Índice

ABREVIATURAS 17

INTRODUCCIÓN

1. MARCO TEÓRICO 26

1.1. Delimitación del objeto de estudio: la regeneración urbana 26

1.2. La intervención sobre la ciudad consolidada: la regeneración urbana 27

1.2.1. Concepto de regeneración urbana desde un punto de vista material 27

1.2.2. Concepto de regeneración urbana desde un punto de vista jurídico 29

1.3. Estado actual del tema de investigación y referencias 31

1.4. Objetivos 32

1.5. Metodología y fuentes 34

1.5.1. Metodología de la tesis 34

Capítulo I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS: LOS INICIOS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DE LA REFORMA INTERIOR A LO LARGO DEL SIGLO XIX Y ANTERIORES A LA LEY DEL SUELO DE 1956

1. LA SITUACIÓN DE LA TRAMA URBANA AL FINAL DE LA EDAD MEDIA. LA HERENCIA DE LA CIUDAD MUSULMANA 39

1.1. LA HERENCIA ANDALUSÍ EN VALENCIA 41

1.2. LAS TRANSFORMACIONES DE LOS SIGLOS XIII Y XIV 43

1.3. EL URBANISMO DE VALENCIA EN EL SIGLO XV 43

2. LA NORMATIVA BAJOMEDIEVAL PROTECTORA DEL ESPACIO PÚBLICO 46

2.1. LA TIRA DE CUERDAS DURANTE EL ANTIGUO RÉGIMEN 47

2.4. LA LICENCIA URBANÍSTICA COMO INSTRUMENTO AL SERVICIO DE LA ALINEACIÓN 48

2.5. DE LA ALINEACIÓN INDIVIDUAL O CASA POR CASA: LA ALINEACIÓN A NIVEL DE CALLE 48

2.6. PRIMEROS ANTECEDENTES DE LA REFORMA URBANA REALIZADOS POR JOSÉ BONAPARTE Y LA OCUPACIÓN FRANCESA 49

2.6.1. El ejemplo de las reformas llevadas a cabo en Madrid 49

2.7. LA NORMATIVA RELATIVA A LOS PLANOS GENERALES DE ALINEACIONES Y SU FRACASO: LA PRÁCTICA DE LA ALINEACIONES PARCIALES DE CALLE DURANTE EL SIGLO XIX 50

3. EL SIGLO XIX EN ESPAÑA. LAS PRIMERAS REGULACIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO. LOS INICIOS DE LA RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y PRINCIPALES ACTUACIONES ACOMETIDAS 51

3.1. Introducción 51

3.2. De 1812 a 1868: de las primeras las regulaciones de carácter urbanístico hasta los intentos de una formulación de legislación general 52

3.2.1. Policía urbana y Ordenanzas municipales 52

3.2.2. Ley sobre Enajenación Forzosa de la propiedad particular en beneficio público de 17 de julio de 1836 52

3.2.3. La técnica urbanística de las alineaciones y los planos geométricos 53

3.2.4. Los Bandos Generales de buen gobierno de 1848 y 1859 56

3.3. El Proyecto General de 1861 para la reforma, saneamiento, ensanche y otras mejoras de las poblaciones, de Posada Herrera 56

3.3.1. Las operaciones urbanísticas como obras públicas legitimantes de la expropiación forzosa 57

3.3.2. El plan económico-financiero para la realización de las obras del Proyecto de Ley 58

3.3.2.1. La cesión gratuita de los terrenos destinados a nuevas calles 58

3.3.2.3. Los orígenes de la reparcelación forzosa 58

3.3.2.4. Reglas de aplicación a la rectificación de las calles 59

3.3.2.5. Reglas relativas a la parcela mínima 59

3.3.2.6. Expropiación de las zonas laterales 60

3.3.2.7. Condiciones edificatorias y limites al derecho de propiedad 60

3.3.2.8. La expropiación sanción y los orígenes del registro de solares 60

3.3.2.9. La expropiación forzosa y su justiprecio 61

3.3.2.10. A modo de conclusión. La Ley que no pudo ser 61

3.4. De 1868 a 1900: la adaptación de la legislación urbanística a las nuevas concepciones jurídico-administrativas 62

3.4.1. Ley de los ensanches de las poblaciones de 29 de junio de 1864 y el reglamento para la ejecución de 25 de abril de 1867 63

3.4.1.1. Ámbito de aplicación 63

3.4.1.2. Órgano competente para declarar el ensanche 63

3.4.1.3. El proyecto de ensanche como instrumento de planificación 64

3.4.1.4. El plan económico financiero de la ley 64

3.4.1.5. Las juntas de ensanche y la fijación de justiprecios 65

3.4.2. La génesis del ensanche decimonónico en España 65

3.4.2.1. El derribo de las murallas medievales 67

3.4.2.2. El derribo de las murallas en Barcelona 68

3.4.2.3. Del derribo de las murallas a la aprobación del Plano de Cerdá (Real Orden de 7 de junio de 1859). 69

3.4.2.4. Efectos de la aprobación del Plan de Cerdá 70

3.4.2.5. El ensanche en Madrid 71

3.4.2.5.1. El plan de Jovellanos de 1787 71

3.4.2.5.2. El proyecto de mejoras generales de Madrid de Mesonero Romanos 71

3.4.2.5.3. El ensanche de Madrid. La génesis de su planificación 72

3.4.2.5.4. Real Decreto de 19 de julio de 1860 por el que se aprueba el Anteproyecto de Ensanche de Madrid 73

3.4.2.5.5. La propuesta de zonificación 76

La propuesta de Ronda y fosos en el ensanche 78

El camino de Ronda 78

Los servicios anejos 79

3.4.2.5.6. La normativa de aplicación en el Real Decreto de 6 de abril de 1864 79

3.4.2.5.7. La alteración de las alineaciones en el Anteproyecto de Castro 81

3.4.3. La Ley de 22 de diciembre de 1876 declarando obras de utilidad pública las de ensanche de las poblaciones y el Reglamento de 19 de febrero de 1877 81

3.4.3.1. Definición de ensanche 81

3.4.3.2. El plan económico financiero del ensanche 82

3.4.3.3. La obligación de ceder la quinta parte de los terrenos destinados a viales 83

3.4.3.4. Sustitución de las Juntas de Ensanche por las Comisiones de ensanche 83

3.4.3.5. Novedades procedimentales en materia expropiatoria. 83

3.4.3.6. Reglas para la determinación del justiprecio. La incorporación de las plusvalías 84

3.4.3.7. Expropiaciones y registro de la propiedad 84

3.4.3.8. Valoración final y conclusiones a la Ley de Ensanche de 22 de diciembre de 1876 84

3.4.4. Ley de 10 de enero de 1879 sobre enajenación forzosa por causa de utilidad pública y el Real Decreto de 13 de junio de 1879 por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la citada ley 85

3.4.4.1. Antecedentes. La sección quinta del Capítulo ii de reforma de grandes poblaciones 85

3.4.4.2. La expropiación de las zonas laterales a la vía pública 85

3.4.4.3. Reglas relativas a la valoración del justiprecio 86

3.4.5. Ley de ensanche de la población de Madrid y Barcelona derogatoria de la Ley de 22 de diciembre de 1876 referente a ambos ensanches de 26 de julio de 1892 y el rd de 31 de mayo de 1893 aprobando el reglamento de desarrollo 87

3.4.5.1. El plan económico de la ley. La obligación de ceder una quinta parte del terreno destinado a viales bajo la amenaza de expropiación sanción 87

3.4.5.2. Referencia a los terrenos ocupados por la vía de hecho antes de 1892 88

3.4.5.3. Procedimientos expropiatorios 88

3.4.6. Ley de 18 de marzo de 1895 de saneamiento y mejora de las poblaciones y su Reglamento aprobado por el rd de 15 de diciembre de 1896 88

4. LA REGENERACIÓN URBANA EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX. HACIA UN TRATAMIENTO INTEGRAL DEL ESPACIO URBANO 92

4.1. De 1900 a 1923: la superación de la legislación de ensanche. El control del crecimiento urbano, ordenación del extrarradio, política de la vivienda y planeamiento 92

4.1.1. La herencia urbanística de la segunda mitad del siglo xix 92

4.1.2. El aumento de población y los procesos migratorios 93

4.1.3. La continuación de los ensanches 95

4.1.4. Continuidad de la reforma interior 97

4.1.5. Las barriadas periféricas obreras y la ley de casas baratas 98

4.1.6. El Proyecto de Ley sobre fomento de la edificación de Joaquín Chapaprieta (1923) 102

4.1.7. Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924 de la Presidencia del Directorio Militar de 14 de julio de 1924 por el que se aprueba el Reglamentos de obras, servicios y bienes municipales 103

4.1.8. La Guerra Civil, la Junta de Reconstrucción y la Dirección General de Regiones Devastadas 105

4.1.8.1. Introducción 105

4.1.8.2. El Organigrama de la Reconstrucción tras la Guerra Civil 106

4.1.8.2.1. La Junta de Reconstrucción 106

4.1.8.2.2. La labor de regiones devastadas 107

4.1.8.2.3. La labor del Instituto Nacional de la Vivienda 107

4.1.8.2.4. La obra sindical del hogar 108

Capítulo II

LA REGENERACIÓN URBANA EN LAS LEYES ESTATALES DEL SUELO

1. LEY DEL SUELO DE 8 DE MAYO DE 1956 110

1.1. Principales aportaciones de la Ley del Suelo de 1956 a la renovación urbana 113

2. LA LEY DEL SUELO DE 1975 Y EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE 9 DE ABRIL DE 1976 116

2.1. El Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978 119

3. REAL DECRETO 1/1992, DE 26 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. ESTE RD FUE DEROGADO PARCIALMENTE POR LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20 DE MARZO 120

4. LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES, MODIFICADA POR EL RD 4/2000 Y LA LEY 10/2003, DE 20 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y TRANSPORTES 123

4.1. Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo y el Texto Refundido 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo 125

4.2. Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana 126

Capítulo III

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGENERACIÓN URBANA EN VALENCIA

1. INTRODUCCIÓN 129

2. REFORMAS Y REEDIFICACIONES EN LA PRIMERA MITAD DE SIGLO XIX 133

3. ESPACIOS RECUPERADOS TRAS LA DESAMORTIZACIÓN 136

4. EVOLUCIÓN DEL URBANISMO VALENCIANO A PARTIR DE LA SEGUNDA MITAD DEL S. XIX 146

4.1. Actuaciones tras el derribo de las murallas (1864-1880) 147

4.2. Actuaciones con la nueva legislación de reforma interior (1880-1900) 150

4.3. Los inicios en la aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa de 10 de enero de 1879: la apertura de la calle de la Paz y la reforma del Barrio de Pescadores 151

4.4. Otros intentos de reforma interior con la Ley de Expropiación Forzosa de 1879: la calle San Vicente, la Avenida del Oeste y la Plaza de San Francisco 152

4.5. El frustrado proyecto de Luis Ferreres 153

4.6. Reforma urbana de la Plaza de San Francisco 155

5. LA REFORMA INTERIOR EN LA CIUDAD DE VALENCIA EN LOS PRIMEROS AÑOS DEL SIGLO XX 156

5.1. La importancia de la Ley de Casas Baratas 156

5.2. El modelo de Ensanche de la ciudad de Valencia 162

5.2.1. El Proyecto de Ensanche de Valencia de Monleón, Sancho y Calvo. Antecedentes del plan 162

5.2.2. Los primeros derribos de la muralla 164

5.2.3. Las parcelaciones del Ensanche y los proyectos de urbanización 166

5.2.4. El Ensanche de Valencia y el último cuarto de Siglo xix 168

5.2.5. La incorporación del núcleo de Russafa en el Ensanche 169

5.2.6. La antigua Avenida Victoria Eugenia 171

5.2.7. El proyecto de Ensanche de Mora 172

5.3. La consolidación del centro de negocios. La Plaza del Ayuntamiento 174

5.4. El plan de reforma interior de Federico Aymamí (1907-1911) 175

5.5. Incidencia del Estatuto Municipal de Calvo Sotelo en Valencia 177

5.6. El Plan de reforma interior de Javier Goerlich (1928) 179

5.7. El plano de 1931 elaborado por el Instituto Gráfico Catastral 184

5.8. Periodo dictatorial de Primo de Ribera 184

5.9. El primer planeamiento estructural: el plan general de Valencia y su comarca (pgvc), 1946 184

5.10. Las ordenanzas en desarrollo del pgou 1946 190

5.11. El desarrollo del pgou de 1946: la hoja parcial 1-3-4 o proyecto parcial de alineaciones y zonificación del casco antiguo de 1956 191

6. LA REGENERACIÓN URBANA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX EN VALENCIA. LA SEGUNDA GENERACIÓN DE PLANES GENERALES: LA ADAPTACIÓN A LA SOLUCIÓN SUR DEL PGOU (1966) LA RIADA DE 1957 Y SUS CONSECUENCIAS URBANÍSTICAS 199

6.1. La Ley del Suelo de 1956 y su aplicación en Valencia 199

6.2. Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945 y su Texto Refundido de 24 de junio de 1955 199

6.3. Ley de 18 de diciembre de 1946 de la Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca 200

6.4. El Plan General de 1966. La Ordenación de Valencia 202

6.4.1. Actuaciones previas a la riada y los inicios del plan sur 202

6.4.2. Las riadas de octubre de 1957 203

6.4.3. El destino del viejo cauce del Turia 205

6.4.4. Inicio del Plan General de Valencia de 1966 206

6.4.5. El Plan de adaptación de la capital 206

6.4.6. Principios generales del Plan General de 1966 208

6.4.7. Afección del Plan General de 1966 a la reforma interior de Valencia 208

6.5. El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y actuaciones acometidas en Valencia 209

6.6. Los planes de protección de Ciutat Vella de Valencia. 211

6.6.1. Peri Barrio del Carmen 212

6.6.2. PERI del Mercat 212

6.6.3. PERI Seu Xerea 212

6.7. Los proyectos de normativa y diseño urbano (pndu), 1985-1987 213

6.8. La revisión del PGOU de 1988 214

6.9. La reparcelación económica y la declaración de nulidad del art. 3.18 Pgou 214

6.10. Aplicación del TRLS 1992 en Valencia 215

6.11. El planeamiento morfológico: los planes especiales de protección y reforma interior (pepri), 1988-92 215

6.11.1. La renovación del casco histórico de Valencia: barrios del Carmen, Mercat y Velluters 215

6.11.2. La autorización de demoliciones y la apertura de calles y plazas 216

6.11.3. La técnica del esponjamiento de la trama urbana y la demolición de edificios en aras de la creación de plazas públicas 218

6.11.4. La estrategia de los «esponjamientos» o de descongestión 220

6.11.5. Las unidades de ejecución en Ciutat Vella 221

6.11.6. Plan especial de protección del Barrio de Velluters 222

6.11.7. Plan especial de protección del Barrio del Carmen 224

6.11.7.1. Análisis de la unidad de ejecución nº 22 del pepri del Carmen 227

6.11.8. Plan especial de protección del Barrio Seo-Xerea 228

6.11.9. Plan especial de protección del Mercat 230

6.11.10. Plan especial de protección del Barrio de la Universitat-Sant Francesc 232

6.11.11. Iniciativa urban I: programa de actuación en Velluters (PAV) 233

6.12. Conclusiones 235

6.12.1. Una intervención pública potente 236

6.11.2. Unos compromisos muy ambiciosos de intervención pública directa 236

6.11.3. Un fuerte componente social 237

6.11.4. Un importante esfuerzo en la gestión 237

6.12. La especial renovación del tejido edificado 237

6.12.1. El escaso compromiso de las actuaciones públicas 238

6.13. Las labores de urbanización 238

7. OTROS PLANES DE REFORMA INTERIOR DE VALENCIA 240

7.1. Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia aprobado por el Ayuntamiento con fecha de 29 de noviembre de 1988 (BOP 29-7-1988) 240

7.2. Plan Especial de Reforma Interior del Palmar 240

8. LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR REDACTADOS EN EL MARCO DE LA LRAU Y LA LUV EN VALENCIA 243

8.1. Plan de Reforma Interior del Convento de la Trinidad de 31 de octubre de 1997 (BOP 9-12-1997) 243

8.2. Plan de Reforma Interior de Nazaret aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia con fecha de 26 de junio de 1998 243

8.3. Plan de Reforma Interior aprobado con fecha de 25 de julio de 1997 aprobado correspondiente a las Calles Juan Llorens, San Ignacio de Loyola, Palleter y Literato Gabriel Miró 244

8.3.1. Modificación del ámbito del PRI 244

8.4. Plan de Reforma Interior de Benimamet de 1999. (BOP 26 de marzo de 1999) 244

8.5. Plan de Reforma Interior de Casas de Bárcena (BOP 18-8-1999) 244

8.6. Plan de reforma Interior de 29 de abril de 1999 de Beniferri 246

8.7. Plan de Reforma Interior de Benimaclet de 25 de abril de 2003. (BOP 10-7-2003) 246

8.8. Plan de Reforma Interior Juan Verdeguer 247

8.9. Plan de Reforma Interior de la UE Sector Montcabrer (C/Zapadores, Organista Plasencia, Cienfuegos y otras) de 4 de julio de 2001 248

8.10. Plan de Reforma Interior de Mejora Calle Islas Canarias del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado por la resolución de 22 de marzo de 2002 248

8.11. Plan de Reforma Interior de fecha de 10 de mayo de 2002 de «El Palleter» 248

8.12. Plan de Reforma Interior Vara de Quart-Xirivella aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha de 15 de mayo de 2003 249

8.13. Plan de Reforma Interior Pedro Cabanes de 2015 250

9. LA REGENERACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CABANYAL-CANYAMERAL 252

9.1. Antecedentes históricos 252

9.1.1. Los primeros asentamientos de población 252

9.1.2. Los incendios del Cabanyal 255

9.1.3. La propuesta de reconstrucción del Cabanyal. La génesis de la retícula los proyectos del siglo xix de Manuel Sorní a Casimiro Meseguer 256

9.1.4. La peculiar trama en retícula. El avance de la tierra al mar y los planes urbanísticos de Salvador Escrig Garriga y de José Serrano 257

9.1.5. La afección de las instalaciones ferroviarias 259

9.1.6. La prolongación del Cabanyal durante la república. El proyecto de José Pedros 260

9.1.7. Tratamiento de la prolongación por los Planes Generales de 1946 263

9.1.8. Tratamiento de la prolongación por el Plan General de 1966 264

9.1.9. La aprobación del Plan General de 1988 266

9.1.10. La declaración de bien de interés cultural 267

9.1.11. El plan especial de protección y reforma interior 268

9.1.12. La tramitación del plan especial de reforma interior. El valor probatorio de los informes 269

9.1.13. La fase jurisdiccional ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. La expoliación del patrimonio cultural 270

9.1.14. Los recursos de casación ante el Tribunal Supremo 271

9.1.15. Modificación de la Ley de Patrimonio Cultural con objeto de permitir que los planes especiales contemplen modificaciones en la estructura urbana 272

9.1.16. Un cambio de rumbo a través de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha de 27 de septiembre de 2004 y la falta de motivación del informe por parte de la Dirección General de Bellas Artes 272

9.1.17. La Orden del Ministerio de Cultura 3631/2009, de 29 de diciembre, por la que se resuelve el procedimiento por expoliación del conjunto histórico del Cabanyal de 29 de diciembre de 2009 273

9.1.18. La reacción valenciana mediante el Decreto-Ley 1/2010, de 7 de enero, del Consell, de medidas de protección y revitalización del conjunto histórico de la ciudad de Valencia 274

9.1.19. Tiempos de concordia. El desestimiento del recurso de inconstitucionalidad número 803/2010, contra el Decreto Ley 1/2010, de 7 de enero, del Consell de la Generalitat y la nueva comisión bilateral de cooperación 275

9.1.20. El rd 1492/2011 por el que se aprueba el reglamento de valoraciones y la falta de viabilidad económica motivada por los aumentos del valor de las expropiaciones. Las áreas urbanísticas homogéneas 276

9.1.21. La paralización del pepri después de las elecciones autonómicas y locales de 24 de mayo de 2015 279

10. OPERACIÓN URBANÍSTICA DEL PARQUE CENTRAL DE VALENCIA 280

11. EL SOLAR DE LOS JESUITAS DE LAS «TRES TRISTRES TORRES», EL HOTEL CRYSTAL PALACE A LA ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA CAMPO DE FÚTBOL DEL MESTALLA 283

11.1. Antecedentes históricos. Declaración de jardín histórico y sentencia del tsjcv 283

11.2. La actuación estratégica dinamiza y la transferencia de aprovechamiento (solar de Jesuitas-edificio Ayuntamiento de valencia) 287

12. EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA Y LA PROPUESTA DE GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO 289

12.1. De la unidades de ejecución en suelo urbano del Plan General (1ª exposición pública 2010) al planeamiento de edificabilidades flexibles (2ª exposición pública 2014) 289

12.2. La renovación urbana en la propuesta de Plan General de ordenación urbana sometido a información al público en diciembre de 2014 294

12.2.1. De las unidades de ejecución en suelo urbano a las propuestas de ordenaciones flexibles y las transferencias de aprovechamiento 294

Capítulo IV

LA REGENERACIÓN URBANA EN LAS LEYES AUTONÓMICAS

1. LA REGENERACIÓN PARA LA INTERVENCIÓN EN BARRIOS: ANÁLISIS DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA 298

2. LA LEY CATALANA 2/2004, DE 4 DE JUNIO, DE MEJORA DE BARRIOS, ÁREAS URBANAS Y VILLAS 299

3. LEY 16/2010, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ACTUACIÓN INTEGRAL EN ZONAS DE ATENCIÓN ESPECIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA 302

4. LEY 3/2009, DE 17 DE JUNIO, DE URBANISMO DE ARAGÓN 303

5. LA REGENERACIÓN URBANA EN MADRID. LA LEY 7/2000, DE 19 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS DEGRADADOS Y DE INMUEBLES QUE DEBAN SER OBJETO DE PRESERVACIÓN 305

6. LEY 2/2009, DE 19 DE MARZO, DE REHABILITACIÓN Y MEJORA DE BARRIOS DE LOS MUNICIPIOS DE LAS ILLES BALEARS 307

7. DECRETO 189/2009, DE 23 DE OCTUBRE, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA 309

8. LEY 7/2014, DE 12 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, Y SOBRE SOSTENIBILIDAD, COORDINACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO DE CASTILLA-LEÓN 310

Capítulo V

LA REGENERACIÓN URBANA EN EL DERECHO COMPARADO. MODELOS DE GESTIÓN

1. INTRODUCCIÓN 314

2. ESTADOS UNIDOS 317

2.1. Programas de Regeneración Urbana Empowerment Zones (Ez), Enterprise Communities (Ec) and Renewal Communities (Rc) 317

2.1.1. Introducción a los Programas ez, ec y rc 317

2.1.2. Las propuestas de Smart Grown frente al Urban Sprawl 317

2.1.2. La regeneración urbana en el Nueva York de la posguerra 318

2.2. Financiación de los programas EZ, EC y RC 319

2.3. Proceso de planificación de los programas EZ, EC y RC 319

3. REINO UNIDO 322

3.1. La regeneración urbana integrada, la agencia nacional «Homes and Communities» 322

3.1.1. Introducción a la política nacional de regeneración urbana del reino unido 322

3.1.2. 1968-1976: La patología social de los ghettos 322

3.1.3. 1976-1979: Ante el cambio económico urbano. 323

3.1.4. 1979-1989: Socialismo municipal frente a espíritu empresarial en materia urbanística 324

3.1.5. La política de regeneración en los años 90 324

3.2. Zonas de intervención 326

3.3. Proceso de planificación: de la estrategia nacional a las estrategias locales 326

3.4. Las tipologías de intervención 327

3.5. Los agentes de las políticas de regeneración urbana 328

3.6. Recursos financieros 329

4. FRANCIA 332

4.1. Introducción. Aproximación al modelo actual 332

4.1.1. Situación del urbanismo y la vivienda en las ciudades en la década de los setenta 332

4.1.2. Los años ochenta: los años de la descentralización 333

4.1.3. La década de los ochenta y noventa 334

4.1.4. La Regeneración Urbana en Francia en el Siglo XXI 338

4.1.5. La concertación en la regeneración urbana: el precedente de los contratos de ciudad (***contrats de ville***) 339

4.3. Las zonas de intervención: ZUS, ZRU y ZFU 340

4.4. El Programa Nacional de Renovación Urbana (PNRU) 341

4.4.1. La gestion urbaine de proximité 342

4.5. Contratos urbanos de cohesión social (CUCS) 345

Capítulo VI

LA REGENERACIÓN URBANA EN LOS PLANES URBANÍSTICOS

1. LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR COMO INSTRUMENTO CARACTERÍSTICO PARA LA REGENERACIÓN DE LA CIUDAD 348

1.1. Los Planes de Reforma Interior y los diversos cometidos de regeneración 348

1.1.1. La definición de los planes de reforma interior 348

1.1.2. Los fines de los planes de reforma interior 348

1.1.3. Finalidades de los planes de reforma interior 349

1.1.4. Clases de planes de reforma interior según alcance y objeto. Especial referencia al régimen de la Comunidad Valenciana 351

1.1.4.1. Planes de reforma interior según su objeto 352

1.1.4.2. Planes de reforma interior según su ámbito de actuación 353

1.1.4.3. Planes de reforma interior en razón a su modalidad de gestión 353

1.1.4.4. Planes de reforma interior en razón al carácter de sus determinaciones 353

1.2. El suelo urbano como ámbito territorial del PRI 354

2. LA REGENERACIÓN URBANA A TRAVÉS DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA. LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR 355

2.1. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia 355

2.1.1. Plan especial del Barrio de la Paz y la Fama (Murcia) de 25 de junio de 2009 355

2.2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 357

2.3. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura 359

2.4. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León 359

2.5. Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia 360

2.6. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias 362

2.7. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 363

2.8. Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra. 364

2.9. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja 364

2.10. Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón 364

2.11. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña 365

2.12. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco 366

2.12.1. El plan especial de revitalización y mejora del casco viejo de Bilbao 367

2.13. Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de Madrid 368

2.13.1. Plan parcial de reforma interior instalaciones militares de campamento 369

2.13.2. Plan parcial de reforma interior del APR 08.03 prolongación del Paseo de la Castellana 370

2.13.3. Plan parcial de reforma interior Mahou-Vicente Calderón 372

2.14. Texto Refundido de la Ley del Suelo de Castilla-La Mancha 374

2.15. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias 374

2.16. Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares 374

3. Estándares urbanísticos aplicables a la Regeneración Urbana 376

3.1. Introducción 376

3.2. El principio de compatibilidad con el grado de consolidación existente. La remisión condicionada a los estándares de los planes parciales 377

3.3. Estándares dotacionales en suelo urbano. Las limitaciones de la realidad urbanística y la consolidación del suelo 377

3.3.1. Regulación autonómica de los estándares urbanísticos 377

3.3.1. Ley del Suelo de Madrid 378

3.3.2. Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de Cataluña 378

3.3.3. La ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía 379

3.3.4. Estándares Urbanísticos en Suelo Urbano para la Ley 9/2002 de Aragón 380

3.3.5. Estándares Urbanísticos en Suelo Urbano en la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Natural de Galicia 380

3.3.6. Estándares Urbanísticos en Suelo Urbano en la Ley 5/2009 de Urbanismo de Castilla-León 380

3.3.7. Estándares de Suelo Urbano en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra 381

3.3.8. Estándares en Suelo Urbano en la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria 381

3.3.9. Estándares en Suelo Urbano en el País Vasco 381

3.3.10. Estándares Urbanos en Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja 382

3.3.11. Estándares Urbanos en el Texto Refundido de Castilla-La Mancha 382

3.3.12. Estándares Urbanos en la Ley del Suelo de Extremadura 383

Capítulo VII

REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS 386

1.1. Introducción: de la Ley 8/2015 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación al Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de 30 de octubre de Suelo y Rehabilitación Urbana 386

1.2. Contexto de desarrollo de la norma 388

1.3. Objetivos del Texto refundido de la Ley del Suelo 7/2015. Los principios de desarrollo urbano sostenible 391

1.4. Principios informadores 392

2. INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS 393

2.1. Introducción 393

2.2. Ámbito de aplicación 393

2.3. Contenido del informe de evaluación 394

2.4. Periodo de validez de la certificación energética 397

3. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 398

3.1. Introducción. Definición de las actuaciones sobre el medio urbano 398

3.2. Ámbito de aplicación 399

3.3. Los sujetos obligados. Razón de ser de la obligación de realizar obras de regeneración y rehabilitación como consecuencia del deber legal de conservación 399

3.4. Iniciativa para proponer las actuaciones de regeneración 401

3.5. Consideraciones urbanísticas de aplicación a las dotaciones 401

3.6. El acuerdo administrativo para delimitar los ámbitos de actuación 402

3.7. La ocupación de los espacios de dominio público 402

3.8. Obras y actuaciones urbanísticas que deben realizarse. 402

3.9. Ocupaciones de espacios libres y dominio público 404

3.10. La memoria de viabilidad económica 405

3.10.1. El contenido de la memoria de viabilidad económica 406

3.11. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones 406

3.12. Las formas de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano 407

4. Sistema informativo general e integrado, catastro inmobiliario, infracciones y sanciones en materia de certificación energética de edificios 412

5. OTRAS MODIFICACIONES NORMATIVAS 413

5.1. Modificaciones en la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal 413

5.1.1. Introducción 413

5.1.2. Obras de carácter obligatorio 415

5.1.3. Constitución de complejos inmobiliarios 417

5.1.4. Divisiones, segregaciones y agregaciones 417

5.1.5. Régimen de adopción de acuerdos 419

5.2. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación 423

5.3. El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación 424

Capítulo VIII

LA GESTIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO. ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. 432

1.1. Definición de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano 432

1.2. Ámbito de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización: suelo urbano consolidado o no consolidado 432

1.2.1. Suelo urbano no consolidado por su inclusión en operaciones de Reforma Interior 434

1.2.2. Suelo urbano no consolidado por su inclusión limitada a operaciones de reforma o renovación interior que precisen de actuaciones sistemáticas o de equidistribución 435

1.3. Irrelevancia de la situación del suelo urbano consolidado por la urbanización 436

1.4. Ejemplos de actuaciones de renovación de la urbanización: reconversión de polígonos industriales en promociones residenciales 437

2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO 441

2.1. Introducción 441

2.2. Unidades de actuación en suelo urbano para la obtención de dotaciones 441

2.3. Delimitación de áreas de reparto en sectores sujetos a plan de reforma interior 443

2.4. Áreas de reparto correspondientes a las unidades de ejecución en suelo urbano, delimitadas por la ordenación pormenorizada 443

2.5. Áreas de Reparto discontinuas en suelo urbano 444

3. LAS TÉCNICAS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO 445

3.1. Las transferencias de aprovechamiento 445

3.1.1. Antecedentes históricos de las transferencias de aprovechamiento en Estados Unidos 445

3.1.2. Orígenes de las transferencias de aprovechamiento en el TRLS 1992 446

3.1.3. Definición de transferencias de aprovechamiento 448

3.1.4. Requisitos legitimantes de las transferencias de aprovechamiento urbanístico 452

3.1.4.1. Requisitos sustantivos: características de las parcelas afectadas y del aprovechamiento transferido 452

3.1.4.1.1. Parcela que origina el aprovechamiento a trasvasar 452

3.1.4.1.2. Parcela de destino del aprovechamiento urbanístico transferido 453

3.1.4.1.3. Cesión de la parcela de origen y paridad de valor entre el aprovechamiento transferido y el excedente compensado 453

3.1.4.1.4. Requisitos adjetivos: formalización en escritura pública, aprobación administrativa de la transferencia de aprovechamiento urbanístico e inscripción en el Registro de la Propiedad 455

3.2. Reservas de aprovechamiento urbanístico 459

3.2.1. Concepto y función 459

3.2.2. La reserva de aprovechamiento urbanístico como posible fórmula de pago en especie del justiprecio expropiatorio 459

3.2.3. Requisitos que legitiman una reserva de aprovechamiento 460

3.2.3.1. Origen de la reserva 460

3.2.4. Sujetos legitimados para hacer reserva de aprovechamiento urbanístico 461

3.2.5. Aprobación administrativa de la reserva de aprovechamiento 461

Capítulo IX

LAS ACTUACIONES AISLADAS

1. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO 465

1.1. Suelo asistemático en el derecho urbanístico tradicional: breves apuntes respecto de la gestión privada 466

1.2. Regulación estatal de las facultades urbanísticas en las actuaciones aisladas 467

1.3. Las actuaciones aisladas en la legislación urbanística autonómica 470

1.3.1. Actuaciones asistemáticas en el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias 471

1.3.2. Las actuaciones aisladas en la Ley del Suelo del País Vasco 472

1.3.3. Actuaciones aisladas en Castilla-León 472

1.3.3.1. Clases de actuaciones aisladas en Castilla-León 473

1.3.3.1.1. La actuación aislada de normalización 473

1.3.3.1.2. ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN 477

1.3.3.1.3. Actuaciones aisladas de ocupación directa 478

1.3.3.1.4. Actuaciones aisladas de obras públicas ordinarias 479

1.3.4. Actuaciones aisladas en la Ley 6/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid 479

1.3.4.1. Las áreas de rehabilitación concertada 480

1.3.5. Actuaciones aisladas en la Ley 3/1999 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón 480

1.3.6. Actuaciones aisladas en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña 482

1.3.7. Actuaciones aisladas en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía 483

1.3.8. Actuaciones edificatorias en la Ley de Urbanismo de Extremadura 484

1.3.9. La regularización de fincas en la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Urbanismo de Cantabria 485

1.3.10. Las actuaciones aisladas en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja 486

1.3.11. Las actuaciones edificatorias en la Ley del de Urbanismo de Castilla-La Mancha 486

1.3.12. Actuaciones aisladas en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia 487

1.3.13. Actuaciones aisladas en Canarias 488

1.3.14. Actuaciones aisladas en la Ley de Urbanismo de Navarra 488

1.3.15. Las actuaciones aisladas en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de Baleares 489

1.3.16. Las actuaciones aisladas en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia 489

1.3.16.1. Cesión de viales 490

1.3.16.2. Normalización de fincas 490

1.3.16.3. Actuaciones aisladas en actuaciones de dotación 491

2. ESPECIAL REFERENCIA A LAS ACTUACIONES AISLADAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA 492

2.1. Regímenes de actuación: integrada y aislada 492

2.1.1. Definición del programa de actuación aislada. Ampliación del ámbito de la parcela-manzana-área urbana 493

2.1.1.1. Ámbito físico 494

2.1.1.2. Objeto 496

2.1.2. Supuestos de actuación aislada 496

2.1.3. Delimitación entre Actuación Integrada y Asilada 498

2.1.3.1. Alcance y envergadura de las actuaciones de urbanización 502

2.1.3.2. Necesidad de asegurar la idoneidad y homogeneidad de la obra de urbanización 503

2.1.3.3. Obsolescencia física de los servicios urbanísticos preexistentes 504

2.1.3.4. Implantación nueva de servicios urbanísticos 504

2.2. La ejecución de las actuaciones aisladas: reparcelación o expropiación 504

2.2.1. Naturaleza jurídica 505

2.2.2. Concepto 505

2.2.3. Ámbito físico 506

2.2.4. Procedimiento y tramitación del Programa de Actuación Aislada 507

2.2.5. Clases de Programas de Actuación Aislada 508

2.2.6. Documentación 513

2.2.6.1. Especial referencia a la reparcelación horizontal 514

2.2.6.2. Proposición jurídico-económica 515

2.2.6.3. Documentación del PAA cuando se trate de inmuebles sujetos al régimen de edificación o rehabilitación forzosa 516

2.2.7. Procedimiento 517

2.2.8. Criterios de adjudicación de los Programas de Actuación Aislada 518

3. LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN 520

3.1. Introducción 520

3.2. Definición de las actuaciones de dotación 520

3.2.1. El carácter aislado de las actuaciones de dotación 521

3.2.2. Las actuaciones de dotación y las transferencias de aprovechamiento 523

3.2.3. ¿Pueden existir actuaciones de dotación poligonales? 524

3.2.4. Reglas precisas para la aplicación de las actuaciones de dotación 524

3.2.5. Incompatibilidad de las actuaciones de renovación en suelo urbano respecto de las actuaciones de dotación 525

3.3. Las actuaciones de dotación en la normativa autonómica 527

3.3.1. Comunidad de Madrid 527

3.3.2. Las actuaciones de dotación en la legislación del suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco 527

3.3.3. La actuaciones de dotación en Castilla y León 533

3.3.4. Las actuaciones de dotación en la Comunidad de Aragón 536

3.3.5. Las actuaciones de dotación en Baleares 538

3.4. Los umbrales máximos para los actuaciones de dotación. Los límite del incremento de la edificabilidad en la regeneración urbana 539

3.4.1. Cambios en el uso del suelo sin que se produzca incremento de edificabilidad 540

3.4.2. Nuevo aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbano 540

3.4.3. ¿Cuándo no existe la obligación de cesión de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano? La excepción que invalida la regla general 541

3.4.4. Cesión del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones de renovación o de reforma de la urbanización 542

3.4.5. Cesión en suelo urbano consolidado: Actuaciones de Dotación 542

3.4.6. Cesión del destino de los incrementos de edificabilidad 543

3.5. La monetarización de las cesiones en concepto de participación en las plusvalías urbanísticas y de dotaciones públicas 543

3.5.1. La monetarización en las leyes del suelo autonómicas. 544

3.5.1.1. País vasco 544

3.5.1.2. Comunidad de Madrid 545

3.5.1.3. Cataluña 545

3.5.1.4. Andalucía 546

3.5.1.4.1. Cesión de suelo derivados del reequilibrio de las dotaciones 546

3.5.1.4.2. Cesión del suelo derivada de la participación en la administración de las plusvalías urbanísticas 546

3.5.1.4.3. Las compensaciones económicas derivadas de las infracciones prescritas en suelo urbano. Los aprovechamientos bajo cubierta 547

3.5.1.5. Baleares 547

3.5.1.6. Aragón 548

3.5.1.7. Castilla-La Mancha 548

3.5.1.8. Castilla y León 549

3.5.1.9. Extremadura 549

3.5.1.10. Comunidad Valenciana 550

3.6. Definición y concepto de «edificabilidad media ponderada» y los plazos máximos para cumplir los deberes urbanísticos y solicitar licencia 550

3.7. Jurisprudencia recaída sobre la monetarización de las actuaciones de dotación 552

3.7.1. Sentencia de 13 de junio de 2006 dictada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. (Ponente Rodrigo Landazabal) 553

3.7.2. Sentencia de 22 de marzo de 2013 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (Ponente Alberdi Larizgoita) respecto de la cuantificación por importe de 119.528,31 euros derivada de la concesión de una licencia por parte del Ayuntamiento de Hernani-Hernaniko Udalda 553

3.7.3. Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 5 de Bilbao (Galo Carrasbal) de fecha de 18 de septiembre de 2013 que enjuicia el canon de 241.167 euros que como monetarización se exigió a una promotora como contraprestación al incremento de edificabilidad 553

3.7.4. Sentencia de 3 de noviembre de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (Ponente Alberdi Larizgoitia) respecto de la aprobación del Plan Especial de Zarautz 554

3.7.5. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de quince de abril de 2011. Recurso: 840/2010 ponente: José Arturo Fernández García 554

3.7.6. Sentencia de 22 de julio de 2013 dictada por el TSJ País Vasco Recurso: 102/2012 que enjuicia la legalidad de la licencia que exigía abonar el 15 % de incremento de edificabilidad, valorada en 81.932,32 euros más el 5 % en concepto de indemnización sustitutoria con motivo de la no realización de cesiones, aprobado por el Ayuntamiento de Irún 555

3.8. Los cambios de usos y la subdivisión de viviendas como actuaciones de dotación 555

3.9. Las actuaciones de dotación en las zonas turísticas maduras. La ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el Decreto Ley 1/2013, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras de Baleares 556

4. CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS (CIs) 558

4.1. Concepto de complejo inmobiliario 558

4.2. Ventajas de la constitución de complejos inmobiliarios 558

4.3. Los complejos inmobiliarios en la Comunidad Valenciana 559

4.4. Necesaria compatibilidad entre los usos dotacionales y privados que coexisten en el complejo inmobiliario 561

4.5. Usos privativos susceptibles de implantarse en un complejo inmobiliario y su exclusivo ámbito de actuación en las zonas ya urbanizadas 561

4.6. Regulación: cargas y deberes legales derivados de la constitución de un complejo inmobiliario 562

4.7. Improcedencia de la reversión por segregación del vuelo o el subsuelo derivada de un expedientes de expropiación y la constitución del complejo inmobiliario 562

4.8. Ejemplos de complejos inmobiliarios de iniciativa pública y privada 563

5. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y REHABILITADORAS 565

5.1. Consideraciones Previas 565

5.2. Instrumentos de Control Público para Garantizar el Ejercicio de los Deberes 565

5.3. Edificación y Rehabilitación Sustitutoria de los Inmuebles 566

5.4. Bases Legales que Justifican el Desarrollo de las Fórmulas de Gestión para la Aplicación de la Ejecución Sustitutoria 567

5.5. Presupuestos para la Ejecución por Sustitución y Actuaciones previas para la Convocatoria de Procedimiento Concurrencial 567

5.6. Documentación y Determinaciones de las Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras (AEs/ARs) 569

CONCLUSIONES 571

BIBLIOGRAFÍA 573

WEBGRAFÍA 587

Índice de figuras 589