

Índice General

	<i><u>Página</u></i>
PRÓLOGO	19
INTRODUCCIÓN	23
CAPÍTULO PRIMERO	
EL MARCO LEGISLATIVO ESPAÑOL	29
Primera Parte	29
1. <i>Del paleourbanismo a la crisis del 2008</i>	29
1.1. Consideraciones Generales Previas.....	29
1.2. Singularidad originaria del SUE	31
1.3. El Propietario de Suelo como genuino «pro- ductor de Ciudad»	33
1.4. La Consolidación de los Principios Básicos del SUE. La Primera Ley del Suelo de 1956 (LS/56)	37
1.5. la Reforma de la LS/56. El TRLS/76	39
1.5.1. Desagregación del Urbanizable en dos categorías	39
1.5.2. «La Lotería del Planeamiento»: el Aprovechamiento Medio	40
1.5.3. El Deber da Participación Pública en las Plusvalías.....	42
1.6. El Urbanismo durante la Transición Democrá- tica	44

	<u>Página</u>
1.6.1. Legislaciones Autonómicas de Referencia.....	44
1.6.2. Legislaciones Estatales	45
Segunda Parte	48
1.7. <i>De la crisis del 2008 al marco legislativo actual</i>	48
1.8. <i>Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El Código Urbanístico vigente, TRLS/15</i>	50
1.8.1. Principios Generales Básicos directivos del TRLS/15.....	50
1.8.2. La Concepción del Suelo en el TRLS/15	51
1.8.3. Distribución Público-Privada de las Plusvalías Urbanas	52
1.8.4. Reserva de Suelo para Vivienda Protegida ...	53
1.8.5. Régimen de Valoración del Suelo.....	53
1.8.6. La Rehabilitación y Regeneración Urbanas. La Gestión en la Ciudad Consolidada	55

CAPÍTULO SEGUNDO

PROBLEMAS QUE LASTRAN GRAVEMENTE LA ORDENACIÓN RACIONAL DEL URBANISMO Y LA SATISFACCIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA	57
2. Introducción a los problemas.....	57
2.1. <i>Consideraciones Generales Previas</i>	57
2.2. <i>El Marco Constitucional de Referencia.....</i>	58
2.2.1. El Mandato a Garantizar el Derecho a la Vivienda.....	59
2.2.2. La Ordenación del Suelo desde el Interés General.....	59
2.2.3. El Mandato a Impedir la Especulación del Suelo	61

	<i>Página</i>
2.2.4. El Deber de Participar en las Plusvalías que genera el propio Planeamiento	62
2.3. <i>Identificación de los Problemas derivados del Incumplimiento (o del Insuficiente Cumplimiento) de las Cuatro Disposiciones establecidas en el Artículo 47 CE</i>	62

CAPÍTULO TERCERO

LA HIPERBUROCRACIA QUE AFECTA AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. LA INJUSTIFICABLE PARAFERNALIA DE LOS INFORMES SECTORIALES	65
--	----

Primera Parte	66
--------------------------------	----

3. <i>Problemas estructurales que lastran al Planeamiento Urbanístico</i>	66
3.1. Razones que explican el actual Descrédito del Urbanismo	66
3.2. Hipertrofia Procedimental del Planeamiento Urbanístico	67
3.2.1. Alternativas de Ordenación	70
3.2.2. Procedimiento de Consultas a las Instituciones Afectadas	70
3.2.3. Incoherente Aplicación Generalizada de las EATE	70
3.2.4. Procedimiento Establecido para las EATE	71
3.3. «Propuestas Remediales» para paliar la Hipertrofia Procedimental que presenta el Urbanismo en la actualidad	72
3.3.1. Recuperación Procedimental en la Formulación y Tramitación del Planeamiento Urbano	72
3.3.2. Subsunción de los Informes Sectoriales en un único Informe Colegiado y Coordinado	77

Segunda Parte. Necesidad de reenfocar el Planeamiento Urbanístico a su ámbito metropolitano.....	79
3.4. <i>La Imprescindible Planificación Metropolitana</i>	79
3.4.1. Consideraciones Socioeconómicas Previas ...	79
3.4.2. Razones de la Reticencia a la Planificación Supramunicipal	80
3.4.3. Solución Urbanística al Problema.....	81
Tercera Parte.....	85
3.5. <i>La comprometida situación del litoral costero.....</i>	85
3.5.1. Características Singulares de la Costa Española.....	85
3.5.2. Diagnóstico de la Situación en la Franja Costera	86
3.5.3. Marco Legislativo y Normativo Vigente	88
3.5.4. Regulación Urbanística en las Zonas	90
3.5.5. Controversia en la Definición del Concepto de «Pantalla Arquitectónica»	91
3.5.6. Conflictos Jurídico-urbanísticos entre la Vivienda y el Dominio Público	101
3.5.7. Conclusiones Relativas a la Comprometida Ordenación del Litoral versus Situación de la Vivienda	103
3.6. <i>Reflexión Final y Propuesta de Ordenación Paliativa ..</i>	104

CAPÍTULO CUARTO

LA COMPLEJA GESTIÓN EN LA CIUDAD

CONSOLIDADA.....	107
4. Los imprescindibles instrumentos de intervención en la Gestión del Suelo Urbano. Las Actuaciones de Dotación y los Complejos Inmobiliarios	107
Primera Parte	108
4.1. <i>Las Actuaciones de Dotación.....</i>	108

	<u><i>Página</i></u>
4.1.1. La Deficiente Gestión en el Suelo Urbano. La Regulación de la «desarrollista» LS/98 y sus negativas Consecuencias	109
4.1.2. La nueva regulación de las Actuaciones de Dotación, AdD	113
4.1.3. Régimen de Gestión y Equidistribución aplicable a las AdD	115
4.1.4. Determinación de la reserva de Suelo Dotacional, SDOT	116
4.1.5. Conclusiones Generales derivadas de las AdD	123
Segunda Parte. Los Complejos Inmobiliarios. Régimen jurídico-urbanístico de los mismos y aplicación conjunta con las actuaciones dotación	124
4.2. <i>Consideraciones Previas</i>	124
4.2.1. Los Complejos Inmobiliarios	124
4.2.2. Constitución de Complejos Inmobiliarios en régimen de Actuaciones de Dotación	125
4.2.3. Ejemplo de aplicación del «tándem CI-AdD» ..	135
4.2.4. Conclusión Final	148
Tercera Parte.	149
4.3. <i>Actuación singular de rehabilitación destinada a la recuperación de la Eficiencia Energética y la Accesibilidad Universal mediante una ADD</i>	149
4.3.1. Consideraciones Previas	149
4.3.2. Descripción de la Actuación de Rehabilitación	149
4.3.3. Promoción y Financiación de la Actuación de Rehabilitación	151
4.3.4. Cumplimiento de la Normativa Vigente	153
4.3.5. Conclusiones	154

CAPÍTULO QUINTO

CONTROL LEGAL DE LA ESPECULACIÓN DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA 155

5. El mandato constitucional a impedir la especulación ..	155
5.1. <i>Consideraciones Generales sobre las MVE</i>	159
5.2. <i>Metodología aplicable a las MVE</i>	162
5.3. <i>Identificación de los Costes e Ingresos en la MVE</i>	163
5.3.1. Determinación de los Costes de Producción, CP.....	163
5.3.2. Determinación de los Ingresos, VSF	163
5.3.3. Valor Neto de los Suelos afectados por la MVE.....	164
5.4. <i>Determinación de la Viabilidad Económica (Umbral Mínimo)</i>	164
5.5. <i>Conclusiones relativas al Procedimiento aplicable para Impedir la Especulación Urbanística</i>	165
5.6. <i>Ejemplos de MVE en ATU Residencial</i>	167
5.6.1. Desarrollo de una ATU EXCEDENTARIA («ESPECULATIVA»).....	167
5.6.2. Desarrollo de una ATU Deficitaria.....	170

CAPÍTULO SEXTO

EL PROBLEMA DEL DERECHO CONSTITUCIONAL AL ACCESO Y USO DE UNA VIVIENDA DIGNA 173

Primera Parte	173
6. <i>Introducción general al problema</i>	173
6.1. Situación Administrativa Actual.....	173
6.2. Consideraciones Básicas Previas.....	174

	<u><i>Página</i></u>
6.3. Propuestas de Actuación relativas a las Modalidades de Promoción y Ejecución de las Viviendas Asequibles («VAS»).....	177
6.3.1. Propuesta de Actuación para la Ejecución de las «VAS» por la Iniciativa Privada.....	177
6.3.2. Propuesta de Actuación para la Ejecución de las «VAS» por la Iniciativa Pública.....	178
6.4. Control Periódico de las Condiciones Socioeconómicas exigibles a los Usuarios de las VAS	180
6.5. Conclusiones Finales a esta PRIMERA PARTE	180
Segunda Parte	181
6.6. <i>Medidas y Disposiciones Técnicas Autónomas para la promoción de VAS a Plazo Inmediato y Corto</i>	<i>181</i>
6.6.1. Tipos de Medidas a adoptar a Plazo Inmediato y Corto	181
6.6.2. Medidas y Disposiciones de Carácter Primario y Aplicación Autónoma e Inmediata	181
6.6.3. Utilización de Solares Preexistentes de Uso Residencial Vacantes de Edificación	183
6.6.4. Medidas Complementarias y Procedimentales a las Disposiciones de Carácter Primario Anteriores.....	184
Tercera Parte.....	186
6.7. Aproximación a un análisis jurídico-económico relativo a la promoción por Gestión Directa de Viviendas Alojamientos Dotacionales (VAD) y de Protección Pública (VPP) en Alquiler Asequible	186
6.7.1. Consideraciones Previas	186
6.7.2. Análisis de Viabilidad sobre una VPP-VAD de 50 m ² t	187

	<i><u>Página</u></i>
6.7.3. Análisis de Viabilidad sobre una VPP-VAD de 65 m ² t	188
6.7.4. Análisis de Viabilidad sobre una VPP-VAD de 80 m ² t	190
CAPÍTULO SÉPTIMO	
EPÍLOGO GENERAL. CONCLUSIONES Y «ÚLTIMAS VOLUNTADES»	193
BIBLIOGRAFÍA.....	197