

PAISAJE IMPERFECTOS ENTRE CULLERA Y JÁVEA

ESCENARIOS DEL DESPILFARRO EN LA ERA DE LA “POST-BURBUJA”



TRABAJO FINAL DE GRADO

Escuela Técnica Superior de Arquitectura
Grado en Fundamentos de la Arquitectura

Curso 2019-2020

Autor: Eros Alessandro Salemi Lara

Tutor: Rafael Ramón Temes Cordovez

Cotutor: Juan José Tuset Davó



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

Camino de Vera s/n. 46022, VALÈNCIA

• Tel. 963877110 • Fax 963877993

PAISAJE IMPERFECTOS ENTRE CULLERA Y JÁVEA

ESCENARIOS DEL DESPILFARRO EN LA ERA DE LA “POST-BURBUJA”

TRABAJO FINAL DE GRADO

Escuela Técnica Superior de Arquitectura
Grado en Fundamentos de la Arquitectura

Curso 2019-2020
Valencia, noviembre 2020

Autor: Eros Alessandro Salemi Lara
Tutor: Rafael Ramón Temes Cordovez
Cotutor: Juan José Tuset Davó



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

Camino de Vera s/n. 46022, VALÈNCIA
• Tel. 963877110 • Fax 963877993

RESUMEN

RESUMEN

La historia reciente de la Comunidad Valenciana (1996-2007) ha quedado marcada por el paso de un boom inmobiliario que ha dado como resultado una gran transformación del territorio. Esto provocó, especialmente en la zona litoral, un mayor impacto dando lugar a grandes áreas de suelos por urbanizar. Estos *paisajes imperfectos*, pensados, pero no construidos, a la espera de su momento, invitan a la reflexión de cómo se ha llegado a ellos, los efectos de su existencia y hacia donde apunta su futuro.

A partir de un análisis previo donde se identificarán las distintas áreas y su grado de desarrollo durante la “post-burbuja” (2009–2019), se clasificarán según el nivel de vegetación, porcentaje de urbanización y el tipo de edificación. A partir de los resultados anteriores, aquellas zonas que presenten una menor evolución se tratarán en detalle para encontrar la solución que mejor se adapte.

Este trabajo tiene como objetivo localizar y aportar una solución viable a los focos de despilfarro urbanísticos que han podido afectar de forma directa a grandes y pequeños municipios desde Cullera hasta Jávea, ámbito en el que centraremos el desarrollo de este Trabajo Final de Grado.

Palabras clave: Paisajes imperfectos, futuro, análisis previo, urbanización, despilfarro.

ABSTRACT

The recent history of the Valencian Community (1996-2007) has been marked by the real estate boom impact that has resulted in a major transformation of the territory. There have been some consequences, especially in the coastal area which leads to a greater impact and therefore giving rise to large areas of land to be developed. These "imperfect landscapes" are areas thoughts to be built but have not been carried out, invite reflection on how they have been reached, the effects of their existence and where their future lies.

From a previous analysis where the different areas and their degree of development during the post-bubble (2009-2019) will be identified, they will be classified according to the level of vegetation, percentage of urbanization and the type of building. Based on the above results, those areas that show less development will be treated in detail to find the best solution.

Eventually, this work aims to locate and provide a viable solution to the headlights of urban waste that have directly affected large and small municipalities from Cullera to Jávea, these areas are the main focus of development of this Final Degree Study.

Key words: imperfect landscapes, future, previous analysis, housing development, waste, wastefulness.

RESUM

La història recent de la Comunitat Valenciana (1996-2007) ha quedat marcada pel pas d'un boom immobiliari que ha donat com a resultat una gran transformació del territori. Això va provocar, especialment en la zona litoral, un major impacte donant lloc a grans àrees de sòls per urbanitzar. Aquests “paisatges imperfectes”, pensats, però no construïts, a l'espera del seu moment, conviden a la reflexió de com s'ha arribat a ells, els efectes de la seua existència i feia on apunta el seu futur.

A partir d'una anàlisi prèvia on s'identificaran les diferents àrees i el seu grau de desenvolupament durant la “post-bombolla” (2009–2019), es classificaran segons el nivell de vegetació, percentatge d'urbanització i el tipus d'edificació. A partir dels resultats anteriors, aquelles zones que presenten una menor evolució es tractaran detalladament per a trobar la solució que millor s'adapte.

Aquest treball té com a objectiu localitzar i aportar una solució viable als focus de balafament urbanístics que han pogut afectar de manera directa a grans i petits municipis des de Cullera fins a Xàbia, àmbit en el qual centrarem el desenvolupament d'aquest Treball Final de Grau.

Paraules clau: Paisatges imperfectes, futur, anàlisi prèvia, urbanització, balafament.

*"No hay ninguna lógica que pueda ser impuesta a la ciudad;
la gente la hace, y es a ella, no a los edificios,
a la que hay que adaptar nuestros planes".*

Jane Jacobs

AGRADECIMIENTOS

El camino recorrido para la realización de este trabajo no podría haberlo llevado a cabo sin la aportación y el apoyo de grandes personas que me han ayudado a obtener el mejor resultado posible, es por ello por lo que desearía agradecerles su colaboración.

En primer lugar, agradezco a mi tutor Rafael Ramón Temes Cordovez, el cual me introdujo en el mundo del urbanismo en 2º curso de grado en Fundamentos de la Arquitectura y me ha acompañado hasta el último trabajo de la carrera. Desde el inicio sin duda su implicación en la elaboración del trabajo, cercanía y consejos me han ayudado a mantener la motivación e ilusión en todo momento convirtiéndose en un referente para mí.

En segundo lugar, agradecer al profesor Juan José Tuset Davó el aporte en el ámbito de la arquitectura de los datos y modos de realizar este trabajo, así como su colaboración en todo el proceso de elaboración y tiempo dedicado ayudando a este estudio.

Por otra parte, me gustaría agradecer a mi familia y pareja el apoyo incondicional recibido durante estos cinco años. Y a su vez agradecer a mis compañeros de grado haciendo que jamás pueda olvidar esta etapa de mi vida.

A todos y todas, gracias de corazón.

ÍNDICE

1. Introducción	23
1.1 Objetivos	26
1.2 Metodología	26
1.3 Objetivos de Desarrollo Sostenible	28
2. El caso español	33
2.1 Contexto histórico	38
2.2 Los paisajes imperfectos	43
3. El litoral valenciano	51
3.1 Antecedentes.....	52
3.2 Urbanismo expansivo en España y la ciudad dispersa.....	55
3.2.1 Efectos de la ciudad dispersa	57
3.2.2 El turismo en la ciudad dispersa	61
4. Análisis diacrónico	67
4.1 Método de identificación. Comparación fotográfica.....	71
5. Acercamientos a los casos de estudio	75
5.1 Justificación del ámbito de actuación	76
5.2 Grados de ocupación y urbanización del territorio	76
5.2.1 Ocupación 0-5%	82
5.2.2 Ocupación 5-25%.....	90
5.2.3 Ocupación 25-50%.....	94
5.2.4 Ocupación >50%	102
5.3 Análisis visual a través de Dron	106
6. Propuestas futuras	111
7. Conclusión	119

8. Bibliografía	125
9. Anexos	131
9.1 Anexo 1. Tabla parcelas analizadas en el trabajo	131
9.2 Anexo 2. Tabla comparación diacrónica	143

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Efecto Expo Zaragoza A la izquierda año 2001 a la derecha año 2011	23
Figura 2 - Parcela nº128 analizada en este trabajo Zona de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Jávea	25
Figura 3 - Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030	29
Figura 4 - Benidorm 1956-2019 Fuente: http://www.juliancasanova.es/del-campo-a-la-ciudad/	33
Figura 5 - Imagen parcela 71 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en las localidad de Oliva	34
Figura 6 - Parcelas 46-47-48-49-50 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Daimús año 2008.....	37
Figura 7 - Ley de Centros y Zonas Turísticas de 1963	38
Figura 8 - Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística .	38
Figura 9 - Veraneantes disfrutando de la playa de Benidorm en 1966.....	41
Figura 10 - imagen parcela 121 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en las localidad de Jávea	43
Figura 11 - Parcelas 66 y 67 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en las localidades de Miramar y Piles	47
Figura 12 - Crecimiento de las viviendas totales visadas en los colegios de arquitectos. Índice 100. 1990=100	52
Figura 13 - Marina d'Or 1976 (arriba) 2018	54
Figura 14 - Desarrollo del urbanismo expansivo (1987-2006) en España por provincias.....	58
Figura 15 - La Marina: suelo urbano expansivo y turistas residenciales año (2011).....	60
Figura 16 - Inmigrantes empadronados en la costa blanca y su país de procedencia.....	62
Figura 17 - Suelo urbano expansivo y turistas residenciales por provincias	62
Figura 18 - Parcela 88 de estudio año 2008 Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Oliva.....	68
Figura 19 - Parcela 88 de estudio año 2018 Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Oliva.....	69
Figura 20 - Evolución % ocupación y espacios urbanizados entre el 2007-2018 en las ZND-RE estudiadas.....	80
Figura 21 - Fotogramas obtenidos a partir del video de la visita de campo	107
Figura 22 - Código QR a video realizado de la visita de campo del 17/10/2020.....	107

Figura 23 - ZND-RE-54 Analizada en este trabajo	111
Figura 24 - ZND-RE-127 Analizada en este trabajo	111
Figura 25 - Pacerla 2 analizada en este trabajo. Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Cullera	112
Figura 26 - Parcela 11 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Cullera	113
Figura 27 - Parcela 95 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Oliva .	114
Figura 28 - Parcela 127 analizada en este trabajo Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Jávea	115

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 - Ciclos económicos españoles	39
Tabla 2 - Causas de la ciudad dispersa	56
Tabla 3 - Urbanismo expansivo, pros y contras	58
Tabla 4 - Evolución de la ciudad compacta al urbanismo expansivo.....	59
Tabla 5- % ZND-RE por km2 de los municipios de estudio.	70
Tabla 6 - Criterios de análisis aplicados para la comparación de las ZND-RE.....	78
Tabla 7 – Fragmento Tabla 12 - Comparación diacrónica en las 154 ZND-RE.....	79
Tabla 8 - Número de repeticiones obtenidas en la comparación de las ZND-RE.....	79
Tabla 9 - Clasificación ZND-RE	81
Tabla 10 - Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial analizadas visita de campo.....	106
Tabla 11 - Parcelas analizadas en este trabajo.....	131
Tabla 12 - Comparación diacrónica en las 154 ZND-RE	143

INTRODUCCIÓN

1. Introducción

Desde principios del siglo XXI, “por primera vez en la historia de la humanidad, la población urbana ha superado a la población rural”. Según las Naciones Unidas “a mediados de este siglo, este número podría llegar a dos tercios de la población total mundial” (United Nation, 2014). Las ciudades han experimentado un “explosivo crecimiento periférico” (Fernández García, 2003), desde la segunda guerra mundial y en especial en los últimos 50 años. Este crecimiento urbano se debe principalmente a factores como el transporte, vías de comunicación como autopistas o autovías que han reducido los tiempos de desplazamientos entre distintos puntos y los nuevos patrones comerciales que conducen a la subcontratación económica al igual que el turismo, el cual en España representa unos de los sectores más importantes y que más aporta a la economía del país.



Figura 1 - Efecto Expo Zaragoza

A la izquierda año 2001 a la derecha año 2011

Fuente: <https://juanchosierrar.blogspot.com/2013/10/explorando-el-crecimiento-urbano-en.html>

Todos estos factores y otros como las cada vez más frecuentes TICs¹ (teléfono móvil, conexión wifi, Internet, ordenador personal, etc.) y la flexibilidad de las relaciones sociales que permiten conectarnos e interactuemos sin importar el lugar donde nos ubiquemos, han llevado a una nueva ordenación territorial donde los distintos espacios urbanos crecen de una forma discontinua; creando nuevos espacios con una densidad baja y donde los límites quedan indeterminados. Al mismo tiempo, la ciudad está invadiendo los ecosistemas naturales cercanos a las urbes con el impacto ambiental que esto conlleva.

Este fenómeno de ocupación en ocasiones protagonizado por modelo de baja densidad también llamado *urban sprawl*² (Kahn, 2006) o fragmentación urbana (fotografía aérea 2) cuyo origen estuvo en las ciudades de Estados Unidos a mediados del siglo pasado, está en aumento alrededor de todo el mundo y con especial efecto en la zona del mediterráneo, donde las condiciones climáticas y la existencia de un espacio natural virgen, se ha materializado en mayor escala en un creciente número de viviendas y segundas residencias pertenecientes en un gran número a ciudadanos del norte de Europa donde este fenómeno urbanístico es más palpable. Este fenómeno se ha dado en llamar la “instrumentación inmobiliaria del turismo” (J.F. Vera-Rebollo, 1996). Otros autores como J. A. Acebillo defienden que llevan a una neutralización del paisaje y de la arquitectura autóctona como se observa en la figura 2. En esta forma de proyectar no hay que obviar el consumo indiscriminado del suelo (Montaner, 2001).

Por un lado, y sobre todo después del último boom inmobiliario, dado hasta el año 2007, donde se construyó más que en todas las épocas anteriores es de gran importancia analizar los efectos que llevaron a la colonización del espacio natural y como se realizaron una gran cantidad de recalificaciones del territorio para convertirse por parte de los diversos agentes en terrenos edificables. Por otro lado, se observa como desde la aparición de la crisis muchos de

¹ Las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) son todos aquellos recursos, herramientas y programas que se utilizan para procesar, administrar y compartir la información mediante diversos soportes tecnológicos, tales como: ordenadores, teléfonos móviles, televisores, reproductores portátiles de audio y video o consolas de juego.

² Fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia la tierra rural en la periferia de una zona urbana.

estos nuevos terrenos recalificados, en numerosas ocasiones sobre proyectados, no presentan una ocupación superior al 60% a pesar de poseer todas las características necesarias para poder ser ocupados.

Esta sobreproducción actualmente genera unos costes económicos de mantenimiento con un fuerte impacto en los presupuestos municipales, además del impacto ambiental en numerosas ocasiones irrecuperable. Por ello es determinante encontrar una solución inmediata a este problema urbanístico e intentar ir hacia un nuevo urbanismo más acorde a las necesidades actuales y futuras de la población sin dejar de lado los distintos impactos ambientales.



*Figura 2 - Parcela nº128 analizada en este trabajo
Zona de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Jávea
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*

1.1 Objetivos

Durante la realización de este trabajo se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

- Análisis de los tres periodos históricos inmobiliarios que han llevado a la transformación del lugar en paisajes imperfectos a lo largo de todo el territorio.
- Realización y presentación de un análisis en tipo y grado de transformación de los suelos urbanizables en el litoral valenciano, más concretamente, entre los municipios de Cullera y Jávea.
- Estudio de la evolución de los distintos casos y localización de los factores que han condicionado el estado actual y su proceso evolutivo
- Desarrollar de una forma racional las actuaciones en las Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial actuales y futuras.
- Creación de un plan de actuación que se adapte a las necesidades de la población de las urbes y que causen un menor impacto ambiental en el ecosistema cercano a la ciudad.
- Compresión de la situación actual post COVID-19 y los efectos que pueden llegar a producirse en el tipo de expansión territorial y los posibles efectos en el litoral valenciano.

1.2 Metodología

La metodología empleada se centrará, en una primera parte, en realizar un análisis de la situación pasada y actual y una segunda parte donde a través de distintos casos reales del litoral valenciano se observará, analizará y propondrá usos y soluciones a aplicar en las parcelas de estudio y actuaciones futuras.

Análisis teórico:

- Lectura, entendimiento y recopilación de información sobre los antecedentes socioeconómicos de España con hincapié en el litoral valenciano previos a la post-burbuja.
- Estudio de las normativas urbanísticas aplicadas desde la época franquista hasta el tercer *boom inmobiliario*.
- Análisis de los efectos y causas del turismo residencial en la Comunidad Valenciana.

Análisis de los caso de estudio:

- Comparación diacrónica en un periodo de diez años de las Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la costa valenciana a partir de las fotografías áreas proporcionadas por el Instituto Valenciano de Cartografía.
- Obtención y clasificación según porcentajes de ocupación y grado de desarrollo urbano de las zonas de estudio.
- Trabajo gráfico, dibujos, elaboración y tratamiento de todo el material gráfico que se presenta en el trabajo, así mismo, como la realización de las distintas tablas y gráficas necesarias de comparación para la facilitación de la comprensión del estudio realizado.
- Conclusiones del análisis obtenidas en las distintas fases previas.

Propuestas de nuevas soluciones:

- Selección de zonas características a modo de representación de los distintos conjuntos y subgrupos de estudio, además de la justificación de las parcelas seleccionadas.
- Realización y justificación de nuevos modos de desarrollo de dichas áreas para obtener un mejor modo evolutivo que no derive en paisajes imperfectos y desconectados.

- Determinación en aquellas parcelas que sea recomendable volver hacia una naturalización del paisaje en grado de su posibilidad.
- Conclusiones del trabajo realizado.

1.3 Objetivos de Desarrollo Sostenible

A principios del siglo XXI en España, el poder adquisitivo de los españoles y el aumento de la inmigración derivó en un aumento de la demanda de la vivienda, esto llevó a recalificar una gran cantidad de municipios y terrenos en suelos urbanizables para poder realizar una nueva edificación en el terreno libre, es decir, la periferia de los centros urbanos. La velocidad en la que la sociedad transcurría y la alta demanda llevó en un gran número de ocasiones a una planificación desproporcionada de las necesidades de cada municipio y la creación de planes urbanísticos donde predominaba el interés económico al social. Por otro lado, la crisis económica que sacudió el mundo a principios de 2008 llevó a la paralización de todos estos planes de expansión y calificación del terreno. Toda esta suma de consecuencias mencionadas terminó derivando en ciertas ocasiones en los distintos *paisajes abandonados* que nos rodean.

Actualmente, movimientos promulgados por la ONU como son los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030 (ODS) ponen en manifiesto la importancia del crecimiento sostenible de los municipios (ODS 8), la reducción del impacto ambiental per cápita de las ciudades (ODS 11), así como una producción y consumo sostenible (ODS 12).

En la Comunidad Valenciana, especialmente en los municipios del litoral, la fuerte presencia del sector turístico y el posicionamiento internacional de la costa llevó a la aparición de urbanizaciones destinadas tanto a la explotación turística como a segundas residencias. En la actualidad, 10 años después del efecto causado por el *boom inmobiliario* y la crisis económica de 2007, se sigue observando la huella urbanística paralizada a lo largo del territorio nacional (ODS 15). A esta situación, cabe añadir la incertidumbre de una nueva crisis financiera derivada del COVID-19 (ODS 8), la cual podría suponer un punto de inflexión en el modo de plantear las ciudades del mañana. Por otro lado, tanto

el efecto económico como el ambiental que estas áreas por urbanizar causan cada año a los municipios correspondientes, provocan una conversión, en muchas ocasiones, de *paisajes imperfectos abandonados*. Estos paisajes realmente no aportan ningún beneficio para las necesidades de la sociedad actual. (ODS 13)



Figura 3 - Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030

Fuente: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>

La gestión del territorio por parte de las entidades a cargo como un bien económico, el cual el único aprovechamiento posible se obtiene a través de la edificabilidad, y dejando de lado las necesidades reales de los distintos municipios, así como de la población cercana, pone en manifiesto la necesidad de un urbanismo a una menor escala. Además de considerar lo previamente mencionado para atender primordialmente las necesidades de cada ecosistema y municipio.

De ahí surge la idea y las posibles soluciones que aporta este Trabajo de Fin de Grado ya que busca localizar y proponer actuaciones y consideraciones a tener en cuenta para el tratamiento del suelo urbanizable no utilizado.

EL CASO ESPAÑOL

2. El caso español

Desde los años sesenta, el modelo económico español se ha sustentado principalmente en el turismo y en la construcción. Esto ha llevado a una notable urbanización del territorio nacional y de forma destacable del litoral valenciano entre otros. Siendo fuerte el impacto en el periodo 2000-2005 según los datos obtenidos por Prieto, Campillo y Díaz (Prieto et al., 2011) donde como ellos manifiestan, se dio un “incremento de superficies urbanas e infraestructuras de alrededor de 27.000 ha anuales, es decir, unas 3 ha a la hora”. Es por ello, por lo que varios autores se atreven a señalar esta etapa como la “década prodigiosa” de la urbanización; llegando a cuñar este hecho como un “tsunami urbanizador” (Fernández Durán, 2006; Gaja i Diaz, 2008) o “urbanismo salvaje” (Delgado, 2008) por su capacidad de arrasar con todo paisaje natural por allá por donde pasaba, situación que fue frenada en seco por la burbuja inmobiliaria del 2007 y la crisis mundial derivada del estallido de esta.



Figura 4 - Benidorm 1956-2019

Fuente: <http://www.juliancasanova.es/del-campo-a-la-ciudad/>

Desde finales del siglo XX, el Mediterráneo “devino un escenario privilegiado para la implantación de los principales motores de desarrollo económico: el turismo y la construcción” (Gaja, 2012) “Con el desarrollo progresivo de la actividad turística, el sector inmobiliario encontró grandes posibilidades de inversión a alta rentabilidad y poco a poco,

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

la línea que separa las nuevas modalidades de turismo emergentes y el negocio inmobiliario se fue volviendo cada vez más borrosa” (Pons & Rullan, 2014).



*Figura 5 - Imagen parcela 71 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en las localidad de Oliva
Fuente: Imagen propia tomada con dron*

La continua ocupación del territorio hasta el año 2006, provocó que en numerosos colectivos creciera la incertidumbre de los efectos que podía llevar la urbanización masiva del espacio. Esta incertidumbre se vio recogida

en el *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*³ (VV.AA., 2006), donde se abarcan y observan ideas como: “el territorio es un bien no renovable, esencial y limitado”, “el territorio contiene valores ecológicos, culturales y patrimoniales que no pueden reducirse al precio del suelo” o “el planeamiento territorial debe proveer acuerdos básicos sobre el trazado de las infraestructuras, el desarrollo de los asentamientos y el sistema de los espacios abiertos”. Como se observa en esos conceptos, la idea general recogida en el manifiesto se podría definir en la separación de la organización del territorio de lo económico, es decir, no solo entender el territorio como algo económico sino mantener en todo momento presente la huella ambiental causada por la urbanización del espacio.

Este “tsunami urbanizador” sumado al impacto ambiental causado por este, está actualmente presente en toda España. En los distintos municipios del territorio es posible observar una gran cantidad de m² que poseen un grado de urbanización completo, es decir, carreteras asfaltadas, alumbrado conectado a la red y aceras en perfectas condiciones como se observa en la figura 5. Pero estos conjuntos reticulares y perfectamente proyectados en ciertas ocasiones carecen de una población que utilice esa infraestructura. Es en estos conjuntos de manzanas donde es observable parcelaciones perfectamente equipadas que, en el interior de estas en lugar de encontrar una edificación, una dotación o un espacio verde, encontramos un espacio rural venido abajo y en ocasiones transformados en descampados donde aparcar los vehículos o pasear a animales.

La aparición de estas áreas a medio ocupar afloraron en gran medida durante el último *boom inmobiliario* cuando el afán constructor vivido en España colonizo gran parte del territorio, pero la explosión de la crisis mundial paralizó el sector de la construcción. Este bloqueo edilicio provocó que muchos proyectos destinados a ocupar las parcelas ya urbanizadas existentes o a medio ejecutar en España se cancelarán. Uno de los motivos del *stop* al ritmo constructor del país fue que gran parte de estas viviendas que se iban a ejecutar, por un lado, pertenecían a ciudadanos extranjeros que viendo la situación financiera decidieron dejar de invertir o por el contrario invertir en sus países de

³ Texto promovido y redactado en el 2006 por el Colegio de Geógrafos y la Asociación de Geógrafos Españoles y auspiciado por 108 expertos en urbanismo.

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

origen y, por otro lado, en un gran porcentaje eran proyectos destinados a segundas viviendas o ciudades vacacionales, de ahí que existiera un mayor impacto en las zonas costeras del país.

Para comprender mejor las causas que hicieron llegar a España a este alto porcentaje de parcelación parada y en gran medida de proyectos a medio ejecutar en los últimos 20 años, es necesario recapitular en qué contexto histórico se situaba el país y los motivos que hicieron llegar al territorio a ese punto.



*Figura 6 - Parcelas 46-47-48-49-50 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Daimús año 2008
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*

2.1 Contexto histórico

En los últimos 50 años “el crecimiento económico de España ha estado íntimamente ligado al sector inmobiliario”. (López, 2006) Esto a su vez, ha influido en el uso del suelo, y un ejemplo de ello son las numerosas políticas estatales; que han modificado los límites o usos sobre todo en áreas turísticas mediterráneas y las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.

Ejemplo de este tipo de políticas es la Ley de Centros y Zonas Turísticas de 1963⁴, donde debido a la saturación turística que empezaban a experimentar ciertas áreas, se buscaba nuevos puntos de expansión, en los cuales se “marcó una estrategia, luego no rectificada de priorizar el crecimiento.” (Gaja, 2012) Por otro lado, la LRAU de 1994⁵ “ha facilitado hasta extremos impensables la acción urbanística, desmantelando toda contención, incluso por razones ambientales o sociales.”



Figura 7 - Ley de Centros y Zonas Turísticas de 1963

Fuente:

https://intranet.congreso.es/public_oficiales/LA/CONG/BOCG/B/B_049-04.PDF



Figura 8 - Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

Fuente: Ayuntamiento de Alicante

http://w2.alicante.es/urbanismo/baja_ley.php?codigo=4&nombre=/Ley+6-1994%2C+Reguladora+de+la+Actividad+Urban%EDstica.pdf

⁴ Recogida en el BOE del 31 de diciembre de 1963, BOE-A-1963-22673, y que insta en convertir “amplias zonas dotadas por la naturaleza de suficientes atractivos en turísticas” (Estado, 1963) por tanto, de priorizar el crecimiento frente a otros aspectos.

⁵ Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística
Grado en Fundamentos de la Arquitectura

Previo al periodo de estudio de este trabajo, la economía nacional se apoyó principalmente en el sector de la construcción, durante tres periodos conocidos como *booms inmobiliarios*⁶ y “alcanzó su punto máximo en 2006, año en que se construyeron más viviendas que la suma de las construidas en Italia, el Reino Unido y Alemania, tres países más poblados y ricos que España”. (Tena, 2015)

Ciclos económicos	Causas	Motivos fin de ciclos
Ciclo 1959 - 1972 El milagro español	<ul style="list-style-type: none"> - Reducción del gasto público - Reducción del intervencionismo Estado en la economía - Aumento de las importaciones y exportaciones - Fijación del valor de la peseta respecto a otras monedas - Atraso acumulado respecto a Europa 	<ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento continuo precio del petróleo - Tejido industrial enfocado en actividades tradicionales - Economía basada en modelo importador - Inflación al 44% frente al 10% de la OCDE - Empresas con deuda acumulada dio despidos
Ciclo 1985 – 1990 Ingreso en la Unión Europea	<ul style="list-style-type: none"> - Mejora precio de petróleo - Incorporación a la unión europea - Optimismo económico que derivó en crecimiento anual del 3% del PIB 	<ul style="list-style-type: none"> - Desequilibrios por presión de la demanda - Crisis económica internacional - Caída producción del 1.2%
Ciclo 1997 – 2007	<ul style="list-style-type: none"> - Eliminación de barreras no arancelarias - Creación moneda Euro - Reducción de inflación 	<ul style="list-style-type: none"> - Crisis financiera global - Incremento tipo de interés - Caída precios de la vivienda

Tabla 1 - Ciclos económicos españoles
Fuente: elaboración propia a partir de (FISIOTERAPIA, 2014)

⁶ Incremento excesivo e injustificado de los bienes inmuebles o bienes raíces, ocasionado generalmente por la especulación.

Estos *booms inmobiliarios* se clasifican en tres etapas en la historia española o “tres ciclos económicos expansivos, asociados a sus burbujas inmobiliarias correspondientes”(Miralles, 2014). El primero de ellos se dio a finales de los años cincuenta, el tardofranquista (1963-1973), cuando la apertura del régimen⁷ al exterior y la creación de la Ley del Suelo de 1956, prolongándose hasta la crisis del petróleo de 1973, la cual dañó gravemente la economía nacional junto a un periodo de incertidumbre política marcada por la *Transición política*⁸ (1975-1986). El *Segundo boom inmobiliario*, conocido como el neodemocrático (1985-1992), impulsado sobre todo por el *Decreto Boyer*⁹ cuyo objetivo era “incrementar la compra de obras de nueva construcción, dar salida a las casas desocupadas mediante la liberalización del arrendamiento y estimular la inversión patrimonial” (Monzó & Membrado-Tena, 2019). Todo esto desembocó en el *urbanismo expansivo* en España. En último lugar, la década entre 1997-2007 y vinculada al cambio de milenio, es conocida como *Tercer boom inmobiliario* y se llegó a ella debido a dos factores:

- Creación de la moneda Euro en 1999, y por tanto la posesión de una divisa fuerte y segura que permitía obtener un mayor porcentaje de crédito en el extranjero.
- La aprobación en 1998 de la Ley de Suelo 6/1998¹⁰, por la cual cualquier suelo no protegido podía ser edificado (Norma Estado Español, 1998).

También hay que considerar que a pesar de la gran dependencia de la economía española del sector de la construcción, “el protagonismo de la dimensión inmobiliaria de la economía no es exclusivo del caso español, sino que forma parte del código genético de la revolución financiera que ha liderado las dinámicas globales de las últimas décadas” (Daher, 2013). Muchos expertos, consideran que la alta inversión en este sector es debido a la forma de

⁷ Régimen franquista o dictadura de Francisco Franco fue el periodo de la historia contemporánea española que abarca desde 1939-1975 en el que general Francisco Franco era el Jefe del Estado.

⁸ Período de la historia contemporánea de España en el que se llevó a cabo el proceso por el que el país dejó atrás el régimen dictatorial del general Francisco Franco y pasó a regirse por una Constitución que restauraba la democracia. Dicha fase constituye la primera etapa del reinado de Juan Carlos I.

⁹ Real Decreto-Ley 2/1985 impulsado por el gobierno socialista para reactivar la construcción.

¹⁰ Ley 6/1998 del 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.

financiación de las administraciones locales. Esto es debido a la adaptación de modelos urbanos expansivos, llegando a modificar y adaptar la tipología urbana según criterios de mercado y no por necesidades propias del municipio. En los años sucesivos al tercer *boom inmobiliario*, Cabasés y otros autores defendieron como “la crisis actual ha puesto en evidencia las consecuencias desastrosas del urbanismo en la situación de la hacienda local”(Cabasés-hita et al., 2012)



Figura 9 - Veraneantes disfrutando de la playa de Benidorm en 1966

Fuente: Agencia EFE. <https://e00-expansion.uecdn.es/assets/multimedia/imagenes/2016/05/05/14624740772363.jpg>

En cuanto a la época previa de referencia de este trabajo, es decir, la década de 1997 a 2007 y que desembocó en el *Tercer boom inmobiliario*, “pueden significarse cuatro aspectos expresivos de las especificidades de las políticas neoliberales instrumentadas en los años de la década prodigiosa: (i) una legislación urbanística receptiva a los intereses del sector inmobiliario; (ii) la financiación de las economías domésticas; (iii) la deriva infraestructural seguida por la política de inversiones públicas; y (iv) la creación de “máquinas de crecimiento inmobiliario”(Górgolas & Sevilla, 2019):

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

- (i) Ley 6/1998 del 13 de abril del régimen del suelo y valoraciones. Esta ley promovió la liberación del mercado del suelo y “fue la impregnación del planeamiento territorial y urbanístico de la época, lo que favoreció la explosión territorial asociada al afloramiento de un tsunami inmobiliario-constructor”
- (ii) “Se incentivó la demanda interna facilitando el endeudamiento privado mediante una política más laxa en la concesión de créditos”
- (iii) “La accesibilidad del territorio como fundamento primigenio que convoca el deseo irrefrenable de su ocupación por actividades urbanas, provocando una suerte de “isotropía localizativa” que impregnó a todas las regiones de España de un inusitado fervor inmobiliario. Ninguna unidad territorial, comarca, provincia o área metropolitana española se libró de los efectos de este tsunami” (Fernández Durán, 2006)
- (iv) “La consideración de las ciudades como “máquinas de crecimiento” descansa sobre la aplicación de políticas públicas de corte empresarial alimentadas por la activa disposición de los gobiernos locales a la mercantilización del territorio como estrategia prioritaria de crecimiento económico.”(Rodríguez López & López Hernández, 2010) Los mismos autores defienden que “la extensión a todo el territorio nacional del modelo de desarrollo económico basado en la simbiosis entre un urbanismo expansivo y la financiarización de las economías domésticas, ha resultado plenamente congruente con la formación de las “máquinas de crecimiento”.

Todos estos condiciones y otros como “La entrada de España en el euro, la drástica reducción de los tipos de interés, una regulación fiscal favorable a la adquisición de la vivienda, la generalización del acceso a un crédito barato, una legislación urbanística más permisiva y la deriva empresarial adoptada por las corporaciones locales en sus políticas urbanas, conformaron una suerte de tormenta perfecta, de la que resultó el periodo de efervescencia inmobiliaria más intenso y duradero de la historia de España”(Górgolas & Sevilla, 2019).

2.2 Los paisajes imperfectos

Es observable que el crecimiento urbano ha tenido un diferente grado de expansión en toda España, siendo destacable el modo en el que ha evolucionado en la ciudad de Madrid, en otras ciudades importantes del territorio nacional y destacablemente en el litoral. Desde mediados del siglo pasado ha habido un éxodo notable de las urbes del interior hacía las zonas costeras, con especial hincapié en el litoral Mediterráneo, donde atributos tanto territoriales, económicos, como climáticos han derivado en espacios de vocación claramente turística y de segunda residencia.



*Figura 10 - imagen parcela 121 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en las localidades de Jávea
Fuente: Imagen propia tomada con dron*

Otro aspecto importante a tener en cuenta en la urbanización del territorio del litoral es la ocupación que se ha dado en estos años anteriores a los Espacios Naturales Protegidos¹¹ o ENP, donde en numerosas ocasiones, debido a la presión del turismo en estos espacios; donde como consecuencia del atractivo que provocan unas buenas condiciones climáticas, la presencia de playas próximas y calas naturales, han derivado en que algunas administraciones y gobiernos autonómicos optaran por la modificación de los límites de estos espacios o la revisión de la normativa implicada. Lo cual ha convirtiéndose estos espacios naturales en nuevas zonas urbanizadas pasando a denominarse: procesos de “naturbanización” (Velasco, 2006), fenómeno que está aumentando y generando un fuerte impacto negativo en los Espacios Naturales Protegidos y en los ecosistemas existentes.

Por otro lado, los efectos derivados de los distintos *booms inmobiliarios*, en especial del relacionado con el denominado “milagro valenciano” por el secretario general de la Asociación de Promotores y Agentes Urbanizadores de Valencia, es decir, con el periodo 1997-2007 son claramente palpables. Uno de estos efectos, “ha sido la transformación del paisaje urbano de la costa en un cúmulo de áreas urbanizables vacantes (sin urbanizar)”, “que ha transformado el territorio de la costa en un paisaje común de fragmentos urbanos y arquitectónicos extremadamente genéricos y a la vez parecidos entre ellos, carentes de identidad y con muy poca relación con la forma del territorio” (Rodríguez, 2012). Un ejemplo de esto son la gran cantidad de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial existentes en el litoral valenciano y que son analizadas en este trabajo, llegando a alcanzar el número de 154 zonas entre el municipio de Cullera y el municipio alicantino de Jávea. Toda esta zona es un laboratorio perfecto de *paisajes imperfectos*.

Estas áreas en numerosas ocasiones han derivado en espacios a medio ocupar o proyectar como se muestra en la figura 10, lugares proyectados durante el tercer *boom inmobiliario* para recibir a una nueva oleada de población como

¹¹ Los Espacios Naturales Protegidos están definidos según el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico como aquellos espacios del territorio nacional, incluidas las aguas continentales y las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional.

resultado del afán constructivo de este periodo reciente y la situación económica existente debido a condiciones expresadas anteriormente.

Estos nuevos espacios de colonización se segregaron por el territorio derivando en numerosas ocasiones en espacios totalmente acotados y acondicionados, pero sin la presencia de vida. Espacios vacíos los cuales “no son la promesa de un paisaje deseado sino la continuación de la configuración del paisaje basada en fragmentos urbanos inconexos” (Rodríguez, 2012). En palabras de Francesc Muñoz “el proceso global de urbanización y la progresiva extensión de la ciudad en el espacio, hacen que encontremos cada vez más dificultad para apreciar contenidos de identidad o vernáculos propios de los lugares a través de sus paisajes”(Muñoz, 2008). Esta pérdida de lo vernáculo también es el resultado del empleo erróneo y cada vez más frecuente de una arquitectura mundial e hija de un Movimiento Internacional aplicado sin tener presente los condicionantes propios del lugar y la tradición arquitectónica arraigada en los municipios aplicados. Esto sumado a la aplicación de la misma tipología de vivienda y la tendencia de la última época de situar la forma por encima de la función, ha derivado en el tercer *boom inmobiliario*; en la aplicación de una arquitectura a nivel nacional de copia-pegar donde la ubicación y el entorno del edificio en cuestión queda en un segundo plano y por tanto en una proyección del espacio, donde arquitectura y urbanismo quedan inconexas.

La pérdida de identidad de estos espacios a menudo es causa y efecto de una falta de programación a largo tiempo. Por otro lado, la falta de actuación con ojo crítico por parte de los órganos y agentes competentes para valorar las necesidades reales de los municipios donde se actúa, a menudo deriva en un efecto contrario, el cual provoca no solo la falta de solución de un problema como podría ser la necesidad de nuevos espacios para la población, si no la aparición de problemáticas típicas de zonas abandonadas o a medio ejecutar, como pueden ser el coste de mantenimiento, el cual genera un coste económico alto y el impacto ambiental difícilmente recuperable.

Estos espacios sobre producidos durante el último periodo además del coste mencionado anteriormente y que anualmente lastra las cuentas de los municipios, también generan la sensación de desconexión del ciudadano con

ellos. Esa sensación de desarraigo puede llegar a provocar en ocasiones, el efecto en el ser humano de no querer estar ahí y por tanto de no pertenencia a un espacio. Esta solución evoluciona poco a poco en el abandono debido a la falta de atractivo que puede llegar a generar sobre nosotros dicho paisaje artificial.

No hay que dejar de lado el paisaje artificial creado en estas actuaciones. En palabras de Francesc Muñoz, “las ciudades siempre han constituido un espacio claramente diferenciado en el territorio y han mantenido rasgos y morfologías comunes que hacen que sepamos que estamos en la ciudad” (Muñoz, 2008). Mientras que, en los centros de los núcleos, tradicionalmente en Europa se han concentrado las distintas actividades relaciones con la economía, el consumo, el ocio y la cultura. En las periferias, se ha optado por actividades de carácter más residencial, evolucionando en numerosas ocasiones en barriadas dormitorio. Es destacable como en un alto porcentaje las Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial creadas pertenecen a áreas de periferia de las urbes y como el nombre determina son de carácter residencial y por tanto continúan aumentando el ecosistema de barriada dormitorio problemático actual.

Este efecto de barriada dormitorio inacabada y de paisajes que no invitan a ser ocupados cobran gran importancia si se extrapola a un país donde gran parte de sector edilicio está fuertemente relacionado con el turismo, en especial en las zonas del litoral. Por ejemplo, desde la mirada de un turista, el cual tiene una imagen idealizada del litoral valenciano creándose en su mente un *paisaje perfecto* e idílico pero que al llegar en sus vacaciones se encuentra situaciones como las mostradas en la figura 11, obviamente la sensación que le recorrerá es de hallarse en un *paisaje imperfecto*, un paisaje inacabado y muy alejado de la imagen de postal preconcebida.

Por ello cada vez cobra mayor importancia la legibilidad del paisaje y el efecto que provoca la existencia de los *paisajes imperfectos* en los paisajes artificiales que nos rodean.



*Figura 11 - Pacerlas 66 y 67 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en las localidades de Miramar y Piles
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*

EL LITORAL VALENCIANO

3. El litoral valenciano

Dentro de todo el territorio español, el efecto demoledor causado por el “tsunami urbanizador” (Fernández Durán, 2006)(Gaja i Diaz, 2008) en todo el país durante los periodos de los tres *booms inmobiliarios* mencionados en apartados anteriores, cobran una fuerte relevancia en las provincias del litoral, en especial en las zonas del mar Mediterráneo. A través de los datos obtenidos según el Observatorio de la Sostenibilidad en España “además de Madrid, destacando Málaga, Murcia y, por supuesto, Alicante y Valencia”(Coop, 2009)

El impulso edilicio dado en el territorio nacional sobre todo en los últimos 20 años, es decir, durante el tercer *boom inmobiliario*, además de ser uno de los efectos provocados por el turismo y su fuerte conexión con lo proyectado bien como “pretexto político o soporte de confianza, ha sido la base de un modelo de desarrollo que podríamos denominar “constructor” que descansa sobre la construcción y turismo que alcanza en torno al 30% del PIB¹² del País Valenciano” (Obiol Menero & Pitarch Garrido, 2011). Algunas de las causas que dio lugar al modelo “constructor” fue la alta demanda de vivienda generada desde el ingreso en España de la moneda Euro y las facilidades financieras otorgadas por las distintas bancas para embarcarse en hipotecas a la población. A la demanda nacional hay que sumarle el auge de los conocidos como turistas residenciales, es decir, ciudadanos extranjeros que adquieren en muchas ocasiones una segunda residencia en España para disfrutar en periodo vacacional o retirarse a vivir una vez jubilados.

Por todo lo mencionado anteriormente, el litoral valenciano es un perfecto ejemplo y enclave donde realizar un análisis y valoración más específica de los efectos de los distintos *booms* vistos en la tabla 1. Es por ello por lo que este trabajo se centrará en recopilar y analizar los motivos y efectos que se hayan en la Comunidad Valenciana, siendo esta comunidad uno de los mayores enclaves turísticos y de segunda residencia de todo el territorio nacional.

¹² El producto interior bruto (PIB) es un indicador económico que refleja el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un país o región en un determinado periodo de tiempo, normalmente un año. Se utiliza para medir la riqueza que genera un país.

3.1 Antecedentes

El profesor Eric Gielen en su tesis doctoral (Gielen, 2016), clasifica del mismo modo que el visto anteriormente los tres ciclos económicos expansivos pero con un énfasis en el litoral: “un primer ciclo de 1959 a 1972, que creó los primeros desarrollos turísticos en la costa; un segundo de 1985 a 1990 que generó un desarrollo urbanístico muy importante en el litoral mediterráneo; y el tercero de 1997 a 2006, que tuvo como consecuencia una nueva avalancha de inversiones sobre el sector de la construcción inmobiliaria.”

El aumento más destacable del desarrollo urbanístico se dio en gran medida durante el segundo *boom inmobiliario* en los municipios del litoral más vinculados con el sector turístico. En ellos la creación de complejos dirigidos al turismo residencial como abundan por ejemplo en municipios como Benidorm, enclaves cercanos a la línea de playa que sufrieron un “aumento impensable”(Gaja, 2012) y sobredimensionado derivando en una sobreoferta del suelo urbanizado y de las viviendas edificadas como se observan en la figura 12.

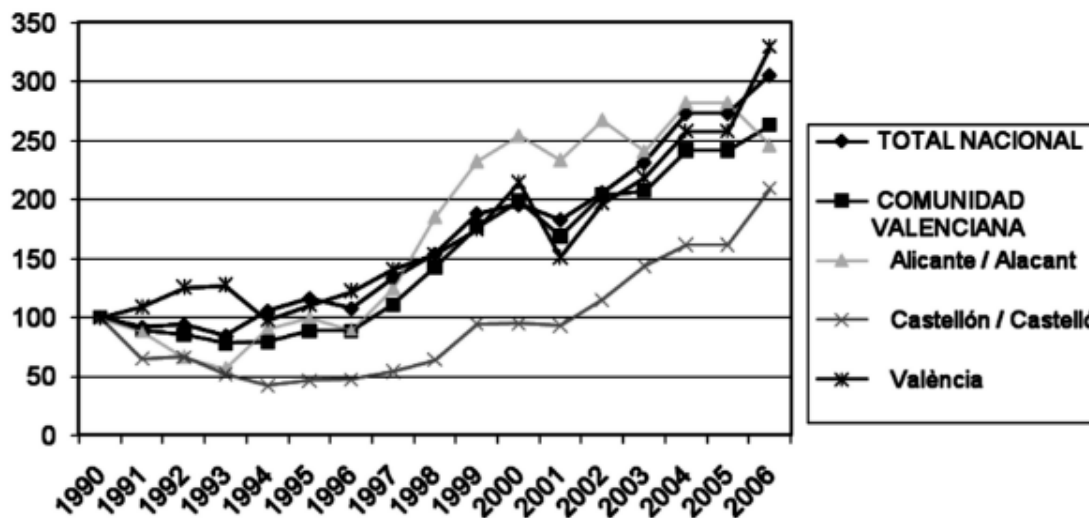


Figura 12 - Crecimiento de las viviendas totales visadas en los colegios de arquitectos. Índice 100. 1990=100
Fuente: <http://www.ricardoverges.com/pdf/Estadistica%20CSCAE.pdf>

Uno de estos casos conocidos es el ejemplo de complejos como Marina d’Or (figura 13) que como su lema señala “ciudad de vacaciones” hace una clara referencia al carácter estacional de sus instalaciones. Este complejo fue proyectado y realizado a finales del segundo *boom inmobiliario* en los años 90 para albergar un alto número de turistas. Por otro lado, la creación de estos espacios de ocio y hospedaje en una gran cantidad de ocasiones vinculados a campos de golf, no han pasado inadvertidos para colectivos ecologistas y ONG como Greenpeace donde en su informe de 2007 “Destrucción a toda costa” (Greenpeace, 2007) denuncia como el modelo turístico de la Costa de Azahar evidencia un claro aumento de la insostenibilidad. Esta insostenibilidad obviamente no es únicamente al caso de la Costa de Azahar, también es extrapolable a otros enclaves de la costa de la Comunidad Valenciana como son la Costa de Valencia y la Costa Blanca.

Toda esta mezcla de situaciones y el aumento del “precio medio de la vivienda que se multiplicó por tres en España entre 1997 y 2007 debido a la burbuja inmobiliaria especulativa,”(Carles Membrado et al., 2016) provocó que durante el tercer *boom inmobiliario* cada vez fuera más frecuente el proyectar nuevas zonas residenciales alejadas de los núcleos tradicionales debido al coste del terreno donde ubicar las nuevas edificaciones. Esto derivó en un nuevo tipo de urbanismo no dado anteriormente en España y más tradicional de Estados Unidos y los países de Europa del norte, es decir, el urbanismo expansivo.

Este fenómeno de ocupación de las periferias se lleva originando y ha aumentado durante los últimos 40 años donde por un lado el éxodo rural hacia las urbes y por otro el auge de las segundas residencias de carácter vacacional, han derivado en una germinación del territorio y la cada vez más frecuente presencia de los paisajes artificiales. El fenómeno de municipios vacacionales, los cuales llegan a ser en algunos casos auténticas urbes desiertas en ciertos periodos del año donde la población residente es prácticamente mínima, pero en contraposición en verano se transforman en zonas de peregrinación donde en ciertas ocasiones es imposible encontrar hospedaje.

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea



Figura 13 - Marina d'Or 1976 (arriba) 2018

Fuente: Pedro Armestre, Postales de la Memoria. Greenpeace

<https://archivo-es.greenpeace.org/espana/Global/espana/report/other/100713-27.pdf>

3.2 Urbanismo expansivo en España y la ciudad dispersa

Autores como J. Carles Membrado entre otros definen el urbanismo expansivo como “un patrón de asentamiento urbano de baja densidad que ha imperado en España durante los últimos 20 años”. (Carles Membrado et al., 2016). Este tipo de urbanismo a su vez tuvo su origen y desarrollo en “Estados Unidos en la década de 1950 y se propagó al norte de Europa en la década siguiente: poco después llegó a Francia y finalmente afectó a España, Italia y otros países mediterráneos, que hasta los años 1990 habían sido un paradigma de desarrollo urbano compacto, complejidad urbana y diversidad social” (Roca et al., 2003). Es decir, los países más próximos al Mediterráneo continuaban hasta hace apenas 30 años con un sistema urbanístico tradicional de las urbes europeas en las cuales todo se concentraba alrededor del centro histórico de la ciudad.

Otros autores como Hogan y Ojima defienden que “el desarrollo del urbanismo expansivo está ligado a nuevos fenómenos tales como el ambientalismo, las tecnologías de la comunicación, la economía globalizada y las expectativas de consumo”. Mientras que Carles Membrado ve una clara conexión entre el automóvil y el crecimiento del urbanismo expansivo, “el uso del automóvil creció más rápido en Europa que en los Estados Unidos, un hecho que puede estar relacionado con el crecimiento del urbanismo expansivo en el viejo continente, a pesar de algunas políticas europeas a favor de la ciudad compacta” (Carles Membrado et al., 2016).

El concepto de *urbanismo expansivo*, está relacionado muy de cerca con el concepto de *ciudad dispersa* o “*urban sprawl*” (Gielen, 2016), “distinta a la ciudad compacta tradicional en la que los espacios urbanos ya no crecen de forma continuada como si de una mancha de aceite se tratara”(Fernández García, 2003). Los motivos que han llevado a este fenómeno según Eric Gielen podrían agruparse en:

Factores microeconómicos	<ul style="list-style-type: none"> - Mejora calidad de vida - Coste del terreno - Existencia terrenos agrícolas económicos - Competencia de mercado entre los municipios
Factores demográficos	<ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento de la población - Incremento de las unidades domésticas
Factores macroeconómicos	<ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento económico - Fenómeno de globalización
Preferencias en la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Necesidad de más espacio por persona
Problemas en la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> - Mala calidad de aire - Ruido - Apartamentos de tamaño reducido - Entornos inseguros - Problemas sociales - Escasez de zonas verdes
Transporte	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento de vehículos propio - Mejor infraestructura viaria - Bajo coste de combustible - Transporte público deficiente
Normativas	<ul style="list-style-type: none"> - Pobre planificación del suelo

*Tabla 2 - Causas de la ciudad dispersa
Fuente: EEA¹³, 2006*

¹³ European Environment Agency. Reporte anual de 2006
Grado en Fundamentos de la Arquitectura

Extrapolando los datos de la tabla 2 al caso del litoral valenciano, la Agencia Europea de Medio Ambiente menciona “en el caso de la costa española, el crecimiento económico y el turismo”(Agency, 2006), como motivos que han ayudado a la extensión del *urban sprawl* en el litoral valenciano y el impacto ambiental derivado de él. Es por este impacto que Rafael Temes reclama una “demanda alternativa no basada en nuevos crecimientos y nuevas urbanizaciones sino en la renovación, que hay que entender como un sistema alternativo de crecimiento urbano con un importante potencial. (Temes, 2013).

3.2.1 Efectos de la ciudad dispersa

En un gran número de ocasiones, el rápido crecimiento que ha supuesto la edificación en el territorio nacional ha llevado a una huella del ecosistema irremplazable. Sobre todo, este impacto se dio en “el quinquenio 2000-2005, el período central de lo que algunos denominaron la década prodigiosa del urbanismo español, el volumen anual medio de suelo artificializado subió hasta las 27.666 hectáreas, es decir, 75,80 hectáreas al día, más de 3 hectáreas cada hora. Esto representa que cada 10 días, durante 5 años, se ha artificializado en este nuestro país un ámbito tan extenso como el Ensanche de Barcelona. Un ensanche cada 10 días durante 5 años”(Coop, 2009). Al mismo tiempo es destacable el crecimiento urbano que ha vivido la Comunidad Valenciana, “donde se urbanización 134.280 nuevas hectáreas. Entre estos usos del suelo urbanos, fue el urbanismo expansivo el que más creció (46.406 nuevas hectáreas)”(Carles Membrado et al., 2016).



Figura 14 - Desarrollo del urbanismo expansivo (1987-2006) en España por provincias
Fuente: Corine. <https://journals.openedition.org/viatourism/docannexe/image/1416/img-2.jpg>

Esta huella y sistema expansivo ha provocado un debate que ha llevado al posicionamiento en dos bandos, los cuales defienden las ideas recogidas en la siguiente tabla:

Defensores urbanismo expansivo	Detractores urbanismo expansivo
<ul style="list-style-type: none"> - Vivir en área suburbana aumenta contacto con la naturaleza - Reduce la congestión del tráfico - Reducción contaminación atmosférica - Viviendas más baratas 	<ul style="list-style-type: none"> - Eliminación de cultivos, zonas húmedas, forestales, etc. - Alteración del paisaje - Desdibuja la división entre las zonas urbanas y rurales - Gran consumo de energía y agua - Dependencia del vehículo privado - Eliminación vida comunitaria - Segregación población en función de su renta - Barrios homogéneos sin mezcla de usos de suelos

Tabla 3 - Urbanismo expansivo, pros y contras
Fuente: Elaboración propia

De los motivos recogidos anteriormente, es destacable las ideas planteadas por los detractores del urbanismo expansivo. En ellos predomina, entre otros motivos, los efectos negativos que provoca este modelo de urbanismo al ecosistema donde se aplica. Es tanto la huella que puede llegar a provocar que incluso se llega a comparar con el cáncer y la “lógica del melanoma cancerígeno”, a través de las siguientes cuatro características: “i) crecimiento rápido e incontrolado; (ii) indiferenciación de las células malignas; (iii) metástasis en diferentes lugares; e (iv) invasión y destrucción de los tejidos adyacentes” (Naredo & Márquez, 2011).

La figura 15, es un claro ejemplo de lo que supone la ciudad dispersa en el consumo del suelo, al ser mayor la ocupación del suelo que el crecimiento real de la población. Este efecto es el que (Gaja, 2012) denomina como “tsunami urbanizador” y se caracteriza por un modelo “voraz en lo que se refiere al consumo de recursos, generador de hipermovilidad, de demanda cautiva de transporte y de unas infraestructuras que sólo se justifican por un mecanismo de círculo vicioso”. Este tsunami los define con una serie de indicadores significativos de procesos ocurridos:

Ciudad compacta	Urbanismo expansivo
- Densidad urbana de 100-125 viviendas por hectárea	- Densidad de 30-35 viviendas por hectárea incluso 10-15
- Consumo bruto del suelo por vivienda de 80-100 m ²	- Consumo bruto del suelo por vivienda de 300-350 m ² en viviendas y 750-1.000 por unifamiliares
- Densidad viario de 8-10 m ² por vivienda	- Densidad viario de 89-90 m ² de viario por vivienda

*Tabla 4 - Evolución de la ciudad compacta al urbanismo expansivo
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de (Gaja, 2012)*

Del mismo modo, en España se contabilizan un total de 49.126 hectáreas de suelo urbano no edificado según el Observatorio de la Sostenibilidad en España (Coop, 2009). Por tanto, como recoge Eric Gielen en su tesis, este valor “representa alrededor del 2% de la Comunidad Valenciana, ocupado con desarrollos iniciados en el momento de la

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

crisis y que han convertido paisajes agrícolas en paisajes degradados: ciudades fantasmas con calles, farolas, aceras, etc. o espacios semi-urbanos inacabados y en situación de abandono” es decir, existe una evolución de los paisajes naturales anteriormente existentes en la Comunidad Valenciana en paisajes cada vez más imperfectos.

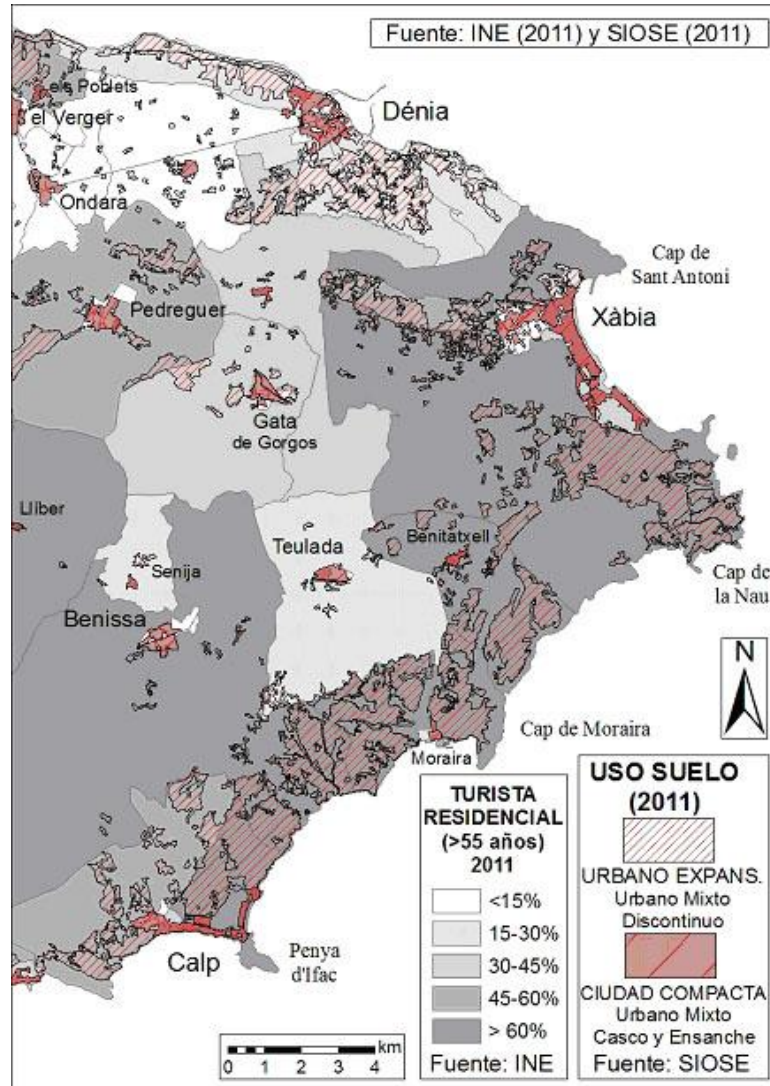


Figura 15 - La Marina: suelo urbano expansivo y turistas residenciales año (2011)
Fuente: SIOSE 2011 e INE 2011 <https://journals.openedition.org/viatourism/docannexe/image/1416/img-7.jpg>

3.2.2 El turismo en la ciudad dispersa

El sistema de urbanismo expansivo desde su llegada a España está muy relacionado en el litoral valenciano y en especial en la Comunidad Valenciana con el impacto que el turismo provoca cada año en el territorio. “Gracias a la riqueza temporal creada por la burbuja inmobiliaria española, España atrajo a más de 5 millones de inmigrantes durante la primera década del siglo XXI, procedentes principalmente de Europa oriental, América del Sur y África del Norte”(Carles Membrado et al., 2016).

Algunos expertos vinculan la ciudad dispersa, suburbanización o *sprawl* como “consecuencia directa del grado de desarrollo económico. Cuanta más riqueza, mayor consumo de recursos naturales, y por tanto de suelo, por parte de la población”(Gaja, 2012). Este aumento de capital inversor en la costa mediterránea española se debe en gran medida al capital extranjero y puesto que España es “el área con mayor número de migrantes residenciales. En 2012 estos suponían alrededor de 1.125.000 (INE, 2013), una cifra muy superior a la de otros países europeos de clima mediterráneo como Italia (150.000), Portugal (60.000) y Grecia (50.000)” (Carles Membrado et al., 2016).

De la figura 16 se observa el gran número de inmigrantes procedentes del Reino Unido en la última época llegando a superar las 100.000 personas empadronadas. Estos al llegar al litoral valenciano y buscar su residencia, prefieren adoptar por tipos de residencias más características de su lugar de origen como son el caso de las “casas unifamiliares, bajo un patrón caracterizado por el urbanismo expansivo”. Esto se puede observar en la tipología y morfología urbana que ha emergido en los últimos años en el litoral valenciano como se observa en la figura 17. El prototipo de turista residencial que existe en la costa valenciana y que supone una tercera parte de todos los inmigrantes en el litoral valenciano, son personas de origen inglés y mayores de 55 años, esto sumado a que “la Costa del Sol es la zona con el segundo porcentaje más alto de turistas residenciales (25 %)” (Carles Membrado et al., 2016).

Por tanto, España es “el lugar más popular de Europa como residencia de los turistas residenciales y por ello cada vez es más frecuente que el mercado inmobiliario español se adapte a una demanda procedente de otros países europeos y no tanto de las necesidades reales de la población española” (Carles Membrado et al., 2016).

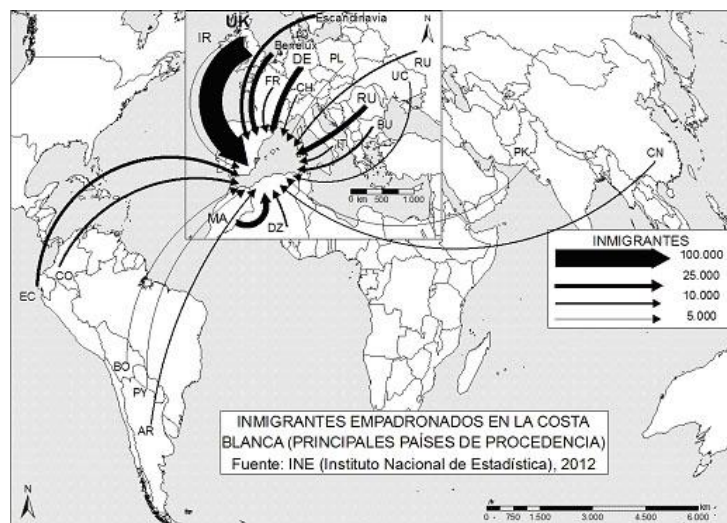


Figura 16 - Inmigrantes empadronados en la costa blanca y su país de procedencia
Fuente INE¹⁴ 2012. <https://journals.openedition.org/viatourism/docannexe/image/1416/img-4.jpg>

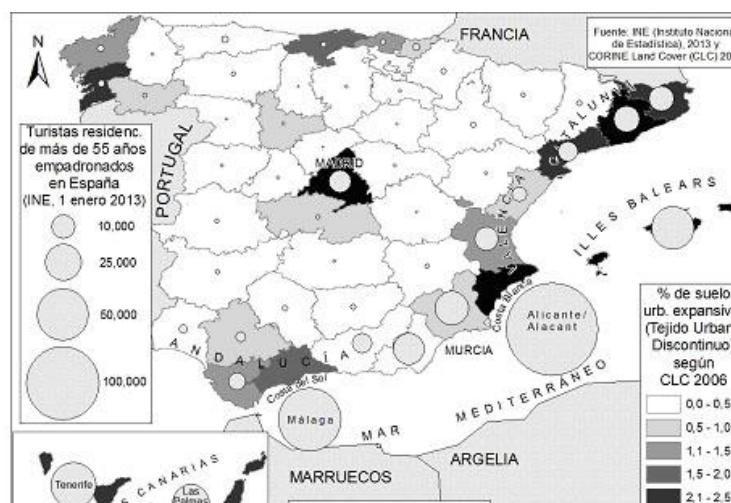


Figura 17 - Suelo urbano expansivo y turistas residenciales por provincias
Fuente: CLC e INE (2014). <https://journals.openedition.org/viatourism/docannexe/image/1416/img-6.jpg>

¹⁴ Instituto Nacional de Estadística
Grado en Fundamentos de la Arquitectura

ANÁLISIS DIACRÓNICO

4. Análisis diacrónico

A través del comparador de cartografía de la Generalitat Valenciana y el *Institut Cartogràfic Valencià* se ha realizado una comparación diacrónica de los años 2008 y 2018 en el caso de la provincia de Valencia y de los años 2007 y 2017 en el caso de la provincia de Alicante debido a que en el año 2007 el *Institut Cartogràfic Valencià* actualizó los datos de las provincias de Alicante y de Castellón mientras que en el 2008 renovó las imágenes de la provincia de Valencia.

Mediante las dos imágenes obtenidas por cada parcela de estudio de este trabajo, se empieza a realizar una comparación de los cambios sufridos en diversos aspectos, tales como la ocupación de infraestructuras, tanto viarias como dotacionales, y el porcentaje residencial edificado en las Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial. El decenio comparativo empleado es el periodo de la burbuja inmobiliaria o tercer *boom*, es decir, previo a la crisis del ladrillo (2007-2008) con un margen de una década después para poder examinar y conocer la importancia y los efectos de este parón económico.

Para este análisis se parte de las fotografías áreas accesibles en el *Institut Cartogràfic Valencià* y en particular a través del visor de la Generalitat Valenciana, ejemplo de estas imágenes son la figura 18 y la figura 19 tomadas en los años 2008 y 2018 respectivamente sobre la parcela de estudio 88, con el que se ha podido obtener datos de cada parcela como son la referencia catastral, el municipio de pertenencia y la figura de planeamiento aplicado a cada caso para así obtener y verificar las distintas modificaciones realizadas en la legislatura del periodo 2008-2018.

El número total de parcelas analizadas del litoral valenciano entre el municipio de Cullera y el de Jávea en este trabajo han sido 154, todas ellas clasificadas como Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial, o ZND-RE y obtenidas a partir de la capa de zonificación del Planeamiento Urbanístico mostrada por el *Institut Cartogràfic Valencià* y pertenecientes a los municipios mostrados en la tabla 5.

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Estos datos serán de aplicación y de utilidad para poder realizar distintas clasificaciones, valoraciones y tablas más detalladas en adelante.



*Figura 18 - Parcela 88 de estudio año 2008
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Oliva
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*



Figura 19 - Parcela 88 de estudio año 2018
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Oliva
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Municipio	Número de ZND - RE	Superficie en km²	% ZND – RE por km²
Cullera	13	53.8	24
Tavernes de la Valldigna	9	49.2	18
Xeraco	2	20.2	10
Gandía	18	60.8	30
Jeresa	3	16.9	18
Daimús	8	3.1	258
Guardamar de la Safor	4	1.1	364
Bellreguard	4	2.9	138
Miramar	5	2.6	192
Piles	4	3.9	103
Oliva	31	59.93	52
Els Poblets	8	3.62	221
Jávea	45	68.59	66

*Tabla 5- % ZND-RE por km² de los municipios de estudio
Fuente: Elaboración propia.*

De la tabla anterior propuesta, se obtiene un dato impactante en cuanto a porcentaje de ZND-RE por km² de los municipios. De los datos se observa como los municipios de Daimús, Guardamar de la Safor, Bellreguard, Miramar, Piles y Els Poblets poseen un alto número de ZND-RE en proporción a la superficie de dichos municipios. Destacables son los casos de Daimús y Els Poblets donde hay más de dos ZND-RE por km² o el caso del municipio de Guardamar de la Safor donde alcanza casi las 4 Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial por km².

Estas 154 parcelas obtenidas se han agrupado en 133 lotes debido a condiciones similares y cercanía que permiten un mismo análisis en profundidad aplicadas a esas parcelas.

4.1 Método de identificación. Comparación fotográfica

El proceso empleado para la realización del análisis de este trabajo parte de la obtención e identificación de las Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial que se obtienen a través del Planeamiento Urbanístico realizado por el *Institut Cartogràfic Valencià*. A continuación, obtenidas las zonas de estudio se ha procedido a enumerar e identificar cada una de ellas asignándoles un número como se muestra en la tabla 11 que se recoge en el Anexo I.

El método seguido para observar la evolución que se ha realizado en las zonas de estudios ha sido la comparación fotográfica a partir de las fotografías aéreas de cada zona con una diferencia de 10 años entre ellas. En el caso de las áreas pertenecientes a la provincia de Alicante el periodo empleado ha sido el 2007-2017 mientras que en el caso de la provincia de Valencia se ha empleado la década 2008-2018 debido a que estos eran los datos que ofrecía el *Institut Cartogràfic Valencià*.

A través de las dos fotografías aéreas obtenidas y el empleo del “comparador de cartografía” se ha podido establecer y clasificar cada ZND-RE, según criterios tanto urbanísticos como criterios de ocupación de las parcelas planteadas y así poder analizar por periodos el estado con el que se encontraban en el pasado y la situación actual a la que se enfrentan, pudiendo así tomar consideración de los sucesos vividos por cada una de ellas y adquirir una idea global del estado en la que se encuentran dichas Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial 10 años después del fin del tercer *boom inmobiliario*.

ACERCAMIENTO A LOS CASOS
DE ESTUDIO

5. Acercamientos a los casos de estudio

Para una mejor comprensión del panorama pasado y presente existente en el territorio nacional y para un mayor análisis de los datos y conclusiones de este trabajo sobre el impacto de la post-burbuja y como esta ha ayudado a la germinación en todo el territorio de numerosos *paisajes imperfectos*, a modo de *zoom*, se decide intervenir sobre los paisajes del litoral Mediterráneo. Esto es debido al fuerte impacto que han recibido del así conocido como turismo residencial y, por otro lado, siendo este uno de los espacios donde más se edificó a lo largo de los tres *booms inmobiliarios* anteriores como se ha recogido en apartados previos de este trabajo.

Dentro del litoral Mediterráneo cabe destacar la Comunidad Valenciana y el impacto turístico que esta tiene en comparación con el resto del territorio nacional, siendo a partir de 1995 en especial cuando se convierte el turismo en el buque insignia del gobierno autonómico. Esto se ve reflejado en la actitud “turismófila” empleada durante el último *boom* y la aparición de grandes complejos orientados a incrementar el atractivo turístico de la región. Fue tan potente el efecto que originó que derivó en “en una espiral de fuerte crecimiento de la oferta residencial que lo sitúa al borde del riesgo de saturación de su territorio litoral por sobredimensionamiento, una amenaza hecha realidad desde otoño de 2008”(Obiol Menero & Pitarch Garrido, 2011).

Para la realización de este trabajo, se ha decidido a modo de representación de la Comunidad Valenciana, el acotamiento y uso de distintas parcelas situadas en las provincias de la Valencia y de Alicante. Dentro de ellas, un gran porcentaje de parcelas de Zonas de Nuevo de Desarrollo Residencial se sitúan en municipios próximos al mar; debido al atractivo del litoral que este proporciona. Estas se sitúan como expansión de pueblos a menos de 10 km de la costa, pero tienen término municipal que dan a la costa o bien por ser áreas próximas a polígonos industriales donde el coste de la parcela es inferior y permite una mayor urbanización a un menor coste.

Por lo que se observa del análisis realizado, en numerosas ocasiones las zonas desarrolladas se realizan con alguna dotación de tipo parque o hito para dotar de un atractivo en zonas donde carecerían de ello al encontrarse en áreas periurbanas con urbanización parcial o escasa. Esta obligación a su vez viene impuesta por el Reglamento de

Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana. En el Reglamento se recoge que “en las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación” (Del et al., 2020).

5.1 Justificación del ámbito de actuación

Como se ha mencionado el trabajo y análisis se localiza en el espacio comprendido entre los municipios de Cullera y Jávea. Esta elección se debe a los siguientes aspectos:

- Todos los municipios del trabajo pertenecen a la misma Comunidad Autónoma y por tanto comparten el mismo sistema institucional y político.
- A partir de la aprobación de la Ley 6/1994, es decir, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), la Comunidad Valenciana posee su propio marco normativo en materia urbanística.
- El efecto causado por el *boom inmobiliario* y el urbanismo expansivo que originó el modelo productivo utilizado en la Comunidad Valenciana añade un especial interés para ser caso de estudio.
- Al existir en esta franja de actuación una gran cantidad de diversidad de municipios, está sirve como una muestra suficiente de análisis.

5.2 Grados de ocupación y urbanización del territorio

Para la realización de este trabajo cobra una gran importancia el comprender la relación que tiene el grado de ocupación de las parcelas analizadas del litoral valenciano con su situación respecto a la ocupación y urbanización de estas en el momento del estallido del tercer *boom inmobiliario*, es decir, en los años 2007-2008.

El punto de partida de estas parcelas analizadas, en el año 2007 para las localizadas en la provincia de Alicante y en el 2008 para aquellas ubicadas en la provincia de Valencia, y la situación en la que se encuentran actualmente, es decir, el año 2017 para las situadas en la provincia de Alicante y 2018 para las emplazadas en la provincia de Valencia. Pone en manifiesto la necesidad de este trabajo y como esos paisajes creados en épocas anteriores pueden llegar a evolucionar en *paisajes inacabados* o en ciertas situaciones *paisajes imperfectos*.

Para analizar las distintas características que afectan a cada parcela y las problemáticas que ellas pueden desarrollar se ha optado por la realización de una comparación a modo de tabla donde a través de un análisis diacrónico de las imágenes obtenidas a través del Instituto Cartográfico Valenciano se realiza una comparación apoyándose de una serie de factores que tienen en cuenta el grado de urbanización y el grado de ocupación de las distintas fotografías áreas del ICV.

La escala empleada en la comparación realizada en este trabajo fluctúa del 1 al 4 tanto para nivel de ocupación como el porcentaje urbanizado. Siendo cada valor interpretable como se muestra en la siguiente tabla:

	Nivel urbanización	Nivel ocupación
1	Predominación de terreno virgen o existencia de carreteras rurales o en poco porcentaje	La ocupación fluctúa entre el 0 y el 5%
2	Existencias de caminos secundarios asfaltados	La ocupación fluctúa entre el 5 y el 25%
3	Zona parcialmente urbanizada que presenta aceras y carreteras asfaltadas	La ocupación fluctúa entre el 25 y el 50%
4	Nivel de urbanizado completo con elementos como alumbrado, aceras, caminos asfaltados, semáforos, zonas verdes y dotaciones	La ocupación es superior al 50 %

*Tabla 6 - Criterios de análisis aplicados para la comparación de las ZND-RE
Fuente: elaboración propia*

A través del empleo de los criterios mostrados en la tabla 6 y su aplicación en las 154 ZND-RE tanto para las imágenes obtenidas de los años 2007-2008 y 2017-2018 se ha podido obtener la tabla 12 a modo de comparación que desvela las modificaciones ocurridas en todas las zonas de análisis, es decir, se han obtenido las zonas que han involucionado regresando aparentemente a su situación original, otras que no han sufrido ninguna modificación durante los 10 años del periodo de la “post-burbuja” y por último, zonas que han continuado con su proceso de urbanización y ocupación del territorio donde se ubicaban y por tanto, demostrando que si era necesario esa ideación y ejecución del espacio en dichas localidades.

La tabla realizada a partir de la aplicación de los parámetros de la tabla 6 sobre las parcelas obtenidas y analizadas en este trabajo se encuentran recogidas en la tabla 11. Un desarrollo pormenorizado de dicha información queda recogido en la tabla 12 situada en el anexo y que a modo de ejemplo se muestra a continuación un fragmento de ella.

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

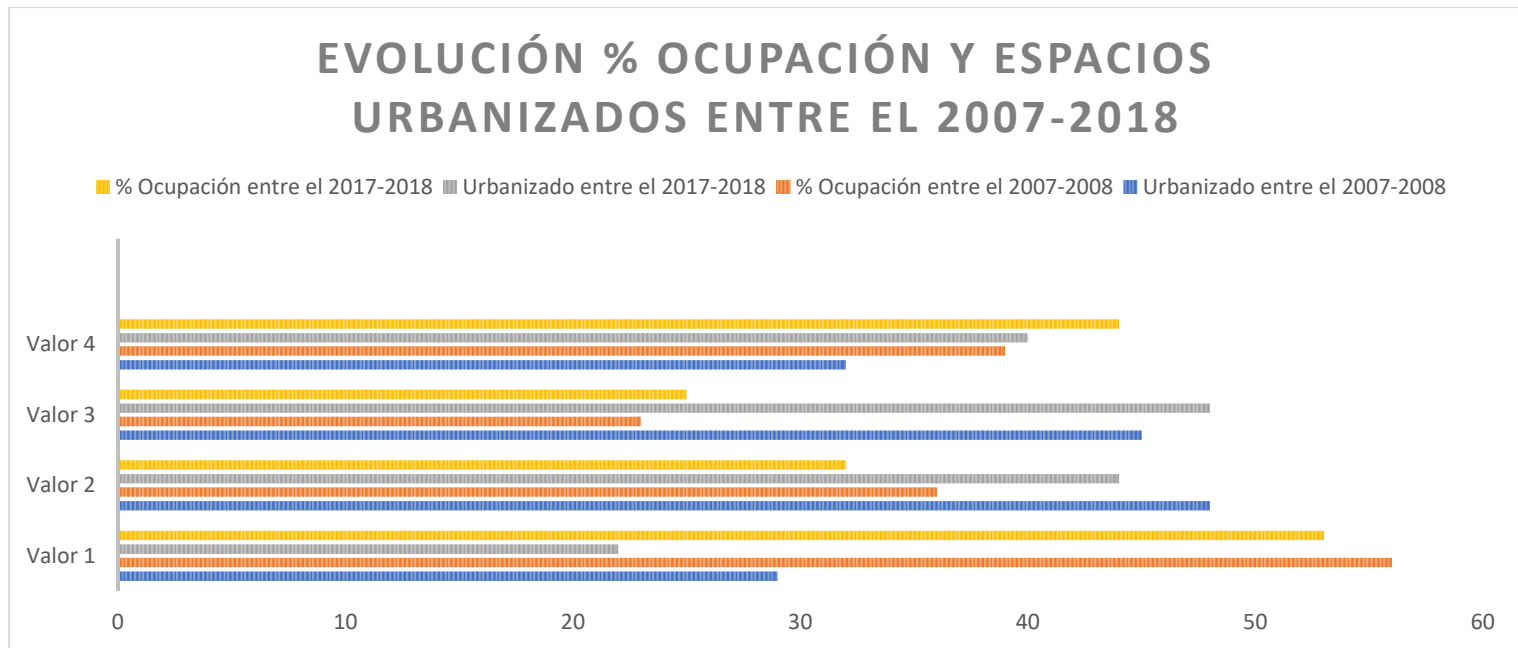
Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
A	1	108344,63	2	1	2	1	0	0

*Tabla 7 – Fragmento Tabla 12 - Comparación diacrónica en las 154 ZND-RE
Fuente: elaboración propia*

El resultado obtenido de la aplicación de los parámetros anteriores ha revelado las estadísticas mostradas en la siguiente tabla sobre el número de ocasiones en la que un valor se ha manifestado:

	Urbanizado entre el 2007-2008	% Ocupación entre el 2007-2008	Urbanizado entre el 2017-2018	% Ocupación entre el 2017-2018
Valor 1	29	56	22	53
Valor 2	48	36	44	32
Valor 3	45	23	48	25
Valor 4	32	39	40	44
Total	154	154	154	154

*Tabla 8 - Número de repeticiones obtenidas en la comparación de las ZND-RE
Fuente: elaboración propia*



*Figura 20 - Evolución % ocupación y espacios urbanizados entre el 2007-2018 en las ZND-RE estudiadas
Fuente: elaboración propia*

De los datos obtenidos en la tabla 8 se observa en la figura 20 como en la última década ha habido un aumento de los espacios urbanizados y como actualmente han disminuido los espacios donde predomina el terreno virgen o la existencia de carreteras rurales o aquellos donde existía un bajo porcentaje de caminos asfaltados. Por lo contrario, en los últimos años han aumentado en 8 los espacios donde el nivel urbanizado es completo y al mismo tiempo poseen zonas verdes o dotaciones que dotan de un mayor atractivo al nuevo espacio.

Del mismo modo, en cuanto a lo referente al porcentaje de ocupación de las parcelas estudiadas se observa como la ocupación y evolución de estas se han producido en un menor porcentaje respecto a la velocidad de urbanización y por tanto se podría concluir que ha existido una sobre ejecución del urbanismo en ZND-RE que posteriormente por motivos derivados de la crisis y/o la falta de necesidad de nuevas viviendas no han llegado a completarse como estaban previstas o han permanecido completamente paralizadas.

El análisis diacrónico de cada una de las ZND-RE ha permitido poder realizar una clasificación según porcentaje de ocupación de las distintas zonas que a su vez facilita la comparación y estudio de la zonas con características similares.

La clasificación obtenida es la mostrada en la tabla siguiente:

% ocupación entre el 2017-2018	Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial
0-5%	5, 10, 14, 37, 49, 50, 54, 55, 56 y 68
5-25%	33, 39, 48, 71, 76 y 105
25-50%	36, 59, 60, 65, 70, 95, 111, 118, 121, 129 y 131
>50%	4, 8, 22, 31, 34, 45, 46, 47, 51, 53, 57, 63, 104, 106, 122 y 127

Tabla 9 - Clasificación ZND-RE

Fuente: elaboración propia

5.2.1 Ocupación 0-5%

La parcela de análisis 37 está ubicada en el municipio de Gandía. Se sitúa en un enclave en la periferia del municipio, limitada al oeste por la colina de la ermita de Santa Anna. A pesar de no encontrarse dentro de la parcelación alguna edificación es utilizable por la población debido a la cercanía de un núcleo consolidado. Dentro del espacio proyectado se sitúa una zona de parque y de paseo limitada al este por el barranco existente.

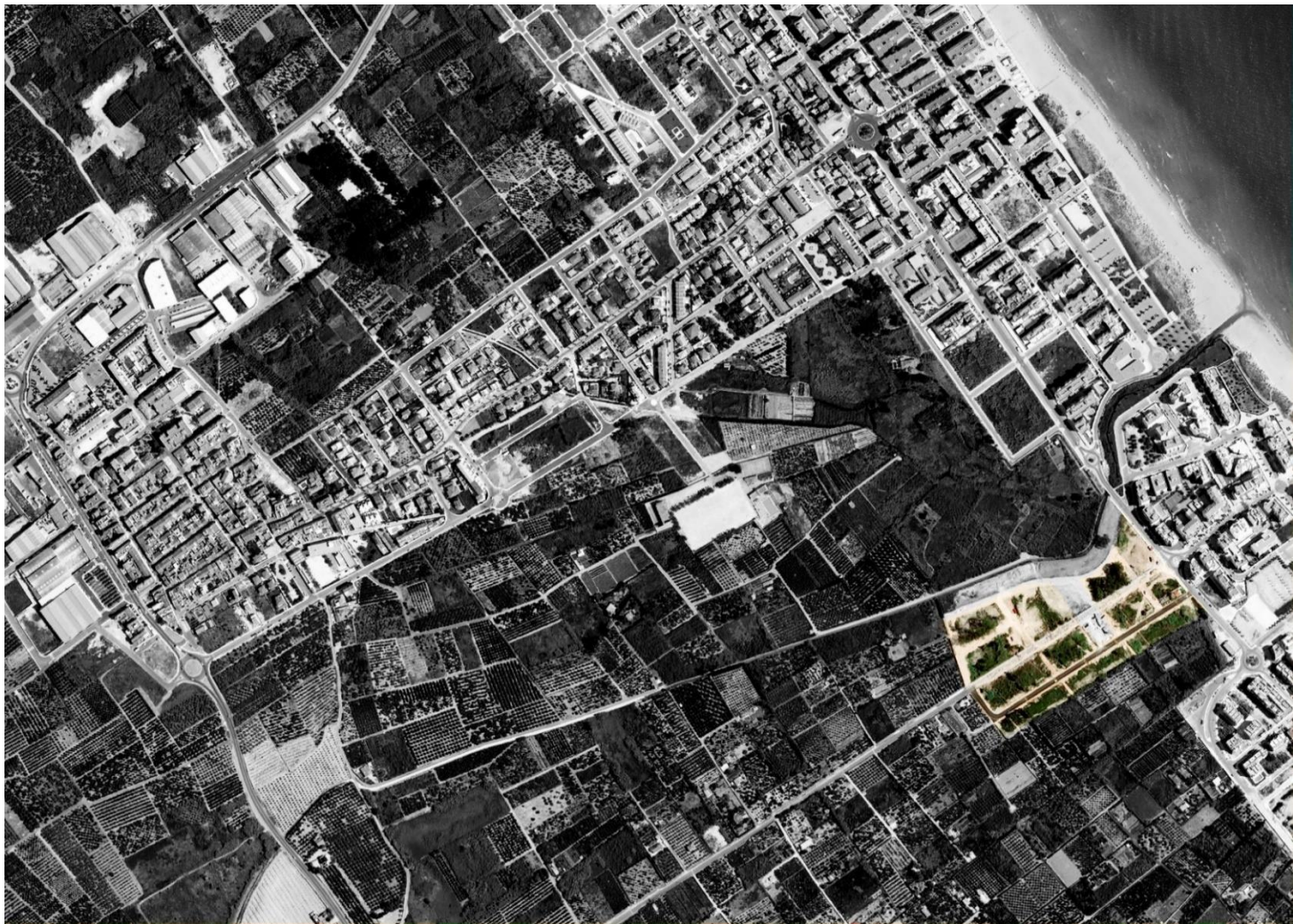


Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

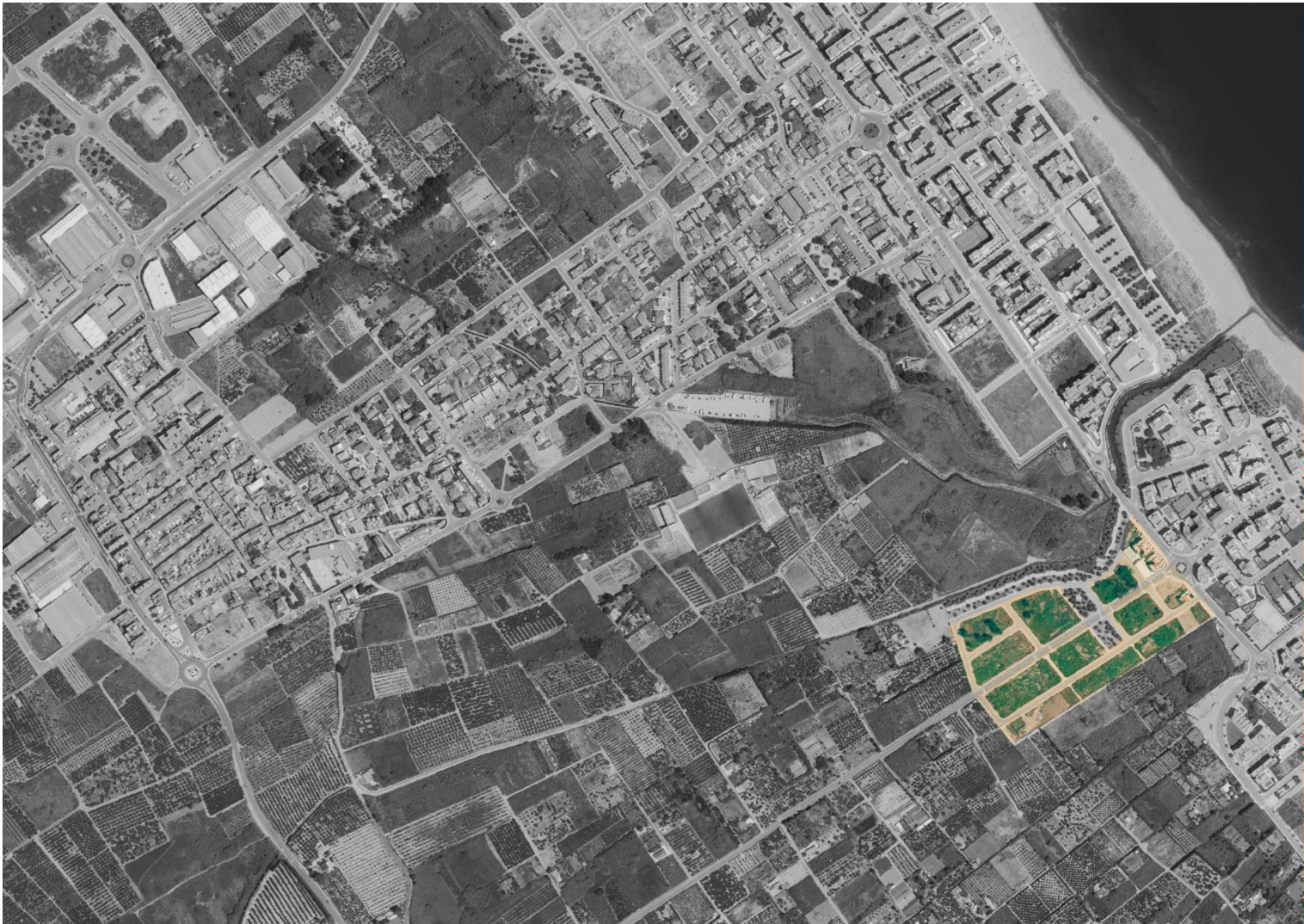


Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

El conjunto de parcelas 54-55-56 pertenecientes al municipio de Guardamar de la Safor, son un claro ejemplo de *paisaje imperfecto*. En estas parcelas existe un abandono de las infraestructuras palpable, desde la altura de los cañizos superiores a los 3 metros, hasta la existencia de farolas y pavimento que presentan un claro deterioro del tiempo. En esta urbanización que alcanza los 47.596'75 m² no existe ningún indicio de ocupación ciudadana y por tanto es un espacio desproporcionado para las necesidades reales de la localidad, una situación evidente debido a su ubicación periférica.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

La parcela 49 ubicada en el municipio de Daimús se situada en 3-4 línea de playa y se trata de una amplia zona diseñada para albergar un alto número de vivienda con vocación vacacional en tipología de adosados. Actualmente existen 2 viviendas ubicadas en todo el complejo de parcelas. Algunas de las manzanas existentes actúan como depósito de escombros y de abandono de inmundicia. El proyecto tiene un idea de continuidad visible por la existencia de numerosas calles sin salida a mitad ejecutar y con el pavimento y aceras levantadas.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

La parcela 68 ubicada en el municipio costero de Piles destaca por su gran ocupación alzando los 210.255'07 m², es decir, dobla la ocupación actual del municipio. Actualmente debido a la falta de población del municipio presenta un alto número de parcelas preparadas para edificar y zonas ajardinadas frecuentadas por los vecinos del lugar. Es un espacio sobredimensionado pero que presenta al mismo tiempo un lugar de oportunidad para el futuro de la localidad y no un *paisaje imperfecto* sin futuro. En la última década presenta el mismo nivel de edificabilidad.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



5.2.2 Ocupación 5-25%

La ZND-RE-71 ubicada en la playa del municipio de Oliva, posee un alto atractivo natural debido al frente marítimo protegido con dunas naturales. Desde 2008 hasta el 2020, estas parcelas han presentado poca evolución a pesar de que actualmente se están edificando 3 obras y se ven inicios de activación de la edificación. Pese a ser un *paisaje imperfecto*, posee un alto grado de oportunidad debido al enclave privilegiado en el que se ubica.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

La parcela 105 ubicada en el municipio de Els Poblets se encuentra próxima a otras Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial del mismo municipio y con un alto porcentaje de ocupación. Debido a la situación de la “post-burbuja” el enclave no ha presentado una notable evolución en cuanto ocupación exceptuando el último año cuando han empezado algunas construcciones de adosados de 2 alturas aisladas. La situación de *paisaje imperfecto* de esta localidad presenta una alta probabilidad de ocupación en un futuro como ha sucedido en las ZND-RE circundantes.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



5.2.3 Ocupación 25-50%

La parcelación 60 de este trabajo y ubicada en el municipio de Miramar se trata de una zona urbanística de 356.643'73 m² que presenta una diferencia de ocupación de 2 tipos. Por un lado, en las ubicaciones más próximas a la costa se encuentra una ocupación que roza el 100 % de ocupación mientras que en una segunda línea se sitúa un gran porcentaje de huerta trazada y urbanizada que no presenta ocupación debido a la crisis del 2008 formando un paisaje imperfecto.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

El enclave estudiado 65 en el municipio de Bellreguard gira en torno a un hito como es la Casa de la Música de la localidad y sirve de unión entre la nueva zona de expansión y el polígono industrial. Al estar proyectadas las parcelas entorno a un parque lineal con distintos elementos para practicar gimnasia, *skate* o calistenia es muy frecuentado por los vecinos de la localidad de distintas edades. Por otro lado, al estar conectado directamente con la urbe y seguir la alineación de la localidad es un espacio destinado a albergar el crecimiento de la localidad en el futuro.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

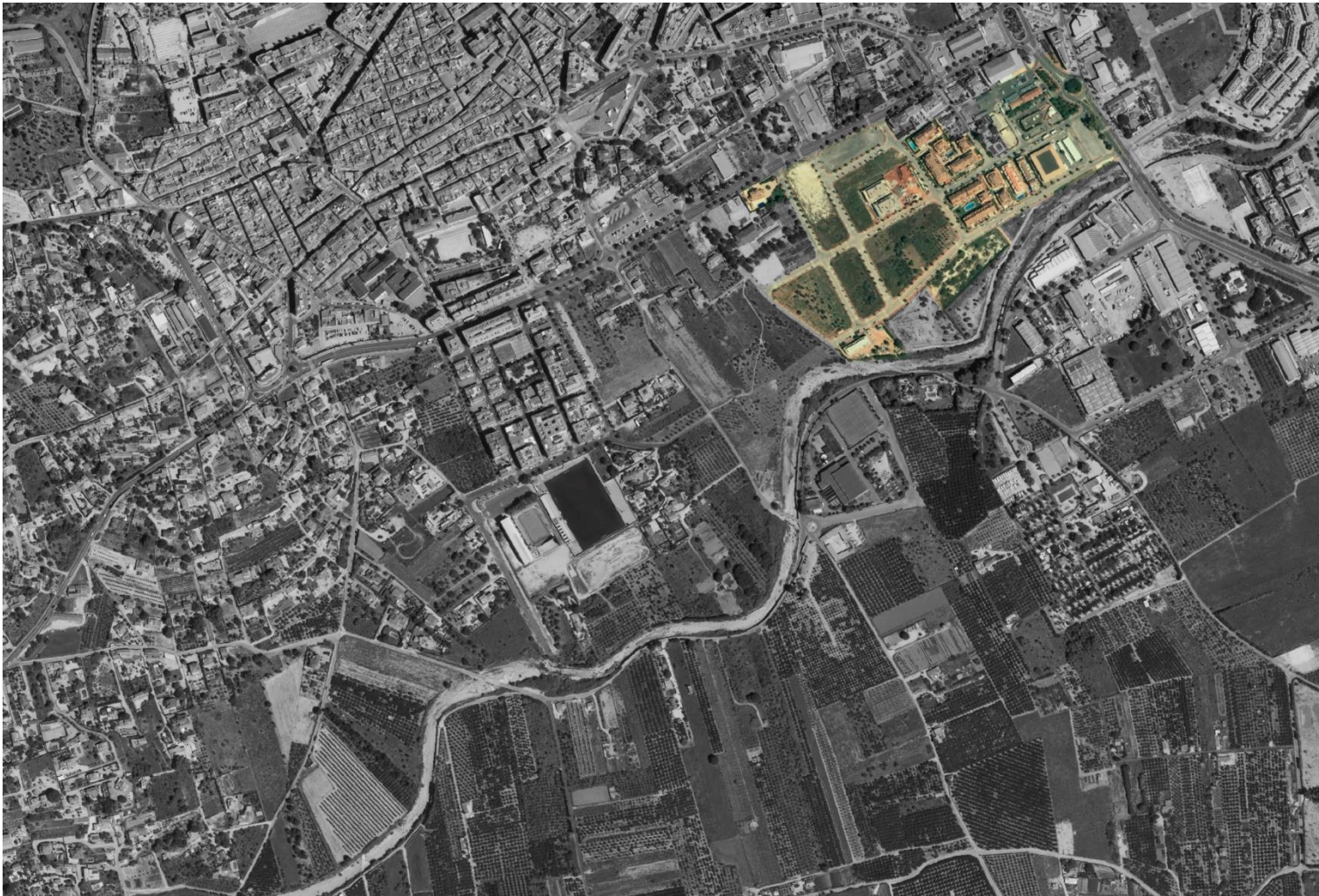


Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

El ámbito de estudio de la parcela 118 pertenece al municipio de Jávea. Se trata de un espacio el cual el 50% estaba ya ocupado previamente al año 2007 y que desde entonces hasta ahora se ha parcelado la parte este de la parcela y se ha construido una hilera de adosados a medio ejecutar. En uno de estos nuevos espacios proyectados se encuentra un huerto urbano convivido entre varios vecinos de la localidad. Debido al crecimiento urbano, actualmente presenta un estado de *paisaje imperfecto* pero utilizado para paseos con mascotas o pequeño cultivo.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

La parcela 121 ubicada en el municipio de Jávea y de 45.216'58 m² se encuentra edificada por debajo del 50 %. Es un claro ejemplo de *paisaje imperfecto* donde es empleado únicamente como zona de aparcamiento o de paseo de mascotas. Cabe destacar de esta parcela la presencia de un alto número de señales de tráfico repetidas, en muchos casos a pesar de ser calles de un único sentido y que se encuentran en estado deteriorado. Al situarse en un enclave donde ya existen edificaciones y espacios comerciales es posible que en un futuro se edifique en el antes que en otros lugares.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



5.2.4 Ocupación >50%

La zona 63 analizada en este trabajo se ubica en el municipio de Miramar. Se trata de una zona de expansión de la localidad en la que actualmente dispone únicamente de dos parcelas libres destinada a unifamiliares. Al encontrarse en un índice de ocupación próximo al 90 % no se debe considerar como un *paisaje imperfecto* puesto que es un lugar totalmente integrado con la urbe y que incluye en él zonas verdes frecuentadas por los vecinos de Miramar.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

La ZND-RE-53 se sitúa en Daimús y no ha presentado algún progreso desde el 2008 a pesar de que actualmente son visibles los indicios de la activación del mercado inmobiliario en la localidad. Por otro lado, una de las dos zonas sin ocupar situada en la parte más oeste y que ayuda a visualizar el conjunto como un *paisaje imperfecto*, ha sido orientada a un recinto canino con la intervención de la ubicación de dos bancos y un recinto perimetral. Esta mínima actuación ha provocado que los vecinos acudan a este área para pasear a sus mascotas y relacionarse entre ellos.



Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”



5.3 Análisis visual a través de Dron

Para la comprensión de los espacios estudiados y analizados a lo largo de este trabajo, se realizó una visita de campo en el mes de octubre de 2020 donde a través del empleo de un Dron se observaron las ZND-RE de este estudio. A modo de representación de las localidades, nivel de urbanización y porcentaje de ocupación se realizaron videos de las ZND-RE mostradas en la tabla 10.

Zona de Nuevo Desarrollo Residencial	Localidad
54-55-56	Guardamar de la Safor
60	Miramar
65	Bellreguard
68	Piles
71	Oliva
105	Els Poblets
118	Jávea
121	Jávea
127	Jávea

*Tabla 10 - Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial analizadas visita de campo
Fuente: elaboración propia*

Como se observa en el video realizado y que se puede consultar a través del código QR de la ilustración 8, en la gran mayoría de las áreas visitas no se ha visualizado la presencia de personas que frecuenten dichas áreas. Por tanto, se puede hablar al referirse a estas zonas de *paisajes abandonados*. Estos paisajes a pesar de hallarse en numerosas ocasiones en localizaciones que presentan un cierto interés como puede ser la proximidad a playas o la existencia de medios naturales cercanos, no han conseguido desarrollarse completamente a pesar del fuerte impacto ambiental que causaron al originarse y el coste de mantenimiento que cada año genera en los ayuntamientos de sus localidades. Es por ello que de cara al futuro habría que plantearse de que forma trazar el territorio y que debemos hacer para evitar que situaciones de estas se repitan.



*Figura 21 - Fotogramas obtenidos a partir del video de la visita de campo
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes de dron*



*Figura 22 - Código QR a video realizado de la visita de campo del 17/10/2020
Fuente: elaboración propia
<https://www.youtube.com/watch?v=tIIM5I3zYeU>*

PROPUESTAS FUTURAS

6. Propuestas futuras

El fenómeno de los *paisajes imperfectos* analizados a lo largo de este trabajo pone en manifiesto la necesidad más que urgente de plantear un nuevo modo de actuación en cuanto a planificación del territorio se refiere.

Para plantear el modo de actuación sobre estas ZND-RE hay que tener en consideración el porcentaje de ocupación y urbanización en la que se encuentran cada una de ellas actualmente. Parece obvio no enfrentar del mismo modo la situación en la que se encuentran las parcelas que no han presentado apenas una evolución, como son aquellas en las que su ocupación se sitúa entre el 0-5% (figura 23), con aquellas ZND-RE en las que su porcentaje de ocupación es o está muy próximo al 100% (figura 24).



Figura 23 - ZND-RE-54 Analizada en este trabajo
Fuente: imagen propia tomada con dron



Figura 24 - ZND-RE-127 Analizada en este trabajo
Fuente: imagen propia tomada con dron

Como se muestra en las fotografías anteriores, en las situaciones más cercanas al caso de la figura 23, donde predomina en su mayoría los espacios originales, pese a la existencia de caminos y elementos de urbe muy marcados, se puede llegar a plantear una recuperación parcial del territorio, es decir, se podría plantear el levantamiento de una parte de la calzada realizada y la eliminación del alumbrado para así regresar a un terreno virgen donde las plantas crezcan a su antojo.

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Este tipo de procedimiento, de retorno a un punto anterior, se podría plantear como modo de actuación, más concretamente en los casos de zonas con un porcentaje de ocupación inferior al 5% y a su vez, respecto su nivel de urbanización predominio de terreno virgen o existencia de carreteras rurales o en poco porcentaje. Ejemplo de este tipo de ZND-RE se puede considerar según lo analizado en las fotografías aéreas del ICV la parcela 2 analizada en este trabajo y que se muestra en la figura 25.



*Figura 25 - Parcela 2 analizada en este trabajo.
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Cullera
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*

En estos casos donde el uso se sigue manteniendo en su gran mayoría como terreno agrícola y la presencia de senderos o carreteras completamente asfaltadas o la presencia de alumbrado público es escaso, se debería plantear no realizar ninguna actuación sobre estos espacios, protegiendo de esta forma el ecosistema existente en la zona. Para alcanzar un mayor grado de protección y debido al exceso que existe actualmente de ZND-RE que no han llegado a ser ocupadas se podría plantear incluso el cambio del plan que rige este espacio. En este caso el Plan general que actúa sobre esta ZND-RE es el Plan General (Ámbito del Parque Natural de L'Albufera; suspendido cautelarmente, hasta la aprobación del PRUG).

Otra caso semejante al anterior, pero con ciertas diferencias para tener en cuenta en el momento de enfrentarse a su problemática, es el que se da en los casos de parcelas con un índice de ocupación entre el 5-25 % y con presencia de caminos secundarios asfaltados. Ejemplo de este caso lo encontramos en la ZND-RE-11 estudiada en este trabajo.



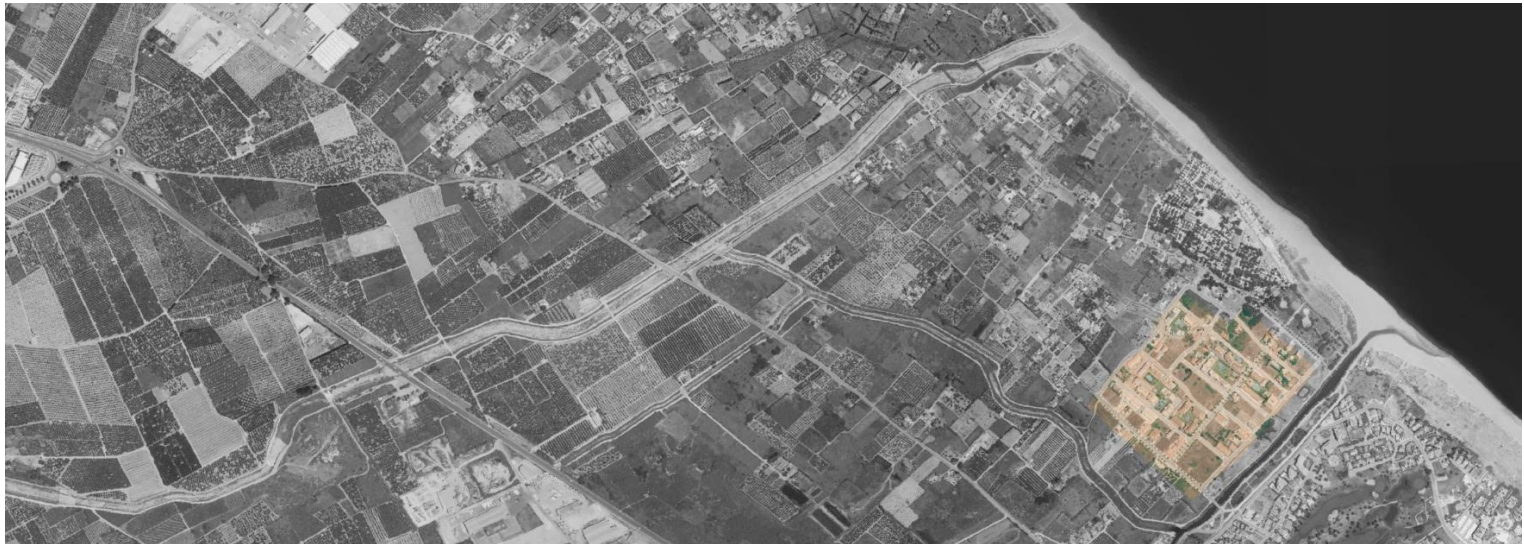
*Figura 26 - Parcela 11 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Cullera
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Son en este tipo de casos, como el mostrado en la figura 26, donde ya se torna más difícil el volver a un punto totalmente original. En estas situaciones donde el espacio urbano y rural se entrelazan distorsionando el límite de cada uno, se podría llegar a plantear una solución donde la ejecución de la ZND-RE se realizará por fases.

En este tipo de situación se podría plantear la solución de aplicar un plan en el cual se obligara a edificar; en primer lugar, las parcelas que se encuentren con un mayor coeficiente de ocupación, creando de esta forma vías o manzanas con una alta densidad rodeada de espacios por ocupar. Estos espacios libres de edificación se pueden llegar a plantear como huertos urbanos donde los vecinos de las construcciones próximas empleen para su propio beneficio y de esta forma no perder ese vínculo con lo natural propio de esas localidades.

El tercer caso es el referente a las parcelas con un índice de ocupación entorno al 25-50% y que presentan zonas parcialmente urbanizadas con aceras y carreteras asfaltadas. Ejemplo de estas condiciones es la ZND-RE 95.



*Figura 27 - Parcela 95 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Oliva
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>*

Llegados a este punto de urbanización del territorio la búsqueda de una regresión del paisaje se vuelve imposible. Esto es debido a la gran puesta de recursos que implicaría el retornar un terreno totalmente modificado a un estado rural. Es por ello por lo que a partir de estas condiciones se debería buscar la actuación puntual sobre los *paisajes abandonados* para conseguir dotar de un cierto interés a estos espacios para ser frecuentados. Una de estas actuaciones a poder implantar puede ser el empleo de huertos urbanos como anteriormente comentado también para el caso de ocupaciones entre el 5-25% o la regulación de espacios para mascotas donde a través del empleo de dos piezas de mobiliario urbano donde los dueños se puedan sentar y socializar, se consigue provocar un efecto de atracción hacia los vecinos de la localidad, gracias al cual comenzarán a visitar con una mayor frecuencia dichas áreas.

El último caso analizado en este trabajo son las parcelas cuyo porcentaje de ocupación es superior al 50% y presentan un nivel de urbanizado completo con elementos como alumbrado, aceras, caminos asfaltados, semáforos, zonas verdes y dotaciones. En estas situaciones es cuestión de tiempo que los espacios proyectados se comiencen a ocupar. Para acortar este proceso, se podría llegar a plantear una normativa en la que los trámites necesarios para la ejecución de los proyectos se agilizarán o se obligará a ejecutar en primer lugar este tipo de ZND-RE que aquellas con porcentajes inferiores al 50 %. Ejemplo de este caso es la ZND-RE-127.



Figura 28 - Parcela 127 analizada en este trabajo
Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en la localidad de Jávea
Fuente: Visor Instituto Cartográfico Valenciano. <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

CONCLUSIÓN

7. Conclusión

La realización de este trabajo nació con la intención de comprender cuál es la situación del litoral valenciano diez años después del fin del tercer *boom inmobiliario* y a su vez analizar la huella edilicia que causó este en la Comunidad Valenciana. Después de un análisis diacrónico de las distintas Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial originadas para dar cabida a la demanda de viviendas y las presiones del mundo de la construcción se han obtenido las siguientes conclusiones:

- Durante el tercer *boom inmobiliario* se urbanizó y se edificó más que en ninguna otra época de la historia española, a un ritmo de incremento de superficies urbanas e infraestructuras de alrededor de 27.000 ha anuales, es decir, unas 3 hectáreas a la hora.
- En numerosas localidades, los entes públicos emplearon una metodología de calificación del terreno por la cual se modificaron los Planeamientos Urbanísticos de las zonas rurales para transformarlos en Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial y así poder edificar en dichas áreas.
- A lo largo del último *boom inmobiliario* el urbanismo fue empleado más como una herramienta especulativa por la que los distintos ayuntamientos obtuvieron ingresos en sus cuentas, en lugar de una solución para dar cabida a las necesidades de viviendas de los habitantes de las urbes.
- De las fotografías analizadas a lo largo del trabajo de las distintas Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial se observa como existe una hiperproducción de espacios artificiales a lo largo de toda la costa valenciana a pesar de que estos no cuentan con un alto porcentaje de ocupación de las parcelas creadas.
- La existencia de numerosas áreas abandonadas en el litoral, no hacen más que remarcar el carácter de *paisajes imperfectos abandonados o paisajes en construcción* que crea dicha situación. Y, por tanto, agrava más la falta de conexión de los habitantes con los nuevos paisajes artificiales creados.

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

- Anualmente, el coste mantenimiento de las áreas urbanizadas suponen un fuerte impacto en las arcas municipales de los ayuntamientos a pesar de que estas áreas no dotan de servicios ni cubren las necesidad de la población.
- Observando a una escala más lejana la región de la Comunidad Valenciana, se observa como morfológicamente el territorio de la costa está formado por fragmentos urbanos y edificaciones semejantes que dificultan el entender el territorio como un conjunto.
- La abundancia de espacios ya proyectados pone en debate el modelo actual de urbanismo y hace plantearse un modo de actuación donde en ciertas ocasiones un decrecimiento o retracción urbana pueda considerarse beneficiosa de cara al futuro.

Todos los puntos expuestos anteriormente ponen en manifiesto el efecto que los *paisajes imperfectos* tienen en España y en especial en la Comunidad Valenciana cada día. Además de los aspectos económicos mencionados, hay que sumarles a estos las consecuencias ecológicas que supone la creación de espacios urbanos y el fuerte impacto ambiental que estos causan en el medio ambiente. Este efecto en el ecosistema es más grave si se analiza juntamente con el coeficiente de ocupación que las parcelas manifiestan.

Observando en detalle las ZND-RE originadas en el tercer *boom inmobiliario* se consigue comprender como no se puede actuar del mismo modo en todas las áreas estudiadas. Es evidente, como en las parcelas que cuentan con una urbanización más débil o de caminos poco asfaltados se podría considerar el regresar al estado original y así recuperar el carácter rural que en su día tuvieron dichas áreas. Permitiendo de este modo volver a dar conexión y legibilidad al terreno en el que se sitúa.

Por otro lado, aquellas Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial en el que el nivel de urbanización es completo o prácticamente a falta de dotaciones o zonas verdes, parece imposible e incluso perjudicial el regresar al estado original de dichas áreas. Por tanto, para estos espacios convendría plantear normativas que obliguen a edificar y

ocupar en primer lugar las parcelas que cuenten con un mayor porcentaje de ocupación dejando para una segunda fase aquellas en las que el estado natural este más presente.

Hoy en el 2020 y tras lo ocurrido por el COVID-19 ha cobrado una gran importancia los espacios abiertos y lo que estos aportan en las relaciones sociales. A su vez se ha puesto en manifiesto la importancia de las distintas áreas abiertas que permiten las relaciones personales que son intrínsecas del ser humano. Es por ello por lo que la falta de densidad en las áreas estudiadas se debería plantear no como un inconveniente como tal si no como espacios de oportunidad, un punto de partida donde los espacios abiertos cobren una mayor importancia.

En conclusión, las Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial presentes a lo largo del litoral Valenciano que muestran un índice de ocupación bajo, es decir, una ocupación entre el 5-50 %, pueden verse como un espacio de oportunidad y un punto de partida a un nuevo urbanismo, teniendo en cuenta su nivel de urbanización (alumbrado, aceras, caminos asfaltados, semáforos, zonas verdes y dotaciones). Siendo el resultado espacios naturales que conviven con espacios artificiales típicos de la ciudad del siglo XXI.

En contraposición a esta tipología de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial, aquellas áreas que no han sufrido aún modificaciones de paisaje y viendo a un futuro, debería concienciarse de mayor manera el impacto de los efectos que provocan los *paisajes imperfectos* sobre los ecosistemas. Esto resultaría en una disminución de *paisajes abandonados* que carecen de *genius loci* como los que se pueden apreciar en algunas zonas actualmente, siendo ejemplo de ello algunos de los paisajes desoladores y carentes de vida mencionados durante este trabajo.

BIBLIOGRAFÍA

8. Bibliografía

- Agency, E. E. (2006). *Annual Report 2006*.
- Cabasés-hita, F., Ezcurra-orayen, R., & Pascual-arzoz, P. (2012). *Usos del suelo urbano y situación financiera municipal*.
- Carles Membrado, J., Huete, R., & Mantecón, A. (2016). Urbanismo expansivo y turismo residencial noreuropeo en la costa mediterránea española. *Via Tourism Review*, 10. <https://doi.org/10.4000/viatourism.1416>
- Coop, L. K. S. S. (2009). *Observatorio De La Sostenibilidad En España (Ose)*. <http://www.sostenibilidad-es.org/Observatorio+Sostenibilidad/esp/servicios/publicaciones/informes/IndicadoresSostenibilidadLocal.htm>
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure*, 39(118), 47–76. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
- Del, B., Planeamiento, R. D. E., La, S. D. E., & Valenciana, C. (2020). *Reglamento de planeamiento urbanístico de la comunitat valenciana capítulo i*. 1–114.
- Delgado, C. (2008). “Urbanización sin fronteras” el acoso urbanístico a los espacios naturales protegidos. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 47, 271–310.
- Estado, J. del. (1963). *Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre «Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional»*. BOE-A-1963-22673. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1963-22673>
- Fernández Durán, R. (2006). El tsunami urbanizador español y mundial. *Virus*, 1, 43. https://www.nodo50.org/ramonfd/tsunami_urbanizador.pdf
- Fernández García, A. (2003). Las pautas del crecimiento urbano posindustrial: de la rururbanización a la ciudad difusa. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, 60(60), 88–92. <https://doi.org/10.17811/er.0.2003.88-92>
- Fisioterapia, G. en. (2014). Trabajo Fin de Grado. *Zaguan.Unizar.Es*, 0–43. <http://zaguan.unizar.es/TAZ/EUCS/2014/14180/TAZ-TFG-2014-408.pdf>
- Gaja, F. (2012). *Deconstruction. La desconfiguración del litoral mediterráneo español*. Universitat Politècnica de València,.
- Gaja i Diaz, 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://doi.org/10.1344/sn2008.12.1491>
- Gielen, E. M. P. (2016). *Costes Del Urban Sprawl Para La Administración Local. El Caso Valenciano*. <https://doi.org/10.4995/Thesis/10251/62866>

- Górgolas, P., & Sevilla, U. De. (2019). *0717-6236-Eure-45-136-0163*. 45, 163–182.
- Greenpeace. (2007). *Destrucción a toda costa. Informe sobre la situación del litoral español*. 1–195. <http://zaguan.unizar.es/TAZ/EUCS/2014/14180/TAZ-TFG-2014-408.pdf>
- J.F. Vera-Rebollo, M. M. G. (1996). *El modelo turístico español: perspectiva económica y territorial* (CIVITAS (ed.)).
- Kahn, M. E. (2006). *Sprawl: A Compact History*. By Robert Bruegmann. Chicago: University of Chicago Press, 2005. Pp. 301. \$27.50. *The Journal of Economic History*, 66(01). <https://doi.org/10.1017/s0022050706250101>
- López, J. R. (2006). Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres períodos. *Papeles de Economía Española*, 76–90.
- Miralles, J. L. (2014). El darrer cicle immobiliari al País Valencià. O el progrés de la misèria. *Fundació Nexè*.
- Montaner, J. M. (2001). Renovación urbana. *El País*. https://elpais.com/diario/2001/09/12/cultura/1000245603_850215.html
- Monzó, S. M., & Membrado-Tena, J. C. (2019). Causas y consecuencias del crecimiento urbanístico en el litoral valenciano a través de la evolución de los usos del suelo. EL caso de Oliva. *Cuadernos de Turismo*, 44, 303–326. <https://doi.org/10.6018/turismo.44.404861>
- Muñoz, F. (2008). *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. 87(4). <https://doi.org/10.4157/grj.87.340>
- Naredo, J. M., & Márquez, A. M. (2011). *El modelo inmobiliario español: y su culminación en el caso Valenciano*. Icaria Barcelona.
- Norma Estado Español. (1998). Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *BOE N° 89 de 14 de Abril de 1998*.
- Obiol Menero, E. M., & Pitarch Garrido, M. D. (2011). El litoral turístico valenciano: intereses y controversias en un territorio tensionado por el residencialismo. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 177–200. <https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-80053003865&partnerID=40&md5=1f806d256a476b1d0cdefa16fa7c645f>
- Pons, A., & Rullan, O. (2014). Artificialization and islandness on the Spanish tourist coast. *Miscellanea Geographica*, 18(1), 5–16. <https://doi.org/10.2478/mgrsd-2014-0010>
- Prieto, F., Llanos, M. C., & Pulido, J. M. D. (2011). Tendencias recientes de evolución del territorio en España (1987-2005): causas y efectos sobre la sostenibilidad. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, XLIII(168).
- Rodríguez, D. L. (2012). *Paisajes imperfectos : Suelos urbanizables no ocupados en el litoral valenciano*. June 2020.
- Rodríguez López, E., & López Hernandez, I. (2010). Financiarización territorio y sociedad de propietarios en la onda

larga del capitalismo hispano 1959. In *Journal of Visual Languages & Computing* (TRAFICANTE, Vol. 11, Issue 3). https://www.m-culture.go.th/mculture_th/download/king9/Glossary_about_HM_King_Bhumibol_Adulyadej's_Funeral.pdf

Temes, R. (2013). *Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea. Resultados del proyecto de investigación ERAM*. 88–91.

Tena, J. C. M. (2015). Migración residencial y urbanismo expansivo en el mediterráneo español. *Cuadernos de Turismo*, 35, 259–285. <https://doi.org/10.6018/turismo.35.221611>

United Nation. (2014). UN finds world 's population is increasingly urban with more than half living in urban areas today and another 2.5 billion expected by 2050. *Department of Economic and Social Affairs*, 2014–2016. <http://www.un.org/en/development/desa/news/population/world-urbanization-prospects-2014.html>

Velasco, M. J. P. (2006). El Fenómeno de la Naturbanización en Andalucía. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada*, 5462, 87–110.

VV.AA. (2006). *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*. https://www.geografos.org/wp-content/uploads/2013/07/interes_nuevacultura_manifiesto-por-una-nueva-cultura-del-territorio-d5.pdf

ANEXOS

9. Anexos

9.1 Anexo 1. Tabla parcelas analizadas en el trabajo

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
A	1	Cullera	PLAN GENERAL. (Ámbito del Parque Natural de L'Albufera; suspendido cautelarmente, hasta la aprobación del PRUG).
B	2	Cullera	PLAN GENERAL. (Ámbito del Parque Natural de L'Albufera; suspendido cautelarmente, hasta la aprobación del PRUG).
C	3	Cullera	PLAN GENERAL. (Ámbito del Parque Natural de L'Albufera; suspendido cautelarmente, hasta la aprobación del PRUG).
D	4	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR, PRR-1A.
	5	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, SECTOR PRR-1B
E	6	Cullera	PLAN GENERAL
F	7	Cullera	PLAN GENERAL
G	8	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, SUP PRR-5
H	9	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, VEGA PUERTO
I	10	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR, PRR-7
J	11	Cullera	PLAN GENERAL

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
K	12	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR, SUP-PRR8, Brosquill Norte
	13	Cullera	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, SECTORES: 9,10,11.
L	14	Tavernes de la Valldigna	PLAN GENERAL
M	15	Tavernes de la Valldigna	PLAN PARCIAL SECTOR 14(AVENIDA NORD)
N	16	Tavernes de la Valldigna	PLAN GENERAL
	17	Tavernes de la Valldigna	PLAN GENERAL
Ñ	18	Tavernes de la Valldigna	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR MODIFICADO; MARENYS.
	19	Tavernes de la Valldigna	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR MODIFICADO; MARENYS.
	20	Tavernes de la Valldigna	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR MODIFICADO; MARENYS.
O	21	Tavernes de la Valldigna	PLAN GENERAL
P	22	Tavernes de la Valldigna	MODIFICACIÓN Nº 1 PLAN PARCIAL EL VERGERET
Q	23	Xeraco	HOMOLOGACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
	24	Xeraco	HOMOLOGACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS
	25	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
R	26	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
	27	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
S	28	Xeresa	PLAN GENERAL
	29	Xeresa	PLAN GENERAL
T	30	Xeresa	PLAN GENERAL
U	31	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
V	32	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
W	33	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL; LES FOIES;
	34	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL; LES FOIES;
Y	35	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
X	36	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
Z	37	Gandia	PLAN ESPECIAL VINCULACIÓN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA
AA	38	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AB	39	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AC	40	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AD	41	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AE	42	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AF	43	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AG	44	Gandia	PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 'BENIPEIXCAR', 2
AH	45	Gandia	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL
AI	46	Daimús	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, POR EJECUCIÓN DE SENTENCIA, SAU PLAYA.
AJ	47	Daimús	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, SECTOR RIUS SUR A PLAYA
AK	48	Daimús	PLAN PARCIAL SECTOR PEDREGALS NORTE

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
AL	49	Daimús	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, SECTOR PEDREGAL SUR, A Y B
AM	50	Daimús	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR RIUS SUR B
AN	51	Daimús	REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS, TIPO B
AÑ	52	Daimús	MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS.
AO	53	Daimús	MODIFICACIÓN Y PLAN PARCIAL, RESIDENCIAL SUR: SEMISÓTANOS.
AP	54	Guardamar de la Safor	PLAN GENERAL
	55	Guardamar de la Safor	PLAN GENERAL
AQ	56	Guardamar de la Safor	PLAN GENERAL
AR	57	Guardamar de la Safor	PLAN GENERAL
AS	58	Bellreguard	PLAN GENERAL
	59	Bellreguard	PLAN GENERAL
AT	60	Miramar	PLAN GENERAL
AU	61	Miramar	PLAN GENERAL

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
	62	Miramar	PLAN GENERAL
AV	63	Miramar	PLAN GENERAL
AW	64	Bellreguard	PLAN GENERAL
AX	65	Bellreguard	PLAN GENERAL
AY	66	Miramar	MODIFICACIÓN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SECTOR OESTE PLAYA
AZ	67	Piles	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (AJUSTE DE ERRORES EN LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PADAI RESIDENCIAL OESTE PLAYA)
BA	68	Piles	MODIFICACIÓN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SECTOR OESTE PLAYA
BB	69	Piles	HOMOLOGACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS
BC	70	Piles	HOMOLOGACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS
BD	71	Oliva	Zona de nuevo desarrollo residencial
BE	72	Oliva	PLAN GENERAL
	73	Oliva	PLAN GENERAL

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
BF	74	Oliva	PLAN GENERAL
BG	75	Oliva	PLAN GENERAL
BH	76	Oliva	HOMOLOGACIÓN COMPL.SECTOR CANYAES-1
BJ	77	Oliva	PLAN GENERAL
BI	78	Oliva	PLAN PARCIAL DEL SECTOR; CAMI DEL MAR;
BK	79	Oliva	PLAN PARCIAL DEL SECTOR; CAMI DEL MAR;
BL	80	Oliva	PLAN GENERAL
BM	81	Oliva	HOMOLOGACION Y PP SECTOR 15
BN	82	Oliva	PLAN GENERAL
BÑ	83	Oliva	PLAN GENERAL
BO	84	Oliva	PLAN GENERAL
BP	85	Oliva	PP; BELLA-VISTA; /A-3
BQ	86	Oliva	PLAN GENERAL
BR	87	Oliva	PLAN GENERAL
BS	88	Oliva	P.P.; SANT PERE ; SECTOR 2 /A-6

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
BT	89	Oliva	PLAN GENERAL
BU	90	Oliva	P.P.; BOMBA; /A-14
BV	91	Oliva	PAU AIGUA BLANCA III /A-18
BW	92	Oliva	PAU DE AIGUA BLANCA /A-4
BX	93	Oliva	PP S-5 AIGUA BLANCA /A-5
BY	94	Oliva	PLAN GENERAL
BZ	95	Oliva	HOMOLOGACION SECTOR 1 RABDELLS
CA	96	Oliva	PLAN GENERAL
CB	97	Oliva	MOD. PAU OLIVA NOVA
CC	98	Oliva	MODIF. PP SAN FERNANDO /A-13
CD	99	Oliva	PLAN GENERAL
CE	100	Oliva	PLAN GENERAL
CF	101	Oliva	HOM. PAU SECTOR POBLE MAR 1
CG	102	Els Poblets	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL, SECTOR 5 BARRANQUETES.

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
CH	103	Els Poblets	NORMAS SUBSIDIARIAS, (No consta en URBANEXP).
	104	Els Poblets	NORMAS SUBSIDIARIAS, (No consta en URBANEXP).
CI	105	Els Poblets	NORMAS SUBSIDIARIAS, (No consta en URBANEXP).
CJ	106	Els Poblets	PLAN PARCIAL, SECTOR 3, (No consta en URBANEXP).
CK	107	Els Poblets	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL, SECTOR 3
CL	108	Els Poblets	PLAN PARCIAL, SECTOR 1, (No consta en URBANEXP).
CM	109	Els Poblets	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR 7 LITORAL
CN	110	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CÑ	111	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL ERMITA II
CO	112	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CP	113	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CQ	114	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CR	115	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CS	116	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
CT	117	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CV	118	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL POU DEL MORO-1
CW	119	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
CX	120	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.U.P. RAFALS
CY	121	Xàbia / Jávea	HOMOLOGACION Y PLAN PARCIAL SECTOR ADUANES-1
CZ	122	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DA	123	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DB	124	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DC	125	Xàbia / Jávea	Homo y PP del SUP Saladar 2 y UE Saladar 4
DD	126	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DE	127	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL PLA-1.
DF	128	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DG	129	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DH	130	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
DI	131	Xàbia / Jávea	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL U.E.UNICA SC.A SUNP CANSALADES-UMBRIA
DJ	132	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
	133	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DK	134	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL HOTEL-APART CAPSADES-9
DL	135	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DM	136	Xàbia / Jávea	Homo y PRI de la UE Lluc-Rafalet 7 y 13
DN	137	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
	138	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL DEL SECTOR CANSALADES-10
	139	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL DEL SECTOR CANSALADES-10
DÑ	140	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL DEL SECTOR CANSALADES-10
	141	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DO	141	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DP	142	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DQ	143	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DR	144	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	Municipio	Normativa aplicada
DS	145	Xàbia / Jávea	HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL, AREA DEL PORTITXOL
DT	146	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
	147	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DU	148	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
	149	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
	150	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)
DV	151	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL LA GUARDIA-3
DW	152	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL TURÍSTICO RESIDENCIAL, LA MAQUETONA
DX	153	Xàbia / Jávea	PLAN PARCIAL EL CABO. (No consta en URBANEXP)
DY	154	Xàbia / Jávea	PLAN GENERAL. (No consta en URBANEXP)

*Tabla 11 - Parcelas analizadas en este trabajo
Fuente: elaboración propia*

9.2 Anexo 2. Tabla comparación diacrónica

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
A	1	108344,63	2	1	2	1	0	0
B	2	107007,92	1	1	1	1	0	0
C	3	141622,04	3	2	3	2	0	0
D	4	77148,74	4	4	4	4	0	0
	5	49827,18	2	2	1	1	-1	-1
E	6	67140,80	4	4	4	4	0	0
F	7	49768,70	4	4	4	4	0	0
G	8	244857,17	4	4	4	4	0	0
H	9	249008,76	1	1	1	1	0	0
I	10	60825,36	3	1	3	1	0	0
J	11	101206,61	2	2	2	2	0	0
K	12	110097,76	2	2	2	2	0	0
	13	302254,67	1	1	1	1	0	0

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
L	14	172165,51	3	1	3	2	1	0
M	15	118478,89	1	1	1	1	0	0
N	16	86836,40	1	1	1	1	0	0
	17	89741,47	1	1	1	1	0	0
Ñ	18	159146,51	1	1	1	1	0	0
	19	134988,29	1	1	1	1	0	0
	20	1075,77	1	1	1	1	0	0
O	21	311806,97	2	1	2	1	0	0
P	22	42728,30	4	4	4	4	0	0
	23	42783,95	4	4	4	4	0	0
	24	48726,10	4	4	4	4	0	0
Q	25	90,49	2	1	2	1	0	0
	26	1354765,53	1	1	1	1	0	0
R	27	9839,94	1	1	1	1	0	0

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado	Ocupación	Urbanizado	Ocupación	Diferencia	Diferencia
			07-08	07-08	18-19	17-18	ocupación	Urbanización
S	28	34601,79	2	1	2	1	0	0
	29	15995,99	2	1	2	1	0	0
T	30	39007,72	2	2	2	2	0	0
U	31	99600,58	4	3	4	3	0	0
V	32	17204,29	2	1	2	1	0	0
W	33	323296,38	2	2	3	2	0	1
	34	41263,93	2	2	3	4	2	1
Y	35	60632,24	1	2	1	2	0	0
X	36	201979,75	3	3	4	3	0	1
Z	37	45639,41	1	1	3	2	1	2
AA	38	20676,32	1	1	1	1	0	0
AB	39	132270,86	3	2	3	2	0	0
AC	40	21308,44	1	1	2	1	0	1
AD	41	32673,46	2	2	2	2	0	0

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
AE	42	41493,44	2	2	2	2	0	0
AF	43	93850,92	2	2	2	2	0	0
AG	44	31338,65	1	1	2	1	0	1
AH	45	124719,11	4	4	4	4	0	0
AI	46	52511,93	3	4	3	4	0	0
AJ	47	27436,62	3	4	3	4	0	0
AK	48	64759,23	3	2	3	2	0	0
AL	49	86067,95	3	2	3	2	0	0
AM	50	14534,55	4	1	4	1	0	0
AN	51	179862,35	3	4	3	4	0	0
AÑ	52	15857,51	2	1	2	1	0	0
AO	53	96249,85	4	4	4	4	0	0
AP	54	14264,01	2	1	3	1	0	1
	55	5435,99	2	1	3	3	2	1

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
AQ	56	27896,75	2	1	3	1	0	1
AR	57	22858,14	4	4	4	4	0	0
AS	58	5390,59	4	4	4	4	0	0
	59	125014,94	3	2	4	2	0	1
AT	60	356643,73	2	3	3	3	0	1
AU	61	61775,66	2	2	2	2	0	0
	62	3373,11	3	3	3	3	0	0
AV	63	24269,85	4	3	4	3	0	0
AW	64	282902,43	1	1	2	1	0	1
AX	65	98612,87	3	3	4	3	0	1
AY	66	219,84	4	4	4	4	0	0
AZ	67	407,79	4	4	4	4	0	0
BA	68	210255,07	3	2	3	2	0	0
BB	69	5938,10	4	3	3	4	1	-1

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
BC	70	54695,20	4	3	4	3	0	0
BD	71	336781,46	3	2	4	2	0	1
BE	72	18992,92	3	2	3	4	2	0
	73	5721,16	3	2	3	4	2	0
BF	74	21863,42	2	3	3	3	0	1
BG	75	55419,80	2	2	2	2	0	0
BH	76	61863,44	2	2	3	3	1	1
BJ	77	4893,69	3	4	3	4	0	0
BI	78	223515,63	1	1	1	1	0	0
BK	79	18877,72	2	2	2	2	0	0
BL	80	594759,22	3	3	3	3	0	0
BM	81	92975,82	3	4	4	4	0	1
BN	82	160055,82	1	1	1	1	0	0
BÑ	83	50453,17	2	1	2	1	0	0

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
BO	84	200799,27	3	2	3	2	0	0
BP	85	124842,10	2	3	3	3	0	1
BQ	86	230200,30	2	2	2	2	0	0
BR	87	74749,46	2	1	2	1	0	0
BS	88	141975,63	3	3	3	3	0	0
BT	89	1102100,56	3	2	3	2	0	0
BU	90	45471,15	4	4	4	4	0	0
BV	91	10861,41	4	3	4	3	0	0
BW	92	32915,57	4	3	4	3	0	0
BX	93	141195,99	4	4	4	4	0	0
BY	94	395121,21	2	1	2	1	0	0
BZ	95	149046,74	3	3	3	3	0	0
CA	96	11242,09	1	1	1	1	0	0
CB	97	653085,40	3	3	3	3	0	0

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
CC	98	118059,75	4	4	4	4	0	0
CD	99	119518,82	3	2	3	2	0	0
CE	100	6002,67	2	1	2	1	0	0
CF	101	23431,66	2	3	2	3	0	0
CG	102	55241,31	3	4	4	4	0	1
CH	103	62804,11	4	4	4	4	0	0
	104	244326,28	4	4	4	4	0	0
CI	105	104903,51	3	1	3	2	1	0
CJ	106	80410,78	3	4	4	4	0	1
CK	107	395,45	4	4	4	4	0	0
CL	108	102277,98	3	4	3	4	0	0
CM	109	26902,11	2	1	2	1	0	0
CN	110	382651,09	2	1	2	1	0	0
CÑ	111	141097,46	3	2	3	3	1	0

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
CO	112	199826,89	2	2	2	2	0	0
CP	113	364800,48	2	1	2	1	0	0
CQ	114	86114,52	1	1	1	1	0	0
CR	115	197530,85	2	2	2	2	0	0
CS	116	74310,68	2	1	2	1	0	0
CT	117	97995,26	2	2	2	2	0	0
CV	118	97431,53	2	3	3	3	0	1
CW	119	173254,70	4	4	4	4	0	0
CX	120	78878,26	2	1	2	1	0	0
CY	121	45216,58	3	4	4	4	0	1
CZ	122	267079,36	3	4	4	4	0	1
DA	123	161814,37	4	4	4	4	0	0
DB	124	511916,40	1	1	1	1	0	0
DC	125	55317,38	2	1	2	1	0	0

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
DD	126	28904,64	3	3	3	3	0	0
DE	127	130695,87	4	4	4	4	0	0
DF	128	37160,87	4	4	4	4	0	0
DG	129	756577,16	3	3	3	3	0	0
DH	130	837969,70	2	2	2	2	0	0
DI	131	385856,18	3	2	3	3	1	0
DJ	132	4399594,14	3	2	3	2	0	0
	133	859691,07	2	1	2	1	0	0
DK	134	29988,70	1	1	1	1	0	0
DL	135	13357,52	2	2	2	2	0	0
DM	136	36022,16	2	1	2	1	0	0
DN	137	16077,97	1	1	1	1	0	0
DÑ	138	5157,36	1	1	2	1	0	1
	139	8673,00	1	1	2	1	0	1

Escenarios del despilfarro en la era de la “post-burbuja”

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
	140	15243,02	1	1	2	1	0	1
DO	141	94599,31	1	1	1	1	0	0
DP	142	40465,72	1	1	2	1	0	1
DQ	143	84982,31	2	1	2	1	0	0
DR	144	96963,88	3	2	3	2	0	0
DS	145	194604,72	3	1	3	1	0	0
DT	146	168420,51	3	4	3	4	0	0
	147	589040,38	3	3	3	4	1	0
	148	756140,00	3	3	3	3	0	0
DU	149	248935,93	3	4	3	4	0	0
	150	363668,92	3	4	3	4	0	0
DV	151	143287,89	4	4	4	4	0	0
DW	152	42878,94	2	3	2	3	0	0
DX	153	46506,77	3	4	3	4	0	0

Paisajes Imperfectos entre Cullera y Jávea

Lote	Nº	m2 parcela	Urbanizado 07-08	Ocupación 07-08	Urbanizado 18-19	Ocupación 17-18	Diferencia ocupación	Diferencia Urbanización
DY	154	70736,72	4	4	4	4	0	0

*Tabla 12 - Comparación diacrónica en las 154 ZND-RE
Fuente: elaboración propia*