

# LA CONTRIBUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AL CONTROL DE LA ESPECULACIÓN DEL SUELO. CONCRECIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Universidad Politécnica de Valencia.  
Escuela de Arquitectura.  
**VICTORIA MARTÍ SANCHO. Arquitecto.**



## RESUM

L'intens procés d'elevació dels preus de la vivenda en Espanya durant el "BOOM immobiliari" i en el moment de l'inici de la crisi del 2008, ha tret a la llum de nou el paper del sol en dit procés, i en particular la relació entre sol- vivenda i especulació: ¿es la carestia del sol guiada per l'especulació la que provoca a l'alça dels preus de la vivenda; o és l'expectativa d'elevació continuada d'estos últims la que exerceix una pressió sobre els preus del sol i encoraja l'especulació? En el centre d'esta qüestió està la caracterització del sol, que no pot assimilar-se a un mercat perfecte i eficient, en els termes en que la teoria econòmica els defineix i que a lo llarg d'este estudi anem a comprovar.

La investigació presa com principal objecte d'estudi la legislació urbanística espanyola i part de l'anàlisi del tractament que ella fa sobre l'especulació del sòl, des de l'inici del nou cicle immobiliari de 1994 fins a l'actual crisi del 2008.

El treball que es desenvolupa tracta de donar unes idees generals de l'evolució d'este període i de la seua influència en el desenvolupament urbanístic, prenent únicament la legislació estatal a pesar que les competències en vivenda i urbanisme pertanyen a les comunitats autònomes, però no per això, renunciar a un estudi detallat de tal situació a la Comunitat Valenciana.

Amb esta investigació es pretén identificar els possibles efectes o resultats de la legislació urbanística en l'actual mercat del sòl, de com a través de les seues diferents formes de gestió i regulació normativa, ha sabut influir sobre el preu i el valor del sòl i si ha analitzat de forma concloent el control de l'especulació en el sòl.

Aspectes com la no substituïbilitat, entre sols situats en diferents localitzacions; o les posicions polítiques recents, associades als últims desenvolupaments urbanístics, calificant a este com un bé ESCASO, o les afirmacions, com "el sol és el causant de la pujada dels preus, hi ha que evitar l'especulació", i sense oblidar l'importància que en estos dos últimes dècades s'ha donat a l'article 47 de la Constitució a on se proclama el dret per als espanyols a una vivenda digna i adequada i orde als poders públics fer-ho efectiu mitjançant les normes pertinents que regulen el sol i eviten l'especulació, nos ha portat a la necessitat de considerar l'estudi l'investigació sobre l'imminent necessitat de controlar, l'especulació del sol i si els poders legislatius han sabut portar a veta este comerç. Profunditzar per a estudiar si a lo llarg dels processos urbanístics de l'últimes dos dècades i les noves legislacions han seguit efectives la regulació, que no intervenció. Si a través de la Llei de Sol i altres legislacions han sabut tractar de donar resposta i solucions a tal plantejament.