

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>PRÓLOGO</b> .....	7
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	25
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>INTRODUCCIÓN GENERAL A LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO</b>	
1. CONSIDERACIONES PREVIAS. ....	29
2. EL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL .....	31
2.1. Principios Básicos Constituyentes del Sistema Urbanístico Español (SUE) .....	31
2.2. Ejecución material de los Principios del SUE	34
2.3. Bases Constitucionales del SUE .....	35
2.4. Contenido Instrumental del SUE Vigente . . .	35
2.5. Conclusiones Relativas al SUE .....	44
3. EL CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....	46
3.1. Significado del Aprovechamiento Urbanístico (APU) en Términos Jurídico-económicos .	46
3.2. Significado el Aprovechamiento Urbanístico (APU) en Términos Jurídico-urbanísticos. . . .	48

3.3. Consideraciones relativas a los Coeficientes Correctores o de Ponderación. . . . .	51
3.4. Conclusión Final sobre el concepto de Aprovechamiento Urbanístico . . . . .	54
4. EL CONCEPTO DE VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO . . . . .	55
4.1. Significado Práctico del Concepto de Valor de Repercusión de Suelo . . . . .	55
4.2. Consideraciones Sobre el Valor Unitario . . .	56
4.3. Consideraciones Sobre el Valor de Repercusión . . . . .	56
4.4. Exposición de un Ejemplo Práctico. . . . .	56

## **CAPÍTULO 2**

### **LA GESTIÓN URBANA EN LA ACTUALIDAD**

1. INTRODUCCIÓN . . . . .	61
2. LA BURBUJA INMOBILIARIA 1998-2007 . . . . .	63
2.1. La Ocupación del Suelo por la Urbanización durante la «Burbuja» . . . . .	63
2.2. La Producción de Vivienda. . . . .	65
2.3. Los Precios del Suelo y la Vivienda. . . . .	66
2.4. Causas Explicativas de la Evolución del Mercado en este Periodo . . . . .	67
2.5. Introducción a un Escenario de Crisis. . . . .	69
3. UN NUEVO MARCO LEGISLATIVO PARA LA RECUPERACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	71
3.1. Introducción. . . . .	71
3.2. La Concepción del Suelo en la nueva Legislación de Suelo. . . . .	73
3.3. La Distribución Público-Privada de las Plusvalías Urbanas . . . . .	74

3.4. Regulación del Régimen de Gestión por la Iniciativa Pública . . . . .	77
3.5. Regulación del Régimen de Libre Empresa en la Gestión Privada . . . . .	79
3.6. La Reserva de Suelo para Vivienda Protegida	82
3.7. Un Nuevo Régimen de Valoración del Suelo	82
3.8. La Rehabilitación y Regeneración Urbanas. La Gestión en la Ciudad Consolidada. . . . .	88
4. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN EL SUELO URBANO. . . . .	91

**CAPÍTULO 3**  
**LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

1. INTRODUCCIÓN GENERAL A LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA . . . . .	93
2. LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS . . . . .	95
3. CONTENIDO ECONÓMICO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD. . . . .	101
3.1. Identificación de los Ingresos y Costes de una Actuación de Transformación Urbanística . . . . .	101
3.1.1. Ingresos de una actuación urbanística	101
3.1.2. Costes de producción de una actua- ción urbanística. . . . .	102
3.2. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actua- ción de Transformación Urbanística. . . . .	105
3.3. Modalidades de Ejecución en las Actua- ciones de Transformación Urbanística. . . . .	109

3.3.1.	Modalidades de ejecución aplicables a las actuaciones integradas . . . . .	109
3.3.2.	Modalidades de ejecución aplicables a las actuaciones aisladas . . . . .	112
4.	EJEMPLO PRÁCTICO DE FORMULACIÓN DE UNA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA A UNA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA (AÑO 2014). . . . .	113
4.1.	Introducción General . . . . .	113
4.2.	Características Jurídico-urbanísticas y Económicas de la Instalación Industrial vigente . . .	115
4.3.	Características Jurídico-urbanísticas y Económicas de la nueva Actuación de Renovación Propuesta . . . . .	116
4.5.	Formulación de la Memoria de Viabilidad Económica . . . . .	118
4.5.1.	Determinación del aprovechamiento objetivo, subjetivo y público . . . . .	119
4.5.2.	Determinación de los costes de producción y de los ingresos de la actuación. . . . .	122
4.5.3.	Determinación del valor residual del suelo . . . . .	123
4.5.4.	Aplicación de la 4ª condición de viabilidad (epígrafe 2º) . . . . .	124
4.6.	Modalidades de Ejecución de la Actuación de Renovación . . . . .	126
4.6.1.	Determinación de las cuotas de urbanización (Q) . . . . .	126
4.6.2.	Determinación del coeficiente de canje (CC) . . . . .	126

**CAPÍTULO 4**  
**LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

1.	CONSIDERACIONES PREVIAS A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN . . . . .	131
2.	LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS . . . . .	138
3.	PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN APLICABLES A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN . . . . .	143
3.1.	Determinación de la Reserva de Suelo Dotacional (RD) . . . . .	144
3.1.1.	Procedimiento aplicable a la determinación de la RD . . . . .	145
3.1.2.	Determinación definitiva de la RD . . . . .	146
3.1.3.	Condiciones objetivas y precautorias a adoptar en la identificación de las parcelas constituyentes de las actuaciones de dotación . . . . .	147
3.2.	Procedimiento para el levantamiento de la carga correspondiente a la cesión de suelo Dotacional . . . . .	149
3.3.	Determinación de la Compensación Económica correspondiente al Suelo Dotacional . . . . .	152
3.4.	Determinación del Porcentaje Público de Plusvalías . . . . .	153
3.5.	Procedimiento para la Satisfacción del Deber de Participación Pública en las Plusvalías. . . . .	154
3.6.	Preceptividad de la Tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica. . . . .	156
4.	EJEMPLO PRÁCTICO DE DESARROLLO APLICATIVO DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN . . . . .	157

4.1. Aplicación A la Formulación del Plan General. . . . .	157
4.2. Determinación de la Edificabilidad, EB. . . . .	158
4.3. Determinación del Aprovechamiento Objetivo, AO . . . . .	159
4.4. Determinación de la Ratio Dotacional, R.D..	160
4.5. Constitución del Régimen de las Actuaciones de Dotación en la ZOU . . . . .	162
4.5.1. Determinación de la Actuación de Dotación . . . . .	162
4.5.2. Determinación de las reservas Dotacionales correspondientes al incremento de aprovechamiento atribuido a la ZOU . . . . .	165
4.5.3. Determinación de la reserva de suelo para materializar el % de aprovechamiento público (con destino a VPP) correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido a la ZOU	165
4.6. Aplicación Práctica al Desarrollo de una Parcela Sometida al Régimen de las Actuaciones de Dotación del Plan General. . . . .	166
4.6.1. Parámetros de la Parcela . . . . .	166
4.6.2. Desarrollo de la Actuación de Dotación. . . . .	166
4.6.3. Compensación económica alternativa	167
4.6.4. Conclusiones sobre la rentabilidad económica de la actuación de dotación expuesta . . . . .	170
5. APLICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN A MODIFICACIONES PUNTUALES DE UN PLAN GENERAL. . . . .	171

6.	CONSIDERACIÓN DE UNA ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN DESTINADA A LA RECUPERACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL MEDIANTE UNA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN . . . . .	175
6.1.	Introducción General . . . . .	175
6.2.	Descripción de la Actuación de Rehabilitación . . . . .	176
6.3.	Promoción y Financiación de la Actuación de Rehabilitación . . . . .	178
6.4.	Cumplimiento de la Normativa Vigente . . . . .	180
6.4.1.	Modificación puntual del plan. . . . .	180
6.4.2.	Constitución de la actuación de dotación. . . . .	181
6.5.	Conclusiones . . . . .	182

**CAPÍTULO 5**  
**LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS**

1.	CONSIDERACIONES PREVIAS RELATIVAS A LA CONSTITUCIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS . . . . .	183
1.1.	Introducción General . . . . .	183
1.2.	Requisitos Básicos en la Constitución de un CIU. . . . .	185
2.	LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS .	186
3.	PROCEDIMIENTO APLICABLE A LA CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS . . . . .	191
3.1.	Establecimiento de Límites Jurídico-urbanísticos aplicables a la Constitución de los CIUs. . . . .	191

3.2. Procedimiento Administrativo aplicable a la Constitución de un CIU . . . . .	196
4. EJEMPLO PRÁCTICO DE DESARROLLO DE LA APLICACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE UN CIU . . . . .	198
4.1. Determinación del Complejo Inmobiliario . .	198
4.2. Compensación mediante Superficie Edificada a integrar en el CIU destinada a Equipamiento Público. . . . .	202
4.3. Conformación definitiva del CIU . . . . .	203
4.4. Conclusión Final con respecto a la Constitución de CIUs. . . . .	204

## **CAPÍTULO 6**

### **EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y REHABILITADORAS**

1. CONSIDERACIONES PREVIAS. . . . .	207
2. EL DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR Y LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS . . . . .	208
3. INSTRUMENTOS DE CONTROL PÚBLICO Y SOCIAL PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES. . . . .	214
4. EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN SUSTITUTORIA DE LOS INMUEBLES. . . . .	217
5. BASES LEGALES APLICATIVAS DE LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA . . . . .	219
6. PRESUPUESTOS PREVIOS PARA LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA A INICIATIVA DE PARTICULAR. . . . .	221
7. CONVOCATORIA DEL CONCURSO Y CONTENIDO DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SELECCIÓN DE UN PAE/PAR . . . . .	225

8.	DOCUMENTACIÓN Y DETERMINACIONES DE LOS PROGRAMAS PAES/PARS . . . . .	227
	8.1. Contenido de los PAEs/PARs. . . . .	227
	8.2. Condiciones Objetivas.. . . . .	231
9.	PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL CONCURSO DEL PAE/PAR . . . . .	231
	9.1. Primera Fase . . . . .	231
	9.2. Segunda Fase . . . . .	232
10.	APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA/REHABILITADORA . .	234
11.	CONSIDERACIÓN RELATIVA A LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EXPUESTO EN ESTE CAPÍTULO PARA EL CASO DE QUE NO ESTUVIERA RECOGIDO EN SU LEGISLACIÓN AUTONÓMICA . . . . .	235
12.	EJEMPLO PRÁCTICO DE DESARROLLO DE LOS ASPECTOS JURÍDICO-ECONÓMICOS QUE CARACTERIZAN EL CONTENIDO DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EDIFICATORIA (PAE) . . . . .	235

## **CAPÍTULO 7**

### **LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO ENFOCADA A UNA EFICAZ POLÍTICA DE VIVIENDA**

1.	INTRODUCCIÓN: CARACTERÍSTICAS POLIÉDRICAS DE LA VIVIENDA . . . . .	245
2.	SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA . . . . .	246
3.	TENDENCIA ACTUAL DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER . . . . .	248

4.	HACIA UNA NUEVA POLÍTICA PÚBLICA DE VI- VIENDA PROTEGIDA PÚBLICA (VPP) EN RÉGI- MEN DE ALQUILER. . . . .	251
4.1.	Relación a las medidas económicas . . . . .	251
4.2.	Relación a las medidas de Oferta . . . . .	253
4.3.	Con relación a las Medidas de Demanda . . .	257
4.4.	Con relación a las Medidas Jurídico-Urbanís- ticas contempladas en este libro. . . . .	258
5.	DISPOSICIÓN DE VIVIENDAS DOTACIONALES PÚBLICAS . . . . .	261
6.	CONCLUSIONES. . . . .	262

## **CAPÍTULO 8 REFLEXIONES FINALES**

1.	REFLEXIONES FINALES SOBRE LA CONVENIEN- CIA DE LA FORMULACIÓN ESTE LIBRO. . . . .	263
2.	REFLEXIONES FINALES SOBRE LA APLICABI- LIDAD DE LAS INNOVACIONES INSTRUMENTA- LES EN LA INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD CONSOLIDADA . . . . .	265
2.1.	Memorias de Viabilidad Económica . . . . .	266
2.2.	Actuaciones de Dotación . . . . .	268
2.3.	Complejos Inmobiliarios. . . . .	269
2.4.	Ejecución Sustitutoria . . . . .	271
	<b>BIBLIOGRAFÍA . . . . .</b>	<b>277</b>