

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO	15
----------------------	----

CAPÍTULO PRIMERO INTRODUCCIÓN GENERAL: DIAGNÓSTICO ACTUAL DEL URBANISMO ESPAÑOL. VALORACIÓN SOCIAL E IMAGEN REPUTACIONAL

1.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL URBANISMO ESPAÑOL.....	21
1.1.1. Reflexiones Previas sobre la Situación Actual	21
a) Primer Itinerario Espaciotemporal	22
b) Segundo Itinerario Espaciotemporal	23
c) Tercer Itinerario Espaciotemporal	24
d) Cuarto Itinerario Espaciotemporal	25
e) Quinto Itinerario Espaciotemporal	25
1.1.2. Problemas Adicionales a Incorporar al Urbanismo actual	27
1.1.3. Escenario Social y Económico resultante	27
1.2. PROBLEMAS Y ASPECTOS NEGATIVOS QUE AFECTAN A LA SITUACIÓN ACTUAL DEL URBANISMO ESPAÑOL.....	28
1.2.1. Consideraciones Generales y Reflexiones Previas sobre la Situación actual del Urbanismo Español	28
1.2.2. Resumen: Aspectos Reprochables en el Urbanismo Español actual	29
1.3. CONCLUSIONES A ESTE CAPÍTULO DE INTRODUCCIÓN....	31

CAPÍTULO SEGUNDO
LA LARGA MARCHA DEL URBANISMO ESPAÑOL. DESDE LOS
ORÍGENES HASTA LA LEY DE SUELO 8/2007

2.1.	DEL «PALEOURBANISMO DE MEDIADOS DEL XIX» AL FINAL DE LA DICTADURA	34
2.1.1.	Los Orígenes del Sistema Urbanístico Español.	34
2.1.2.	El Propietario de Suelo como genuino «Productor de Ciudad»	37
2.1.3.	La Ejecución Comunitaria de las Actuaciones Urbanas	38
2.1.4.	La Consolidación de los Principios Básicos del SUE. La ley del Suelo de 1956	40
2.2.	DE LA TRANSICIÓN A LA «BURBUJA INMOBILIARIA»	43
2.2.1.	Desarrollo del Urbanismo desde la Constitución del 78 hasta el año 1994	43
2.2.2.	Innovaciones Sustanciales acaecidas en 1994	48
2.2.3.	Desarrollo Legislativo hasta 2007, pasando por 1998	55
	a) El desarrollo legislativo hasta 1998	55
	b) El sorprendente «derecho a la especulación urbanística» hasta el 2007	60
	c) El SUE como «caldo de cultivo» para prácticas de corrupción	63
	d) Conclusiones tras la «explosión de la burbuja»	66
2.2.4.	La nueva Legislación estatal del 2007	67
	a) Consideraciones generales previas	67
	b) Principios generales que caracterizan Ley de Suelo 8/2007	67
	c) La distribución público-privada de las plusvalías urbanas.	70
	d) Regulación del régimen de gestión de la iniciativa pública	72
	e) Regulación del régimen de libre empresa en la gestión urbanizadora privada	73
	f) Regulación del régimen de libre empresa en la gestión privada en los procesos de edificación y rehabilitación	75
	g) La reserva de suelo para vivienda protegida	76
	h) Un nuevo régimen de valoración del suelo.	76

CAPÍTULO TERCERO
DESARROLLO LEGISLATIVO DESDE LA PROMULGACIÓN DE LA
LEY DE SUELO 8/2007 HASTA LA ACTUALIDAD (2024)

3.1.	DESARROLLOS LEGISLATIVOS COMPLEMENTARIOS A LA LEY DE SUELO 8/2007: LEY 2/2011, DE 4 DE MARZO, DE ECONOMÍA SOSTENIBLE (LES/11), LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (L-3R) Y TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE (TRLS/15).	84
3.1.1.	La Ley 2/2011 de Economía Sostenible	84
3.1.2.	La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas	86
3.1.3.	El Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLS/15	86
3.2.	PROCEDIMIENTOS ADICIONALES RELATIVOS AL MARCO LEGISLATIVO POST TRLS/15	87
3.2.1.	Consideraciones Generales Previas	87
3.2.2.	Los Innumerables Informes Sectoriales	89
3.2.3.	La Complejidad del Procedimiento de Tramitación	91

CAPÍTULO CUARTO
PROBLEMAS ESTRUCTURALES QUE LASTRAN AL URBANISMO
ESPAÑOL EN LA ACTUALIDAD

4.1.	RAZONES QUE EXPLICAN EL ACTUAL DESCRÉDITO DEL URBANISMO.	93
4.2.	«HIPERTROFIA PROCEDIMENTAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO».	96
4.3.	«INSUFICIENTE CAPACIDAD DE GESTIÓN PÚBLICA Y DE CONOCIMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO ESPECIALIZADO»	97

CAPÍTULO QUINTO
PROPUESTAS LEGISLATIVAS PARA PALIAR LA «HIPERTROFIA
PROCEDIMENTAL» QUE PRESENTA EL URBANISMO EN LA
ACTUALIDAD

5.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	101
5.2.	RECUPERACIÓN PROCEDIMENTAL EN LA FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANO.	101

5.3.	Subsunción de los informes sectoriales en un único informe colegiado y coordinado.	104
------	--	-----

**CAPÍTULO SEXTO
RECUPERACIÓN DEL CONTROL Y DISTRIBUCIÓN PÚBLICO-
PRIVADA DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

6.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	107
6.2.	TRANSPARENCIA VERSUS OPACIDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE LAS PLUSVALÍAS.	109
6.2.1.	Las Variables Económicas en la Legislación Urbanística Tradicional. Los Estudios Económicos y Financieros de los Planes	109
6.2.2.	Respuesta en la Legislación Urbanística actual. Las memorias de viabilidad económica	110
6.2.3.	Ejemplo Aplicativo	117
6.2.4.	Respuesta en la Legislación Urbanística actual. Los informes de sostenibilidad económica	123
6.2.5.	Ejemplo Aplicativo	127

**CAPÍTULO SÉPTIMO
PROPUESTAS LEGISLATIVAS PARA RECUPERAR LA CAPACIDAD DE
GESTIÓN PÚBLICA PROACTIVA Y FOMENTAR EL CONOCIMIENTO
JURÍDICO-URBANÍSTICO EXPERTO DE LOS INSTRUMENTOS DE
GESTIÓN EN LA CIUDAD CONSOLIDADA**

7.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	142
7.2.	LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN Y LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS. CONSTITUCIÓN CONJUNTA DE SU RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN	143
7.2.1.	Características Básicas y Consideraciones Iniciales relativas a los complejos inmobiliarios	143
7.2.2.	Características Básicas y Consideraciones Iniciales relativas a las actuaciones de dotación	145
7.2.3.	Consideraciones Iniciales relativas a la Constitución de Complejos Inmobiliarios en régimen de Actuaciones de Dotación.	149
7.2.4.	Actuaciones derivadas del Incremento de Aprovechamiento atribuido a Parcelas Edificables localizadas en la Ciudad Consolidada: régimen de las Actuaciones de Dotación en «tándem» con los Complejos Inmobiliarios	150

7.2.5.	Obtención de Suelos Dotacionales en Situación de Aislados mediante la aplicación del «tándem» Complejo Inmobiliario-Actuación de dotación	155
7.2.6.	Ejemplo Aplicativo	156
7.3.	LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA CONCERTADA. EL AGENTE EDIFICADOR Y EL AGENTE REHABILITADOR. EL DEBER DE EDIFICAR Y CONSERVAR LA EDIFICACIÓN. EL AGENTE EDIFICADOR Y EL AGENTE REHABILITADOR	166
7.3.1.	Consideraciones Previas	166
7.3.2.	Instrumentos de Control Público y Social para Garantizar el Cumplimiento de los Deberes	167
7.3.3.	Edificación y Rehabilitación Sustitutoria de los Inmuebles	169
7.3.4.	Bases Legales Aplicativas de la Ejecución Sustitutoria	170
7.3.5.	Presupuestos Previos para la Ejecución Sustitutoria a Iniciativa de Particular	171
7.3.6.	Convocatoria del Concurso y Contenido del Pliego de Condiciones para la Selección de un PAE/PAR	173
7.3.7.	Documentación y Determinaciones de los Programas PAE/PAR	174
7.3.8.	Procedimiento de Tramitación de los PAE/PAR	177
7.3.9.	Aprobación y Adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora	178
7.4.	EL FRACASO DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA. IMPRESCINDIBLE PROMOCIÓN DE PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL ASEQUIBLE	179
7.4.1.	Introducción General. Consideraciones Previas.	179
7.4.2.	Tipologías de Viviendas Públicas	181
7.4.3.	Órganos de Gestión y Control	182
7.4.4.	Características y Determinaciones básicas relativas a las viviendas dotacionales, VD	183
7.4.5.	Características y Determinaciones básicas relativas a las viviendas de protección pública, VPP	186
7.4.6.	Estimación sobre la Adecuación Social y la Viabilidad Económica de los Parques Públicos de Vivienda en Alquiler Asequible	186
CAPÍTULO OCTAVO		
EPÍLOGO		
	«ÚLTIMAS VOLUNTADES» A EXPONER EN ESTE LIBRO.	191
	BIBLIOGRAFÍA	197

