



PRESENTACIÓN

Breve descripción: Que el alumno se familiarice con las herramientas necesarias para gestionar (hacer posibles, hacer viables) las distintas actuaciones en la ciudad (actuaciones urbanas), partiendo de las disposiciones legales vigentes y con un enfoque de “caso”.

- **Titulación:** GESTION URBANA
- **Módulo/Materia:**
- **ECTS:** 3 ECTS
- **Curso, semestre:** PRIMER SEMESTRE
- **Carácter:**
- **Profesorado:** ENRIQUE MAYA, PABLO CAMARA, ASIER SANTAS
- **Idioma:** ESPAÑOL/
- **Aula, Horario:** LUNES DE 15:30 A 20:30, DESDE EL 04/09 HASTA EL 09/10.

COMPETENCIAS

BASIC COMPETENCES

BC02 Students must know how to apply their knowledge professionally to their job or career and have the skills that usually demonstrated by writing and supporting their arguments, and problem-solving within their area of study.

BC04 Students are able to convey information, ideas, problems and solutions to specialist and non-specialist audiences.

BC05 Students have developed the learning skills necessary to undertake further studies with a high degree of autonomy.

GENERAL COMPETENCES

GC03 Understand urban planning and the techniques used in the planning process.

SPECIFIC COMPETENCES

SC33 Knowledge of property management and administration.

SC59 Knowledge of civil, administrative, urban planning, building and industry regulations as they relate to professional performance.

SC62 Knowledge of the mechanisms for drafting and managing urban plans at any scale.

SC67 Use of English, level B2, to a sufficient level for the scientific and academic terminology typically used in architecture.

PROGRAMA

TEMA 1.- LA CIUDAD, LA MAYOR EMPRESA DEL MUNDO

La ciudad lugar en el que habitan ciudadanos y que lo han elegido por su atractivo frente a otra. Tasas e impuestos, servicios. Sostenibilidad, competitividad, cohesión social.



Universidad de Navarra

Organización Administrativa de la ciudad. Servicios que presta la administración: Servicios obligatorios y voluntarios. Gestión directa e indirecta

TEMA 2.- ANÁLISIS ECONÓMICO DEL FUNCIONAMIENTO DE UNA CIUDAD. INGRESOS Y GASTOS.

Ingresos y gastos durante la construcción de la ciudad. Ingresos y gastos en el funcionamiento de una ciudad ordinario de una ciudad.

TEMA 3.- TIPOS DE ACTUACIONES URBANAS

Los nuevos desarrollos urbanos. La transformación de la ciudad existente. La legislación urbanística. El impacto económico en la ciudad de cada tipo de actuación.

TEMA 4.- CONCEPTOS FINANCIEROS Y LEGALES LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Valor temporal del dinero. Capitalización y descuento de fondos. Préstamos y estructura de financiación.

TEMA 5.- EVALUACION DE INVERSIONES

Decisiones de compra o alquiler. Gestión de tesorería (cash-flow)

TEMA 6.- LAS HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN

Valores urbanísticos; valor de repercusión de suelo (VRS); aprovechamiento y edificabilidad; derecho de realojo; tipos de ruinas; actuaciones de dotación; reparcelaciones; incidencia de las legislaciones sectoriales: Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos, accesibilidad universal.

TEMA 7.- COLABORACION PUBLICO-PRIVADA EN LA EJECUCIÓN DE DOTACIONES

TEMA 8.- APLICACIÓN HERRAMIENTAS DE GESTION A NUEVOS DESARROLLOS URBANOS

Porcentaje obligatorio de VPO. Edificabilidad. Cálculo del aprovechamiento tipo. Estándares dotacionales. Valor del suelo urbanizado. Valor del suelo urbanizable. Indemnizaciones. Proyecto de urbanización y reparcelación. Efectos de la modificación o suspensión de las actuaciones.

TEMA 9.- APLICACIÓN HERRAMIENTAS DE GESTION A LA REGENERACION URBANA

Porcentaje obligatorio de VPO. Cálculo del aprovechamiento medio. Derecho de realojo. Indemnizaciones. Reparto de cargas y beneficios. Las actuaciones de dotación. Las subvenciones públicas. La ruina como herramienta de gestión.

ACTIVIDADES FORMATIVAS

OBJETIVO:



Universidad de Navarra

Que el alumno se familiarice con las herramientas necesarias para gestionar (hacer posibles, hacer viables) las distintas actuaciones en la ciudad (actuaciones urbanas), partiendo de las disposiciones legales vigentes y con un enfoque de “caso”.

Entenderemos por “actuación en una ciudad” o “actuación urbana”, aquella que excede de la propia en cada parcela o solar. Su escala es, por lo tanto, muy variable, y va desde las que implican al conjunto de una ciudad o amplias partes de ella, hasta las pequeñas remodelaciones que afectan a más de una parcela. Y en general, siempre implican a la administración pública, especialmente a la local (ayuntamientos)

En resumen, se trata de que el alumno sepa pasar del COMO QUIERO QUE SEA LA CIUDAD AL CÓMO LO CONSIGO.

Cuando estudiamos Arquitectura aprendemos relativamente pronto cómo sería la casa de nuestros sueños, luego llega el cómo la construyo (estructura, cerramientos, instalaciones...) y finalmente cuánto cuesta y como hago que sea posible construirla y venderla a precios de mercado (en definitiva promoverla)

En las actuaciones en la ciudad, este proceso está claramente definido:

- QUE QUIERO HACER: PLANEAMIENTO
- COMO LO CONSIGO: GESTION

Y todo ello en un proceso permanente de ida y vuelta. Al igual que no se puede proyectar un edificio sin saber cómo se construye y cómo es viable hacerlo un permanente proceso de ida y vuelta, no podemos planificar una actuación urbana sin conocer cómo la hago viable, como la hago posible.

Estas actuaciones urbanas pueden variar desde la más sencilla, transformar un terreno agrícola en ciudad a otras más complejas, de transformación de la propia ciudad existente.

Las ciudades envejecen, en algunos lugares están sin definir, con bordes o límites difusos, hay que remodelarlas, tirar lo hecho y hacerlas de nuevo. Renovarlas. Y son precisamente éstas las actuaciones más complejas en su gestión.

El alumno debe conocer las herramientas fundamentales con las que analizar la gestión (la viabilidad) de las actuaciones urbanas y sobre todo debe aprender a buscarlas. El Valor de Repercusión de Suelo (VRS), la promoción inmobiliaria, los aprovechamientos medio y tipo, la edificabilidad, el derecho de realojo, los tipos de ruina, la propia técnica de obtención valores, las actuaciones de dotación, los criterios reparcelatorios, la incidencia de las legislaciones sectoriales, como la de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos...

Para gestionar una actuación urbana es preciso conocer en primer lugar cómo funciona una ciudad desde el punto de vista económico, que puede compararse con una empresa en la que existen unos gastos, unos ingresos y un beneficio (que para las administraciones públicas se limita al social). La legislación del suelo exige valorar el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

EVALUACIÓN



CONVOCATORIA ORDINARIA

La evaluación se realizará del modo siguiente:

1.- TEORIA

Se evalúan los conocimientos teóricos a partir de los conceptos aportados en los debates realizados en las distintas sesiones. Para ello, se harán entregas a la semana siguiente que serán corregidas y valoradas en función de la precisión con que el alumno se exprese. En la explicación de la corrección el profesor podrá hacer preguntas al alumno en el momento que así lo considere y sobre los conceptos que relacionados con la teoría explicada en clase. (50%)

Se evalúan los conceptos aportados en la memoria del trabajo práctico, junto con las preguntas que el profesor realice a cada alumno sobre los mismos (50%)

5.2.- PRACTICA

Se valorará el trabajo práctico del siguiente modo:

1. Trabajo conjunto y conclusiones (misma nota para todo el curso) (25%)
2. Trabajo de cada alumno o grupo de alumnos(75%)

La nota del Director de Equipo será 100% de la parte conjunta.

5.3.- VALORACIÓN FINAL

La calificación de cada alumno será del siguiente modo:

$$\text{CALIFICACIÓN FINAL} = \text{TEORIA} \times 0,5 + \text{PRACTICA} \times 0,5$$

CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA

Los alumnos tendrán derecho a un examen teórico-práctico al final del cuatrimestre.

HORARIOS DE ATENCIÓN

Dra.....(mail@unav.es)

- Despacho..... Edificio. Planta
- Horario de tutoría:

BIBLIOGRAFÍA