

ÍNDICE

Prólogo	11
Introducción	15
CAPÍTULO 1	
LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	17
PRIMERA PARTE	
CONSIDERACIONES GENERALES	19
1.1. Introducción general	19
1.2. El marco legislativo estatal: La Ley 6/1998 y el texto refundido 2/2008	20
SEGUNDA PARTE	
LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN (T.RDO. 2/2008) - SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)	23
2.1. Introducción general a la regulación en la LOUA	23
2.2. La equidistribución en el suelo urbano de la LOUA	24
2.3. Determinación de la reserva dotacional	25
2.4. Determinación del % plusvalías públicas	27
2.5. Aplicación de los suncia (actuaciones de dotación) en situaciones ilegales en suelo urbano	28
2.6. Régimen transitorio	29
TERCERA PARTE	
EJEMPLO APLICATIVO	29

CAPÍTULO 2

LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN

PRIMERA PARTE

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE EDIFICAR Y REHABILITAR ...	35
1.1. Introducción general. Deberes básicos de la propiedad en el proceso de edificación-rehabilitación ...	35
1.2. Instrumentos de control público para garantizar el ejercicio de los deberes ...	36
1.3. Límites y especificidades relativas al deber de rehabilitación ...	36
1.4. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles ...	37
1.5. Conclusiones finales de la ejecución sustitutoria ...	38

SEGUNDA PARTE

LA EJECUCIÓN CONCURSAL SUSTITUTORIA EN LA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN EN LA LOUA ...	39
2.1. Consideraciones generales sobre el régimen jurídico de la edificación-rehabilitación en la LOUA ...	39
2.2. Presupuestos para la ejecución por sustitución ...	40
2.3. Documentación y determinaciones de las actuaciones edificatorias/rehabilitadoras ...	41
2.4. Convocatoria y tramitación del concurso ...	43
2.5. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria/rehabilitadora	45

TERCERA PARTE

EJEMPLO APLICATIVO DE PROGRAMA DE EDIFICACIÓN ...	46
3.1. Planteamiento del ejemplo ...	46
3.2. Parámetros jurídico-urbanísticos correspondientes a la parcela ...	46
3.3. Parámetros económico-urbanísticos aplicables ...	46
3.4. Valor en venta de los productos inmobiliarios de la actuación edificatoria ...	47
3.5. Costes de producción en la edificación de los productos inmobiliarios de la actuación ...	47
3.6. Valor del suelo urbanizado del ámbito de la actuación: oferta en la modalidad "de expropiación" ...	47
3.7. Cálculo del "aprovechamiento edificatorio" (UE) en la modalidad "de aportación" ...	47

3.8. Coeficiente de canje: Modalidad de aportación	48
3.9. Distribución de usos en régimen de propiedad horizontal	48
CUARTA PARTE	
MODELOS DE DOCUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS	49
CAPÍTULO 3	
LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS:	
EL AGENTE URBANIZADOR	71
PRIMERA PARTE	
CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN POR LA INICIATIVA PRIVADA ...	73
1.1. El sistema urbanístico español. Breve descripción del mismo	73
1.2. La práctica aplicativa del sistema urbanístico español	75
1.3. Bases conceptuales del agente urbanizador. El régimen de libre empresa	78
SEGUNDA PARTE	
EL AGENTE URBANIZADOR EN LA LOUA	81
2.1. Características básicas del modelo andaluz	81
2.2. El estatuto del urbanizador y su relación con la administración y los propietarios	84
2.3. El contenido de la actuación urbanizadora. Especial atención a la proposición jurídico-económica	88
2.4. La ejecución de las obras de urbanización	91
TERCERA PARTE	
EJEMPLO PRÁCTICO DE ACTUACIÓN POR URBANIZADOR	93
3.1. Definición de la actuación urbanizadora: Parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la actuación	93
3.2. Ordenación detallada del sector	94
3.3. Determinación del aprovechamiento objetivo, subjetivo y público ...	95
3.4. Determinación de los costes de producción y de los ingresos de la actuación	97
3.5. Determinación del valor residual del suelo	97
3.6. Determinación de las cuotas de urbanización y del coeficiente de canje ...	97
CUARTA PARTE	
MODELOS DE DOCUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS	99