

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

VICTORIA MARTI SANCHO. Arquitecto

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN

RESUMEN
ORIGEN DEL TRABAJO
OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN
ESTRUCTURA DEL TRABAJO
METODOLOGÍA Y FUENTES.

PRIMERA PARTE: LAS BASES DE LA INVESTIGACIÓN.

CAPÍTULO I: UNA APROXIMACIÓN HISTÓRICA DEL CONCEPTO ESPECULACIÓN.

CAPÍTULO II: ANÁLISIS CONCEPTUAL DE "ESPECULACIÓN" EN LAS ESCUELAS DE ECONOMÍA.

SEGUNDA PARTE: MARCO TEÓRICO-JURÍDICO.

CAPÍTULO III: EL URBANISMO EN ESPAÑA Y SU RELACIÓN CON EL VALOR Y PLUSVALOR DE LOS INMUEBLES. ESPECULACIÓN.

CAPÍTULO IV: INICIO DEL PLANEAMIENTO. EL NUEVO URBANISMO Y LA CODIFICACIÓN DE LAS NORMAS.

TERCERA PARTE: ESTUDIO EMPÍRICO APLICADO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. DISCUSIÓN DE RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

CAPÍTULO V: ESTUDIO EMPÍRICO DEL MERCADO DEL SUELO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN.

PRIMERA PARTE: BASES DE LA INVESTIGACIÓN.

CAPÍTULO I: UNA APROXIMACIÓN HISTÓRICA DEL CONCEPTO ESPECULACIÓN.

1. UNA APROXIMACIÓN A SU SIGNIFICADO.....	27
2. CONTRIBUCION DE LA FILOSOFÍA GRIEGA A SU SEÑALAMIENTO.	29
2.1 CORRIENTE FILOSÓFICA “MATERIALISMO”: HERÁCLITO DE ÉFESO Y EPICURO DE SAMOS.....	31
2.2 LAS MATEMÁTICAS: PITÁGORAS Y TALES DE MILETO.	35
2.3 LA ECONOMÍA EN LA CIUDAD IDEAL: SóCRATES, PLATÓN Y ARISTÓTELES	39
3. CONTRIBUCIÓN DE LA ESCOLÁSTICA AL PENSAMIENTO ECONÓMICO MEDIEVAL.	47
3.1 EL EQUILIBRIO DEL MERCADO: RELIGIÓN Y ECONOMÍA. IMPUESTOS Y ESTADO: IBN JALDÚN	51
3.2 LAS UTILIDAD DEL BIEN: OFERTA/DEMANDA: ALBERTO MAGNO Y TOMÁS DE AQUINO	57
3.3 LA INFLUENCIA FRANCISCANA: JUAN DUNS SCOTO. GUILLERMO DE OCKAHAM.	63
3.4 LA ESCUELA DE SALAMANCA. ANÁLISIS DEL VALOR Y DEL PRECIO: DESDE FRANCISCO DE VITORIA A LUIS DE MOLINA.	69
3.5 ESCOLÁSTICA JESUITA: FRANCISCO SUAREZ	79
4. EL PLUSVALOR EN RELACIÓN AL TERRITORIO Y LA URBE, ENTRE LOS S.XV Y XVIII.....	89
4.1 EL URBANISMO Y ACTUACIONES ECONÓMICAS. LA GRAN DEPRESIÓN DE LA EDAD MEDIA: EL CAMBIO	89
4.1.1 Economía y Urbanismo de Eximenis. Valencia y la deuda pública en el medievo.....	91
4.2 LA COLONIZACIÓN DE AMÉRICA. LAS NUEVAS ORDENANZAS Y EL NUEVO URBANISMO.	99
4.2.1 El Rey Fernando el Católico. Nuevos asentamientos. las ordenanzas de Pedrarias d’Ávila (1513).....	103
4.2.2 Ordenanza urbanística del Monarca Carlos V: Instrucción de 1523-ordenanza de 1526.	107
4.2.3 Células Urbanísticas de 1573. Felipe II	111
4.3 LA TRANSICION DEL FEUDALISMO AL MERCANTILISMO ECONÓMICO DEL S.XVIII: CAMBIO DE PRODUCCIÓN.	119
4.3.1 La expansión mundial de Europa a partir del siglo XVI. Mercantilismo-Fisiocracia. Procesos de cambio. Mercantilismo económico.....	121

CAPÍTULO II: ANÁLISIS CONCEPTUAL DE “ESPECULACIÓN” EN LAS ESCUELAS DE ECONOMÍA.

1. EL VALOR Y EL PLUSVALOR EN LAS LLAMADAS ESCUELAS DE ECONOMÍA	129
1.1 LA ESCUELA CLÁSICA.....	129
1.1.1 EL VALOR DE USO Y EL VALOR DE CAMBIO: ADAM SMITH	131
1.1.2 TEORÍA DEL BENEFICIO: DAVID RICARDO.....	137
1.1.3 LAS LEYES DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN: LOS CICLOS ECONÓMICOS: JOHN STUART MILL.....	143
1.2 LA TEORÍA UTILITARISTA.....	147
1.2.1 LA UTILIDAD COMO PRINCIPIO DEL VALOR: JEREMMY BENTHAM.....	149
1.2.2 LA OFERTA CREA LA DEMANDA: JEAN BAPTISTE SAY.....	153
1.2.3 LA TEORÍA DEL CONSUMO. PRINCIPIO DE LA TEORÍA MARGINALISTA.....	157
1.3 LA TEORÍA MARGINALISTA	159
1.3.1 EL EQUILIBRIO ENTRE OFERTA Y DEMANDA: KARL MENGER	161
1.3.2 LA ECONOMÍA CON LAS MATEMÁTICAS Y LA ESTADÍSTICA: WILIAN STANLEY JEVSON. LÉON WALRAS	163
1.4 LAS TEORÍAS NEOCLÁSICAS: PRINCIPIOS DE LA ECONOMÍA.	169
1.4.1 EL CONCEPTO DEL VALOR Y PRECIO. OFERTA Y DEMANDA: ALFRED MARSAHLL ...	173
1.4.2 LA INVERSIÓN COMO VALOR: INVERSIÓN Y ESPECULACIÓN. B.GRAHAM	171
1.5 EL CAPITAL LA FUERZA DEL TRABAJO Y LA PLUSVALÍA.	179
1.5.1 TEORÍAS DEL CAPITAL, LA FUERZA DEL TRABAJO, LA PLUSVALÍA.....	179
1.5.2 TEORÍAS MARXISTAS SOBRE LA ECONOMÍA: KARL HEINRICH MARX	181
1.5.3 LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL ESTADO: FRIEDRICH ENGELS (1820-1895).....	193
1.6 LOS INICIOS DE LA NUEVA ECONOMÍA MACROECONÓMICA: ESCUELA NEOKEYNESIANA.	198
1.6.1 ANÁLISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA VARIACIÓN DE LA DEMANDA: JOHN MAYNARD KEYNES.....	203
1.6.2 LA TEORÍA DE LA ECONOMÍA ESTÁTICA Y DINÁMICA: PAUL ANTHONY SAMUELSON. JAMES TOBIN	205
2. CONCLUSIONES SOBRE LAS TEORÍAS DE LAS ESCUELAS DE ECONOMÍA.....	211

SEGUNDA PARTE: MARCO TEÓRICO-JURÍDICO.

CAPITULO III: EL URBANISMO EN ESPAÑA Y SU RELACIÓN CON EL VALOR Y PLUSVALOR DE LOS INMUEBLES. ESPECULACIÓN.

1. EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SIGLO XIX	217
1.1 EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO DE 1804.....	221
1.2 LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE 1836.....	225
1.3 LA LEY DEL ENSANCHE DE 1864.	233
1.4 EL PLAN CERDÁ. ENSANCHE DE BARCELONA DE 1860.....	237
1.5 LA CALLE DE LA PAZ. VALENCIA 1869. MANUEL SORNÍ Y JUAN MERCADER.	241
1.6 LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE 1874. MADRID.....	243
1.7 LA LEY DEL ENSANCHE DE 1876.	247
1.8 LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE 1877. MÁLAGA.....	253
1.9 LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE 1879 DE 10 ENERO. LEY DEL ENSANCHE PARA MADRID Y BARCELONA 1892.....	257
2. DESARROLLO DADO EN EL SIGLO XX. LOS MODELOS DE INICIATIVA EMPRESARIAL PRIVADA DESARROLLADOS HASTA 1930.....	263
2.1 PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BARCELONA 1881-1908. CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.	267
2.2 PLAN DE REFORMA INTERIOR DE GRANADA 1890-1925. LA GRAN VÍA DE COLÓN.....	271
2.3 LA GRAN VÍA DE MADRID 1901: SERVICIO PÚBLICO.....	273
2.4 LA EXPOSICIÓN REGIONAL DE VALENCIA: 1867-1883-1909.	277
2.5 EL BARRIO DE LOS PESADORES: CALLE PASCUAL Y GENÍS. CALLE LAURIA. VALENCIA 1910	281
2.6 PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA AVENIDA DEL OESTE. VALENCIA 1911 Y 1928	285
2.7 ESTATUTO MUNICIPAL 1924. JOSÉ CALVO SOTELO. REAL DECRETO LEY 8 MARZO. LA DICTADURA DE PRIMO DE RIVERA 1923-1931.....	289

3. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SIGLO XX. LAS COLONIZACIONES Y NUEVOS ASENTAMIENTOS: INFLUENCIA SOBRE EL VALOR DEL SUELO Y SU TRATAMIENTO.....	293
3.1 LA REFORMA DE ANTONIO MAURA Y MONTANER. SEGUNDO GOBIERNO 1907-1909 LA FISCALIZACIÓN DEL SUELO POR LA LEY DE CASAS BARATAS 1909-1924	297
3.2 LEY DE REPOBLACIÓN Y COLONIZACIÓN INTERIOR DE 30 DE AGOSTO DE 1907.	307
3.3 LEY DE BASES DE 1932 DE LA REFORMA AGRARIA.	311
3.4 LA LEY DE 7 OCTUBRE 1939. PROCEDIMIENTO DE URGENCIA EN ZONAS DEVASTADAS.	313
3.5 LEY DE BASES DE 26 DICIEMBRE 1939 PARA LA COLONIZACIÓN DE GRANDES ZONAS. .. LEY DE 25 DE NOVIEMBRE 1940 DE COLONIZACIÓN DE INTERÉS LOCAL.....	317 317
3.6 LEY DE 27 DE ABRIL DE 1946 SOBRE COLONIZACIONES DE INTERÉS LOCAL.	323
3.7 LA LEY DE 16 DICIEMBRE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA 1954	326
3.8 LEY 51/1968 SOBRE EL RÉGIMEN DE LAS TIERRAS ADQUIRIDAS POR EL INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN (I.N.C.).....	329
3.9 PROYECTO DE LEY SOBRE FISCALIDAD ESPECIAL DEL SUELO DE 1968: MINISTRO JUAN JUAN JOSÉ ESPINOSA SAN MARTÍN.....	333

CAPÍTULO IV: INICIO DEL PLANEAMIENTO. EL NUEVO URBANISMO Y LA CODIFICACIÓN DE LAS NORMAS.

1. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SIGLO XX. LA PRIMERA LEY DEL SUELO. DADA EN 1956..	339
1.1 EL SIGNIFICADO DEL LA NUEVA ORDENACIÓN URBANA. LA GESTIÓN DE LA URBE CON EL PLANEAMIENTO DE 1956	343
1.1.1 La gestión privada en la ejecución de los planes de la Ley del Suelo.....	344
1.1.2 La fiscalización pública con la Ley del Suelo.	347
1.1.3 Medios económicos y financieros adecuados a las necesidades urbanísticas.....	352
2. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SIGLO XX. LA REORIENTACIÓN SURGIDA TRAS LA APROBACIÓN DE LA LEY DEL SUELO DE 1975. EL TRLS 1976.....	355
2.1 LA NECESIDAD DE UNA REFORMA URBANA.	358
2.2 LA COORDINACIÓN EN LAS INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.....	360
2.3 MEDIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS ADECUADOS A LAS NECESIDADES URBANÍSTICAS.	363
3. DESARROLLO URBANÍSTICO DE FINALES DEL SIGLO XX. LA ENTRADA EN EL PANORAMA LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS	367
3.1 EL NUEVO PLANEAMIENTO DE FINALES DEL SIGLO XX. LA LEY DEL SUELO.....	373
3.1.1 Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (LS90).	375
3.1.2 Ley 6/1994, de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).....	381
3.1.3 Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (LS98).....	385
3.2 LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA, SU REGULACIÓN. NUEVA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO. COMUNIDAD VALENCIANA.	389
3.2.1 Ley 16/2005, de 30 diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. (LUV) Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.	391
3.2.2 Ley 8/2007, de 28 mayo, Ley del Suelo (LS07). Texto Refundido de la Ley del Suelo. Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 junio. Real Decreto Legislativo 1492/2011. Reglamento de valoraciones de todo tipo de suelo según TRLS08	395

3.3 LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA Y SU REGULACIÓN EN DIFERENTES COMUNIDADES AUTÓNOMAS. FINALES DEL SIGLO XX Y PRIMERA DÉCADA DEL SIGLO XXI.	401
3.3.1 Ejecución Urbanística y su regulación: Comunidades Autónomas. En el Siglo XX.....	405
Comunidad de Castilla La Mancha: Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística	
Comunidad de La Rioja: Ley 10/1998 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	
Comunidad de Aragón: Ley 5/1999 de 25 de marzo urbanística.	
Comunidad de Castilla León: Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo	
3.3.2 La ejecución Urbanística y su regulación en diferentes Comunidades Autónomas, en el Siglo XXI.....	410
Comunidad de Murcia: Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo (LSM)	
Comunidad de Cantabria: Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico.	
Comunidad de Madrid: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo.	
Comunidad de Extremadura: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial (LESOTEX)	
Comunidad de Cataluña: Ley 2/2002 de 14 de marzo de Urbanismo.	
Comunidad del Principado de Asturias: Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística , promulgada en el ámbito de la (LRSOU)	
Comunidad de Andalucía: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística (LOUA).	
Comunidad Foral de Navarra: Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU)	
Comunidad de Galicia: Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural	
3.4 LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN EL URBANISMO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y LA SITUACIÓN CON RESPECTO A EUROPA.....	427

TERCERA PARTE: ESTUDIO EMPÍRICO APLICADO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. DISCUSIÓN DE RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

CAPÍTULO V: ESTUDIO EMPÍRICO DEL MERCADO DEL SUELO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

1. ANÁLISIS CONCEPTUAL: VARIABLES E INSTRUMENTOS.....	437
1.1 INTRODUCCIÓN.....	437
1.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA - LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO - DEMOGRAFÍA: DELIMITACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	441
1.3 EL PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO Y LA FORMULACIÓN DEL MERCADO DE PRECIOS DEL SUELO.	451
1.4 LOS INSTRUMENTOS LEGISLATIVOS. LAS PERSPECTIVAS DEL PLANEAMIENTO EN LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DE ESPECULACIÓN DEL SUELO CON EL INICIO DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y LA LEY DEL SUELO DE 1998.	467
1.5 ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y DE LA ESPECULACIÓN DEL SUELO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	479
1.5.1 Los instrumentos de planeamiento. Recogida de datos. Fuentes.....	481
1.5.2 Los instrumentos de planeamiento. Aplicación de normas legales.....	489
1.6 ESTUDIO PORMENORIZADO EN LAS COMARCAS DE L'HORTA NORD, ALTO PALANCIA Y MARINA ALTA.....	497
1.7 SITUACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA: EL SUELO EN LAS COMARCAS DE L'HORTA NORD, ALTO PALANCIA Y MARINA ALTA.	503
1.8 INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS. ESPECULACIÓN Y PLUSVALOR EN LA COMUNIDAD VALENCIANA..	531

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN.

1.	CONCLUSIONES.....	539
1.1	DERIVADAS DEL ANÁLISIS HISTÓRICO DEL URBANISMO Y EL SUELO.....	540
1.2	DERIVADAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.....	546
1.3	DERIVADAS DEL ESTUDIO PROSPECTIVO DE FUTURO.....	552
2.	FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN.....	562
2.1	FACTORES EXTERNOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE INFLUYEN EN LA ALTERACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.....	562
2.2	LA VIVIENDA COMO FACTOR DE CONTROL A LA ESPECULACIÓN DEL SUELO.....	563
2.3	EL LIBRE MERCADO: ¿CÓMO CONTROLAR EL PLUSVALOR GENERADO EN EL SUELO?	565
2.4	EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO COMO FACTOR MODERADOR DEL PLUSVALOR EN EL MERCADO DEL SUELO.....	566

ABREVIATURAS

BIBLIOGRAFÍA.....	569
--------------------------	------------