

# Contenidos

Prólogo .....	13
Prefacio .....	19
1. El Marco General .....	27
1.1. Los Períodos .....	28
A) Todo por la patria (1940-1957) .....	28
B) Crecimiento sin Democracia (1958-1978) .....	31
C) El Paréntesis de la Izquierda (1979-1991) .....	36
D) De nuevo, la Restauración y el Dorado (1992-2007). La Nueva Valencia y Rita Barberá .....	41
E) La Crisis: la cosa se complica (2008-2014) .....	44
1.2. Los datos .....	47
A) La evolución de la población y la vivienda .....	47
B) Los visados del Colegio de Arquitectos .....	52
C) La tasa de artificialización del suelo (1990-2011) .....	53
D) La burbuja inmobiliaria (1998-2008) .....	55
1.3. Las causas .....	64
A) Fontana y Krugman: dos visiones complementarias .....	64
B) Crecimiento económico y urbanización .....	68
C) La cultura de la tierra .....	72

1.4. Las consecuencias .....	76
A) Rentas urbanas y crecimiento económico .....	76
B) La difícil reconversión productiva .....	80
C) La crisis financiera de la Comunitat Valenciana .....	86
D) La democracia secuestrada: la corrupción .....	88
E) Un territorio alicatado y degradado .....	106
2. Mis queridos promotores .....	109
2.1. Por qué estudiar la promoción inmobiliaria .....	109
2.2. La confección de la muestra .....	110
2.3. Algunos datos cuantitativos .....	113
2.4. Propietarios, constructores, promotores y agentes urbanizadores. Sistema de lugares y grupos inmobiliarios .....	116
2.5. Sagas y perfiles .....	124
2.6. Perlas de hemeroteca .....	138
2.7. ¿Y los arquitectos? .....	148
3. Contra el Olvido .....	151
3.1. Las vías del tiempo .....	151
3.2. ¿1940-2014 versus 1808-1936? El caso singular de la reforma del centro .....	154
3.3. La autarquía franquista (1940-1950) .....	158
A) El Plan de 1946 .....	158
B) La Avenida del Oeste .....	163
C) La Plaza de la Reina .....	166
D) Sustituciones dolorosas .....	168
E) Hasta aquí llego la Riada .....	171
F) Los «grupos» de la posguerra .....	174

3.4. Los «regalos» del Desarrollismo (1960-1978) .....	179
A) La Ciudatela .....	180
B) La «zona» de las Facultades y la Avda. Blasco Ibañez ..	182
C) La Avenida de Aragón .....	185
D) La Feria Muestrario .....	188
E) El Campo de Vallejo y las Torres del Turia .....	192
F) Los Jesuitas .....	195
G) Los Grandes Almacenes .....	202
H) Del tranvía al coche .....	204
I) Planificación al dictado: el Plan Sur y el Plan de 1966 ..	208
J) El sueño turístico de El Saler y L'Albufera .....	213
K) Los destinos del Viejo Cauce .....	218
3.5. El paréntesis de la izquierda .....	224
A) «El llit del Túria és nostre i el volem verd» .....	225
B) El Saler per al poble .....	231
C) La barbarie paralizada y el PGOU de 1988. La «T»: el enterramiento de las vías y el Paseo Marítimo .....	234
D) Atender las urgencias y pensar en el futuro .....	241
E) El Parc Central .....	244
3.6. A un panel de rica miel... ..	249
A) Los PAI's (Planes de Actuación Integral): los que llegaron y los que no .....	250
B) El PAI del Grao, la Marina Real y Natzaret .....	257
C) El complejo calatraviano .....	263
D) La Copa América .....	269
E) La Fórmula 1 .....	274
F) La Tabacalera .....	281

G) Los negocios del Valencia CF: juego de billar .....	284
H) La línea Maginot: Nou Mil·leni, Nou Manises, la Vega y Sociopólis .....	293
3.7. La derecha «piensa» la ciudad .....	297
A) A modo de preámbulo .....	297
B) Las modificaciones del PGOU de 1998 y la revisión del Plan .....	300
C). Ignorando el área metropolitana .....	303
3.8. Los conflictos urbanos .....	311
A). La negación de la dualidad y los «Salvem».....	311
B) La Punta .....	314
C) El Cabanyal .....	317
D) L'Horta .....	328
E) El Centro histórico .....	334
F) Los ciudadanos de tercera y la ciudad residual .....	340
G) La memoria histórica .....	345
3.9. ¿Compite Valencia? .....	350
A) Capital social y competitividad urbana .....	350
B) ¿Qué modelo de crecimiento? El Plan Estratégico .....	352
C) La ampliación del Puerto y la Feria .....	360
D) El turismo .....	367
E) La Hacienda local y la Promoción económica .....	372
4. Epílogo .....	383
5. Bibliografía .....	387
Anexo I El capital Inmobiliario .....	413
Anexo II La hemeroteca y la burbuja .....	433