

# 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.**



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## RESUMEN

El intenso proceso de elevación de los precios de la vivienda en España durante el “boom inmobiliario” y en el momento del inicio de la crisis del 2008, ha sacado a la luz de nuevo el papel del suelo en dicho proceso, y en particular la relación entre suelo- vivienda y especulación: ¿es la carestía del suelo conducida por la especulación la que provoca al alza a los precios de la vivienda; o es la expectativa de elevación continuada de estos últimos la que ejerce una presión sobre los precios del suelo y alienta la especulación? En el centro de esta cuestión está la caracterización del suelo, que no puede asimilarse a un mercado perfecto y eficiente, en los términos en que la teoría económica los define y que a lo largo de este estudio vamos a comprobar.

La investigación toma como principal objeto de estudio la legislación urbanística española y parte del análisis del tratamiento que ella hace sobre la especulación del suelo, desde el inicio del nuevo ciclo inmobiliario de 1994 hasta la actual crisis del 2008.

El trabajo que se desarrolla trata de dar unas ideas generales de la evolución de este periodo y de su influencia en el desarrollo urbanístico, tomando únicamente la legislación estatal a pesar de que las competencias en vivienda y urbanismo pertenecen a las comunidades autónomas, pero no por ello, renunciar a un estudio pormenorizado de tal situación en la Comunidad Valenciana.

Con esta investigación se pretende identificar los posibles efectos o resultados de la legislación urbanística en el actual mercado del suelo, de cómo a través de sus diferentes formas de gestión y regulación normativa, ha sabido influir sobre el precio y el valor del suelo y si ha analizado de forma concluyente el control de la especulación en el suelo.

Aspectos como la no sustituibilidad, entre suelos situados en diferentes localizaciones; o las posiciones políticas recientes, asociadas a los últimos desarrollos urbanísticos, calificando a este como un bien escaso, o las afirmaciones, como *“el suelo es el causante de la subida de precios, hay que evitar la especulación”*, y sin olvidar la importancia que en estas dos últimas décadas se ha dado al artículo 47 de la Constitución donde se proclama el derecho para los españoles a una vivienda digna y adecuada y ordena a los poderes públicos hacerlo efectivo mediante las normas pertinentes que regulen el suelo y eviten la especulación, nos ha llevado a la necesidad de considerar el estudio la investigación sobre la inminente necesidad de controlar, la especulación del suelo y si los poderes legislativos han sabido llevar a cabo este cometido. Profundizar para estudiar si a lo largo de los procesos urbanísticos de la últimas dos décadas y las nuevas legislaciones han sido efectivas la regulación, que no intervención. Si a través de la Ley de Suelo y otras legislaciones han sabido tratar de dar respuesta y soluciones a tal planteamiento.