

ÍNDICE

Introducción , Luciano Parejo Alfonso	15
Prólogo: Aproximación inicial al urbanismo español . . .	19
Capítulo 1.º Orígenes del Sistema Urbanístico Español (SUE)	25
1.1 EL PALEOURBANISMO DE LA ESPAÑA ISABELINA	25
1.2. EL PROPIETARIO DE SUELO COMO GENUINO PRODUCTOR DE CIUDAD	30
1.3. LA CONSOLIDACIÓN DE LOS PRINCIPIOS BÁSICOS DEL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL (SUE)	34
Capítulo 2.º Las competencias administrativas en materia urbanística	43
2.1. EL URBANISMO COMO COMPETENCIA CONCURRENTE .	43
2.2. PROBLEMAS DE COHERENCIA Y COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA.	45
Capítulo 3.º El desarrollo urbanístico español hasta el inicio de la «burbuja» (1998)	49
3.1. EL FRACASO DE LOS VIEJOS PARADIGMAS DEL SUE . . .	49
3.1.1. <i>Análisis pormenorizado del marco legislativo aplicable.</i>	49
3.1.2. <i>La experiencia aplicativa del SUE hasta 1994.</i> . . .	55
3.2. INNOVACIONES SUSTANCIALES EN 1994	63
3.2.1. <i>La introducción de la competencia en el proceso urbanizador.</i>	63

3.2.2.	<i>La introducción de reservas de suelo para vivienda protegida</i>	68
3.3.	EL DESARROLLO LEGISLATIVO HASTA 1998	73
3.4.	EL DERECHO A LA ESPECULACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUE	81
3.5.	EL SUE COMO CALDO DE CULTIVO PARA PRÁCTICAS DE CORRUPCIÓN.	85
Capítulo 4.º El desarrollo urbanístico español desde 1998 hasta el 2007		91
4.1.	LA OCUPACIÓN DEL SUELO POR LA URBANIZACIÓN DURANTE LA «BURBUJA»	91
4.2.	LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA	93
4.3.	LOS PRECIOS DEL SUELO Y LA VIVIENDA	99
4.4.	CAUSAS EXPLICATIVAS DE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO EN ESTE PERÍODO	106
4.5.	EL COMPORTAMIENTO DE LOS OPERADORES URBANOS EN ESTE PERÍODO	109
Capítulo 5.º Situación del urbanismo español desde el 2007		113
5.1.	INTRODUCCIÓN A UN ESCENARIO DE CRISIS.	113
5.2.	EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA DESDE EL 2007	115
5.3.	UN MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE ESPERANZA. LA LEY DE SUELO 8/2007.	120
5.3.1.	<i>Introducción</i>	120
5.3.2.	<i>La concepción del suelo en la nueva Ley 8/2007</i>	122
5.3.3.	<i>La distribución público-privada de las plusvalías urbanas</i>	125
5.3.4.	<i>Regulación del régimen de gestión de la iniciativa pública</i>	128
5.3.5.	<i>Regulación del régimen de libre empresa en la gestión privada</i>	130
5.3.6.	<i>La reserva de suelo para vivienda protegida</i>	135

5.3.7. <i>Un nuevo régimen de valoración del suelo</i>	136
Epílogo. Perspectivas de futuro para el SUE	145
1. DE LA NECESIDAD Y DE LA VIRTUD: EXPERIENCIAS EXTRAÍBLES DE LA CRISIS	145
2. POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CIUDAD CONSOLIDADA COMO BASES DEL NUEVO SUE . .	149
2.1. <i>Aplicación a las actuaciones de dotación</i>	151
2.2. <i>Aplicación al régimen de ejecución sustitutoria.</i>	152
2.3. <i>Aplicación al régimen de los complejos inmobiliarios</i>	153
3. LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS COMO COMPONENTES NECESARIOS DEL NUEVO MODELO DE DESARROLLO DEL SUE.	155
4. CONCLUSIONES FINALES: NUEVOS HORIZONTES PARA EL URBANISMO ESPAÑOL	158
Bibliografía básica y mínima para comprender, de una vez por todas, el urbanismo español	165