

Índice

Capítulo I

HACIA UN MODELO DE URBANISMO SOSTENIBLE

I.	EXPANSIÓN URBANÍSTICA Y CIUDAD DISPERSA	15	
II.	LA SOSTENIBILIDAD LLEGA AL URBANISMO DESDE EUROPA		21
III.	LAS BASES DEL NUEVO URBANISMO EN ESPAÑA	28	
IV.	PROYECCIÓN DEL PRINCIPIO DE SOSTENIBILIDAD SOBRE LA CIUDAD EXISTENTE	38	
1.	Primeros pasos del legislador estatal	38	
2.	Avanzando hacia la ciudad sostenible	42	
A)	Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en la Ley 8/2013, de 26 de junio	42	
B)	Dificultades para operar en suelo urbano		51
a)	Suelo ya transformado urbanísticamente	53	
b)	Menores plusvalías	58	
V.	UNA ÚLTIMA REFLEXIÓN	64	

Capítulo II

LAS COMPETENCIAS DEL ESTADO Y LAS COMUNIDADES AUTONOMAS EN LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

I.	INTRODUCCIÓN	71	
1.	El objeto de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: su dimensión económica y social	71	
2.	La problemática competencial: la amplitud y complejidad de los títulos competenciales estatales invocados en la Disposición Adicional 19ª de la LRRRU y su posible colisión con títulos competenciales autonómicos	78	
A)	Los títulos competenciales invocados por el legislador estatal en la D.A. 19ª de la LRRRU	78	
B)	Los conflictos de constitucionalidad frente a la LRRRU planteados por las Comunidades Autónomas	80	
II.	EL REPARTO DE COMPETENCIAS ENTRE ESTADO Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS	84	
1.	Las estructura de la LRRRU y las cuestiones polémicas desde el plano competencial	84	
2.	Las competencias estatales en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y las competencias estatales y autonómicas en materia de vivienda	86	
A)	Las disposiciones en materia de calidad y sostenibilidad en la edificación	86	
B)	Las competencias estatales y autonómicas en materia de vivienda		9
3.	El desarrollo de las competencias estatales en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en la LRRRU y las competencias autonómicas en materia de urbanismo	93	
A)	El régimen de actuaciones en el medio urbano	93	
B)	La reforma del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008		99
III.	REFLEXIÓN FINAL	104	

Capítulo III

EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EN EL IMPULSO Y FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN, LA REGENERACIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANAS

I.	INTRODUCCIÓN	109	
II.	LOS MUNICIPIOS FRENTE AL DESARROLLO DEL MEDIO URBANO EN TÉRMINOS DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA: LA CONSERVACIÓN DE LAS CIUDADES EN EL NUEVO CONTEXTO NORMATIVO	113	

III.	LEGISLACIÓN ESTATAL Y LEGISLACIÓN AUTONÓMICA Y CONFORMACIÓN DE MODELOS DIVERSOS DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS POLÍTICAS REHABILITATORIAS	118	
IV.	LAS POLÍTICAS Y OBJETIVOS PÚBLICOS FIJADOS POR LA LRRRU COMO POLÍTICAS Y OBJETIVOS PARA LOS PODERES ADMINISTRATIVOS LOCALES		125
V.	LAS ACTUACIONES MATERIALES QUE SE IMPULSAN Y SE FOMENTAN Y LOS PROYECTOS PARA SU REALIZACIÓN	129	
VI.	LAS DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO Y SUS EFECTOS	131	
VII.	LAS FORMAS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS		1
VIII.	INCIDENCIA DE LA LRRRU SOBRE EL EJERCICIO DE COMPETENCIAS MUNICIPALES EN MATERIA DE URBANISMO Y ADAPTACIÓN DE LOS MUNICIPIOS A SUS DETERMINACIONES	136	
1.	Planeamiento y actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	136	
2.	Gestión urbanística y actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	140	
4.	Mercado del suelo: derechos de tanteo y retracto sobre transmisiones onerosas	141	
5.	Disciplina urbanística y actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	143	
IX.	INCIDENCIA DE LA LRRR SOBRE EL RÉGIMEN DE LA ACCESIBILIDAD A ESCALA MUNICIPAL: DOMINIO PÚBLICO LOCAL Y EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SUELOS PRIVADOS	144	
X.	EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	153	
XI.	LAS ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	158	
XII.	LOS AGENTES RESPONSABLES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	162	
XIII.	LA ACTIVIDAD CONVENCIONAL EN MATERIA DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	163	
XIV.	EL FOMENTO DE INICIATIVAS REHABILITADORAS POR LAS ENTIDADES LOCALES	164	
XV.	EL PAPEL DE LAS DIPUTACIONES PROVINCIALES EN RELACIÓN CON EL IMPULSO Y EL FOMENTO DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	165	
XVI.	EL PAPEL DE LAS SOCIEDADES MUNICIPALES DE REHABILITACIÓN EN RELACIÓN CON EL IMPULSO Y EL FOMENTO DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS		1
XVII.	REFLEXIÓN FINAL	168	

Capítulo IV

INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS URBANÍSTICAS PARA LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

I.	INTRODUCCIÓN	173	
II.	PLANTEAMIENTO CONSTITUCIONAL	179	
III.	NUEVOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	181	
IV.	LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	188	
V.	EQUIDISTRIBUCIÓN Y REHABILITACIÓN	191	
VI.	ACTUACIONES DE DOTACIÓN. EL COMPLEJO INMOBILIARIO		194
VII.	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN POR EMPRESA PRIVADA. EL AGENTE REHABILITADOR		1
VIII.	BREVE REFERENCIA A LAS TÉCNICAS CLÁSICAS DE LIMITACIÓN O POLICÍA	209	

Capítulo V

LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

I.	INTRODUCCIÓN	217	
II.	EL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE	221	
III.	LA PREOCUPACIÓN POR LA SOSTENIBILIDAD URBANA	229	
IV.	LA ASUNCIÓN DEL PARADIGMA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE POR LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA GENERAL	240	
1.	La concreción del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible por la legislación de suelo inaugurada en 2007	240	
2.	La rehabilitación y renovación de la ciudad existente desde el prisma de la sostenibilidad urbana	247	
V.	LA SOSTENIBILIDAD URBANA AMBIENTAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LA LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE 2013		
1.	Las actuaciones sobre el medio urbano al amparo de la LRRRU	260	
2.	Elementos jurídicos para la sostenibilidad ambiental en la LRRRU	266	
3.	En particular, implicaciones de la LRRRU en materia de eficiencia y ahorro energéticos	279	
A)	La eficiencia energética en las políticas y normativa comunitarias	281	
B)	La incorporación de los objetivos comunitarios en materia de eficiencia energética al ordenamiento jurídico español	288	

Capítulo VI

LA ACCESIBILIDAD, LA COHESIÓN E INTEGRACIÓN SOCIAL

I.	INTRODUCCIÓN	307	
II.	LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	315	
1.	Planteamiento	315	
2.	La accesibilidad de las personas discapacitadas: contexto internacional y europeo	319	
3.	La accesibilidad en la Constitución Española	327	
4.	Marco legislativo estatal y normativa autonómica reciente en materia de accesibilidad	330	
5.	Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados	334	
6.	La accesibilidad universal en las viviendas	338	
III.	DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADOR: LA COHESIÓN E INTEGRACIÓN SOCIAL	344	
1.	El contexto europeo en materia de cohesión e integración social		3
2.	La cohesión e integración social urbana en España. Contexto histórico reciente	348	
3.	El marco actual de la cohesión e integración social en el ámbito urbano en España	354	
4.	Breve referencia a la vivienda como elemento de cohesión e integración social	363	

Capítulo VII

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

I.	INTRODUCCIÓN	371	
II.	EL DEBER DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO	373	
III.	LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS, COMO ANTECEDENTE	382	
IV.	EL RÉGIMEN DE LA REHABILITACIÓN URBANA	388	
1.	De la conservación de edificios a la rehabilitación urbana	388	

2.	Incidencia de la Constitución Española de 1978. La distribución de competencias	389	
3.	La política de rehabilitación urbana: evolución y régimen vigente	393	
V.	LA NUEVA POLÍTICA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS		
COMO MARCO DEL	INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS	401	
VI.	EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS		
		412	

Capítulo VIII

REHABILITACIÓN URBANA Y PROPIEDAD HORIZONTAL

I.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU INCIDENCIA EN LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO URBANO	427	
II.	ALCANCE LEGAL DE LA REFORMA OPERADA POR LA LEY 8/2013		431
III.	AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LPH		
		431	
1.	Las subcomunidades	432	
2.	Entidades urbanísticas de conservación	434	
IV.	REDEFINICIÓN DEL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL		436
V.	AMPLIACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DIRECTAMENTE CONECTADAS CON LA FINALIDAD DE LA LEY 8/2013		
		439	
1.	Deber de consentir, en la propia vivienda o local, reparaciones y servidumbres	439	
2.	Afección real del elemento privativo a la satisfacción de los gastos generales de la comunidad y carácter preferente del correspondiente crédito	442	
3.	Deber de contribución a la dotación del fondo de reserva		443
VI.	MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN RELATIVO A LAS OBRAS		
		443	
1.	Obras de carácter obligatorio sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios	444	
A)	Mantenimiento y conservación del inmueble, incluyendo requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal y ornato	445	
B)	Obras y actuaciones en materia de accesibilidad universal		447
C)	Ocupación de elementos comunes durante el tiempo que dure la realización de las obras de conservación y accesibilidad obligatorias		4
D)	Obras necesarias como consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas	454	
E)	Financiación de las obras necesarias u obligatorias	458	
2.	Obras que requieren autorización administrativa	462	
A)	Constitución y modificación de un complejo inmobiliario privado		4
B)	División, agregación o segregación de elementos privativos, construcción de nuevas plantas y alteración de la estructura o fábrica del edificio	463	
VII.	EL NUEVO RÉGIMEN DE MAYORÍAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS	466	
1.	Reglas generales del artículo 17 LPH	467	
A)	Sistema de dobles mayorías	467	
B)	Voto favorable presunto	468	
C)	Recurso a sujetos externos a la Junta como medio de obtención de un acuerdo o de resolución de conflictos	471	
D)	Eficacia general de los acuerdos adoptados	472	
2.	Determinación de las distintas mayorías y delimitación de los acuerdos a los que se aplica	473	
A)	Simple comunicación previa a la comunidad	473	

B)	Mayoría de un tercio	473	
C)	Mayoría simple	474	
D)	Mayoría de tres quintos		475
E)	Unanimitad	476	
	VIII. CONCLUSIONES	476	

Capítulo IX
MOVILIDAD Y TRANSPORTE

	I. INTRODUCCIÓN	481	
	II. El LIBRO VERDE «HACIA UNA NUEVA CULTURA DE LA MOVILIDAD URBANA» DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2007. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS QUE AFECTAN AL TRANSPORTE URBANO Y PROPUESTA DE SOLUCIONES		
	481		
1.	Estrategia global y nuevo concepto de movilidad urbana		481
2.	Dificultadas a superar en las ciudades europeas para mejorar la movilidad urbana	483	
3.	Comunicación de la Comisión de la Unión Europea de aprobación del Plan de Acción de Movilidad Urbana	489	
	III. LA MOVILIDAD DESDE LA PERSPECTIVA DEL DERECHO INTERNO ESPAÑOL	497	
1.	El Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte 2005-2020 (PEIT). Medidas de movilidad, directrices generales o líneas de actuación de la política de transportes de competencia estatal		497
2.	Estrategia Española de Movilidad Sostenible. Las propuestas de actuación que podrán adoptar las Administraciones, empresas, agentes sociales, instituciones y la ciudadanía. Los principales impactos sobre la sostenibilidad de las actividades de transporte	498	
3.	Ley de Economía Sostenible. Su especial atención a los Planes de Movilidad Sostenible	503	
4.	La movilidad en la legislación autonómica. Algunos ejemplos		506
A)	La Ley 9/2003, de 13 de junio, de la Movilidad de Cataluña		506
B)	La Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana	512	
C)	La Ley 7/2014, de 12 de septiembre de Medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de Castilla y León	520	
5.	Breve apunte: Movilidad como término que engloba conjuntamente transporte y tráfico	525	
	IV. ACOTACIONES SOBRE EL TRANSPORTE URBANO.		
	526		
1.	Concentración de población, expansión suburbana, dispersión de actividades y transporte urbano	526	
2.	Diferencias entre transporte urbano e interurbano. Regulación clásica de los transportes urbanos en la LOTT. Distribución de competencias e impacto de la STC 118/1996, de 27 de junio. Diferente definición del transporte urbano en la legislación autonómica	528	
3.	Evolución histórica: la España agraria del siglo XIX y el éxodo rural hacia las ciudades. El impacto sobre el transporte de la electricidad y del motor de explosión: de los carruajes y el tiro animal a la creación de los ferrocarriles metropolitanos, los autobuses, los auto-taxis y los automóviles	530	
4.	El sentido de la publicatio o reserva al sector público operada por el artículo 86.2 de la LBRL: titularidad de la actividad y régimen de gestión	531	
5.	Transporte urbano como transporte inequívocamente local. Recortes o erosión de la autonomía local. Mecanismo de control del		

núcleo de los propios intereses de los Municipios por vulneración del artículo 137 de la CE 533

Capítulo X REHABILITACIÓN Y FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

I.	CONSIDERACIONES PREVIAS	537
II.	MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO ESTATAL	539
1.	La rehabilitación en el marco de la política de vivienda de los últimos años	539
2.	La Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas	550
3.	Medidas tributarias estatales de la rehabilitación edificadora	
A)	El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	556
B)	El Impuesto sobre el Valor Añadido	566
C)	La tensión entre ambos impuestos	573
III.	MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	574
1.	Andalucía	575
2.	Aragón	577
3.	Asturias	578
4.	Baleares	579
5.	Canarias	580
6.	Cantabria	582
7.	Castilla y León	583
8.	Castilla-la Mancha	585
9.	Cataluña	586
10.	Extremadura	588
11.	Galicia	589
12.	La Rioja	590
13.	Murcia	591
14.	Comunidad Valenciana	594
15.	Madrid	595
IV.	MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN LAS ENTIDADES LOCALES	595

Capítulo XI PERSPECTIVAS DE EMPLEO EN EL NUEVO URBANISMO

I.	DE LA CIUDAD DISPERSA A LA CIUDAD COHESIONADA. LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS COMO NUEVO YACIMIENTO DE EMPLEO	
II.	LAS SINGULARIDADES EMPRESARIALES. ESPECIAL REFERENCIA A LA LEY REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	605
III.	NATURALEZA JURÍDICA DEL EMPRESARIO DEL SECTOR REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANAS	617
IV.	COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA	620
1.	El agente rehabilitador	623
2.	La evaluación de los edificios	626
V.	TRABAJO AUTÓNOMO	631
VI.	PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO EN LA CONTRATACIÓN POR CUENTA AJENA	637
1.	El contrato fijo de obra	638
2.	El contrato para la formación	645
3.	Otros cauces no mencionados en el convenio colectivo del sector: contrato a tiempo parcial con vinculación formativa, de primer empleo joven y de emprendedores	649
VII.	LOS LÍMITES A LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE TRABAJADORES	653

VIII. OTROS SUJETOS INTERVINIENTES DESDE EL PUNTO DE VISTA
LABORAL 659

Capítulo XII

INICIATIVAS PARA UN FUTURO URBANO SOSTENIBLE: LAS SMART CITIES

I.	INTRODUCCIÓN: LOS RETOS DE LA CIUDAD DEL SIGLO XXI	671
1.	Situación de partida: superpoblación y altos niveles de contaminación	671
2.	Objetivos: crecimiento urbano sostenible y calidad de vida	673
3.	Instrumentos: las smart cities	674
II.	APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE SMART CITY	678
1.	Definición	678
2.	Dimensiones inteligentes	682
A)	Smart governance	683
B)	Smart mobility	685
C)	Smart environment	686
D)	Smart living	687
E)	Smart people	688
F)	Smart economy	689
III.	CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NIVEL DE MADUREZ DE UNA SMART CITY	690
IV.	EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA SMART CITY	691
1.	Primera fase: análisis de la situación inicial	692
A)	Caracterización de la ciudad: perfil territorial, demográfico, sociológico y análisis de fortalezas y debilidades	692
B)	Mecanismos para la recopilación de los datos necesarios para la elaboración del perfil de la ciudad	694
2.	Segunda fase: definición de los objetivos a conseguir	695
3.	Tercera fase: identificación de los sujetos implicados	696
4.	Cuarta fase: diseño de un plan de acción	698
A)	Planificación de las medidas a adoptar	699
a')	En el ámbito de las infraestructuras	699
b')	En el ámbito organizativo y competencial	700
B)	Planificación económico-financiera	701
a')	Instrumentos europeos de financiación	702
b')	Fórmulas de colaboración público-privada	705
V.	LA IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS SMART CITY EN LA UNIÓN EUROPEA: STATUS QUO Y RETOS	708
1.	Las smart city en el ámbito de la Unión Europea: análisis de experiencias	708
2.	Retos de futuro	713