

# EDIFICABILIDAD Y PRECIO DE REPERCUSIÓN DE UN SUELO

*EDIFICABILIDAD – II*



**CUADERNOS  
PRACTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO**

**2014/04a**

*Edición 1ª*

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

## ÍNDICE (Resumido) – PARTE I

4.1.- EL SUELO EDIFICABLE

4.2.- INFORMACIÓN SOBRE LA SUPERFICIE DE UN TERRENO

4.3.- FINCAS Y PARCELAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

## ÍNDICE - PARTE II

4.4.- CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD

4.4.1.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

4.4.2.- EDIFICABILIDAD BRUTA DE UN TERRENO

4.4.3.- EDIFICABILIDAD NETA

4.4.4.- SUPERFICIES COMPUTABLES

4.4.5.- SUPERFICIES NO COMPUTABLES

4.5.- LA EDIFICABILIDAD Y LA DENSIDAD

4.6.- EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

4.7.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y CONSUMO DE SUELO

4.8.- CASO ESPECÍFICO DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES

4.9.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA SOBRE UN TERRENO

4.9.1.- FICHA URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN UN SECTOR URBANÍSTICO

4.9.2.- FICHA URBANÍSTICA DE UNA PARCELA EDIFICABLE

4.9.3.- CEDULA URBANÍSTICA

4.10.- PRECIO DE REPERCUSIÓN DE UN SUELO

4-10.1.- VALOR Y PRECIO DE UN SUELO

4.10.2.- LA REPERCUSIÓN DEL SUELO EN MERCADOS INTERVENIDOS

4.10.2.1- LEGISLACIÓN ESTATAL

4.10.2.2- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

## 4.4.- CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD

La **edificabilidad** de un terreno incluido en un ámbito de actuación urbanística se define como **los m<sup>2</sup> de construcción que el planeamiento urbanístico permite realizar como máximo en ese determinado suelo.**

La edificabilidad de un suelo se conoce también como el **techo de construcción** que se puede realizar en el mismo.

Es decir, para una **parcela de terreno**, por ejemplo, son **dos los conceptos diferentes de m<sup>2</sup>** que entran en esa definición

a) El **m<sup>2</sup> de suelo**, como superficie contenida dentro de los lindes de una parcela.

b) El **m<sup>2</sup> construible o de techo**, que son los m<sup>2</sup> de construcción del uso de la parcela, considerándose como tales los **construidos y computables** según el Planeamiento aprobado o las Ordenanzas Municipales de aplicación

**EJEMPLO N° 4.1.- Estudiar las posibilidades edificatorias de una parcela de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de terreno, puede tener una edificabilidad de 6.000 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial.**

**El planeamiento aprobado en la zona permite computar como superficie construida la interior de la vivienda más el 50 % de la superficie exterior privativa de terrazas abiertas por tres de sus lados**

## SOLUCIÓN

Como dicha parcela es de uso residencial, se computa la superficie interior de las viviendas más el 50 % de la superficie de los espacios exteriores privativos como terrazas abiertas por tres de sus lados (VER AL RESPECTO EL CUADERNO N° 3), el edificio a construir podrá diseñarse en las dos alternativas siguientes:

- 60 viviendas todas ellas de 100 m<sup>2</sup> de superficie construida interior.
- 60 viviendas de 95 m<sup>2</sup> de superficie interior más una terraza de 10 m<sup>2</sup> construidos de los cuales solo computa el 50 %, o

Es decir con el diseño de viviendas de la alternativa a) se ofrecen al mercado viviendas de 100 m<sup>2</sup> de superficie interior, mientras que en la alternativa b) se ofrecen al mercado viviendas de 95 m<sup>2</sup> de superficie interior más una terraza de 10 m<sup>2</sup>.

En ambas alternativas el techo edificable es el mismo: 6.000 m<sup>2</sup> pero en la segunda alternativa se logra superar la superficie construida máxima que pasa a ser de  $60 \times 105 = 5.300$  m<sup>2</sup>, de los cuales 300 m<sup>2</sup> no son computables.

En el ejemplo queda claro que el **concepto de edificabilidad como techo tiene una vertiente comercial** que permite al Arquitecto proyectista junto con el Promotor Inmobiliario tomar las decisiones más adaptadas al mercado en cada momento,

**CONTINUA HASTA 47 PAGINAS**

## Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)”
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)”
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

## **SINOPSIS**

Se trata de fijar el concepto de edificabilidad para una vez asumido en su totalidad incardinarlo con el de aprovechamiento urbanístico del que es uno de sus componentes, operación que se llevara a cabo en un Cuaderno de próxima aparición.

Por su tamaño, este Cuaderno se divide en 2 partes:

En la primera, ya publicada, se introdujo al lector en unas breves ideas sobre el urbanismo, señalando las diversas situaciones en las que se puede encontrar un suelo según el marco legal de la ley del suelo estatal, que ha sido reformada en el 2013, los ámbitos de actuación urbanística existentes, la legislación autonómica sobre suelo y urbanismo y la clasificación y calificación de un suelo y también sobre la visión del suelo desde el punto de vista registral y catastral

En esta segunda parte, ya centradas estas ideas, se desarrolla el concepto de edificabilidad y su relación con la densidad de viviendas y con la ocupación máxima de suelo por la planta baja de una edificación.

Se señalan especialmente las superficies computables que se manejan como complemento al Cuaderno nº 3, tanto en lo que respecta a la edificación como al suelo de un determinado sector urbanístico.

Todos estos temas se aclaran con numerosos ejemplos prácticos.

El texto se cierra con el desarrollo del concepto de Precio de Repercusión de un suelo y su utilización en el mercado inmobiliario de suelo.

Dejamos para un próximo Cuaderno la relación entre la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico que es el parámetro esencial del valor de un suelo.

### **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Nº 4A.- EL SUELO EDIFICABLE.- VISIÓN LEGAL, URBANÍSTICA, REGISTRAL**

**15.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE UN SUELO**

**16.- LIMITACIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

**21.- CESIONES DE SUELO POR APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE CALIDAD URBANA**