



ÍNDICE

Presentación, *José Manuel Naredo y Antonio Montiel Márquez* 7

Primera parte

EL MODELO INMOBILIARIO ESPAÑOL Y SUS CONSECUENCIAS

José Manuel Naredo

Resumen 13

I. Introducción 17

II. La configuración del modelo inmobiliario
español durante el franquismo y la transición
democrática 27

III. Requisitos que hicieron posible la culminación
del modelo inmobiliario español con la democracia
y la adhesión a la UE 35

IV. Consecuencias 53

V. Sobre el posible cambio de modelo 63

Referencias bibliográficas 67



Segunda parte

EL MODELO INMOBILIARIO VALENCIANO.
MARCO INSTITUCIONAL, ACTORES,
RESULTADOS Y PERSPECTIVAS

Antonio Montiel Márquez

- I. Marco institucional 73
- II. Nuevos actores y cambio de roles en el urbanismo valenciano 83
- III. Balance crítico de los resultados de la LRAU 91
- IV. La nueva Ley 16/2005, Urbanística Valenciana como reafirmación del modelo 117
- V. El cuestionamiento del modelo valenciano por la Unión Europea 125
- VI. La extensión a otras legislaciones de principios y «técnicas» del modelo valenciano 135
- VII. Las reclasificaciones de suelo en las dinámicas de acumulación especulativa y corrupción política 139
- VIII. A modo de recapitulación: crisis y perspectivas del urbanismo valenciano 151
- Referencias bibliográficas 171



PRESENTACIÓN

José Manuel Naredo y Antonio Montiel Márquez

Un potentísimo *boom* inmobiliario ha venido sacudiendo al país durante todo un decenio, sin que la investigación del mismo haya estado a la altura de las circunstancias. La intensidad del auge, movido por una burbuja especulativa de enormes dimensiones, corrió pareja a la del declive, ocasionando graves consecuencias, económicas, ecológicas y sociales. ¿Cómo es posible que el «urbanismo salvaje» que recorrió nuestra geografía durante el franquismo, volviera a actuar impunemente y con fuerzas renovadas, durante la democracia? ¿Cómo es que este modelo impera por toda la geografía española, trascendiendo los debates estatutarios y la descentralización de competencias en materia de urbanismo? ¿Cuál es la naturaleza de nuestro peculiar modelo inmobiliario? ¿Cuál es la relación entre modelo inmobiliario y burbuja especulativa? ¿Cuál es la conexión de ambos con la crisis económica actual? ¿Cómo ha podido culminar un modelo, diseñado originariamente por el franquismo, con el advenimiento de la democracia y la adhesión a la Unión Europea (UE)? ¿Qué ha empujado al país tan alegremente por la pendiente del gasto y endeudamiento que ahora lastra su futuro?...

Invitados a participar en el Coloquio sobre Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010), celebrado en París, 15-16 de marzo de 2010,¹ los autores de este libro caímos

1. Promovido por iniciativa del Institut d'Urbanisme de Paris, la Université de Paris 12 Val-de-Marne, la Casa de Velázquez y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.



en la cuenta de que muchas de las preguntas arriba formuladas no habían sido respondidas con solvencia y que, a estas alturas de la crisis, la ciudadanía se veía incapacitada para pensar y debatir, con conocimiento de causa, posibles remedios y alternativas. Pues, a pesar de su importancia, la complejidad de los acontecimientos vividos dificulta las interpretaciones integradas de los mismos en un mundo en el que predominan el conocimiento y el tratamiento parcelario de los problemas. Además de que la autocensura habitual coarta a los analistas a emitir diagnósticos y a proponer medidas que pongan en cuestión el modelo inmobiliario-financiero que ha venido sirviendo a los intereses oligárquicos imperantes en nuestro país. Los dos autores de este libro pensamos entonces que podríamos superar estas limitaciones uniendo nuestras fuerzas como investigadores libres para responder en el mismo de forma clara y escueta a estas cuestiones.

El presente libro reelabora y amplía las ponencias que presentamos al citado Coloquio. En él se expone que el modelo inmobiliario español no fue fruto del libre albedrío de los mercados, sino de un devenir histórico muy particular que hunde sus raíces en el franquismo. Pues fue durante ese régimen cuando se dio un giro copernicano al modelo inmobiliario y se dejó atada y bien atada una política de vivienda que ha permanecido, en lo fundamental, hasta nuestros días. A la vez que fue durante ese régimen cuando afloraron el caciquismo y la cultura «del pelotazo» que han revivido con la democracia, al contar con los medios de financiación acrecentados que brinda la entrada en el euro. Analizar la evolución histórica que acabó configurando el modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano y diagnosticar sus consecuencias, supone lidiar a la vez con dimensiones, no solo jurídicas e institucionales, relacionadas con el tratamiento del territorio, el urbanismo o la vivienda, sino también políticas y económicas. Creemos que la novedad de este libro estriba en unir los diversos enfoques necesarios para clarificar el panorama inmobiliario que ha venido condicionando tanto a la economía como a la sociedad en nuestro país. Nos pareció además muy oportuno complementar los análisis y diagnósticos del modelo inmobiliario español y sus consecuencias, realizados en la primera parte, con los practicados con una lente más detallada para analizar la culminación de ese modelo en el caso valenciano, que ocupa la segunda parte del libro.





Por último, consideramos que la síntesis que aquí se hace del modelo inmobiliario español y su aplicación al caso valenciano no ofrecen imágenes pesimistas sino, lamentablemente, bien realistas. Lo que sí induce al pesimismo es la falta de interés y voluntad de cambiarlo que se sigue observando todavía, no solo entre los políticos, sino entre la mayoría de la población, a pesar de que la crisis ha cortado las alas a ese modelo y evidencia su agotamiento. Sirva este texto para comprender mejor el origen y la naturaleza de nuestros males, abriendo el camino para superarlos.

