

# ÍNDICE

<b>Introducción</b> .....	13
<b>Prólogo y agradecimientos</b> .....	17
1. APROXIMACIÓN INICIAL AL URBANISMO ESPAÑOL .....	17
2. AGRADECIMIENTOS .....	22
<b>Capítulo 1.º Orígenes del sistema urbanístico español (SUE)</b> .....	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) .....	35
<b>Capítulo 2.º Las competencias administrativas en materia urbanística</b> .....	45
2.1. EL URBANISMO COMO COMPETENCIA CONCURRENTE ...	45
2.2. PROBLEMAS DE COHERENCIA Y COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA .....	48
<b>Capítulo 3.º El desarrollo urbanístico español hasta el inicio de la «burbuja» (1998)</b> .....	53
3.1. EL FRACASO DE LOS VIEJOS PARADIGMAS DEL SUE .....	53
3.1.1. <i>Análisis pormenorizado del marco legislativo aplicable</i> .....	53
3.1.2. <i>La experiencia aplicativa del SUE hasta 1994</i> ...	60

3.2.	INNOVACIONES SUSTANCIALES EN 1994 . . . . .	68
3.2.1.	<i>La introducción de la competencia en el proceso urbanizador.</i> . . . . .	68
3.2.2.	<i>La introducción de reservas de suelo para vivienda protegida.</i> . . . . .	74
3.3.	EL DESARROLLO LEGISLATIVO HASTA 1998 . . . . .	79
3.4.	EL DERECHO A LA ESPECULACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUE. . . . .	88
3.5.	EL SUE COMO «CALDO DE CULTIVO» PARA PRÁCTICAS DE CORRUPCIÓN . . . . .	92
 <b>Capítulo 4.º El desarrollo urbanístico español desde 1998 hasta el 2007</b> . . . . .		97
4.1.	LA OCUPACIÓN DEL SUELO POR LA URBANIZACIÓN DURANTE LA «BURBUJA». . . . .	97
4.2.	LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA . . . . .	99
4.3.	LOS PRECIOS DEL SUELO Y LA VIVIENDA. . . . .	105
4.4.	CAUSAS EXPLICATIVAS DE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO EN ESTE PERÍODO . . . . .	113
4.5.	EL COMPORTAMIENTO DE LOS OPERADORES URBANOS EN ESTE PERÍODO . . . . .	117
 <b>Capítulo 5.º Situación del urbanismo español desde el 2007.</b> . . . . .		121
5.1.	INTRODUCCIÓN A UN ESCENARIO DE CRISIS. . . . .	123
5.2.	EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA DESDE EL 2007 . . . . .	123
5.3.	UN MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE ESPERANZA. LA NUEVA LEGISLACIÓN ESTATAL DESDE EL AÑO 2007 HASTA EL 2013 . . . . .	128
5.3.1.	<i>Introducción.</i> . . . . .	128
5.3.2.	<i>La concepción del suelo en la nueva Ley 8/07</i> . . . . .	131
5.3.3.	<i>La distribución público-privada de las plusvalías urbanas.</i> . . . . .	134
5.3.4.	<i>Regulación del régimen de gestión de la iniciativa pública</i> . . . . .	137

5.3.5. <i>Regulación del régimen de libre empresa en la gestión privada</i> . . . . .	139
5.3.6. <i>La reserva de suelo para vivienda protegida</i> . . . . .	144
5.3.7. <i>Un nuevo régimen de valoración del suelo</i> . . . . .	145
5.3.8. <i>La rehabilitación y regeneración urbanas. La gestión en la ciudad consolidada</i> . . . . .	153
<b>Capítulo 6.º Evolución del urbanismo español desde el 2011 al 2017</b> . . . . .	159
6.1. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SUELO DESDE 2011 . . . . .	159
6.1.1. <i>Evolución del mercado de la Vivienda Libre 2011-17</i> . . . . .	160
6.1.2. <i>Evolución del mercado de la Vivienda Protegida 2011-17</i> . . . . .	165
6.1.3. <i>Evolución del mercado de Suelo 2011-17</i> . . . . .	167
6.1.4. <i>Evolución del mercado Hipotecario 2011-17</i> . . . . .	169
6.2. EL PARADIGMA DEL MERCADO DEL ALQUILER FRENTE AL DE PROPIEDAD . . . . .	170
6.2.1. <i>El crecimiento del paro y la precariedad salarial</i> . . . . .	171
6.2.2. <i>El mercado de alquiler de la vivienda</i> . . . . .	173
6.2.3. <i>Las SOCIMIS como nuevos operadores inmobiliarios</i> . . . . .	174
6.3. MODIFICACIONES AL MARCO LEGISLATIVO DESDE EL 2013 . . . . .	176
<b>Epílogo. Perspectivas de futuro para el SUE</b> . . . . .	179
1. DE LA NECESIDAD Y DE LA VIRTUD: EXPERIENCIAS EXTRAÍBLES DE LA CRISIS . . . . .	179
2. POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CIUDAD CONSOLIDADA COMO BASES DEL NUEVO SUE . . . . .	183
2.1. <i>Aplicación a las actuaciones de dotación</i> . . . . .	185
2.2. <i>Aplicación a las Memorias de Viabilidad Económica</i> . . . . .	185
2.3. <i>Aplicación al Régimen de Ejecución Sustitutoria</i> . . . . .	188
2.4. <i>Aplicación al Régimen de los Complejos Inmobiliarios</i> . . . . .	190

3.	LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS COMO COMPONENTES NECESARIOS DEL NUEVO MODELO DE DESARROLLO DEL SUE . . . . .	192
4.	CONCLUSIONES FINALES: NUEVOS HORIZONTES PARA EL URBANISMO ESPAÑOL . . . . .	194
	<b>Bibliografía básica y mínima para comprender, de una vez por todas, el urbanismo español. . . . .</b>	<b>201</b>