

# MASTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, MEDIOAMBIENTAL Y URBANA

## DIMENSIONES ECONÓMICAS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE

### ***B.IV.5.- 9 y 10. PRÁCTICA . CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO***

Sara Mur, economista  
(València 1977, P.D.D.-I.E.S.E. -1991), A.P.I. -1976)

Joaquim Clusa, economista  
(Barcelona 1970, M.Sc. Planning -UK 1974)

Valencia, abril 2010



[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat)

murclusa@murclusa.cat

El municipio X se plantea desarrollar un ámbito de suelo urbanizable, que constituye una única área de reparto, en la que se han diferenciado dos unidades de ejecución.

El Ayuntamiento está estudiando la distribución de unas cargas de infraestructuras de conexión, adicionales a los costes de urbanización interna, de forma que las dos unidades resulten equilibradas. En este sentido, se considera que las dos unidades están equilibradas si la diferencia del valor del suelo bruto antes de urbanizar en ambas no difiere más de un 15%.

### **OBJETIVO DEL EJERCICIO**

El ejercicio tiene como objetivo el cálculo de los diferentes aprovechamientos, aprovechamientos, mediante la aplicación de coeficientes de homogeneización entre los distintos usos, así como la distribución de beneficios y cargas entre distintas unidades de ejecución dentro de un área de reparto.

### **EJERCICIO**

A partir de los datos que se facilitan en las hojas siguientes, se trata de:

1º.- Calcular los coeficientes de homogeneización, los aprovechamientos tipo y los aprovechamientos urbanísticos en unidades de aprovechamiento y en términos económicos de cada una de las unidades de ejecución y en el conjunto del área de reparto.

2º.- Aplicando el método estático, calcular los valores medios de repercusión del suelo urbanizado (solar) y los valores residuales del suelo bruto antes de urbanizar en cada sector.

3º.- Distribuir entre ambas unidades de ejecución una carga adicional de 36 M€, correspondiente a infraestructuras de conexión, de forma que ambas unidades resulten económicamente equilibradas.

## INPUTS

### 1.- DIMENSIONES DE SUELO Y TECHO EDIFICABLE

UNIDADES	Suelo Ha	Techo m2 t	Residencial m2t	Comercial m2t	Oficinas m2t
NL	45	300.000	240.000	24.000	36.000
NA	25	150.000	112.500	11.250	26.250
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>70,0</b>	<b>650.000</b>	<b>352.500</b>	<b>35.250</b>	<b>62.250</b>

Vivienda protegida:

30% Techo edificable residencial

Cesión obligatoria Ayto.

10% Aprovechamiento

### 2.- PRECIOS DE VENTA Y COSTES DE CONSTRUCCIÓN

USOS	Precio de Venta €/ m2t	Coste de Construcción €/ m2t
Vivienda Libre	3.800	1.100
Vivienda Protegida	1.525	800
Comercial	2.280	700
Oficinas	2.660	900

### **3.- COSTES DE URBANIZACIÓN**

**Urbanización del sector** **0,9 M€/Ha**

### **4.- GASTOS DE GESTIÓN**

**Gastos de gestión de la urbanización** **15% sobre coste de urbanización**

**Gastos de gestión de la construcción** **20% sobre coste de la construcción**

### **5.- MÁRGENES DE BENEFICIO**

**Uso residencial** **18%**

**Uso comercial** **24%**

**Uso oficinas** **21%**

**Urbanización: en cada unidad el porcentaje que resulte de la media ponderada de todos los usos**