

■ **EL CONSULTOR**
DE LOS AYUNTAMIENTOS

Modelos de gestión en suelo urbano

Innovaciones Instrumentales
de Intervención en la Ciudad
Consolidada

Prólogo
de Luciano Parejo Alfonso

*Gerardo Roger
Fernández
Fernández*

Modelos de gestión en suelo urbano

Innovaciones Instrumentales de Intervención
en la Ciudad Consolidada

Gerardo Roger Fernández Fernández

Prólogo de Luciano Parejo Alfonso

© Gerardo Roger Fernández Fernández, 2019
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Noviembre 2019

Depósito Legal: M-35483-2019
ISBN versión impresa: 978-84-7052-795-1
ISBN versión electrónica: 978-84-7052-798-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, 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, Wolters Kluwer España, 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 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.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, 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.

de este libro, en la explicación del contenido y conceptos de las **Actuaciones de Dotación**, a él se remite este apartado en aras de evitar reiteraciones imprecidentes.

Procede, ahora, plantear un **ejemplo práctico de formulación de una Memoria de Viabilidad Económica**, desde el convencimiento de que su expresión técnica y su desarrollo real facilitarán la comprensión de las determinaciones conceptuales y teóricas analizadas en los apartados anteriores.

4. EJEMPLO PRÁCTICO DE FORMULACIÓN DE UNA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA A UNA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA (AÑO 2014)

4.1. Introducción General

Se supone una **Actuación de Renovación Urbana** localizada en el suelo Urbano del Plan General de Ordenación del Municipio «X» y establecida con la finalidad de renovar totalmente el tejido urbano preexistente por causa de su **obsolescencia funcional**, al tratarse **de una instalación Industrial**, ya degradada, que se encuentra **rodeada por suelo Residencial**, en tipología, por ejemplo, de Bloque Abierto, de 3-4 plantas de altura y edificabilidad Neta aproximada de 1,00 m²t/m²s, uso Residencial que la ha llegado a englobar con el paso del tiempo y que por causas urbanísticas y medioambientales, debe desplazarse a un nuevo suelo o polígono calificado como de uso Industrial, renovando y recalificando, obviamente, el anterior uso Industrial **por una actuación de uso Residencial** de tipología edificatoria análoga a la creada históricamente, mediante la delimitación de la oportuna **Unidad de Ejecución en suelo Urbano**.

Esquema de una «actuación de renovación urbana» en una determinada ZOU



-  **UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE)**
-  Instalación Obsoleta (Objeto de Renovación Urbana)
-  **UNIDAD DE EJECUCIÓN (ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN)**

ZV = Zonas Verdes.

Eq= Equipamientos Públicos.

PMS = Suelo para % de Aprovechamiento Público.

PP= Parcelas Privadas Lucrativas.

4.2. Características Jurídico-urbanísticas y Económicas de la Instalación Industrial vigente

1º Los **parámetros jurídico-urbanísticos** que el PGOU tiene establecidos para la instalación Industrial vigente que se pretende renovar, son:

Superficie de la Instalación	13.000,00 m ² s
Uso Global	Industrial
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,70 m ² t/m ² s
Edificabilidad Bruta (Industrial)	9.100,00 m ² t
Estructura de la	Integrada por varios propietarios

2º Los **parámetros jurídico-económicos** aplicables a la situación de la instalación Industrial vigente son los siguientes:

- Según Estudio de Mercado actualizado, el valor en venta (VV) del m²t del Uso Industrial atribuido por el planeamiento asciende a 800,00 €/m²t.

- Igualmente, el valor de la Construcción por Contrata (VC) por la edificación de las naves Industriales asciende a 400,00 €/m²t.

- Si tenemos en cuenta que el coste agregado de los Gastos Generales, Financieros y Beneficio Empresarial aplicables a la edificación de este uso se puede estimar, razonablemente, en el 30% de los Costes de Construcción, el valor de repercusión Unitario final del Suelo Industrial (VRS) determinado por la metodología Residual asciende a:

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= (\text{VV} - 1,30 \text{ VC}) / 1,30 = \\ (800,00 - 1,30 \times 400,00) \text{ €/m}^2\text{t} / 1,30 &= \\ 215,38 \text{ €/m}^2\text{t} \end{aligned}$$

Lo que considerando que la parcela ocupada por la obsoleta instalación Industrial corresponde a un suelo Urbano-Solar que no tiene deberes ni cargas pendientes por entender que, en su caso, ya fueron satisfechos históricamente («suelo Urbano Consolidado» en términos de la Ley del Suelo 6/98 y «suelo Urbanizado» sin incremento de aprovechamiento en los del TRLS/15), es decir, que su Aprovechamiento Objetivo coincide con el Subjetivo), el **valor residual total del suelo Urbanizado para el uso originario Industrial (VSO)** atribuido por el PGOU asciende a:

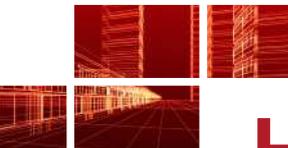
$$\begin{aligned} \text{VSO} &= \text{EB} \times \text{VRS} = 9.100,00 \text{ m}^2\text{t} \times 215,38 \text{ €/m}^2\text{t} = \\ 1.959.958,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Valor que servirá de base para el análisis de Viabilidad Económica a realizar con relación a la nueva Unidad de Ejecución por Renovación.

4.3. Características Jurídico-urbanísticas y Económicas de la nueva Actuación de Renovación Propuesta

Los **parámetros jurídico-urbanísticos** que el PGOU propone para la Actuación de Renovación mediante la delimitación de una **nueva Unidad de Ejecución de uso Residencial** son:

Superficie Total (ST)	13.000,00 m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,55 m ² t/m ² s



Históricamente, las leyes urbanísticas españolas solían tacharse de “leyes de ensanche” al destinar la mayor parte de su técnicas jurídico-urbanísticas al desarrollo de los suelos urbanizables, mientras que la gestión en el suelo urbano se mostraba muy precaria, basándose, fundamentalmente, en la iniciativa municipal directa a través de la formulación de los tradicionales planes especiales de reforma interior y apoyándose en la disposición casi exclusiva de recursos públicos aplicados a la expropiación de los suelos dotacionales que la regeneración urbana requería.

Afortunadamente, por fin, la vigente legislación estatal a partir de la Ley de Suelo del 2007, así como las legislaciones autonómicas que la desarrollan, ofrecen una innovadora “caja de herramientas” jurídico-urbanísticas como son las memorias de viabilidad económica, las actuaciones de dotación, los complejos inmobiliarios y la ejecución sustitutoria-concertada, instrumentos que facilitan una intervención eficaz, equilibrada y sostenible en la ciudad consolidada, actividad socioeconómica tan necesaria en esta etapa de salida de la crisis inmobiliaria.

El bagaje del autor, arquitecto y urbanista, ha permitido conformar un texto que, apoyado en rigurosas bases teóricas, se acompaña de explícitos ejemplos aplicativos que facilitarán, sin duda, la mejor comprensión de los novedosos instrumentos de gestión en el suelo Urbano, siempre complejos e insuficientemente conocidos por los diversos operadores urbanos.

