

1. CALCULO INCREMENTO APROVECHAMIENTO

PARCELA UM3-P2 (PLAN VIGENTE con USO TERCIARIO)

TERCIARIO PLANTA BAJA Y ELEVADAS	9.808,48 m²c	1.700,00 €/m²c	16.674.416,00 €
GARAJES NO VINCULADOS	153 ud	12.000,00 €	1.836.000,00 €
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCION			18.510.416,00 €
MARGEN BRUTO DE LA PROMOCION			
		17,00%	3.146.770,72 €
VM x (1 – b)			15.363.645,28 €
TERCIARIO PLANTA BAJA Y ELEVADAS	9.808,48 m²c	900,00 €/m²c	8.827.632,00 €
GARAJES BAJO RASANTE	5.946,00 m²c	450,00 €/m²c	2.675.700,00 €
COSTE EJECUCION MATERIAL			11.503.332,00 €
GASTOS NECESARIOS CONSTRUCCION			
		27,00%	3.105.899,64 €
Σ Ci			14.609.231,64 €
VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO			754.413,64 €
F = VM x (1 – b) – Σ Ci			

PARCELA UM3-P2 (PEAU con USO COMERCIAL EN PB Y VIVIENDA PROTEGIDA EN P.ELEV)

VIVIENDAS VPT + 1 PLAZA	4.106,50 m²u	2.472,89 €/m²u	10.154.922,79 €
VIVIENDAS VPO + 1 PLAZA	4.106,50 m²u	2.143,17 €/m²u	8.800.927,61 €
LOCALES COMERCIALES	804,00 m²c	1.600,00 €/m²c	1.286.400,00 €
ANEJOS VINCULADOS VPT	43 ud	9.891,50 €	425.334,50 €
ANEJOS VINCULADOS VPO	43 ud	8.572,70 €	368.626,10 €
GARAJES NO VINCULADOS	67 ud	12.000,00 €	804.000,00 €
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCION			21.840.210,99 €
MARGEN BRUTO DE LA PROMOCION			
		17,00%	3.712.835,87 €
VM x (1 – b)			18.127.375,12 €
VIVIENDAS VPT	4.376,24 m²c	1.000,00 €/m²c	4.376.240,00 €
TERRAZAS VPT	690,00 m²c	650,00 €/m²c	448.500,00 €
VIVIENDA VPO	4.376,24 m²c	900,00 €/m²c	3.938.616,00 €
TERRAZAS VPO	690,00 m²c	600,00 €/m²c	414.000,00 €
PLANTA BAJA (LOCALES, PORTALES Y ACCESO GARAJE)	1.056,00 m²c	450,00 €/m²c	475.200,00 €
GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE	5.946,00 m²c	450,00 €/m²c	2.675.700,00 €
COSTE EJECUCION MATERIAL			12.328.256,00 €
EQUIPAMIENTO VIVIENDAS			
		0 ud	12.000,00 €
			0,00 €
GASTOS NECESARIOS CONSTRUCCION			
		27,00%	3.328.629,12 €
Σ Ci			15.656.885,12 €
VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO			2.470.490,00 €
F = VM x (1 – b) – Σ Ci			

CALCULO INCREMENTO APROVECHAMIENTO		
1.716.076,36 €	10%	171.607,64 €

DESGLOSE POR PARCELAS	
UM3-P2 NORTE VPT	UM3-P2 SUR VPO
10.154.922,79 €	
	8.800.927,61 €
758.400,00 €	528.000,00 €
425.334,50 €	
	368.626,10 €
468.000,00 €	336.000,00 €
11.806.657,29 €	10.033.553,71 €
2.007.131,74 €	1.705.704,13 €
9.799.525,55 €	8.327.849,58 €
4.376.240,00 €	
448.500,00 €	
	3.938.616,00 €
	414.000,00 €
237.600,00 €	237.600,00 €
1.337.850,00 €	1.337.850,00 €
6.400.190,00 €	5.928.066,00 €
1.728.051,30 €	1.600.577,82 €
8.128.241,30 €	7.528.643,82 €
1.671.284,25 €	799.205,76 €
67,65%	32,35%
116.092,41 €	55.515,23 €

2. CESIONES URBANÍSTICAS: SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

UM3-P2	Calculo Aprovechamiento		
	Sup constr.	Sup util	Aprov. Proyecto
VPT	4.376,24 m2	3.590,50 m2	4.376,24 m2
VPO	4.376,24 m2	3.590,50 m2	4.376,24 m2
TOTAL	8.752,48 m2		

VALORACIÓN

VALOR REPERCUSIÓN SUELO PONENCIA VALORACIÓN 2024

Zona de valor 08CC (residencial colectivo)

Valor básico r Es la media del valor de repercusión del suelo con valor de mercado

VRS urbanizado Uso Predominante (pisos)	Valor
Valor básico repercusión medio suelo urbanizado	734,53

VRS espacio público	
Valor básico repercusión medio espacio público	146,91
Valor sin urbanizar (100 €)	46,91

CESIONES DOTACIONES Y SERVICIOS (art. 55 TRLFOTU)

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

			UM3-P2	VRS	CESIÓN SUELO (€)
			Sup (m2)	espacio público (€/m²)	
SISTEMA GENERAL (SU y SURBLE)	15 m2/100 m2c residencial	0,15	1.312,87 m²	46,91 €/m²c	61.581,57 €
DOTACIONES LOCALES (SURBLE y SU*)	50 m2/115 m2c residencial	0,435	3.805,43 m²	146,91 €/m²c	559.039,92 €
Del mín exigido, deben ser zonas verdes y esp libres	20 m2/100 m2c residencial	0,20	-		
	10% m2 sector (sin SG)	0,10	-		
TOTAL CESIONES SG + SL			5.118,30 m²		620.621,50 €

EXCEDENTE DE SUPERFICIE TOTAL DE CESIONES SG + SL DEL SECTOR 7.376,00 m²

EXCEDENTE DE SUPERFICIE TOTAL DE CESIONES SG + SL DEL SECTOR DESCONTANDO LAS DE ESTE PEAU 2.257,70 m²

CALCULO MONETIZACIÓN CESIONES		0,00 m²		0,00 €
-------------------------------	--	---------	--	--------

3. TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

	10% INCREMENTO APROVECHAMIENTO	MONETIZACIÓN CESIONES	TOTAL
UM3-P2	171.607,64 €	0,00 €	171.607,64 €

MONETIZACIÓN INCREMENTO VALOR RESIDUAL DEL SUELO POR PARCELAS		
UM3-P2 NORTE (VPT)	67,65%	116.092,41 €
UM3-P2 SUR (VPO)	32,35%	55.515,23 €
TOTAL	100,00%	171.607,64 €