

LA HERIDA URBANA QUE DESAFÍA EL DERECHO A LA CIUDAD: EL EJEMPLO DE UN BARRIO HISTÓRICO

Alfonso Puncel Chornet

Doctor en Geografía. Experto en Ordenación territorial

RESUMEN

Por motivos de ocio y turismo, impulsada por la generalización de las aerolíneas de bajo coste, la irrupción de plataformas digitales de alojamiento y el crecimiento del turismo de cruceros, ha extendido la presión turística a *ciudades de tamaño medio e incluso pequeño*, con independencia de su especialización turística histórica o de la estacionalidad festiva. En este contexto, la ciudad de *Valencia* constituye un caso de estudio especialmente significativo. A pesar de no configurarse como una ciudad eminentemente turística, registra *más de 2,5 millones de visitantes anuales* (dato de 2025), cifra que triplica su población residente —aproximadamente 800.000 habitantes— y que se traduce en alrededor de *seis millones de pernoctaciones*. Esta desproporción genera una presión estructural sobre el mercado de la vivienda y sobre la morfología urbana, con efectos particularmente intensos en los barrios históricos del distrito de *Ciutat Vella*. En este ámbito, la proliferación de *viviendas turísticas* —en su mayoría carentes de autorización— se combina con una *insuficiente intervención pública* orientada a activar el parque inmobiliario infrutilizado, ya sea en forma de solares vacantes o de edificios deteriorados, abandonados o en estado de ruina.

El artículo examina de manera sistemática la *interacción entre la presión turística y la inacción urbanística de las administraciones que se manifiesta en la existencia de miles de metros cuadrados de solares, miles de viviendas convertidas en pisos turísticos y cientos de edificios abandonados o ruinosos*, poniendo de relieve cómo la ausencia de políticas efectivas de movilización del suelo y del patrimonio edificado limita la disponibilidad de vivienda residencial. La recuperación y puesta en uso de estos espacios permitiría incorporar *miles de unidades habitacionales* al mercado, contribuyendo a mitigar la creciente tensión residencial y a reequilibrar la relación entre ciudad vivida y ciudad consumida.

1. EL PAISAJE DEL VACÍO

Valencia, la tercera capital de España, presenta desde el aire una imagen paradójica que desafía la lógica del desarrollo urbano contemporáneo. Esquemáticamente podemos describir Valencia como una ciudad circular con un centro histórico rodeado de cinco anillos de circulación que estructuran los barrios, del que parten 8 corredores que lo unen con esos mismos puntos cardinales y atravesada por un río, actualmente convertido en jardín de 10 km de largo.



Aparentemente esta estructura es un sistema perfecto, sin embargo, en pleno corazón de una ciudad cuya economía depende crecientemente del turismo y cuya presión inmobiliaria no deja de aumentar, el mapa del centro histórico, —el distrito de Ciutat Vella que agrupa cinco barrios— se asemeja a un queso gruyere, plagado de vacíos urbanos que interrumpen la continuidad del tejido urbano.

Estos solares, a menudo cubiertos de maleza, convertidos en aparcamientos improvisados o en refugio para roedores y gatos callejeros, no son un mito como los agujeros del famoso queso suizo, sino una realidad tangible y persistentemente ignorada que lleva décadas desfigurando la ciudad.

La paradoja es evidente: mientras Valencia se proyecta internacionalmente como ciudad moderna, innovadora y sostenible —capital mundial del diseño en 2022, sede de la Copa América de vivienda, Capital Verde Europea —, su centro histórico sufre una lenta hemorragia de abandono que contradice esa narrativa de progreso. Estos vacíos urbanos representan mucho más que simples terrenos sin edificar: son síntoma de fallos estructurales en la gestión urbanística, de conflictos de intereses no resueltos y, fundamentalmente, de una desidia institucional que prioriza la imagen externa sobre la salud interna de la ciudad.

Según el Ayuntamiento, alrededor de 150 terrenos en toda la ciudad están registrados oficialmente como solares, instados a ser desarrollados. De estos, aproximadamente un tercio —unos 50— se encuentran en el propio centro histórico. Sin embargo, como veremos, esta cifra oficial es apenas la punta visible de un iceberg de abandono mucho más profundo, complejo y crónico que afecta no solo a la imagen de Valencia, sino a derechos constitucionales básicos de sus habitantes.

2. EL FRACASO DE LAS HERRAMIENTAS ADMINISTRATIVAS, CRÓNICA DE UNA INACCIÓN ANUNCIADA: EL REGISTRO QUE NO REGISTRA, EL RMSER Y SUS LIMITACIONES

La administración local cuenta con el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) como principal herramienta formal para combatir este fenómeno. Creado con la intención de identificar y forzar la puesta en valor de terrenos abandonados, en teoría representa un mecanismo potente. En Ciutat Vella, este registro incluye actualmente 53 inmuebles (solares y edificios), de los cuales el 83% —44 casos— tiene expediente de licencia, dato que el Consistorio presenta como un éxito de la herramienta.

No obstante, la realidad desmonta este optimismo oficial. La mera existencia de un permiso de obras no garantiza —ni mucho menos— la actividad constructiva. Es lo que los urbanistas llaman "licencias durmientes": documentos que cumplen formalmente con el requerimiento municipal pero que no se materializan en obras. A pocos metros de la emblemática plaza de la Virgen, solares como el de la calle Navellos llevan más de dos décadas esperando una intervención tras la primera orden municipal.

Su estado actual ha sido relegado a ser el lienzo de grafitis documentados en Google Maps, donde incluso la aplicación señala erróneamente el lugar como "taller de artista urbano".

El concejal de Urbanismo, Juan Giner, ha argumentado públicamente que muchas de estas parcelas son de dimensiones mínimas —inferiores incluso a 30 m²—, lo que las hace "inviabiles" para construir una finca convencional. "En ciertos casos sólo cabría el ascensor y una escalera", señalaba en declaraciones a la prensa. A esta dificultad objetiva se suma la complejidad arqueológica del subsuelo de Ciutat Vella, que exige costosos estudios preventivos y ralentiza —cuando no paraliza, por razones obvias— cualquier proyecto. Para estos casos, el Ayuntamiento plantea soluciones como la integración en el Plan Especial de Ciutat Vella, donde una parcela minúscula puede transformarse en zona verde o espacio comunitario a cambio de que su propietario reciba derechos de aprovechamiento en otro lugar del barrio.

Sin embargo, esta solución teórica choca con la realidad de la gestión urbanística valenciana. La transferencia de aprovechamientos, aunque prevista en la ley, requiere de una voluntad administrativa ágil y de una planificación integral que, según las asociaciones vecinales, brilla por su ausencia. El resultado es que muchas de estas parcelas permanecen en un limbo —o un infierno para los vecinos— administrativo: demasiado pequeñas para ser edificables individualmente, pero sin ser integradas en una estrategia colectiva de regeneración.

3. CINCUENTA AÑOS DE PLANES, CINCUENTA AÑOS DE FRACASOS

La historia reciente del urbanismo en Ciutat Vella es, tristemente, la historia de una incapacidad sistémica para resolver el problema de los solares y de los edificios en estado ruinoso o deteriorado. La aprobación en 2020 de un nuevo Plan Especial de Protección (PEP) para unificar la maraña normativa anterior —hasta seis planes superpuestos y a veces contradictorios— llegó, según los críticos, "demasiado tarde". Lo más revelador es que la superficie abandonada en el centro histórico es hoy comparable a la de hace veinte o treinta años.

Esta continuidad del fracaso tiene hitos claros. La declaración de Ciutat Vella como conjunto histórico-artístico en 1978 debería haber sido el punto de partida para una protección activa. No lo fue. Los sucesivos planes especiales (1984, 1991 hasta hoy en revisión) no lograron una regeneración urbana efectiva, sino que apenas consiguieron frenar —sin detener completamente— el ritmo de los derribos que habían caracterizado las décadas anteriores.

Ya en 1991, una ponencia presentada en el XII Congreso de Geografía por un experto local titulada "El futuro incierto de un centro histórico" alertaba sobre este estancamiento. El plano de solares del Carmen que acompañaba aquella ponencia resulta, en palabras de su autor, "muy evidente" en su coincidencia con el presentado por la asociación vecinal Amics del Carmen en 2024. Treinta y cinco años de diferencia, prácticamente el mismo mapa del abandono.

Aquella ponencia se iniciaba con dos citas reveladoras. La primera, del libro "Bolonia. Política y metodología de la restauración de centros históricos", de Pier Luigi Cervellati y Roberto Scannavini, afirmaba: "El centro histórico queda considerado, además de como un bien inalienable, como un notable patrimonio económico-edificado que no se puede desperdiciar absurdamente, ni abandonar, ni dejar en manos de la especulación, sino que, por el contrario, debe ser conservado y recuperado para la residencia social".

La segunda cita era una declaración del entonces concejal delegado de Urbanismo, Miguel Albuixech, recogida por El País el 2 de diciembre de 1990: "El Barrio de El Carme (...) no tiene valor cultural, ni histórico, ni nada." Esta afirmación, que hoy nos parece escandalosa, reflejaba una visión instrumental y despreciativa del patrimonio que, aunque probablemente no sería repetida públicamente hoy, sigue impregnando en la práctica una gestión que prioriza la nueva construcción en la periferia sobre la rehabilitación del centro.

4. LA DIMENSIÓN REAL DEL ABANDONO: CARTOGRAFÍA DE LA DESIDIA. LAS CIFRAS OCULTAS: DEL REGISTRO OFICIAL AL CATASTRO VECINAL

La magnitud real del problema de los solares en Valencia solo se comprende cuando se contrastan las cifras oficiales con los estudios independientes. Mientras el RMSE solo recoge unos pocos solares que representa 7.585,94 m² en Ciutat Vella, un análisis riguroso realizado por arquitectos y urbanistas en colaboración con asociaciones vecinales identifica una superficie total de abandono de 42.405 m². Esta discrepancia —el registro oficial solo cubre el 18% de la superficie vacante real— no es un error técnico, sino un síntoma de lo que las asociaciones denominan "ceguera selectiva" institucional.

Estos 42.405 m² representan un potencial desaprovechado de enormes proporciones. En términos comparativos, equivalen a casi seis veces la superficie de la plaza de la Virgen o a más de ocho campos de fútbol reglamentarios. Pero más allá de las comparaciones gráficas, su importancia es social: en ese suelo urbano ya consolidado, con todos los servicios e infraestructuras, podrían construirse, de forma conservadora, *varias miles de viviendas* que aliviarían significativamente la presión del mercado en una ciudad donde el precio de la vivienda ha aumentado más del 40% en la última década.

Geografía del Abandono: Desigualdad Urbana en Cinco Barrios

La distribución de este vacío urbano no es homogénea, sino que sigue un patrón profundamente desigual y revelador de las dinámicas sociales y económicas de la ciudad. El trabajo de campo presentado en 2024 por los arquitectos y urbanistas Teresa Revert y Carlos Silvestre ofrece una cartografía detallada de esta geografía de la desidia.

El Carmen concentra la herida más profunda: 98 solares que suman 18.153 m², siendo así el barrio con mayor superficie vacante absoluta y relativa. Le sigue *Velluters*, con 62 solares y 12.219 m². Juntos, estos dos barrios del noroeste de Ciutat Vella acumulan más de las tres cuartas partes (71,6%) de toda la superficie vacante del centro histórico, configurando un cinturón de abandono que coincide precisamente con las zonas de mayor presión turística y de alquiler vacacional.

En una posición intermedia se encuentran *Seu-Xerea* (52 solares, 6.753 m²) y *El Mercat* (49 solares, 4.718 m²), donde el vacío está más atomizado pero igualmente presente. En el extremo opuesto está *Sant Francesc*, de uso predominantemente administrativo y comercial, con solo 4 solares que suman 562 m², de los cuales dos están actualmente en construcción.

Este patrón no es casual. Refleja históricamente desigualdades en la inversión pública, diferencias en el valor del suelo y, fundamentalmente, una mayor tolerancia al abandono en aquellos barrios tradicionalmente populares que, paradójicamente, son hoy los más deseados por el turismo y la gentrificación. Como señalan Revert y Silvestre, "se observa una mayor presencia de suelo vacante en los barrios del noroeste, frente a Sant Francesc, el único distrito cuyo uso dominante no es el residencial y el que menos solares vacíos integra".

Más allá de los solares: el drama de las ruinas no catalogadas

Pero el problema del vacío urbano en Ciutat Vella no se limita a los solares —terrenos donde nunca hubo edificio o donde este fue demolido—. Existe una dimensión paralela y complementaria: los edificios en ruina que, estando en pie, están muertos para la ciudad.

Mientras el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella reconoce oficialmente 19 edificios en ruina legal y 48 en mal estado, un "catastro vecinal" realizado de forma minuciosa por las asociaciones Amics del Carmen y de Velluters ha identificado *164 edificios en estado de inhabilitabilidad y ruina física*. La diferencia no es semántica: se trata de cascarones con grietas estructurales, plantas apuntaladas con maderos, vanos tapiados o con cristales rotos, techumbres hundidas y cubiertas precariamente cubiertas por lonas que se desgarran con cada temporal.

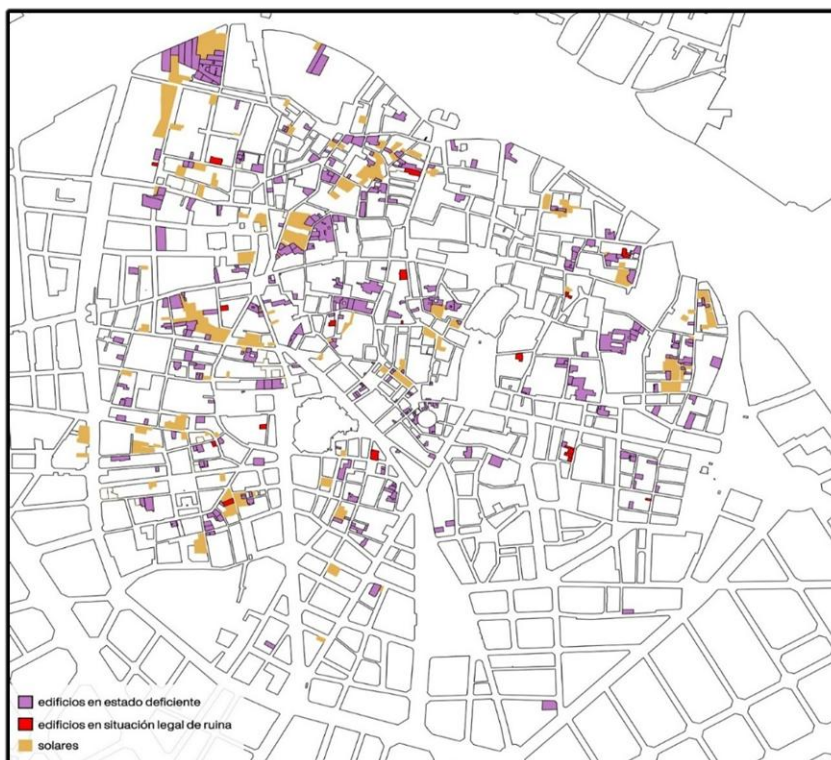
Estos 164 inmuebles presentan gran heterogeneidad —desde pequeñas casas de decenas de metros hasta antiguos palacios de varios miles— pero comparten un destino común: el abandono. Calculando una superficie media aprovechable de unos 60 m² por inmueble, se obtienen, al menos y siendo muy conservador en las cifras, 30.000 m² *construibles adicionales* que se suman a los solares.

Cuando combinamos ambas realidades —los 42.405 m² de solares y los 30.000 m² de ruinas potencialmente rehabilitables— obtenemos una cifra contundente: *más de 72.000 m² de oportunidad urbana desperdiciada en el corazón de Valencia*. Según estimaciones técnicas conservadoras, excluyendo aquellas parcelas realmente inaprovechables por su minúsculo tamaño, esta superficie podría albergar *más de 6.000 viviendas nuevas o rehabilitadas*, lo que representaría un incremento de cerca del 20% en el parque de viviendas de Ciutat Vella.

5. LAS CAUSAS ESTRUCTURALES: POR QUÉ LOS SOLARES SIGUEN VACÍOS. LA COMPLEJIDAD DE LA PROPIEDAD Y LA ESPECULACIÓN PASIVA

¿Qué explica que, en una ciudad con una crisis de vivienda tan aguda, persistan estas enormes reservas de suelo urbano sin utilizar? Las causas son múltiples y se retroalimentan.

En primer lugar, *la fragmentación y opacidad de la propiedad*. Muchos solares tienen dueños múltiples —herencias no repartidas, comunidades de bienes inactivas, bienes mostrencos— que dificultan cualquier decisión unánime sobre su futuro. Otros pertenecen a fondos de inversión o grandes propietarios que los mantienen como reservas de valor, especulando con su revalorización futura sin necesidad de invertir en ellos. Es lo que la economista urbana Saskia Sassen denomina "lógica extractiva": el suelo se trata como un activo financiero antes que como un recurso para la vida urbana.



En segundo lugar, *los costes y riesgos de la construcción en centro histórico*. La obligatoriedad de estudios arqueológicos preventivos, las exigencias estéticas y de materiales, la necesidad de adaptarse a estructuras preexistentes en el caso de las rehabilitaciones, y la propia dificultad de trabajar en parcelas pequeñas y de acceso complicado, disuaden a muchos promotores privados aunque la principal razón es la perspectiva de una extracción de rentas que compense la inversión, condición que solo se ha empezado —desgraciadamente— por la oportunidad que supone la gentrificación de la ciudad consecuencia del

crecimiento del turismo. Frente a la facilidad de construir en suelo verde en la periferia, el centro histórico exige mayor expertise y asume mayores riesgos.

En tercer lugar, *la debilidad de los instrumentos coercitivos*. Aunque la Ley del Suelo y la legislación urbanística autonómica permiten a los ayuntamientos imponer multas coercitivas e incluso la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, estas herramientas rara vez se aplican con la contundencia necesaria. Las multas suelen ser bajas en comparación con el valor del suelo, y los procesos expropiatorios son lentos y políticamente costosos.

El turismo como factor de distorsión

Un factor adicional, ampliamente conocido y particularmente determinante en los últimos quince años (con un gobierno conservador y otros progresista) ha sido *el auge del alquiler turístico*. La transformación de viviendas residenciales en apartamentos turísticos ha creado un efecto perverso: por un lado, reduce la oferta de vivienda permanente, aumentando los precios y la presión sobre el mercado. Por otro, aumenta el valor del suelo en Ciutat Vella, haciendo más rentable para los propietarios mantener los solares vacíos a la espera de que su valor aumente aún más —lo que los economistas llaman "valor de opción"—.

Este fenómeno ha creado lo que el geógrafo David Harvey denomina "acumulación por desposesión": la población residente es desplazada no solo físicamente (por el aumento de los precios), sino también simbólicamente (por la transformación del entorno en un parque temático turístico), mientras los propietarios del suelo se benefician de la revalorización sin contribuir a la vida comunitaria.

6. DE LA DENUNCIA A LA SOLUCIÓN: PROPUESTAS PARA UN RESCATE URBANO INTEGRAL

Las asociaciones vecinales, cansadas de la "desidia administrativa" que denuncian, no se limitan a señalar el problema. Desde la AAVV Amics del Carmen se ha elaborado una hoja de ruta concreta y factible bajo la iniciativa "*Construint Ciutat Vella*", que plantea una estrategia en dos fases:

1. *Fase de identificación y activación administrativa*: Incorporación masiva al RMSER de todos los solares que cumplan los requisitos legales (no solo los 51 actuales, sino todos los identificados en los estudios independientes), activando automáticamente los plazos administrativos para que los propietarios presenten proyectos ejecutivos.

2. *Fase de seguimiento e intervención*: Acompañamiento riguroso de cada expediente, con solicitud de intervención pública directa (expropiación, construcción de vivienda pública) o forzando la intervención privada a través de la aplicación estricta de sanciones y medidas coercitivas previstas en la ley.

Esta movilización ciudadana subraya que no se trata de un "capricho estético", sino de una *reivindicación ética y de justicia social* para materializar el artículo 47 de la Constitución, que consagra el derecho a una vivienda digna y adecuada. La inacción de las administraciones —incluidas otras como la Universitat de València, que podría haber ubicado parte de su campus en estos solares del centro en lugar de expandirse hacia Taronjers— es interpretada no como una dificultad técnica, sino como una "dejación de funciones" política.

7. LA SOLUCIÓN TRIPLE: REHABILITACIÓN, NUEVA CONSTRUCCIÓN Y RECONVERSIÓN

La solución, según los expertos y el movimiento vecinal, debe ser integral y abordar simultáneamente las tres caras del problema:

Rehabilitación urgente de las 164 ruinas identificadas, mediante un plan de emergencia con financiación pública-privada, agilización de licencias para rehabilitación y, en casos extremos, expropiación por ruina.

1. *Edificación en los 42.405 m² de solares*, priorizando la construcción de vivienda pública asequible y mezclando tipologías (desde viviendas unifamiliares en parcelas pequeñas hasta edificios de mayor densidad en solares agrupados).

2. *Reconversión drástica del stock de pisos turísticos* en vivienda residencial permanente, mediante medidas regulatorias contundentes: reducción de plazos para licencias existentes, establecimiento de cupos máximos por manzana, prohibición de nuevas licencias en zonas tensionadas, refuerzo masivo de los servicios de inspección y un régimen sancionador que grave no solo al propietario infractor, sino también a las plataformas digitales que los alojen.

Sobre este último asunto los cálculos indican que la mera aplicación estricta de la normativa vigente sobre vivienda turística permitiría reconvertir al menos *1.000 plazas turísticas* en viviendas de alquiler permanente. Combinado con la rehabilitación de ruinas y la construcción en solares, se podría ofrecer un número de soluciones habitacionales muy superior —y más sostenible social y ambientalmente— a los "faraónicos proyectos de construir nuevas ciudades de 10.000 habitantes en la periferia metropolitana", como señalan desde las asociaciones vecinales.

Hay que decir en este sentido y en relación con esta situación de los apartamentos turísticos (Las Provincias 12/01/2026) que las últimas declaraciones de la alcaldesa han dejado perplejos a propios y extraños. A propios (léase las asociaciones empresarios turísticos y de apartamentos turísticos de València) porque hasta la fecha se estaba consolidando una "política de hechos consumados" que contaban con el beneplacito de Generalitat y Ayuntamiento y que esperaban que se continuase hasta que llegara un momento que a fuerza de ser un gran problema este se solucionara con una "amnistía". Y perplejos también se ha quedado la oposición y ciudadanía afectada, por ver como una alcaldesa conservadora adoptaba una medida que no se adoptó durante los ocho años del gobierno progresista. Sin embargo hay que destapar la trampa de estas declaraciones.

En primer lugar porque frente a la gravedad de la crisis, las respuestas institucionales —y esta última es una de ellas— han oscilado entre la inacción prolongada y medidas simbólicas que, aunque mediáticamente efectivas, carecen de la contundencia necesaria para revertir las dinámicas estructurales. En esta filosofía en la que se enmarcan las recientes declaraciones de la alcaldesa de Valencia, María José Catalá, ejemplo paradigmático de este enfoque fragmentario y tímido.

Además hay que añadir, Catalá también anunció que otorgaría un plazo de seis meses a los propietarios de apartamentos turísticos ilegales para que los reconviertan en vivienda de uso residencial, amenazando con sanciones y la pérdida de la licencia en caso de incumplimiento. Este anuncio, presentado como una medida contundente contra la turistificación y a favor de la vivienda, merece un análisis crítico en profundidad.

Un plazo de seis meses, en el contexto de un mercado inmobiliario y una crisis habitacional que se ha gestado durante más de una década, es simbólico hasta la irrelevancia. No existe un plan de inspección masiva que permita identificar de manera ágil y contundente el parque ilegal (estimado en miles de viviendas). Tampoco se han reforzado de manera significativa los servicios de inspección municipales, históricamente infradotados. El anuncio, por tanto, funciona más como un mensaje disuasorio genérico que como un instrumento operativo con capacidad transformadora real. El riesgo es que se convierta en otra medida "de calendario": un ultimátum que expira sin consecuencias palpables, mientras la actividad ilegal se adapta o simplemente espera a que pase el ruido mediático.

La medida se centra únicamente en el stock ilegal, ignorando deliberadamente el problema de fondo: el stock legal masivo que ya ha transformado la estructura social de barrios enteros. En Ciutat

Vella, el problema no son solo los apartamentos sin licencia; son los miles que sí la tienen, que han vaciado edificios y expulsado a vecinos de forma perfectamente legal bajo la normativa anterior. Limitar la acción a lo ilegal es una concesión política al sector, pues no cuestiona los derechos adquiridos ni el modelo de negocio que ha provocado la crisis. Es atacar las goteras mientras se ignora la tubería rota.

Una reconversión efectiva requiere no solo de amenazas, sino de incentivos potentes para que a un propietario le resulte más atractivo alquilar de forma permanente que de forma turística. Estos incentivos — fiscales, en forma de bonificaciones del IBI, o de rehabilitación — o coercitivos efectivos, brillan por su ausencia en el anuncio. Por otro lado, la amenaza de sanción pierde fuerza si no va acompañada de una capacidad inspectora creíble. La experiencia en otras ciudades muestra que, sin una unidad de inspección dotada de medios tecnológicos (como el cruce de datos con plataformas como Airbnb o Booking) y humanos, las sanciones son anecdóticas o directamente no se producen, lo que aún es peor.

La medida de Catalá, incluso en el mejor de los casos, opera solo sobre una parte del stock existente. No aborda para nada la movilización del suelo ocioso (los solares), ni la rehabilitación de ruinas, ni el aumento masivo de la vivienda pública. Es una política de gestión de la demanda (intentando liberar algunas viviendas del circuito turístico) que renuncia a una política de oferta transformadora (creando nuevo parque público asequible). Esta desconexión revela una visión limitada de la crisis: se percibe como un problema de "mal uso" de viviendas existentes, no como un fallo sistémico que exige una intervención pública directa en la producción y gestión de vivienda.

Este anuncio se enmarca en el patrón ya criticado de sustitución del análisis técnico por el relato político. Ante la evidencia abrumadora de los datos (4.086 €/m², 137 viviendas disponibles según el Observatorio de la Vivienda), se ofrece una medida concreta, de fácil titular, que genera la sensación de acción decidida. Sin embargo, su diseño y sus plazos la condenan a un impacto marginal. Cumple así una doble función: calmar la alarma social con un gesto y proteger el statu quo del mercado legal y de los intereses especulativos sobre el suelo.

Las declaraciones de la alcaldesa Catalá, por tanto, ejemplifican el callejón sin salida de las políticas habitacionales basadas en la autorregulación y los plazos voluntarios. Frente a la emergencia, se necesitan herramientas de excepción. Esto implicaría, entre otras, y dentro de las competencias municipales:

Una moratoria inmediata de nuevas licencias turísticas en toda Ciutat Vella y barrios tensionados; la expropiación o la imposición de multas coercitivas por interés social de solares y edificios en ruina que llevan más de cinco años abandonados; la creación de una Agencia Municipal de la Vivienda con capacidad expropiatoria, de gestión y de construcción. Especialmente de aquellos espacios o edificios cuyo propietario “no sabe/no contesta” o directamente se desconoce su propietario y un impuesto progresivo y disuasorio sobre las viviendas vacías (ilegales o legales) y la compra de vivienda por parte de no residentes.

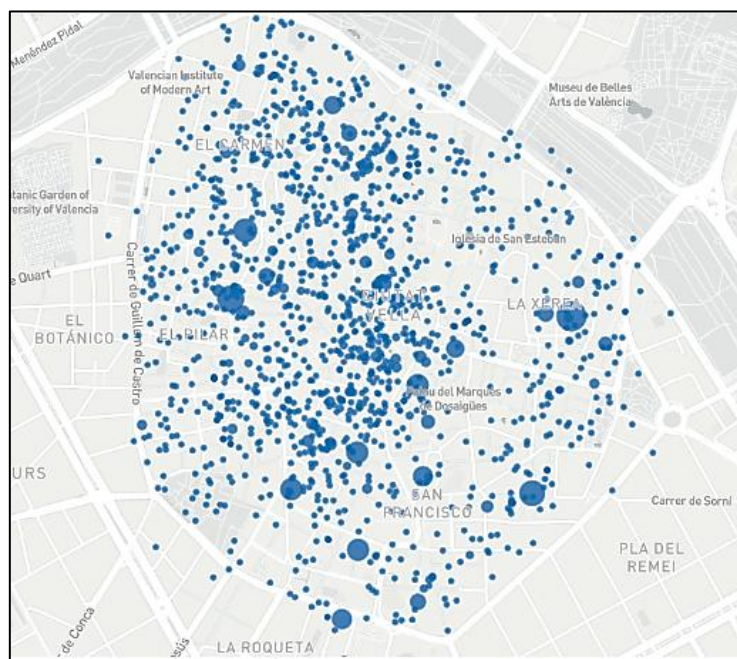
Mientras las soluciones sigan siendo parciales, voluntaristas y desvinculadas de una intervención pública contundente sobre el suelo y la oferta, el relato político seguirá avanzando por un carril, y la realidad de la exclusión residencial, por otro. Los solares de Ciutat Vella, testigos mudos de tres décadas de inacción, son la prueba material de esta divergencia.

8. EL PELIGRO DE LA GENTRIFICACIÓN: CÓMO NO REPETIR LOS ERRORES DEL PASADO

En este punto reside quizás el mayor riesgo y, al mismo tiempo, la mayor exigencia de coherencia política. Cualquier intervención pública de rehabilitación o nueva construcción en Ciutat Vella, *si no va acompañada de un blindaje normativo previo*, puede resultar profundamente contraproducente.

La experiencia internacional es clara al respecto: mejorar un barrio histórico degradado con fondos públicos, sin establecer simultáneamente mecanismos de protección contra la especulación, suele desencadenar un proceso de gentrificación. Se crean las condiciones óptimas para una nueva oleada de inversión especulativa: aumenta el atractivo del barrio, se disparan las plusvalías del suelo y se intensifica la demanda de servicios turísticos y de lujo, expulsando aún más a la población residente original que, paradójicamente, había luchado por esa mejora.

Para evitar este efecto perverso, es imprescindible que cualquier plan de actuación sobre solares y ruinas vaya *indisolublemente ligado a medidas que blinden el carácter residencial y comunitario* de Ciutat Vella. Esto incluye:



- *Limitaciones estrictas al cambio de uso* de vivienda residencial a cualquier otro uso.
- *Controles de precios* en el alquiler de viviendas protegidas o construidas en suelo público.
- *Derecho de tanteo y retracto municipal* para comprar viviendas en zonas tensionadas.
- *Reserva mínima del 50%* de las nuevas viviendas construidas en suelo público o con ayudas públicas para alquiler social.

Lamentablemente, según analizan los colectivos vecinales, el avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia no parece ir en esta dirección. Al sustituir la incompatibilidad de usos por un "índice de saturación" por distritos, se corre el riesgo de institucionalizar lo que denominan una "trampa en favor de la gentrificación", permitiendo que el mercado decida cuánta vivienda convertir en alojamiento turístico hasta alcanzar un "límite" que podría ser demasiado alto para la supervivencia de la comunidad o que directamente no existiera de facto. Así que por lo que se ve las declaraciones de la alcaldesa van en sentido a los hechos.

9. COMPARATIVA INTERNACIONAL: LECCIONES DE OTRAS CIUDADES

El problema de los solares urbanos no es exclusivo de Valencia. Ciudades de todo el mundo han enfrentado desafíos similares, con estrategias diversas que ofrecen lecciones valiosas. Estos son unos pocos ejemplos:

Bolonia (Italia), citada en la ponencia de 1991, se convirtió en los años 70 en modelo internacional de rehabilitación integral de centro histórico con su plan que priorizaba la "conservación residencial". La clave fue una combinación de expropiaciones masivas de viviendas degradadas, su

rehabilitación por el municipio y su posterior venta o alquiler a precios controlados a residentes, evitando la gentrificación.

Viena (Austria) lleva un siglo desarrollando su famoso modelo de vivienda pública, que hoy alberga al 60% de su población. En sus intervenciones en zonas históricas, el municipio actúa como promotor directo, construyendo vivienda social de calidad que se integra armónicamente en el tejido histórico, demostrando que protección patrimonial y derecho a la vivienda no son incompatibles.

Barcelona, con problemas similares a Valencia, ha desarrollado en los últimos años instrumentos como el "censo de solares" municipal, que identifica y clasifica todos los terrenos vacíos, y el "derecho de superficie" para ceder temporalmente solares municipales a cooperativas de vivienda.

Medellín (Colombia) transformó en la década de 2000 sus solares y espacios residuales en "parques biblioteca" y equipamientos comunitarios en los barrios más vulnerables, utilizando la arquitectura como herramienta de inclusión social.

Lo común en todas estas experiencias exitosas es la *decisión política de priorizar el interés público sobre el interés especulativo*, la *acción directa de la administración* (no solo la regulación) y la *participación real de la comunidad* en el diseño de las soluciones.

10. MÁS ALLÁ DE LA ESCASEZ: LA CRISIS COMO OPORTUNIDAD ESPECULATIVA

La referencia al Informe del 4 trimestre de 2025 de la Catedra Observatorio de la Vivienda de la UPV (Cátedra UPV) resulta inevitable en cualquier análisis sobre vivienda en Valencia pues marca, desde el ámbito de la academia, el sentir de los propietarios/rentistas. Y aunque sus cifras son contundentes: 4.086 €/m² para la vivienda nueva, con apenas 137 viviendas disponibles en toda la ciudad, el diagnóstico que extrae el informe es lineal y, por ello, profundamente insuficiente. Según este observatorio ([Patronos | Observatorio de la vivienda](#)) el problema radicaría en una escasez crónica de oferta agravada por un crecimiento poblacional acelerado (unos 40.000 nuevos residentes entre 2022-2025). Este relato, sin embargo, es peligrosamente reductivo. Reduce una crisis multidimensional — social, económica y de modelo urbano— a un simple desajuste aritmético entre población y viviendas. Se alinea así con el mantra neoliberal que responsabiliza a la "rigidez" del mercado (regulaciones, trámites) y al aumento de la demanda (inmigración) del encarecimiento, exonerando de responsabilidad a las dinámicas especulativas y a la ausencia de voluntad política para regularlas.

Una crítica radical a este enfoque debe cuestionar sus premisas:

¿Escasez para quién? La "escasez" que miden estos informes es la de vivienda en el mercado capitalista, a precios de mercado. No existe escasez de suelo edificable (los 42.405 m² de solares lo demuestran), ni de espacio habitable (decenas de miles de metros cuadrados en ruinas o convertidos en pisos turísticos). Existe, más bien, una abundancia de vivienda desviada hacia usos más rentables que el residencial permanente: alquiler turístico, compra como activo financiero por fondos de inversión o patrimonios extranjeros, o simple especulación pasiva mediante solares vacíos.

El crecimiento poblacional como cortina de humo. Culpar a la llegada de nuevos residentes (un derecho en cualquier ciudad democrática) es un ejercicio de cinismo cuando se permite que miles de viviendas existentes se reconviertan en alojamientos turísticos o permanezcan vacías por especulación. La demanda turística estacional e internacional tiene un poder de distorsión del mercado muy superior a la demanda residencial estable, y es la gran ausente en el análisis del Observatorio. No se trata de que haya demasiada gente, sino de que el parque de viviendas ha dejado de estar principalmente al servicio de quienes viven en la ciudad.

El precio como resultado de la financiarización, no de la escasez. El precio de 4.086 €/m² no es un "equilibrio de mercado" inocente. Es el reflejo de que la vivienda ha dejado de ser un bien de uso para convertirse en un activo financiero global. Fondos buitres, REITs (fondos de inversión inmobiliaria)

y capital extranjero buscan en ciudades como Valencia activos seguros y revalorizables, inflando los precios muy por encima de la renta local. Este fenómeno, documentado en ciudades de todo el mundo por autores como Saskia Sassen, es independiente del crecimiento poblacional: se compra y se vende en un mercado desacoplado de las necesidades de la población residente.

La falacia de la "sobre-regulación". El informe carga contra las políticas que, supuestamente, "infunden miedo a la okupación" y hacen retirar viviendas del mercado. Esta narrativa victimiza al pequeño propietario para ocultar a los grandes actores especulativos. La verdadera desregulación ha sido la del mercado turístico y de inversión, que ha operado durante años sin los límites necesarios. La "seguridad jurídica" que reclama el Observatorio suele ser un eufemismo para mantener un marco que privilegia la rentabilidad del capital sobre el derecho a la vivienda.

El Estado no es víctima, es cómplice. La observación del informe de que el Estado se beneficia con un 31% del precio en impuestos es reveladora, pero su conclusión (bajar impuestos) es errónea. El problema no es que el Estado recaude, sino en qué gasta esa recaudación. Si en lugar de nutrir unas arcas que no revierten en vivienda pública, esos impuestos financiaran una agencia pública de la vivienda con capacidad expropiatoria y de construcción masiva, la ecuación cambiaría. El Estado no es un mero recaudador; es un actor con la obligación (y la capacidad) de intervenir para corregir las fallas de un mercado claramente fracasado.

Por tanto, la conexión con los solares de Ciutat Vella adquiere un significado político radical. Estos vacíos urbanos no son solo el síntoma de una gestión urbanística incompetente, sino la materialización física de la lógica especulativa. Mantener un solar vacío en un barrio turístico no es "desaprovechar" un recurso; es una estrategia de valorización financiera: el suelo se revaloriza sin inversión, a la espera de venderlo más caro o de que las condiciones permitan un proyecto de lujo (residencial o hotelero). Los solares son, literalmente, capital inmovilizado, esperando el momento óptimo de rentabilidad, mientras contribuyen activamente a la escasez artificial.

La solución, por tanto, no pasa únicamente por "agilizar trámites" para que el sector privado construya más (probablemente vivienda de lujo o para inversión), como sugiere el enfoque del Observatorio. Pasa por una intervención pública decidida y contundente que:

Desactive la especulación con instrumentos fiscales (IMPU sobre viviendas vacías, gravámenes a la compra por no residentes) y regulatorios (moratorias en licencias turísticas, control de alquileres en zonas tensionadas).

Movilice el suelo ocioso mediante la expropiación por interés social de solares y ruinas que llevan años abandonados, aplicando de una vez el principio constitucional de la función social de la propiedad.

Construya un parque público de vivienda en alquiler social en esos solares, gestionado por una entidad pública y con precios desvinculados del mercado especulativo.

Reconvierta el stock turístico ilegal y limite el legal, devolviendo viviendas al mercado residencial.

Ignorar estos factores —turistificación, financiarización, especulación— y centrarse solo en la oferta y la demanda poblacional es, en el mejor de los casos, una miopía técnica. En el peor, es la coartada intelectual para un modelo que beneficia a especuladores y fondos de inversión a costa del derecho a la ciudad de sus habitantes. Como se ha demostrado en ciudades como Viena o Singapur, solo un sector público fuerte, con instrumentos potentes y voluntad política, puede domar un mercado inmobiliario convertido en casino financiero. Valencia tiene los recursos (los solares) y el mandato constitucional (artículo 47). Lo que le falta es la voluntad política para enfrentarse a los intereses que se benefician de que esos 4.086 €/m² sigan subiendo.

11. CONCLUSIÓN: LA OPORTUNIDAD ENTRE LA MALEZA Y LOS ESCOMBROS

Valencia tiene ante sí una oportunidad histórica para afrontar su crisis de vivienda desde una perspectiva integral, reparando al mismo tiempo las heridas urbanas de su centro histórico. La solución no está solo en proyectar nuevas ciudades en la periferia —con su enorme coste ambiental y de infraestructuras—, sino en *mirar hacia el corazón roto de su centro histórico* y ver en esos vacíos no un problema, sino una posibilidad.

Allí yacen, entre escombros, maleza y grafitis, las piezas de un puzzle urbano que lleva décadas incompleto: decenas de miles de metros cuadrados que podrían transformarse en hogares dignos, en espacios comunitarios, en pequeños parques que den oxígeno al denso tejido histórico. Podrían ser la clave para revitalizar el tejido social, fijar población joven y diversa, y cumplir finalmente con el mandato constitucional del derecho a la vivienda.

El problema, como demuestran treinta años de planes fallidos, registros incompletos y declaraciones grandilocuentes seguidas de inacción, no es principalmente técnico ni jurídico. Las herramientas existen: la ley permite la expropiación por incumplimiento de la función social, permite las multas coercitivas, permite la edificación forzosa. Los diagnósticos precisos existen, muchos de ellos elaborados por una ciudadanía vigilante y experta que ha hecho el trabajo que debería haber hecho la administración. Las propuestas concretas existen.

Lo que falta, en esencia, es *voluntad política transformadora*. La voluntad de priorizar el derecho a la vivienda y la regeneración comunitaria sobre la inercia del abandono, sobre los intereses de la especulación inmobiliaria, sobre la comodidad de una gestión urbana que prefiere el suelo virgen de la periferia a la complejidad del centro histórico, y sobre un modelo turístico que, en su versión más depredadora, vacía de vida y de derechos los lugares que dice promocionar.

La Valencia del futuro —más justa, más habitable, más auténticamente sostenible— se juega, hoy, en sus solares vacíos. En cómo decida llenarlos no solo de edificios, sino de derechos, de comunidad, de futuro compartido. La oportunidad está ahí, a la vista de todos. Solo falta la voluntad colectiva —y especialmente la voluntad política— para transformar el vacío en plenitud, los solares en hogares, el abandono en esperanza.

12. BIBLIOGRAFÍA

- HARVEY, David “Ciudades rebeldes” AKAL ediciones (2013).
HARVEY, David “Espacios del capital” AKAL ediciones (2007)
INFORME 4TR Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV (2025)
(<https://drive.google.com/file/d/1oUm4u09wbTNZnYFMJodcRMf6GiEv45Y9/view>)
LEES, Loretta/ SLATER, Tom/ WYLY Elvin “Gentrification” Routledge Books (2008).
Modificación del PEP 46250-4131 2024-0309 ACUERDO CTU.pdf
PEP EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA DOC 0 EAT_CAST.pdf
Urbanismo ha recibido 166 solicitudes de licencias urbanísticas desde la aprobación de PEP de Ciutat Vella Ayuntamiento de València 2018
PUNCEL CHORNET, Alfonso “El futuro incierto de un centro histórico. El barrio de El Carme.”
Sociedad y territorio. XII Congreso Nacional de Geografía., 1991, ISBN 84-370-0852-2, págs. 589-595
PUNCEL CHORNET, Alfonso “En lugar de ruinas y solares, viviendas” LEVANTE-EMV 30/01/2025
<https://www.levante-emv.com/opinion/2026/01/03/lugar-ruinas-solares-viviendas-125251724.html>
PUNCEL CHORNET, Alfonso “Por los solares de València” https://www.eldiario.es/comunitat-valenciana/opinion/solares-valencia_129_12313176.html
PUNCEL CHORNET, Alfonso “Valencia: opciones, desorden y modernidad, o la ciudad que se devora a sí misma”. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad

de Barcelona [ISSN 1138-9788] N° 47, 1 de septiembre de 1999. <https://www.ub.edu/geocrit/sn-47.htm>

PUNCEL CHORNET, Alfonso; García Cantus, Francisca “Criterios para la comprensión del Área Metropolitana de Valencia” Dels furs a l'estatut : actes del I Congrés d'Administració Valenciana, de la Història a la Modernitat, València 1992, 1992, ISBN 84-7890-910-9, págs. 363-385.

SASSEN, Saskia “Expulsiones: Brutalidad y complejidad en la economía global” (2014). Editorial: Katz Editores / Harvard University Press.

SASSEN, Saskia “La ciudad global” 1991 / ediciones ampliadas en 2001 y 2018). Editorial: Princeton University Press (ed. española: Eudeba).