

Josep Sorribes i Monrabal

Valencia 1940-2014: Construcción y destrucción de la ciudad



Valencia, 1940-2014

Construcción y destrucción de
la ciudad

Josep Sorribes

Con la colaboración de José M^a Azkárraga,
Ramon Marrades y Víctor Pons

Colección: Desarrollo Territorial, 15
Director de la colección: Joan Romero
Cátedra de Geografía Humana, Universitat de València

Consejo editorial:

Inmaculada Caravaca	Universidad de Sevilla
Josefina Gómez Mendoza	Universidad Autónoma de Madrid
Oriol Nel·lo	Universidad Autónoma de Barcelona
Andrés Pedreño	Universidad de Alicante
Ricardo Méndez	Consejo Superior de Investigaciones Científicas
Rafael Mata	Universidad Autónoma de Madrid
Julia Salom	Universitat de València

Esta publicación no puede ser reproducida, ni total ni parcialmente, ni registrada en, o transmitida por, un sistema de recuperación de información, de ninguna forma ni por ningún medio, sea fotomecánico, fotoquímico, electrónico, por fotocopia o por cualquier otro, sin el permiso de la editorial. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

© Del texto: Josep Sorribes i Monrabal, 2015
© De las fotografías: José M^a Azkárraga, 2015

Publicacions de la Universitat de València
puv.uv.es
publicacions@uv.es

Coordinación técnica, maquetación y pruebas: Estudi ARO
Diseño de la cubierta: Luis Gómez
Fotografía de la cubierta: José M^a Azkárraga

ISBN: 978-84-370-9702-2

Edición digital

A la meua filla Júlia, amb tota l'estima que sóc capaç, tresor de tresors i exemple de bon cor, responsabilitat, fidelitat i tenacitat. Mai li estaré prou agraït de les lliçons que he rebut d'ella. Que els Déus i la Fortuna li siguen propicis.

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	139
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	251
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



Prólogo

Del rigor de los hechos, de la honestidad intelectual y personal, de la amistad, de la tenacidad y del combate contra el olvido. Una especie de Prólogo.

Este prólogo es una versión castellana, ampliada, de la presentación que tuve la suerte de oficiar el 20 de junio de 2012 ante una concurrencia amplia en el Aula Magna del entrañable edificio de La Nau de la Universitat de València. Aquella presentación lo fue del e-book de Josep Sorribes, *Mis queridos promotores* (<www.numerossueltos.com/ebooks/faximil-books/mis-queridos-promotores.html>).

Subrayo amplia concurrencia, como siempre que el autor y sus trabajos nos convocan. Amplia, y variada, con la ausencia recurrente, valga la expresión, de los sujetos de estudio, de las autoridades menos competentes y de algunos académicos que debieran ocuparse más en leer que en ignorar.

Estos últimos atraen mi atención con mayor frecuencia a medida que pasan los años y se incrementa la edad. En particular los que tuvieron su cuota de responsabilidad en un pasado no tan lejano o quienes en razón de fidelidades ocupan poltronas retribuidas en las instituciones autonómicas y sus más o menos agencias consultivas. Ayer actores, hoy críticos revestidos de toga y puñetas, como ajenos al bullicio del que ellos mismos fueron partícipes. La memoria y el olvido tienen esas y otras consecuencias.

Decía por entonces, y afirmo hoy, que el profesor Doctor Josep Sorribes i Monrabal es amigo mío. La condición de amigo es una de las que he reducido con el paso de las decepciones y del tiempo, o lo que es lo mismo y por el orden que cada uno quiera, que unas y otro me han hecho más cauto y prudente a la hora de otorgar el título de amistad. Esta no es, ni más ni menos, que confianza en el otro, lealtad siempre, y capacidad para confrontar argumentos cara a cara cuando la discrepancia en ideas, percepciones, o convicciones no nos parecen adecuadas a las virtudes que suponemos a quien nos da la confianza

y profesa la lealtad. En el caso de Sorribes el paso del tiempo ha acrecentado la amistad, la confianza, la lealtad, y la capacidad de debatir escuchando los argumentos, lo que es estadio superior a la habitual sordera de los ámbitos más cercanos a la era pre-política que a la civilidad.

En consecuencia, tener amigos, y mantenerlos, resulta tarea en extremo complicada, ardua, difícil y con frecuencia temeraria si uno pretende ajustarse a las condiciones que he expresado. Y dejémoslo por ahora aquí.

El libro que ahora nos ofrece Sorribes —ayer en forma digital, y con la peripecia que él mismo describe, hoy en forma de papel impreso por las Publicacions de la Universitat de València, *Valencia, 1940-2014. Construcción y destrucción de la ciudad*— no es un producto de la improvisación, de subirse a la ola oportunista de ninguna moda que clasifica a los valencianos, de Valencia y del País valenciano poco menos que de colectivo, sociedad corrupta. Por el contrario, como él mismo nos recuerda, es un producto de una doble circunstancia querida por el autor: su pasión rigurosa por la ciudad, y por Valencia, que es la suya; y por su inequívoca vocación científica, universitaria, investigadora de las causas y sus raíces sociales sin el envaramiento alejado y ajeno de los que se pretenden por encima de los demás.

Una dedicación que como es el caso dura y perdura por más de treinta años. Porque en efecto, la tenacidad es una característica de Sorribes, junto con esa envidiable capacidad de reunirnos a todos, de cualquier edad, sexo, condición, ámbito académico, cultura, y demás. No deja la pieza hasta que está seguro de haberla cobrado, aunque su bonhomía y modestia entregue el producto para que otros lo continúen.

Lo hizo cuando en solitario, con el silencio como eco, nos recuerda, cuando demostró la vaciedad de un pensamiento inexistente que, por cierto podríamos aplicar, en la fecha, a muchos dirigentes así dichos, políticos, económicos o sociales, del país valenciano, de España o de Europa.

Más de treinta años de dedicación a un tema, el capital inmobiliario, y en consecuencia la construcción o la destrucción de la ciudad, en este caso Valencia, permite comprender y entender mejor de donde venía la ciudad y hacia donde se encaminaba a través de un grupo decisivo de actores que con la afluencia de caracteriza al autor sigue llamándoles «mis queridos promotores». Grupo real, con sus relevos, más allá de quienes piensan que la realidad urbana está en la punta afilada de un lápiz de dibujo o de un mecanismo de reproducción de planos. Se trata de aquellos que Joan Fuster (Blasco, *J. Converses filosòfiques*, p 133) menos afable, no dudaba en calificar de «buitres crueles» con su ciudad a la vez que me advertía que eran quienes podían concluir una vida política pública que me ocupó como representante democrático de la ciudad.

Con ironía no exenta de algún sarcasmo Sorribes nos traslada de la oscura y gris posguerra y autarquía franquistas, de riada en riada —no solo hubo la de 1957— a la siembra de suburbios desamparados para acoger la afluencia desesperada de la miseria, como dejados caer, con sus vertidos a las acequias y su nulo nivel de equipamientos o de transporte. Una ciudad en los límites, como el lugar en que perdía su nombre al decir de Francisco Candel, y en alguno de los cuales habitó quien suscribe. De aquí a la traca de la piqueta sobre todo muro venerable o todo residuo del paisaje huertano o natural, el prólogo de las grandezas del desarrollo y el desarrollismo. Nos lo explica el autor, sin florituras, desprovisto de adornos o perifollos. Al grano.

Este que tiene el lector no es un ejercicio de lucimiento académico, adornado de la magia de las fórmulas matemáticas más o menos crípticas para consumo de expertos, analistas, o demás rebaño partidario de las citas mutuas, del «bombo entre colegas». No. Ni tampoco una exhibición acumulada de planos más o menos urbanísticos. No. Es un ejercicio riguroso, sistemático, profundo con el objeto de explicar qué y porqué ha ocurrido lo que sucedió y todavía sucede. No creo que con estas credenciales sus colegas, y otros colegas de otras profesiones, le citen como la autoridad que es: su gremio, como los otros que aludo, es tan caníbal como el que más, sobre todo si como sucede el autor no hace concesiones. Estoy seguro que a Sorribes no le preocupa ni lo más mínimo, por confesión propia que el lector encontrará una y otra vez, en una impremeditada y precipitada voluntad de retirarse y dejar paso a otros que continúen su labor. Esta voluntad que traduce un hastío comprensible, pero que confío que no se realice por el bien de todos. Quede constancia que comparto buena parte de sus razones, en mi caso desde la perspectiva profesional, por supuesto, y también de la política.

Y bien, de la euforia del crecimiento sin control a la crisis. Por medio lo que el autor califica, con cierta ironía no exenta de realismo como el paréntesis de la izquierda, que yo reduciría al paréntesis democrático de los años ochenta. Algo más de diez años, una buena parte de mi dedicación pública a la ciudad, quiero decir a Valencia, que también es la mía. Sorribes hace una disección sin los olvidos que ahora, por lo que veo cada vez con más frecuencia y de la mano de actores públicos por entonces y más tarde, abunda. Explica hechos, hechos relevantes por supuesto a su juicio, desde 1979 a 1991.

Decía yo en mi presentación de la edición digital de la primera versión del libro, que llegado el momento yo mismo aportaría mi testimonio. Lo hice en *Viaje de ida. Memorias políticas 1977-2007*, Valencia, PUV, 2013. Volveré a hacerlo, ampliando algunos elementos referentes a la honestidad intelectual y a la capacidad de desmemoria de algunos responsables a los que me referí en el párrafo precedente.

En cualquier caso, a partir de 1991 y más a partir de 1995 los queridos actores de Sorribes encuentran la acogida acostumbrada, aunque ya llevaban sus años adaptándose, como dijo un conocido empresario «a la moda democrática» como por su parte hacía una porción considerable de la izquierda acomodada cuando no abanderada de la gran ola neoconservadora. El paréntesis, al menos en su primera fase, les había aconsejado moderar la voracidad, cambiar alguna estrategia. Ahora con todos los vientos a favor volvían al expolio, real y mensurable como hace Sorribes; un expolio intenso y extenso, a cargo de los indígenas defensores de todas las señas de identidad y algunos partícipes foráneos que se alzaron al cabo con el santo y la limosna, incluidas las instituciones financieras que colaboraron con alegría al despojo. Lo harán todos desde la legalidad que los mismos progresistas habían elaborado por aquello de los ciudadanos justos y honrados, y desde la legitimidad del sistema democrático.

Los sucesivos expolios, o el mismo bajo un aspecto diferente, quedan registrados con una documentación asombrosa, por más que el autor, desde su modestia, califica de incompleta, pidiendo una vez más la continuidad del esfuerzo. Entre otras razones por la opacidad instaurada bajo el pretexto esclarecedor de que «los agentes están vivos», es decir ante el temor que los delitos o las maldades no hayan prescrito jurídica o socialmente. Algunos ya van camino de los tribunales, aunque con la parsimonia de los procesos, sin duda alguna, acabarán prescribiendo.

Centenares de fichas de empresas, donde se entrecruzan nombres y relaciones —tan del día por cierto en la crónica delictiva local— empresas *Guadiana*, testaferreros. O el reparto oligopolístico del suelo, que tanto enfada a los autores de la legislación que lo permitió, no solo ilustran el texto sino que además constituyen la base de las conclusiones.

La extensa y paciente recopilación de textos, declaraciones contradictorias y el papel de los *media* son otros tantos elementos para espolear la curiosidad lectora, refrescar la memoria de quienes prefieren el olvido y la desmemoria al recuerdo de las propias actuaciones o insidias. La referencia a la prensa, asimismo copiosísima es además revelador de las complicidades mediaticompresariales y del consumo de energía en la negación de las evidencias. Desde luego en la versión digital, los sucesivos *link* dan para que el lector más curioso pueda elaborar por sí mismo conclusiones sobre temas parciales: sugiero que lo hagan en la referencia que se cita al principio de este mismo texto.

Leer siempre contribuye a paliar la ignorancia innata a la especie, es parte de la curación de muchas enfermedades sociales. Leer este nuevo libro del profesor Sorribes es un desinfectante contra el olvido, los clisés o los «relatos» interesados. Con la demagogia de los hechos y los datos, tozudos, que prodiga

Sorribes sin que quepa la objeción aunque pueda tener como resultado otro amplísimo silencio: deshacer los *mantra* de los últimos veinticinco años, incluidos eventos magnos y discretas acumulaciones de deudas y capitales sin responsabilidad pública alguna, y que el polvo del tiempo poco menos que habían elevado al altar de lo indiscutible.

El autor ha hecho colada de sábado, y sin polvo todo está mucho más limpio. Confío que, esta vez sí, se le reconozca.

Ricard Pérez Casado
Valencia, 31 octubre 2014



Prefacio

El trabajo que ahora se presenta es la versión ampliada (básicamente para cubrir el corto periodo 2011-2014) del e-book que vio la luz en 2011 (<www.numerossueltos.com/ebooks/faximil-books/mis-queridos-promotores.html>) gracias, de nuevo, a la generosidad de mi amigo Alfonso Moreira. Pronto nos percatamos que la difusión del libro era bastante limitada como fruto de las barreras tecnológicas. Otro buen amigo, Vicent Monfort, tuvo la paciencia de leerse hace unos meses el documento que yo le había proporcionado en su día y de defender con vehemencia que el libro debía editarse en formato papel. La observación amistosa no cayó en saco roto porque yo mismo había pensado con cierta frecuencia que el libro tenía una «vocación» claramente documental y que las dificultades de difusión propias de un libro de ensayo como éste en un formato e-pub limitaba en exceso su utilidad. Movidio por esta inquietud le comenté a Joan Romero, otro buen amigo, si sería posible publicarlo en la serie que el IIDL coedita con Publicaciones de la Universidad de Valencia (PUV). Joan Romero —tan expeditivo como siempre— me preguntó si podía aportar algunos cientos de euros, pues tal es el acuerdo de cofinanciación con PUV, y al contestarle afirmativamente le faltó tiempo para construir el órdago al que ya me tiene acostumbrado: «lo actualizas hasta el 2014, me lo traes en septiembre y lo publicamos». La relectura —con algún añadido inevitable surgido de la misma— y la actualización es cosa de más de dos meses y por eso es ahora cuando el lector lo tiene en sus manos, confío que para bien. Le pedí ayuda a Víctor Pons, un buen amigo, recién licenciado en Sociología y Política y miembro activo de Aula Ciutat (aulaciutat.org) y que, para más *inri* —cosas de las vejez— es hijo de un exalumno de principios de los 80, Boro Pons, al que «me llevé» a trabajar al Ayuntamiento en mi época

de Jefe de Gabinete de Ricard Pérez Casado entre 1982 y 1988. Boro se dedicó como economista a los temas de rehabilitación y luego formó sociedad con Juan Añón (AIC) arquitecto tan serio y solvente como el que más. Con la inestimable ayuda de Víctor, la prensa recogida en el periodo 2011-2014 (cosas de la inercia) y de alguna que otra aportación de amigos y conocidos he podido concluir en un periodo breve (no tan breve como deseaba Joan Romero) esta segunda versión.

Evitaré la reproducción textual del prólogo de la versión digital (que siempre puede y debe consultarse porque permite un mayor juego de los hipervínculos y contiene algunas informaciones —tipo base de datos— que no puede contener esta versión en papel) y sólo mantendré aquellos extremos más significativos. Asimismo el número de agradecimientos variará y, al mismo tiempo, disminuirá, con la confianza en que siguen estando presentes en la versión digital.

La parte del trabajo dedicada a la promoción inmobiliaria tiene una historia un poco larga pero curiosa. Una primera versión de ésta fue incluida en mi tesis doctoral de febrero de 1978 cuyo propósito era el análisis del desarrollo capitalista y el proceso de urbanización en la Comunidad Valenciana entre 1960 y 1975, con especial referencia a la comarca de l’Horta que en aquel momento era ya el área metropolitana más avanzada del conjunto del territorio. Para entender el proceso de consolidación del área metropolitana de Valencia y el desarrollo de la propia ciudad central era preciso analizar los agentes urbanos públicos y privados y, por tanto, la génesis y características del capital inmobiliario. Pocos meses después, la editorial Almudín sacó esta parte de la tesis en un librito que se titulaba *Crecimiento Urbano y Especulación en Valencia*¹. El silencio mediático fue abrumador (estábamos en tiempos complicados) y la edición del mismo material en la Revista Valencia Semanal² bajo el seudónimo de *Equipo Zig Zag* tuvo el mismo eco, es decir, ninguno.

En 1985, la Institución Alfonso el Magnánimo me publicó la tesis gracias al interés de Josep Picó y Marius García Bonafé. De nuevo, sale a la luz el modesto análisis realizado años atrás del capital inmobiliario y, de nuevo, la respuesta fue el silencio. Cuando ya se veía venir el último *crash* inmobiliario (aunque los promotores tardaron en admitir la burbuja especulativa y sus peligros hasta que fue evidente e irremediable), me decidí a volver sobre el tema

1. SORRIBES, J. (1978): *Crecimiento urbano y especulación en Valencia*. Valencia: Editorial Almudín.

2. *Valencia Semanal*. número 66 y sucesivos, abril y mayo 1979. <www.numerossueltos.com/revistas/valenciasemanal/valencia-semanal-066.html>.

y a intentar recuperar el hilo. Afortunadamente, pude contar con una serie larga (1983-2007) de los visados concedidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (COACV) gracias a la comprensión de Paco Taberner, entonces presidente de la Delegación de Valencia del Colegio. Con esta información nueva y también con la ayuda de alumnos y becarios, a los que agradezco sinceramente su colaboración, pude, de alguna manera, recomponer la pequeña historia del capital inmobiliario desde los años sesenta del pasado siglo hasta la primera década del presente. Una recomposición siempre imperfecta, con informaciones parciales pero que vale la pena poner a disposición del lector porque ni se puede estudiar el capitalismo sin estudiar los capitalistas (afortunadamente la historia empresarial comienza a tener el lugar que se merece) ni se puede analizar la evolución y las transformaciones de una ciudad y de un área metropolitana sin prestar atención al capital inmobiliario. Es una cuestión sencillamente de método. Prestar atención no equivale, puestos a matizar, a olvidar que en la producción de un determinado espacio urbano es el juego entre las transformaciones económicas y demográficas, la actuación de los agentes públicos, las estrategias y prácticas del capital inmobiliario y la respuesta de los agentes sociales a los cambios el que determina el resultado final. Como podrá constatar el lector, este juego se explicita y desarrolla al máximo a lo largo del trabajo pero hemos optado por priorizar el, a menudo, gran olvidado: el capital inmobiliario.

Con todas las imperfecciones (de exclusiva responsabilidad mía, claro está), he aquí por tanto el resultado de una aventura intelectual, abandonada y retomada varias veces, que dura ya 30 años. Estoy seguro de que además, habrá quien siga y perfeccione el análisis. Este trabajo es, por tanto, una de las modestas herencias que me gustaría dejar y no es de ningún modo un punto y final sino un punto y aparte. Puntualización absolutamente necesaria en la medida en que en el apartado del trabajo que es el específicamente dedicado a la promoción inmobiliaria, estoy convencido de que, en el mejor de los casos, sólo he llegado a poder mostrar la punta del «iceberg». Queda, por tanto, mucho trabajo por hacer, muchos errores por rectificar y confío que los que vengan detrás ayuden a llenar tanto vacío.

Además de la preceptiva parte introductoria, donde la teoría encuentra más fácil acomodo y del análisis el sector inmobiliario, cuando ya había pactado con Alfonso Moreira la redacción del texto, se me ocurrió «aprovechar» la ocasión para introducir una «pequeña» ampliación, denominada en este texto «Contra el Olvido» y que recogía y recoge (aquí ha habido también que actualizar un poco el material) los hechos que en mi opinión habían sido más relevantes desde la finalización del conflicto bélico en 1939 hasta la actualidad. El objetivo de esta parte resulta obvio: luchar contra el olvido y el me-

moricidio al tiempo que se aportan algunas claves interpretativas del desarrollo de la ciudad,

El trabajo adopta, desde un principio y de forma voluntaria, la forma de ensayo, un lenguaje coloquial y un cierto sentido de la ironía y el humor que, confío, haga más agradable la lectura. Pretende ser un trabajo serio y honesto aunque no tenga en ningún momento el envoltorio científico o supuestamente científico. Hace tiempo que creo que las ciencias sociales, como todas las ciencias o como la Ciencia en general deben ayudarnos a entender el porqué de las cosas y, en este sentido, este ensayo no es una excepción. Ojalá que alcance sus objetivos. La redacción en castellano obedece a la voluntad de máxima difusión posible, objetivo más difícil de alcanzar si hubiera utilizado el catalán como lengua vehicular.

En cuanto a la estructura del libro, éste tiene, como he dicho, tres bloques claramente diferenciados. El primero desarrolla el «marco» en su cuádruple faceta de periodos, datos, causas y consecuencias y ha sido actualizado hasta donde ha sido posible. El segundo profundiza en las venturas y desventuras del capital inmobiliario del periodo 1960- 2014 aunque hay alguna incursión en la historia precedente de la posguerra. En el tercero bajo el título «Contra el Olvido» se realizan algunas reflexiones necesarias sobre metodología y vivencia de la historia y se pasa revista (documentada) a hechos y procesos que han determinado de forma singular el presente y que, sin entrar en el resbaladizo tema de la historia contrafactual, se podría decir de forma coloquial que quizá hubiera sido deseable haber tomado otros derroteros. El «Epílogo» sí que constituye una novedad. Un servidor contempla sin preocupación su propia autoamortización. Son ya 63 años, la jubilación se aproxima con rapidez y son los más jóvenes los que han de «dar la vara», como suele decirse, y han de hacerlo a su buen saber y entender. Jefferson defendía que cada generación tiene derecho a «rehacer» la constitución heredada y en esta línea hay que dejar paso. No se lo hemos dejado fácil (mil disculpas por la parte que me toca) y lidiar con esta ciudad y hacerla más habitable, amigable y justa requiere mucho ímpetu, moral y también nuevas ideas y nuevos enfoques. Por todo ello pensé que sería una buena idea ofrecer a un joven y prometedor, ex alumno y amigo, Ramón Marrades la redacción del epílogo a fin de que aportara con toda libertad nueva sabiduría. Le agradezco sinceramente que haya aceptado el encargo ya que de esta forma el lector tendrá a buen seguro un agradable contrapunto. Conozco bien las ideas seminales de Ramón y otros compañeros de viaje. Incluso les hice recientemente (a petición) un prólogo a un pequeño y sugerente libro (David Estal, Ramón Marrades, Chema Segovia. *La ciutat construïda. Del pla urbanístic al procés ciutadà*. Fundació Nexè. València 2014). Seguro que aporta aire fresco y optimismo a este texto que

no es especialmente jocoso porque documentar la historia de esta ciudad desde 1939 no deja mucho margen. Por otra parte, con la reproducción como «Prólogo» del texto manuscrito de la intervención de Ricard Pérez Casado en la presentación de la edición digital y el «Epílogo» de Ramon Marrades cumplo el deseo explícito de intentar unir lo mejor del pensamiento sobre esta ciudad. Ojalá dé buenos frutos. Lo dejaré al albur como no puede ser de otro modo.

El libro tiene como título *Valencia 1940-2014: construcción y destrucción de la ciudad* y ello requiere también una pequeña explicación. En estos casi 65 años la ciudad ha cambiado de forma radical, mucho más que en el siglo precedente. Ha aumentado el radio, se ha construido la mayor parte del *stock* de viviendas existente, la población ha crecido en más de 300.000 personas, el área metropolitana se ha consolidado y ha incorporado nuevos territorios. Las infraestructuras y servicios se han multiplicado. Y todo ello ha sido el resultado de un proceso de construcción- destrucción. Se podría hacer con facilidad el símil biológico e incluso acudir a aquello de la destrucción creativa. Es cierto que la ciudad —todas las ciudades— se construye sobre sus ruinas y hay que dar gracias de ello pues lo contrario sólo testimonia la parálisis. Hay no obstante un pero: la ciudad construida y que, a buen seguro el paso del tiempo modificará, no necesariamente tiene porque ser motivo de orgullo. Ha habido destrucción, física y de la memoria histórica, no siempre necesaria y justificada y los nuevos tejidos urbanos y sociales con los que nos toca lidiar no son precisamente una bicoca más allá de la cansina y demagógica propaganda oficial. Eso sí, es lo que hay. Por eso el título de construcción y destrucción del espacio urbano debe entenderse en sus términos y no como metáfora o licencia poética.

La expresión «Mis queridos promotores» quiere reivindicar el sentido del humor y la ironía y, al mismo tiempo, aportar la máxima dosis de luz y taquígrafos con la pretensión de poner blanco sobre negro, de disipar la niebla y de entender mejor el proceso. Todo ello es compatible con la libre opinión del autor (razonada, eso sí, siempre) sobre el proceder de gobernantes y agentes inmobiliarios, en innegable connivencia en muchos de los periodos analizados. Unos y otros (incluidos algunos arquitectos) tienen una indudable responsabilidad histórica en la construcción de una ciudad que deja mucho que desear desde la perspectiva del hábitat construido y de la apropiación privada de plusvalías que deberían haber vuelto a la sociedad en mucha mayor medida. Pero la opinión y el juicio son, fundamentalmente, materia del lector.

Ya he agradecido algunas ayudas y colaboraciones y debo advertir al lector, como es lógico y preceptivo, que cualquier error de los que a buen seguro encontrará es de mi exclusiva responsabilidad. Pero en esta, de alguna manera, «reedición» conviene repasar los agradecimientos aunque siempre se comete

algún olvido involuntario. Iniciaré gustosamente el «repaso» con Tito Llopis (la sabiduría hecha humildad) y las aportaciones de José María Azkárraga, activista incombustible, gran persona y un verdadero pozo de información, no sólo fotográfica, quien, con el complemento de Nacho Vicent, ilustró la versión digital y me ha ayudado también en la presente. Ricard Martínez también ha estado siempre solícito y eficiente a la hora de proporcionarme información

Con permiso del lector, el capítulo de agradecimientos debe extenderse un poco más. Cómo agradecer el apoyo material y moral de Alfonso Moreira (editor de este libro en novedoso formato electrónico hace escasamente tres años), apoyo que dura ya 20 años y con el que he podido materializar buena parte de mi producción de la última década a través de Faximil Edicions Digitals y compartir complicidades varias en diversos proyectos como, por citar los dos últimos, el Centro Cultural Matraz y Aula Ciutat. Promotor cultural incansable (sobre todo de causas perdidas) y espíritu libre, este gallego-valenciano de pro es realmente una *rara avis* y una continua bocanada de oxígeno. No puedo por más que sentirme orgulloso de su amistad, siendo suyo en buena medida el mérito.

La cabezonería, el buen hacer y su interés por mi trabajo ha hecho de Gustavo Muñoz un pilar imprescindible y complemento perfecto de Alfonso Moreira aun siendo ambos tan diferentes como indudablemente competentes y amigos. Por lo que respecta a Ricard Pérez Casado, sobran palabras. El azar lo puso en mi camino y nunca lo agradeceré bastante. Hemos compartido y seguimos compartiendo quehaceres, ideas y fidelidad mutua y no me cabe ninguna duda de que la historia, que no sus tristes, ágrafos y mezquinos (los más) compañeros obligados de viaje, acabará por poner las cosas, y el personaje, en su sitio. De Ricard como, en otro sentido, de Fuster, puede decirse aquello de *too soon o too late...*, Joan Romero ha establecido conmigo una sincera amistad y un intercambio intelectual del que siempre he salido ganando. En mi Universidad, hasta donde alcanza mi conocimiento, sobran los dedos de una mano para personajes de similar valía. Ramiro Reig y Salvador Almenar me han ofrecido proximidad, apoyo y estímulo. Antonio Alabau siempre me ha sorprendido con su clarividencia, su gran sentido del humor y sus continuas innovaciones lingüísticas. He gozado con su compañía y me he apropiado desvergonzadamente de sus divertidas expresiones. Cómo olvidarme, por último de un reducido pero muy querido grupo de amigos y amigas con los que he compartido en los últimos años aventuras varias, risas y cenas. Evarist, Guillem, Javier, Núria, Carlos Escribá, Ferran Agud, Rafa Bellver, Pau Rausell, Jose Quintás, Vicent Monfort, Agustí Rovira, Juanjo López, Luis Bellvis... y, más recientemente, Ramón Marrades, Rafa Boix y Rafa Porcar, Valentín Mateo, Luis del Romero, Víctor Pons, Mario Bolaños, Maria Triguero, Sonia Sales y cómo no, una nueva generación

de arquitectos heterodoxos como David Estal, Aitor Varea o Chema Segovia. Seguro que me dejo gente que no debería como, sin ir más lejos, Àfrica Ramírez, mi fantástica y divertida Àfrica que, de nuevo me ha ayudado ha resolver la parte técnica del trabajo. Me falla la memoria y me falta espacio.

A todos ellos les dejo sin un ápice de duda mi cartera, en sentido metafórico, y les deseo de corazón salud, toda la felicidad posible, mil gracias, muchas risas y el máximo sentido del humor (los tiempos lo requieren). Como decía Marx (Groucho), «de victoria en victoria hasta la derrota final» o como más recientemente expresaba el inefable El Roto con motivo de la debacle electoral de Primavera del 2011 (representada por un barco a punto de hundirse): «¡Camarero champagne!». Otro símil recientemente utilizado en una cena de amigos es el propuesto por Pau Rausell: La Orquesta del Titánic, aquella que no deja de tocar mientras el barco se hunde. Confiamos que no sea así y que en mayo de 2015 lo de pedir champagne sea más que una muestra de sentido del humor una deseada y justa celebración tras 24 años ininterrumpidos de gobierno del PP y de «reinado» de Rita Barberá, la del pensamiento vacío y las formas hostiles hacia los vencidos. A todos ellos, a los citados explícitamente y a los involuntariamente olvidados, les dedico con cariño esta porción, no marginal, de mi itinerario profesional y vital, al tiempo que reivindico, una vez más, el carácter coral de este trabajo. Sin la ayuda y estímulo de todos yo no habría tenido la motivación y la fuerza necesaria para llevar a puerto este proyecto.



1 El marco general

Antes de entrar en materia, es decir, de iniciar el análisis de la promoción inmobiliaria y el relato de aquellos sucesos e intervenciones que no deberían caer en el olvido, parece conveniente dibujar, aunque sea con trazo grueso, cual es el marco general en el que se inscriben los dos puntos citados. Un marco general que, a su vez, se puede descomponer en cuatro apartados diferentes. En primer lugar los periodos, que nos pueden ayudar a situar procesos e intervenciones. En segundo lugar, algunos datos cuantitativos que ponen en evidencia la importancia del proceso de urbanización que, con diferente intensidad según los periodos, tiene lugar en el País Valenciano y en Valencia ciudad y su área metropolitana. Para ello he elegido, siempre que me ha sido posible, series temporales de considerable amplitud para captar con mayor precisión dicho proceso. En tercer lugar, se ofrecen al lector algunas causas que pueden explicar tanto el *quantum* como las modalidades que adopta el proceso de urbanización así como las variables que de alguna manera explican la comisión de actos que, desafortunadamente, han dejado su impronta en la ciudad con pérdidas injustificadas de patrimonio o espacios urbanos degradados y/o especulativos. Por último, me detengo en el análisis de las consecuencias que se han derivado de un proceso de desarrollo económico excesivamente marcado, por los intereses inmobiliarios y que nos ha dejado una herencia financiera impagable (porque no la podemos pagar), un territorio hecho unos zorros donde a pesar de los pesares más de uno persiste en los errores, un sector inmobiliario con un clamoroso exceso de oferta y futuro más que incierto, una economía con graves problemas de competitividad, un mercado laboral frustrante para tanto joven (más si cabe si tienen una formación que se despilfarra) y unas pérdidas cuantiosas en términos de sanidad, educación, servicios so-

ciales o dependencia. Todo ello aderezado con unos niveles de corrupción que nos han hecho tristemente famosos. Este conjunto es el que se merece sin lugar a dudas ser conocido como «la debacle valenciana» de la cual la ciudad de Valencia forma evidentemente parte no marginal.

1.1. Los periodos

A) Todo por la Patria (1939-1957)



El obispo de Santiago y Franco.

Este periodo se inicia con la entrada de las tropas del general rebelde Francisco Franco en la ciudad en abril de 1939 y finaliza con la última gran riada que castigó la ciudad en 1957. Así pues, aunque hasta 1959 no se aprobaría el Plan de Estabilización, este periodo coincide prácticamente con lo que se conoce como periodo autárquico. Un período caracterizado por la feroz represión contra los vencidos, el hambre, el miedo y las estrecheces, características que se compaginan con una intensa y persistente campaña de propaganda del régimen, con el NO-DO como testigo de excepción. Pasada la primera década de camisas azules y exaltación fascista, el régimen compatibiliza sus signos de identidad (que no desaparecerán hasta la Constitución de 1978 e incluso

más tarde) con el cultivo del fervor religioso de una Iglesia *de cruzada* con la que había establecido ya en la contienda armada una santa alianza. El Generalísimo viaja bajo palio y la Iglesia se lanza a una vergonzante campaña de misiones para evangelizar a la fuerza a los contaminados por las hordas marxistas. De esta forma la Iglesia gana en la década de los 50 cuotas ostensibles de poder a raíz de la firma en 1952 del Concordato con la Santa Sede, estrategia de toma de posiciones en las que se ve acompañada por la primera potencia, los Estados Unidos que consideraron que, a cambio de instalar unas bases militares estratégicas en el contexto de la guerra fría, bien podía hacer la vista gorda a las limitaciones democráticas del régimen. Con el amigo americano llegaría la leche en polvo, la inolvidable *Bienvenido Mr. Marshall* y la familiar presencia de los portaviones en nuestros puertos y de los marines en nuestras calles y prostíbulos.

La economía del país anduvo renqueante las dos primeras décadas del régimen. A las estrecheces de la inmediata posguerra se unió, finalizada la contienda mundial, la solemne declaración del Estado Autárquico, es decir, el práctico aislamiento del mundo exterior. Lo que probablemente fue sobre todo una política de boicot de las democracias europeas que surgieron de la derrota del fascismo, se vendió puertas adentro como un acto de dignidad: no necesitábamos la ayuda de nadie para llevar a cabo nuestra insigne revolución nacional sindicalista. Limitadas extraordinariamente exportaciones e importaciones, el país se lanzó a un programa de sustitución de importaciones masivo. Había que abastecer al lánguido mercado interior como fuera y a partir de los propios recursos: el gasógeno como icono de la época. En estas condiciones, con un estraperlo generalizado y con la doble moral campando a sus anchas, los vencedores se afanaron en gozar de privilegios y prebendas y de incrementar sustancialmente su patrimonio. El que conseguía una licencia de importación era muy afortunado. La inmediata subasta hacía multiplicar su valor. Claro que la proximidad al poder facilitaba la obtención de la deseada lotería. Por eso no es de extrañar la corrupción generalizada y la presencia de testaferros.

Para la gran mayoría, sin embargo, fueron años de cartillas de racionamiento (que no desaparecieron hasta 1955), bajos salarios y sobre explotación. Hasta 1951 no se alcanzaron los niveles de renta per cápita anteriores a la guerra.

España seguía siendo un país cercano al subdesarrollo, mientras la Europa más próxima experimentaba entre 1945 y 1968 lo que se ha venido a llamar el gran auge. Como puede comprobarse en los Almanagues de *Las Provincias*, la escasez de productos básicos era tan intensa como el estraperlo y los cortes de suministro eléctrico en fábricas y hogares, siempre debido a la pertinaz sequía eran tan habituales como prolongados.

El culto a la personalidad del Generalísimo corría a la par de grandes dosis de ineficiencia en la producción, la distribución y el consumo, pero el recurso a la raza y a los valores cristianos tradicionales, combinado con una fuerte dosis de miedo y represión, maquillaban hasta donde era posible la realidad. Los logros de las empresas españolas autárquicas como Pegaso (y más tarde Seat) eran proclamados a los cuatro vientos, mientras que, el proteccionismo a ultranza deparaba a la gran banca y a los monopolios públicos y privados la oportunidad de obtener pingües beneficios. España era un gran cortijo económico donde los señoritos sólo tenían que representar la opereta de la adulación. El «Todo por la Patria» fue también el «Todo por la Pasta». Al lector interesado en esta crucial época le recomiendo vivamente la lectura de la obra «La Dictadura de Franco» de Borja de Riquer¹ en la que con extremo rigor se nos informa —con muchos datos difícilmente cuestionables— no sólo de la brutalidad de la represión sino de las vicisitudes diplomáticas y económicas del régimen y de la lucha intestina de las diferentes fracciones que intentaban influir en las decisiones del Dictador.

La España autárquica hizo buena la década ominosa de Fernando VII. Pero a falta de pan y libertad, las clases populares buscaron vías de escape en el entretenimiento. No sólo fue la época dorada de la prostitución y del esplendor de los clónicos Barrios Chinos. Los toros, el fútbol, *el catch*, las varietés y las tabernas ejercieron su papel, al igual que lo hizo la radio, con los lacrimógenos seriales de turno, para una población femenina mayoritariamente recluida y reprimida.

Si de la óptica general pasamos a la local, el periodo es más rico de lo que pudiera pensarse y me remito a la magnífica obra de Ramiro Reig sobre la posguerra en el libro colectivo *València 1808-1991: en Trànsit a Gran Ciutat*². Los alcaldes (hasta la llegada de Rincón de Arellano) son alcaldes florero, porque los que tienen la sartén por el mango y el mango también, son los omnipresentes y omnipotentes gobernadores civiles, delegados del Ministerio de Gobernación y encargados de mantener a toda costa el buen nombre del régimen y el prietas las filas. Gobernadores reclutados de la élite de la Falange que siempre dejaron claro quien tenía los resortes del poder. En la Valencia autárquica las parejas de dobles (alcalde y gobernador Civil) que nos cayeron en suerte tienen bien poco desperdicio³.

1. BORJA DE RIQUER (2010): «La Dictadura de Franco» en *Historia de España*, 9. Madrid: Editorial Crítica: <www.elcultural.es>.

2. SORRIBES, J. (coord.) (2007): *València 1808-1991: en trànsit a Gran Ciutat*. Valencia: Generalitat Valenciana: <issuu.com/faximil>.

3. SORRIBES, J. (2007): *Rita Barberá: el pensamiento vacío*. Valencia: Faximil Edicions Digitals. pp. 24-26: <issuu.com/faximil>.

Sin ánimo alguno de exhaustividad ni de suplir la recomendable lectura del citado libro, no me resisto a recomendar al lector algunas magníficas páginas de Ramiro Reig en el libro colectivo citado, «Donde hay maestros, los discípulos deben dejar paso».

B) Crecimiento sin democracia (1958-1978)



Instituto Nacional de la Vivienda.

Este periodo presenta notables discontinuidades respecto al anterior. Salvo la permanencia (con algo más de relajación) de la dictadura franquista con todo lo que conlleva de represión, culto al jefe y propaganda mediática, es aceptable afirmar que todo o casi todo cambia. Eso sí, son cambios (objetivos y subjetivos) que el franquismo ve como necesarios para su supervivencia, siguiendo el consejo lampedusiano: que todo cambie para que todo siga igual. Sin embargo, los estrategias de esta segunda etapa del franquismo no cayeron en la cuenta que los profundos cambios económicos y sociológicos que se avecinaban supondrían de hecho el fin del franquismo.

Los cambios, tanto generales como locales son bastante conocidos. A escala general, el Plan de Estabilización de 1959 supuso de facto el reconocimiento

de la imposibilidad de alargar ni un día más el régimen autárquico. Había que abrir las fronteras (siempre con medida) de forma que las exportaciones agrícolas (y más tarde las remesas de emigrantes y el turismo) aportaran las divisas necesarias para importar maquinaria y bienes de equipo, sin los cuales el aparato productivo corría el riesgo de colapso. No les debió ser fácil a los tecnócratas del Opus Dei (y a algún que otro economista sensato como Joan Sardá o Fabián Estapé) convencer a Franco, pero al final y bajo los auspicios del Fondo Monetario Internacional dominado por nuestros amigos americanos, se puso en práctica la receta habitual: devaluación de la moneda para subsanar el fuerte déficit de la balanza de pagos y, en paralelo, relajación de las trabas al comercio exterior mediante la disminución de los prohibitivos aranceles.

Con el oxígeno de las importaciones y la válvula de escape de la emigración a Europa de millones de españoles, la economía española creció como no recordaban los más ancianos del lugar, al tiempo que tenía lugar un rápido e intenso proceso de emigración del campo a la ciudad y un sostenido proceso de urbanización, inducido por el fuerte crecimiento demográfico de las principales ciudades españolas. Por fin España experimentaba su peculiar y tardía Revolución Industrial. Se objetará con razón que la industria ya existía en España y que tanto la neutralidad en la Primera Guerra Mundial como los felices 20 y la obligada sustitución de importaciones de la Autarquía había generado un tejido industrial aunque, con la excepción de algunos establecimientos fabriles de considerable dimensión, la mayor parte de la actividad industrial tenía como protagonistas pequeños talleres cuasi artesanales o, si ustedes lo prefieren, un cierto tipo de protoindustria.

Pero entre 1960 y 1975, la economía y la sociedad española experimentan un pequeño terremoto que le dio la vuelta al calcetín. Tasas desconocidas de capitalización e incremento de la productividad en la industria; aumento de la productividad en el campo de la mano de la fuerte emigración y del inicio de la mecanización de las tareas agrícolas; crecimiento demográfico acelerado, intensa urbanización y terciarización de las ciudades y áreas agraciadas por el crecimiento en virtud de sus ventajas locacionales.

El milagro español se sustentó en técnicas de producción intensivas en trabajo (que era el factor más abundante) y en unos salarios muy inferiores a la productividad (la mordaza hacía su efecto). Éramos competitivos en precios y gracias a las sucesivas reducciones arancelarias y al Tratado Preferencial de principios de los 70, Europa, la otra odiada Europa, empezó a absorber (además de nuestra mano de obra excedentaria, fuente estratégica de divisas) nuestras exportaciones agrícolas y, cada vez más, industriales. La conjunción de un mercado interior en expansión y unas crecientes exportaciones actuó como elemento dinamizador siempre y cuando pudiéramos importar lo que necesitábamos.

Al milagro le faltaba un toque de *glamour* (y de divisas) y eso fue lo que le proporcionó el turismo de masas, sol y playa que desde entonces no ha parado de crecer. Como la inflación se disparaba con frecuencia por la gran cantidad de sectores protegidos y no expuestos a la competencia exterior, la pérdida gradual de competitividad de nuestras exportaciones era un rasgo endémico. Por tanto las importaciones (vitales en un periodo de rápido crecimiento de la producción y el consumo) solían superar con demasiada frecuencia a las exportaciones, mientras que las remesas de emigrantes y los ingresos por turismo no siempre eran capaces de equilibrar nuestra balanza pagos que registraba en su vertiente negativa el pago abundante de royalties, reflejo de nuestra dependencia tecnológica. Como consecuencia, el recurso a la devaluación de la moneda para controlar la inflación, facilitar la exportaciones y encarecer las importaciones se convirtió casi en una costumbre de las autoridades económicas. A golpe de devaluaciones y del trabajo de los más (y peor pagados), la economía española fue aumentando su masa muscular y abandonando el palmario subdesarrollo de las décadas anteriores.

Todo ello en medio de cánticos de Cara al Sol, festivales de la Sección Femenina, camisas azules residuales, una democracia orgánica que no dejaba resquicio alguno para la disconformidad más leve y una distribución tan paternalista como insuficiente de los frutos del desarrollo. Los de siempre seguían aumentando sus ganancias y patrimonio y los servidores del Estado no desaprovecharon tampoco la oportunidad.

Con la aparición del Ministerio de Vivienda comandado por Arrese y el opusdiano Vicente Mortes Estrems y la subsiguiente aprobación de la legislación sobre vivienda protegida, se inicia una de las principales mutaciones generadas por las dos décadas de desarrollo: el paso de una sociedad en la que el alquiler era la costumbre a otra en la que todos seremos propietarios. La propiedad horizontal se extiende como una mancha de aceite y el pisito se erige como máxima expresión del ascenso social.

Las ciudades que el desarrollo capitalista escoge como escenario de su crecimiento y reproducción acogen un aluvión de inmigrados que son alojados en unas nuevas, grises y mal dotadas periferias urbanas. Es la lágrima del urbanismo y El Dorado de propietarios, constructores y promotores. En dos décadas, el mercado inmobiliario habrá madurado y no cesará de regalarnos sorpresas.

En términos locales, es decir de Valencia y su área metropolitana, el periodo que transcurre entre 1958 y 1978 participa obviamente de todas las características anteriormente mencionadas y de algunas singularidades que intentaré describir de la forma más breve posible. La primera singularidad es sin duda la gran y destructiva riada de 1957. Las avenidas del Turia en el

otoño eran un rasgo endémico y los valencianos ya conocían sus efectos. La última, en 1949, ocasionó daños en absoluto despreciables (se llevó por delante todas las chabolas que se habían instalado en el cauce y eran miles) pero fue vergonzantemente silenciada por los mandatarios que trataron de evitar al máximo la repercusión mediática. La de 1957 fue todavía más dañina y esta vez la catástrofe recorrió prensa y radio. Si a partir de 1955 se había producido una ligera mejoría en la situación económica, la Riada del 57 vino a reintroducir la desgracia en muchas familias de la ciudad y la huerta próxima⁴.

La riada se cobró la dimisión del Marqués del Turia⁵ que estuvo demasiado reivindicativo como Alcalde y que fue sustituido en 1959 por Adolfo Rincón de Arellano, médico, jefe de la Falange en Valencia en 1939, ex-presidente de la Diputación Provincial y persona que respondía con gran propiedad a la figura del Jefe. Con buenos contactos en El Pardo y apreciado entre los gerifaltes falangistas (Fraga Iribarne fue uno de sus principales mentores), Rincón de Arellano fue el primer alcalde de la ciudad que habló de tú a tú con los gobernadores civiles que le tocaron en suerte y que, con anterioridad siempre habían controlado los hilos del poder local. De Rincón de Arellano se ha hecho mucha hagiografía y ninguna biografía y ésta promete ser especialmente desmitificadora porque el legado de Rincón de Arellano tiene muchas más sombras que luces. Sustituido diez años después por López Rosat (en plena ofensiva del Opus Dei por controlar el régimen), la década de Rincón de Arellano fue prolija en actuaciones que la historia va poniendo poco a poco en su sitio (El Plan Sur, el Saler, el Plan de 1966, el invento falangista de SALTUV, urdido por Macario Bolado y bendecido por Juan Velarde, etc.) y de las que habrá ocasión de ocuparse en el quinto bloque de este trabajo («Contra el olvido»). López Rosat fue un alcalde dócil de transición y Miguel Ramón Izquierdo un resistente tardo-franquista que hizo cuanto pudo por retrasar el fin de los 40 años de paz y al que le dio tiempo de poner las bases y urdir —junto a Emilio Attard y Manuel Broseta— la «Batalla de Valencia», que tan buenos resultados le dio a la derecha y que facilitaría su retorno al poder municipal en 1991.

4. Con motivo del 50 aniversario de la Riada del 57 se publicaron dos documentales sobre la misma que sirven de excelente guía para aquellos que quieran profundizar en el tema: *La riuà, València 1957*. Taller d'Audiovisuals de la Universitat, 2007, 14 d'octubre del 1957. «El dia en què parlaren les pedres». InfoTV, 2007: <www.youtube.com>.

5. SORRIBES, J. (coord.). *València 1808-1991: en trànsit a Gran Ciutat*. Op. Cit.: <http://issuu.com/faximil>.

En estas dos décadas la ciudad incrementó su población en un 50%, la triste periferia amuralló y alicató la ciudad, la piqueta actuó con frenesí, se perdió injustificadamente patrimonio de gran valor y de nuevo la tierra (esta vez el suelo urbano o urbanizable) volvió a enseñorearse de los destinos de la ciudad con la permisividad y colaboración de los políticos franquistas y la fruición de quienes mayor tajada obtuvieron. En las vísperas de las elecciones democráticas de 1979, la mayor parte de las calles de la ciudad carecía de la urbanización más básica, las acequias suplían a la inexistentes alcantarillas, la hacienda local estaba en quiebra y los ciudadanos llevaban ya varios años (desde 1974 aproximadamente) mostrando en las calles su disconformidad por la falta de libertades políticas, por el destino que se le quería dar al cauce del Turia y a El Saler y por las deficientes condiciones de vida en la ciudad. La izquierda tendría su oportunidad y de hecho la aprovechó, pero fue un paréntesis demasiado breve del que la propia izquierda fue en buena medida responsable.

A otro nivel, el rápido proceso de urbanización no afectó sólo a la ciudad de Valencia, sino también a la mayoría de poblaciones de la comarca que experimentaron fuertes incrementos de población (gran parte inmigrada) como corolario del fuerte proceso de industrialización que estaba experimentando. A este crecimiento autónomo de la corona metropolitana vino a sumarse una creciente descentralización procedente de una cada vez más terciarizada ciudad de Valencia. A principios de los años 70 fueron las fábricas las que huyeron de la ciudad, impelidas por el planeamiento y por las rentables plusvalías que obtenían de los solares abandonados, y se instalaron en los polígonos industriales de la corona metropolitana. Ésta descentralización industrial se vio acompañada por una creciente descentralización residencial (primero los chalets y luego las urbanizaciones próximas a la ciudad). Tampoco los servicios (sobre todo los que necesitaban una considerable extensión de terreno) se escaparon al proceso. Algunos hipermercados y algún que otro club de golf como el del Escorpión fueron punta de lanza de un proceso de descentralización de servicios que se consolidaría con el tiempo, sobre todo en el eje de Ademuz (Facultades, RTVV, Parque Tecnológico, Feria Muestrario, etc.). Todos estos procesos explican porqué al final del período el Área Metropolitana de Valencia es ya una realidad (aunque carezca de gobierno metropolitano). Los flujos diarios por motivo de trabajo, estudio, compras o gestiones se multiplican en todas direcciones y entre todos los núcleos de l'Horta, y la *Gran Valencia* autárquica de los 31 municipios ya se ha quedado obsoleta.

A pesar de todo y aunque el gris fue el color de la época (el gris de la policía, el gris de la sempiterna represión eclesial y el gris del chabolismo vertical), no hay que olvidar que nos encontramos en los felices 60. Aunque los

grandes acontecimientos mundiales nos son en buena medida ajenos gracias a la censura y nos enteramos a medias de Kennedy, Martin Luther King, los Beatles o Mayo del 68, algo se mueve en la sociedad española y valenciana al calor de niveles de renta crecientes, aunque desiguales.

La música pop, los bikinis, las películas de destape, la yenka y el twist, los guateques con pick-up incluido, Eurovisión y, por supuesto, la tele inaugurada a finales de los 50 (Televisión Española, la mejor televisión de España), el seiscientos y el chalet (para los que se lo podían permitir) vinieron a completar la lista de distracciones de la posguerra: las varietés, el *catch* y el boxeo, los toros, el fútbol, el flamenco, la copla y el desahogo de la prostitución. El dominguero adquiere rasgos de icono cultural y poco a poco vamos entrando en el paraíso del consumo. También aquí resulta demasiado tentador recomendar al lector la lectura de algunas páginas, en este caso de mi propia factura, que aparecieron en la obra colectiva citada en párrafos anteriores⁶. Un texto de menor altura literaria que el de Ramiro Reig, pero que puede ilustrar el ambiente de la época.

C) El paréntesis de la izquierda (1979-1991)

Las fechas que indican el principio y fin de éste periodo responden a circunstancias locales (la conquista y pérdida del poder municipal por parte de la izquierda) y, por tanto, se ajustan con cierta dificultad al panorama político y económico del marco de referencia más inmediato: España. Si de ella se trata, la aprobación de la Constitución de 1978 (tras la intensa inestabilidad que se produce a raíz de la muerte del General en 1975) sería a buen seguro la fecha de inicio. El punto de llegada también varía según que adoptemos la perspectiva del contexto español o local. En el segundo caso, 1991 es una fecha relevante porque en ese año se inicia la reconquista de la ciudad por parte de la derecha. En el caso español es más difícil acotar el fin del periodo: la alternancia política obliga a echar mano del ciclo económico pero, ya en éste, la periodificación (que es siempre un convenio) es susceptible de fechas alternativas. Quizá el Tratado de Maastricht que entra en vigor en 2001 tenga más candidatos.

Periodificación a un lado, ¿qué sucede a escala nacional? Ha corrido tanta tinta y hay hechos tan conocidos que se impone la brevedad. De entrada, la

6. SORRIBES, J. (coord.) (2007): *València 1808-1991: en trànsit a Gran Ciutat*. Op. cit. <issuu.com/faximil>.



Toma de posesión de Ricard Pérez Casado, octubre de 1979.

inestabilidad política y profunda crisis económica es lo que caracteriza el periodo 1978-1986, fecha ésta última que corresponde a nuestra entrada en la CEE y que puede considerarse el fin de una agitada transición política que había tenido en el 23-F su punto álgido. También supone el fin de un período de zozobra económica. La primera subida de los precios del petróleo de 1973 no provocó reacciones drásticas de ajuste, entre otras cosas porque ya se baruntaba el final del régimen y había un cierto vacío de poder. Pero la segunda y más fuerte subida de los precios del crudo en 1979 alcanzó de lleno la línea de flotación de la economía española y provocó una profunda crisis industrial y una espiral de precios y salarios que conducía el país al desastre. Afortunadamente, pese a encontrarnos en la fase más inestable de la transición política, fue posible llegar a pactos útiles (los Pactos de la Moncloa) y poco a poco, el país fue recuperándose aunque con tasas de paro, inflación y tipos de interés elevados. Compaginar la recién estrenada democracia con la crisis social desatada por el *crash* de 1979 no fue precisamente tarea fácil y ésta es una de las páginas de la historia reciente que debería explicarse más y mejor.

Aunque ya había signos de mejora, nuestra entrada en 1986 en la CEE supuso no sólo otro fuerte empujón en el proceso de apertura al exterior y un refuerzo de nuestras exportaciones a Europa. También supuso un cambio radical

de expectativas, alejado definitivamente el peligro de la involución. El hecho es que entre 1986 y 1992 España vivió un auge económico sostenido, aunque la mejora del PIB se debió más al incremento del empleo que no a los débiles incrementos de la productividad, muy alejados a los registrados entre 1960 y 1975. Un auge económico sostenido que dejó como regalo la primera burbuja inmobiliaria (en 1972-1975 hubo una notable especulación urbanística pero no llegó a consolidarse como burbuja). Entre 1986 y 1991 los precios de la vivienda en pesetas corrientes se duplicaron y, de nuevo, el capital inmobiliario hizo su particular agosto.

Pero la crisis había dejado al aire las vergüenzas de la economía española y sus debilidades estructurales en términos de déficit público, tensiones inflacionistas, déficits en la balanza de pagos, pérdidas de competitividad y necesidad de modificar el modelo productivo basado en bajos costes comparativos asociados a bajos salarios. No se hicieron los deberes entre 1986 y 1991 y nada más finalizados los Juegos Olímpicos de Barcelona y la Expo de Sevilla en 1992, el país se sumergió en otra breve pero profunda crisis. Pero esto pertenece ya a otro periodo.

La democracia y los gobiernos de izquierda (entre 1982 y 1994) trajeron al país mucho oxígeno, mucha ilusión, mucha reivindicación y quizá no poco desencanto. Con la inestimable ayuda de unos ayuntamientos mayoritariamente de izquierdas desde 1979, España consiguió resolver con rapidez los inmensos déficits sociales heredados, al tiempo que se consolidaban los derechos democráticos y las libertades. Es cierto que pasados los años de incertidumbre de la transición entramos en una época de creciente desmovilización y también es cierto que (hablando de la izquierda política a escala estatal) se puede morir de éxito. El proyecto daba síntomas de agotamiento, había excesivos tics que recordaban al PRI mejicano, hubo que pagar el peaje de la CEE (ingresar en la OTAN) con poco entusiasmo de muchos votantes de izquierda y, además, la derecha había conseguido tras años de travesía en el desierto consolidar un partido-paraguas (el PP) y se disponía a reconquistar el poder.

A nivel local, las peripecias del poder político de izquierdas en el Ayuntamiento de Valencia entre 1979 y 1991 deberían ser también materia de estudio, reflexión e incluso enseñanza. En abril de 1979 gana las elecciones locales, las primeras democráticas tras 40 años, la UCD, pero el pacto PSPV-PSOE con el PCE da como resultado el gobierno de izquierdas en la ciudad en medio de una algarabía, sólo superada por la proclamación de la Segunda República. Sale elegido alcalde Martínez Castellano quien, sin embargo, por una de esas maniobras espectrales en la oscuridad no explicada, es acusado en el verano de 1979 de haber realizado un desfalco en la campaña electoral y suspendido de militancia. El tiempo y la comisión de conflictos demostra-

rían que todo aquello fue una patraña o una artimaña pero ya habían pasado demasiados años y nadie ha repuesto el honor del primer alcalde democrático de la ciudad. Una lastimosa lacra para un partido y unos electores que no se lo merecían.

En octubre de 1979, Martínez Castellano es sustituido por Ricard Pérez Casado, segundo de la lista por decisión de Madrid y que no contaba precisamente con las simpatías de la mayoría de sus compañeros de lista, una verdadera amalgama de corrientes (los dirigentes históricos del PSOE, la cuota del absorbido PSPV, la facción de Izquierda Socialista de Vicent Garcés, etc.). Militante del PSV de los 60 y con un paso fugaz por el Partido Comunista a mediados de los 70, Ricard Pérez Casado ostentó la alcaldía desde su nombramiento en octubre de 1979 hasta su dimisión voluntaria en diciembre de 1988. Un mandato por tanto bastante longevo (más o menos como el de Rincón de Arellano) y que dejó una huella netamente positiva en la ciudad, aunque hay opiniones diversas y la historia se encargará de poner a cada uno en su sitio.

Licenciado en Ciencias Políticas, con experiencia en urbanismo y un considerable bagaje cultural, a Ricard Pérez Casado le tocó compaginar quizá demasiadas cosas: hacer frente al caos urbanístico y dotacional heredado; mantener la coherencia de izquierdas y de país, tanto en la tristemente famosa *Batalla de Valencia* como en los intentos de involución (el 23- F); cumplir alguna que otra promesa incómoda (la retirada de la estatua de Franco de la Plaza del País Valenciano); reivindicar ante Madrid la necesidad de poner en marcha legislación y finanzas más adecuadas; pactar día sí y día no con su oposición en el propio partido, y mantener un *tour de force* con un triste personaje de la política autonómica que sigue viviendo del oficio (Joan Lerma); apoyarse en el PCPV (Pedro Zamora) y en Izquierda Socialista (Vicent Garcés) como único modo de supervivencia política y *last but not least*, compaginar la sutura de las heridas urbanísticas y dotacionales con la reflexión, el diseño y la ejecución de algunas piezas claves para un mejor futuro de la ciudad (la paralización del saqueo de El Saler, el Jardín del Turia, la suspensión de licencias y la nueva delimitación del suelo urbano, la supresión de las vías del Marítimo y el Paseo Marítimo, el Palau de la Música, la política mediterránea, el Horizonte de los 90, el Plan General de 1988, etc.). Un buen alcalde, yo diría que un magnífico alcalde, al que no es justo que se critique como se ha hecho, sobre todo desde las propias filas. La historia dirá.

Se ha acuñado el *cliché* —con la colaboración especial del entonces director del *Levante-EMV* Ferrán Belda—, que en el periodo en que Ricard Pérez Casado fue alcalde de la ciudad se pensó la ciudad, pero que la ejecutaron los que le siguieron. Nada más falso. Afortunadamente disponemos de una

obra⁷ en el que el que fuera Alcalde de la ciudad da cumplida referencia del pensar y hacer la ciudad que ocuparon sus mandatos. La obra de referencia permite comprobar, entre otras muchas cosas, la radical falsedad del *cliché* al que aludíamos. Ya iba siendo hora.

La dimisión de Ricard Pérez Casado (malintencionadamente interpretada como demuestra la obra referenciada) y, por solidaridad y coherencia, la del primer Teniente de Alcalde y delegado de urbanismo Fernando Puente, determinaron que fuera Clementina Ródenas la nueva alcaldesa de Valencia entre enero de 1989 y mayo de 1991. Clementina Ródenas negó públicamente de inmediato la existencia de cualquier problema con la Generalitat, marcó distancias —no siempre con la exigible elegancia— con el anterior alcalde y, por arte de birlibirloque, lo que había sido auténtica asfixia financiera (denunciada hacía escasamente un mes por la propia Clementina Ródenas ante un servidor: «Pepe, no hay derecho a lo «que nos está haciendo la Generalitat») se tornó en relación idílica y generosa financiación que propició un clima febril de obras en la ciudad y la consiguiente campaña mediática que perseguía contrastar la eficacia de la nueva alcaldesa con las elucubraciones y escasas realizaciones del anterior alcalde.

Ni la generosa financiación ni la tergiversación mediática de la realidad consiguieron, sin embargo, frenar el declive del partido (el PSPV-PSOE) que desde las elecciones de 1987 gobernaba la ciudad con mayoría relativa. Aunque fue la lista más votada en las elecciones de 1991, el PSPV-PSOE tuvo que ceder el gobierno a la coalición Partido Popular y Unión Valenciana.

Más allá de la crónica de las vicisitudes y del conflicto entre el Ayuntamiento y el poder emergente de la Autonomía, hay que insistir en que la ciudad cambió y mucho entre 1979 y 1991, aunque se ha proclamado machaconamente lo contrario desde la nueva restauración, que intenta convencernos de que anteriormente a Rita Barberá, la ciudad era poco menos que un páramo, triste y sin expectativas. Hay documentación sobrada de las penurias recibidas y de los remedios aplicados (*El Libro de la Ciudad*, 1983; La exposición «València la Mar de Bé» de 1987; las citadas memorias del que fue alcalde la mayor parte del periodo, etc.). Realizaciones que tuvieron más valor si se tiene en cuenta el contexto de fuerte crisis económica hasta 1985, y una legislación local que tardó demasiado en aprobarse y no precisamente con los resultados esperados (disolución tardía de Gran Valencia, Ley de Régimen Local de 1985

7. PÉREZ CASADO, R. (2012): *Viaje de ida. Fragmentos de memorias políticas (1977-2007)*. Valencia: PUV.

y de Haciendas Locales de 1988). Y ello por no hablar de las crecientes cortapisas de la nueva y emergente Autonomía que veía con manifiesto recelo las iniciativas del Ayuntamiento de Valencia.

La ciudad cambió, y mucho, en cuestiones dotacionales y de urbanización básica, en la recuperación del espacio público, en la eclosión cultural y también en el diseño de estrategias a medio y largo plazo. El contraste con los períodos precedentes y los que le siguieron nos hablan de un paréntesis fructífero, aunque indudablemente insuficiente y su brevedad temporal no es ajena a graves errores políticos en el seno de la izquierda y a la miope prioridad dada a los conflictos internos. Ello permitió que la derecha recuperara el poder local en 1991 y autonómico en 1995 con resultados, no por esperados, menos lamentables.

A escala metropolitana, la Generalitat cedió en la creación en 1987 de un Consell Metropolità de l'Horta (CMH) al que previamente se «liberó» de las competencias urbanísticas y de transporte que siguieron en manos de la Generalitat. Eso y una financiación tacaña e insuficiente desde la propia Generalitat y desde el Estado Central determinaron una triste andadura que finalizó en el 2000 cuando —cosas del destino— el mapa electoral del País Valenciano viró con carácter general al azul con la excepción del cinturón de Valencia, de forma que el CMH era el único organismo que, con la ley en la mano, tendría un gobierno de izquierdas. Era demasiado y con acusaciones tan originales como que el ente estaba politizado, una ley autonómica acabó con algo que nació mal y que la izquierda no fue capaz de potenciar.

D) De nuevo, la Restauración y El Dorado (1991-2007). La Nueva Valencia y Rita Barberá

Desde la perspectiva española, éste periodo se caracteriza a nivel político por el obvio declive de la popularidad del gobierno socialista que conduciría a los dos períodos de gobierno de José M^a Aznar, y al posterior declive del PP —estrechamente vinculado con la alineación de Aznar con Bush y Blair en la guerra de Irak— que daría paso a su vez, a los dos gobiernos de Rodríguez Zapatero. Las últimas elecciones locales y autonómicas de 2011 —un auténtico *tsunami* del PP— no fueron precisamente un buen presagio para la izquierda, que pagó el error de Zapatero de no haber convocado elecciones en lugar de asumir un giro conservador de la política económica con la derrota en las urnas en 2012 y la presencia de Mariano Rajoy en la Moncloa.

En términos económicos, el periodo se inicia con una breve pero profunda crisis económica (1992-1995) que encuentra su causa en el contexto internacional (la obsolescencia de sectores económicos no compensada por las actividades



La Malvagrúa.

emergentes) pero también en las debilidades internas agravadas por el auge de 1986-1991. Cuando José M^a Aznar inició su primer mandato, la economía española ya presentaba claros signos de mejoría en la senda de los objetivos de reducción de la inflación y del déficit público marcados por los acuerdos de Maastricht que debían de alumbrar en 2001 la Unión Europea. Entre 1995 y 2000 se consolidó la mejoría y se redujeron drásticamente la inflación, los tipos de interés y el déficit público recurriendo, entre otras medidas, a una masiva privatización de empresas públicas ya iniciada al final del último gobierno socialista. El nacimiento de la Unión Europea y las sucesivas ampliaciones generaron una coyuntura expansiva en toda Europa que fue más intensa en el caso de España con crecimientos del PIB por encima del 3% anual y una masiva inmigración de mano de obra procedente del Magreb, de Latinoamérica y de los nuevos países del este de Europa (Rumania y Bulgaria, preferentemente). Se inició de esta forma un boom económico sostenido que tuvo en España y en otros países el soporte de una burbuja inmobiliaria tan intensa como peligrosa. El cambio de gobierno en 2004 no cambió la tendencia ni introdujo medidas preventivas, centrando su acción en importantes modificaciones legislativas en materia de política social y libertades. La expansión económica generó superávits en las cuentas públicas y una peligrosa autocomplacencia que se derrumbó en 2008 como un castillo de naipes, cuando la crisis de las *subprime* dio paso a una crisis financiera sin precedentes, la primera crisis global.

En el ámbito local, el primer gobierno de la coalición PP-UV fue presidido por la cabeza de lista del PP, Rita Barberá, que tuvo que gobernar bajo el estrecho marcaje de su socio de gobierno, Unión Valenciana, hasta el fallecimiento de González Lizondo. En éste primer mandato, la crisis económica, la bisonñez y el mantenimiento del gobierno socialista en la Generalitat explican el bajo tono de realizaciones aunque la obra de borrar las huellas del gobierno anterior y propagar la triste herencia socialista fue intensa y eficaz. Como eficaz fue también el abrazo del oso del PP que obtuvo en 1995 la mayoría absoluta y que, aunque mantuvo concejales de UV, dejó de depender de este partido. En 1995, coincidiendo además con la mejoría notable de la situación económica y con la conquista del PP del gobierno central, se inicia realmente el reinado de Rita Barberá, analizado en sus aspectos centrales en el libro del que suscribe este trabajo⁸. En una coyuntura económica favorable, con una ley *naif* del último gobierno socialista (la LRAU) y con la Conselleria de Urbanismo en manos del ínclito Rafael Blasco, se inicia y consolida un verdadero festín inmobiliario en todo el País Valenciano y también en la ciudad de Valencia. Se multiplican los famosos PAI's, se modifica con elevada frecuencia el Plan General de 1988 y va tomando cuerpo la Nueva Valencia que alcanza su esplendor con motivo de la Copa de la América y la Fórmula 1 al final del periodo analizado. La otra Valencia espera el turno, pero la hábil utilización populista protagonizada por Rita Barberá permite a ésta revalidar la mayoría absoluta en 1999, 2003 y 2007 y 2011. Su popularidad sube como la espuma y los conflictos urbanos (La Punta, El Cabanyal, la subestación eléctrica de Patraix, el *affaire* de Mestalla y la Tabacalera etc.) no le pasan factura electoral. La izquierda no consigue generar confianza y la mayoría de los ciudadanos se dejan seducir por la «Nueva Valencia», por la Ciudad de las Artes y las Ciencias, por la promesa de un nuevo siglo de oro para la ciudad. La realidad virtual substituye a la razón y la evidencia.

Evidentemente (seguimos pagando impuestos), entre 1991 y 2007 la ciudad experimenta mejoras sustanciales (no tanto como las pregonadas si uno se pasea por los barrios mas deteriorados) y urbanización y equipamientos nuevos se complementan con *li mani sulla città*. La ciudad está más bonita que nunca y la manipulación permanente de los hechos consigue equiparar la ciudad al nuevo Parnaso⁹.

8. SORRIBES, J. (2007): *Rita Barberá: el pensamiento vacío*. Valencia: Faximil Edicions Digital: <issuu.com/faximil>.

9. Sirva como ejemplo el spot para televisión *Valencia, increíble pero cierta*: <www.youtube.com>.

Eso sí, la gestión municipal empeora de forma ostensible, la situación financiera roza la quiebra técnica y la ciudad se mira el ombligo olvidándose de cualquier veleidad metropolitana. En Valencia (término municipal estricto) reina Rita Barberá cuya longevidad en el cargo le confiere poderes taumáticos y la libertad de reñir airadamente a todo aquel —cualquiera que sea su estatus político— que ponga en tela de juicio su actuación. Autocrítica nula, firmeza máxima.

D) La Crisis: la cosa se complica (2008-2014)



Torres de Canet.

Aunque había presagios más que suficientes, no es hasta el otoño de 2008 cuando toma cuerpo el famoso cuento del Vestido del Emperador. El castillo de naipes se desploma estrepitosamente y se inicia una profunda crisis global que, como es bien sabido, tiene su origen en el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en los Estados Unidos, que saca a la luz el contagio generalizado del sistema financiero mundial por las famosas *subprime* o hipotecas basuras titularizadas y combinadas con otros activos financieros de alto riesgo y elevada rentabilidad. Como ya sucedió en Japón en la década de los 90 —aunque hay diferencias— el fin de la sobrevaloración de los activos inmobiliarios produjo una crisis financiera de gran magnitud y los Estados (primero el americano y luego los de muchos países europeos), tuvieron que acudir al rescate de un sistema financiero

en el que habían fallado todos los mecanismos de regulación y control y que se había situado al borde del precipicio por la demostrada avaricia e irresponsabilidad de los gestores¹⁰. Era la última herencia del tan cacareado neoliberalismo iniciado en los tiempos de Ronald Reagan y Margaret Thatcher.

El problema central fue que los fondos de rescate se utilizaron por el sistema financiero para reequilibrar parcialmente sus balances, y que una grave crisis de liquidez se extendió hasta afectar profundamente a la economía real y causar una profunda caída de la actividad económica, de la que tan sólo se han salvado parcialmente los llamados nuevos países emergentes BRIC (Brasil, Rusia, India y China) y algún otro país de la periferia del sistema. Sólo algunos porque el descenso del nivel de actividad económica generalizado en los países de la OCDE supuso una disminución de las importaciones procedentes del tercer y cuarto mundo.

Instalados ya en 2009 en plena crisis, se produjo entonces la perversa paradoja: los Estados afectados no sólo tuvieron que acudir al rescate de su sistema financiero sino que, además, experimentaron una fuerte disminución de ingresos fiscales por la caída en picado de las tasas de crecimiento, junto a un aumento de los gastos derivados de la necesidad de incrementar el gasto social (seguro de desempleo y otros) y de desarrollar políticas keynesianas anticíclicas. Pero ello condujo a un incremento importante de los déficits públicos y, entonces, los mercados iniciaron una profunda desestabilización, atacando a los eslabones más débiles de la cadena (Grecia, Irlanda, Portugal, España e Italia en perspectiva) que aumentó la prima de riesgo de la deuda soberana y puso en jaque al euro. Los gobiernos europeos se aprestaron entonces a aplicar la receta de la reducción del déficit y la realización de reformas estructurales que (aun siendo en algunos casos necesarias), supusieron y suponen un ahondamiento de la crisis. Era el triunfo de lo que Paul Krugman ha bautizado acertadamente de «austericidas».

Con el agravante de que a uno y otro lado del Atlántico se aplicaron políticas económicas opuestas. Mientras que en Estados Unidos se produce (se producía antes de la mayoría republicana en el Congreso) un aumento de gasto público (aún a costa de incrementar el déficit) por considerar que la austeridad significa ahondar la fosa, en Europa¹¹ el Banco Central Europeo mantiene la

10. Tal y como se muestra en el galardonado documental *Inside Job* de Charles H. Ferguson: <www.sonyclassics.com/insidejob/>.

11. PÉREZ, C.: Entrevista con Richard Koo, economista jefe del Banco de Inversión Nomura. *El País*, 13 noviembre de 2011: <www.elpais.com>. FONTANA, J. *Más allá de la crisis*. Consultado el 22 de febrero de 2012: <lopezbullablogspot.com>.

ortodoxia contra viento y marea limitándose a constituir —no sin grandes dificultades— un Fondo Europeo de Garantía que le permita acudir al rescate de los países con problemas y frenar la ofensiva de los mercados. A todo esto, el problema en algunos países como el nuestro, no es sólo el peligro del ataque especulativo que, por supuesto, encarece el servicio de la deuda, sino que además se debe generar confianza en las reformas estructurales (algunas de corte claramente conservador), demostrar la salud del sistema financiero y asegurar que su exposición al riesgo inmobiliario es asumible sin nuevas aportaciones del erario público. Bonito enredo. Hay por tanto, por así decirlo, «dos fases» en la crisis. La primera (2008-2011) es la consecuencia directa de la bacanal financiero-inmobiliaria. La segunda (2012-201...) es el resultado de la aplicación por la Comisión Europea de una política basada en el talibalismo merkeliano de reducir a toda costa el déficit para generar la confianza de los mercados

Muy brevemente indicar que España (uno de los países de la OCDE que ha sufrido una crisis más profunda y que tiene uno de los índices de paro más altos y con fuertes resistencias a la baja) ejemplifica, quizá como ningún otro, la paradoja que apuntábamos: el tránsito de un intento desesperado por mantener políticas sociales que paliaran los efectos de la crisis sobre las capas sociales más expuestas, a la necesidad de profundos ajustes para generar la confianza de los mercados aún a riesgo de agravar la recesión. Al margen de éste polémico tema y de la evidencia de una respuesta incomprensiblemente tardía a la crisis (el eufemismo de la desaceleración), no hay que olvidar que en España confluyen los efectos de la crisis financiera y económica internacional generada inicialmente, como ya hemos indicado, al otro lado del Atlántico, con un pinchazo estrepitoso de la propia burbuja inmobiliaria generada por casi una década de *boom* inmobiliario. Burbuja que más pronto o más tarde habría sin duda estallado, pero que el contexto internacional precipitó y agravó convirtiendo lo que algunos pensaban (y deseaban) que sería una aterrizaje suave en un caída libre cuyas dimensiones todavía persisten y están lejos de poder ser evaluadas con precisión. Lo mismo sucede con la exposición al riesgo de nuestro sistema financiero (a pesar de las fusiones frías de las Cajas de Ahorro) cuyos balances están todavía lejos de reflejar la devaluación de los activos inmobiliarios.

Si de España se pasa al País Valenciano, a la crisis general (internacional y española) hay que añadir la fuerte especialización inmobiliaria irresponsablemente alimentada por los poderes públicos —en clara connivencia con el capital inmobiliario— a pesar de los reiterados avisos que un reducido grupo de aguafiestas (servidor incluido) venían realizando desde principios de la primera década del siglo XXI. En la bibliografía se referencian algunos trabajos

y artículos que dan fe de ello y analizan las causas de la citada irresponsabilidad, así como sus efectos.

Por último, en la ciudad de Valencia, el *crash* ha sido —no podía ser de otro modo— espectacular y el parón de la actividad inmobiliaria y actividades relacionadas, tan fuerte como para poder afirmar que la crisis económica y social se ha enseñoreado de la ciudad, a pesar del mantenimiento formal de la realidad virtual ensayada y practicada desde 1995. Una crisis profunda, sin política económica alguna que trate de paliarla y con una recesión sin precedentes en el mundo inmobiliario atenazado por la falta de demanda (los precios de oferta siguen bajando pero están lejos todavía de los precios demandados) y por la disyuntiva de que mientras no se vacíe el exceso de oferta (viviendas sin vender) es muy difícil recuperar, aun de forma parcial, el ritmo de actividad.

Esta situación de estancamiento tiene algo que ver con la oportunidad de este trabajo. Como probablemente nada volverá a ser como antes, es buen momento de hacer balance y memoria. De aprender de los errores y de luchar contra el olvido.

1.2. Los datos

Una vez delimitados los periodos y sus características diferenciales, se pueden aportar, como segundo elemento básico de este marco general, algunos datos sobre variables que explican y/o ejemplifican el comportamiento del sector inmobiliario. Datos referentes, en este orden, a: la evolución de la población y la vivienda; los visados concedidos por los colegios de arquitectos; la evolución del suelo artificializado y, por último, algunos datos relevantes sobre la burbuja especulativa valenciana y las, a pesar de todo, previsiones de crecimiento poblacional contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios. Datos todos ellos referidos en general al País Valenciano aunque en algunos casos, como los visados, el referente sea España y en otros, como los datos de población y vivienda, se refieren sólo a la ciudad de Valencia. Datos que, además, abarcan un período temporal relativamente amplio a fin de captar la dinámica del proceso.

A) La evolución de la población y la vivienda

Parece obligado iniciar esta dimensión cuantitativa del marco general cuatripartito (los periodos, los datos, las causas y las consecuencias) recurriendo al prosaico oficio de contar personas, edificios y viviendas. A los efectos de este trabajo he renunciado voluntariamente a valorar dimensiones poblacionales como el sexo, la edad, el origen o el nivel de estudios a fin de no sobrecargar al