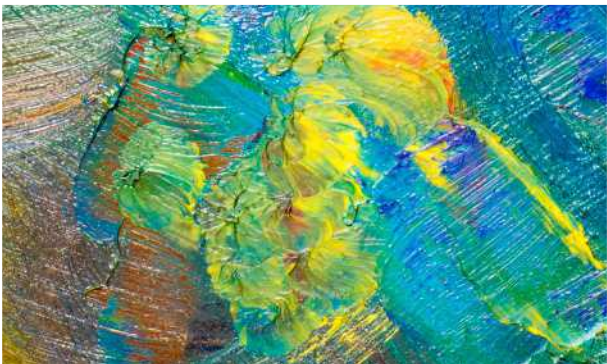
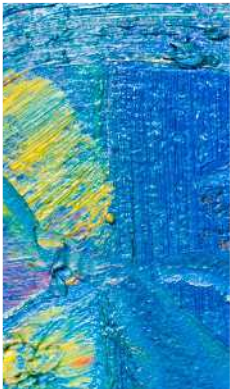
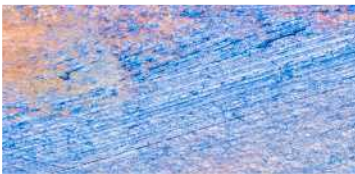




El urbanismo que viene

El urbanismo productivo frente
al urbanismo especulativo

*Vicente Joaquín
García Nebot*

III EL CONSULTOR
DE LOS AYUNTAMIENTOS

El urbanismo que viene

El urbanismo productivo frente al urbanismo
especulativo

Vicente Joaquín García Nebot

© Vicente Joaquín García Nebot, 2023

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es

<https://www.laley.es>

Primera edición: febrero 2023

Depósito Legal: M-3614-2023

ISBN versión impresa: 978-84-7052-918-4

ISBN versión electrónica: 978-84-7052-919-1

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores. LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades. LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

5.2. Las herramientas *Smart* en la gestión urbanística

A nivel de gestión urbanística, también se pueden utilizar las herramientas del metaverso apoyadas con la metodología de trabajo colaborativo *Building Information Modeling* (BIM) aplicada a la urbanización, la evolución a escala urbana a través del uso del *big data* y tecnologías digitales integradas.

La gestión urbanística inteligente es una gestión que utiliza las tecnologías de la información y la comunicación para mejorar su eficiencia operativa; compartir la información con el público, los operadores y suministradores de servicios; garantizar una mejor calidad de los servicios; garantizar el bienestar y la seguridad de los ciudadanos; garantizar el uso óptimo de los recursos; minimizar el desperdicio; y limitar el impacto ambiental.

La gestión se basa en la integración de diferentes sistemas (transporte, comunicaciones, consumo de energía, etc.), a escala urbana implementando el flujo de información abierto y estandarizado entre estos sistemas, lo cual conduce a la creación de una infraestructura totalmente integrada e interactiva de las redes de servicios urbanísticas. Con modelos que permitan probar la capacidad de construcción de las obras y garantizar que los errores, la reelaboración y el desperdicio se reduzcan al mínimo. Gestionando todo el ciclo de vida del proyecto en un solo lugar, por lo que puede ser visto como una especie de plataforma centralizada que permite el acceso a información clave sobre cualquier aspecto de la infraestructura, y el uso de esta información para cualquier propósito. Y permitiendo visualizar en tiempo real cómo funciona un ecosistema de la ciudad, lo cual permite a los administradores de estos sistemas regular el consumo de recursos, minimizar la energía necesaria, y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Todo ello con una mayor transparencia del gobierno gracias al uso de las aplicaciones móviles que mejoran la colaboración en tiempo real. Dando la oportunidad a la administración de gestionar más eficientemente los recursos financieros y oportunidades en la generación ingresos.

El uso de redes de sensores (*sensor network*) como sensores autónomos espacialmente distribuidos para monitorizar condiciones físicas o ambientales, como temperatura, sonidos, presión, etc. y para pasar sus datos de forma cooperativa a través de la red a otras ubicaciones y obtener una información valiosísima para gestionar los servicios públicos.

6. URBANISMO SOSTENIBLE Y VIABLE ECONÓMICAMENTE

Considerando que, contra el urbanismo especulativo que se funda en meras expectativas, se debe luchar a través de la justificación previa de cualquier actuación respecto a su sostenibilidad económica que garantice el equilibrio de ingresos y gastos de las operaciones urbanísticas en los presupuestos públicos y su viabilidad económica sin depender de estos y desde la prevalencia del interés general.

Con el objeto de asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por el planeamiento urbanístico y de las actuaciones urbanísticas que se proyectan desde el mismo, todo ello con el fin de garantizar el desarrollo de un planteamiento urbano responsable que no comprometa la existencia de las capacidades presupuestarias presentes y de futuro y asegure la idoneidad y suficiencia de suelo dedicado a usos productivos.

Así se procederá a garantizar la sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, asegurando la sostenibilidad económica de las actuaciones urbanas y la viabilidad y factibilidad del Plan con criterios de razonabilidad económica. Exigiendo un análisis de viabilidad económica en los planes que conlleven procesos modificativos de reclasificación y recalificación de suelo que desvele las plusvalías que dichos procesos generan, con la finalidad de optimizar la transparencia en los preceptivos procedimientos de participación pública y social a los que deben someterse dichas modificaciones y de impedir las eventuales prácticas de especulación y de corrupción. Este Análisis estará basado en estudios rigurosos de mercado, acreditados por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España. Asegurando la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Deberá asegurarse que los estudios sean accesibles e inteligibles para el conjunto de los ciudadanos, de manera que sirva de guía de contenidos para la realización de los estudios de viabilidad y sostenibilidad económica que se presenten en el momento de abordar el desarrollo de las actuaciones urbanas previstas por el planeamiento general o diseñadas con posterioridad.

Siendo los modelos de ciudad compactos mucho más eficientes, frente a modelos de ocupación del suelo disperso, poco ordenados y con predominio de la tipología de muy baja densidad cuyo mantenimiento es económicamente insostenible y que comporta un enorme consumo de suelo, un exceso de movilidad en vehículo privado y otros impactos medioambientales indeseables, para estos últimos casos será necesario promocionar procesos de minimización de impacto de las viviendas actualmente irregulares en suelo no urbanizable, facilitando la aplicación de medidas para su regularización y limitación del impacto ambiental negativo que están generando.

La *Agència Valenciana de Protecció del Territori* (AVPT) se convierte así en la herramienta fundamenta con la tarea esencial de velar por la utilización racional y legal del suelo conforme al *TRLOTUP* ejerciendo las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística de la Generalitat, respecto de infracciones graves o muy graves cometidos en suelo no urbanizable, común o protegido, de forma exclusiva en los municipios que se adhieran a la Agència y de forma compartida en los que no se adhieran.

Es un hecho que proliferan por todo el territorio actuaciones urbanísticas que carecen de título jurídico habilitante. Esta situación se ha revelado como una

sería amenaza contra la ordenación del territorio y el medio ambiente, pero también una amenaza para las economías municipales fundamentalmente por la carencia o insuficiencia de servicios mínimos (como la evacuación de aguas residuales, que es sustituida por pozos absorbentes que filtran a los acuíferos o la recogida de residuos, surgiendo vertidos incontrolados), el consumo energético y la destrucción del medio natural y del paisaje. Una edificación descontrolada se erige como una amenaza seria para la economía sostenible.

6.1. Variables jurídico-económicas en la gestión urbanística

6.1.1. La memoria de viabilidad económica

Las memorias de viabilidad económica son instrumentos jurídico-económicos integrables en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística aplicables a aquellas actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias de rehabilitación que se encuentren sometidas a una alteración de sus parámetros urbanísticos vigentes por causa de un incremento de edificabilidad, por un cambio de uso o por ambas circunstancias a la vez, alteración formulada bien en la revisión o bien en modificaciones puntuales del planeamiento. Se convierte en el instrumento justificativo de la sostenibilidad económica de la actuación y, con ello, en un documento clave en el urbanismo español y valenciano del siglo XXI.

La formulación de las memorias de viabilidad se realizará determinando el valor residual del suelo mediante la utilización de la metodología residual estática aplicada a las dos situaciones derivadas de la alteración, la originaria y en la final, previa realización de un estudio de mercado actualizado al momento de la valoración acreditado por perito especializado en tasaciones urbanísticas o, como hemos dicho, por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España. El balance comparativo de los valores de repercusión de suelo derivados de las dos situaciones contempladas, debiendo justificar su resultado en la obtención de un referente de viabilidad económica razonable determinada en función del umbral mínimo de viabilidad, del mandato constitucional a impedir la especulación y de los valores de suelo del momento.

El umbral mínimo de viabilidad económica de la actuación de referencia es el resultado de aplicar la suma de la tasa libre de riesgo más la prima de riesgo en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, a la totalidad de los costes y cargas de urbanización derivados de la ejecución de la propuesta de ordenación final.

Se entiende como referente de viabilidad económica razonable de una actuación la obtención de un valor de repercusión de suelo determinado en función del aprovechamiento urbanístico atribuido y de un estudio de mercado actualizado, cuyo importe resulte análogo al valor de repercusión medio existente en

el área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo en que se integra la actuación.

6.1.2. *Informes de sostenibilidad económica*

Pero cualquier actuación urbanística no finaliza su vida económica con la recepción de las obras por la administración, su mantenimiento y conservación y la gestión de los servicios de suministro le generan una serie de cargas muy cuantiosas y permanentes.

Los informes de sostenibilidad económica son los instrumentos jurídico-económicos integrables en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística aplicables a aquellas actuaciones de transformación urbanística de urbanización que comportan la cesión de suelo dotacional a la administración con destino a infraestructuras urbanas, zonas verdes o equipamientos públicos, con la finalidad de ponderar el impacto económico que su mantenimiento y conservación producirá en las haciendas públicas afectadas.

Para la formulación de los informes de sostenibilidad se realizará determinándola sobre la base de tres escenarios: a corto, medio y largo plazo, de la *ratio* de gastos por habitante y año relativa al mantenimiento y conservación de los suelos dotacionales cedidos a la administración y la correspondiente a los ingresos por habitante y año derivados de la totalidad de los tributos, tasas y demás ingresos que comporta la ejecución y construcción de los productos inmobiliarios generados por la actuación.





El nuevo urbanismo español y valenciano no puede volver a los viejos vicios del sistema que provocaba la especulación inmobiliaria. La propuesta de este libro supone, desde la práctica y desde una visión política del urbanismo que ya se ha puesto en marcha, un nuevo urbanismo sostenible ambiental y económicamente, capaz de luchar contra los grandes retos a los que nos vemos abocados en este futuro incierto por el cambio climático.

Por ello, *El urbanismo que viene* contrapone al tradicional urbanismo especulativo, que nuestro país sufrió intensamente en los tres primeros lustros de este siglo, un nuevo urbanismo productivo, que solo desarrolla el suelo estrictamente necesario para conseguir los objetivos de crecimiento que la sociedad y que el crecimiento vegetativo exige.

En este libro el autor propone, porque no hay más remedio, un urbanismo público, digital y con ello su transformación en un urbanismo transparente, ágil, moderno y cuya información fluirá gratuitamente para toda la ciudadanía, profesionales y promotores.

ISBN: 978-84-7052-918-4



3952K61999



ER-0280/2005



GA-2005/0100

**EL CONSULTOR
DE LOS AYUNTAMIENTOS**