planeamiento de la CV 322

6.1.1. Análisis sobre los períodos de caducidad del planeamiento 325

6.1.2. Criterios para considerar la caducidad de los PAI 340

6.1.3. Propuesta de identificación del planeamiento obsoleto en la CV 342

6.1.4. Resultados de la propuesta del Modelo de Caducidad y Modelo de Moratoria en la CV 343

6.2. Urbanismo para el decrecimiento I. La desclasificación, la marcha atrás y la goma de borrar 356

6.2.1. CASO 01: Moratoria Turística de Canarias 359

6.2.2. CASO 02: Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña 365

6.2.3. CASO 03: El Urbanismo de goma de borrar de Castilla y León 373

6.2.4. CASO 04: Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana 377

6.2.5. CASO 05: Plan de Acción Territorial de la Vega Baja 387

6.2.6. CASO 06: Informe del equipo redactor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. julio de 2022 397

6.2.7. CASO 07 Plan General de Ordenación Urbana de Altea 405

6.2.8. CASO 08: El Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca 417

6.2.9. CASO 09: Plan Territorial Insular de Mallorca [PTIM] 425

6.2.10 CASO 10: Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo [...] 435

6.2.11. CASO 11: Pla Director Urbanístic Metropolità [PDUM] 439

6.2.12. Tabla resumen comparativa de los casos de estudio 449

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

II

TOMO II

PARTE IV. CONCLUSIONES

PARTE V.

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

6.2.13. Conclusiones	451
6.3. Urbanismo para el decrecimiento II. La reversión de lo urbanizado	454
6.3.1. Medidas recomendadas en el proceso de reversión de lo urbanizado	454
6.3.2. Fichas de casos de estudio	460
6.3.3. Cronología de los casos de estudio	462
 7. METODOLOGÍA PARA LA RECONSIDERACIÓN DE LOS SuzR EN LA CV	466
7.1. Metodología	468
7.2. Discusión y resultados	480
7.2.1. La obsolescencia del Planeamiento	482
7.2.2. La propuesta de desclasificación de SuzR	484
 8. UN URBANISMO DE TRANSICIÓN. EL URBANISMO DE MIENTRAS TANTO	488
8.1. Urbanismos intermedios: adaptativos y <i>meanwhile</i>	490
8.1.1. Los usos temporales como dispositivo de acción: táctica, flexibilidad y ciudadanía	493
8.1.2. Urbanismos temporales para el SuzR. Casos de estudio	493
8.2. ¿Qué hacer cuando el “mientras tanto” se eterniza?	514
 9. CONCLUSIONES	520
 Capítulos 1 y 2	
Anexo C02_01_Cartografía de ámbitos de trabajo	540
Bibliografía y relación de figuras	545
Capítulo 3	
Anexo C03_01_Tablas Y Gráficos	556
Anexo C03_02_Fichas inmuebles totales y residenciales contruidos 96-08 [Selección Ejemplos]	568
Anexo C03_03_Fichas inmuebles totales y residenciales contruidos 96-08 [Zona DANA] ..	594
Bibliografía y relación de figuras	625
Capítulo 4	
Anexo C04_01_Tablas por usos	636
Anexo C04_02_Tablas por <i>Situaciones</i>	646
Anexo C04_03_Cartografías por <i>Situaciones</i>	650
Anexo C04_04_Tablas por <i>Casos</i>	686
Anexo C04_05_Cartografías por <i>Casos</i>	696
Bibliografía y relación de figuras	731
Capítulo 5	
Anexo C05_01_Método de Burriel	736
Anexo C05_02_Método de Górgolas	762
Anexo C05_03_Método de IMOS	772
Bibliografía y relación de figuras	793
Capítulo 6	
Anexo_C06_01_Tablas	798
Anexo_C06_02_Fichas Decrecimiento	804
Bibliografía y relación de figuras	835
Capítulo 7	
Anexo_C07_01_Técnica de análisis: Evaluación Multicriterio [EMC]	848
Anexo_C07_02_Cartográfico	932
Bibliografía y relación de figuras	965
Capítulo 8	
Bibliografía y relación de figuras	973
Capítulo 9	
Bibliografía y relación de figuras	980