



Ajuntament  
de Vila-real

Memoria  
Revisión Plan General Vila-real

**OPERATIVA del APROVECHAMIENTO TIPO del PLAN GENERAL**



## 1. APROVECHAMIENTO TIPO (Art. 3.8.6 del R.P.)

Para el cálculo del aprovechamiento tipo, tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable Programado se ha seguido con rigurosidad lo establecido en el Capítulo V de la Ley 8/1990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

En cuanto al Suelo Urbanizable no Programado el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística que se delimite en desarrollo de las áreas clasificadas por el Plan integrará un área de reparto diferenciada, debiendo calcularse el aprovechamiento tipo del mencionado programa utilizando los coeficientes de ponderación relativa que se establecen a continuación, en el caso que los usos y tipologías dentro del ámbito delimitado sean diversos.

### 1.1. COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA

La función de este coeficiente es la ponderación relativa en metros cuadrados de techo de cada una de los usos y tipologías edificatorias incluidos en cada área de reparto delimitada.

Para la determinación del coeficiente T, de tipo de edificio, se han ponderado relativamente todas las situaciones posibles, en función de los usos dominantes y compatibles para cada una de las zonas calificadas por el Plan General.

Se ha partido para ello del coeficiente (1,00), que se asigna a la Tipología predominante correspondiente al uso residencial que es la edificación plurifamiliar entre medianeras en manzana cerrada, obteniéndose los siguientes resultados, de forma justificada:

#### 1. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada

Como ya se ha dicho se considera la tipología predominante, por lo que se le asigna el valor 1,00, con el objeto de que todas las restantes tipologías se refieran a ella como referencia.

#### 2. Residencial V.P.O

La tipología de las viviendas de protección oficial, viene dada por su propia normativa de aplicación, pudiéndose ubicar en principio en cualquier zona. No obstante aparecen determinadas manzanas, con la calificación de V.P.O. dentro de los documentos del Plan.

Con el objeto de favorecer la construcción de este tipo de viviendas se le asigna como coeficiente de tipo de edificio 1,00, independientemente de que se trate de una zona de vivienda unifamiliar o colectiva.



3. Residencial plurifamiliar, edificación semiabierta

Esta tipología, corresponde a aquellas manzanas de carácter abierto o semiabierto, que recaen por ambas alineaciones a espacio libre o vial, de carácter público o privado.

Se le asigna un coeficiente, por tipo de edificio de 1,05, debido a las mejores condiciones, de soleamiento, vistas, etc., que tienen con respecto a la edificación en manzana cerrada, que necesariamente tiene que recaer a patio de manzana o patio de luces.

4. Residencial plurifamiliar, edificación abierta

Esta tipología, corresponde a aquellos edificios singulares de carácter aislado, en altura, que cuentan por lo tanto con cuatro fachadas recayentes a espacio libre o vial, de carácter público o privado.

Se le asigna un coeficiente, por tipo de edificio de 1,10, debido a las superiores condiciones, de soleamiento, vistas, etc., que presenta esta tipología, tanto respecto de la edificación en manzana cerrada, como de la edificación semiabierta citada en el punto 3.

5. Unifamiliar agrupada

Esta tipología, corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares en hilera.

Se trata de una tipología novedosa, dentro del planeamiento de Vila-real, que se corresponde con uno de los objetivos fijados por el Ayuntamiento para la Revisión del Plan General.

Por ello y a pesar de la notable ventaja que supone con relación a la vivienda colectiva en altura, por razones obvias como la no necesidad de elementos comunes, ascensores, etc., así como en razón de su propio uso, se le asigna un coeficiente, por tipo de edificio, de 1,10, similar al correspondiente a la tipología plurifamiliar en edificación abierta, con el objeto de no penalizar, sino por el contrario favorecer la implantación de este tipo de viviendas.

6. Unifamiliar aislada

Esta tipología corresponde a la vivienda unifamiliar aislada, que se sitúa fundamentalmente en la partida del Madrigal. Se le ha asignado un coeficiente por tipo de edificio de 1,10, similar al de vivienda unifamiliar agrupada, pues a pesar de tratarse de viviendas, por lo general de segunda residencia, y con cuatro fachadas, no hay que olvidar las condiciones normativas de mayor exigencia, superficie de parcela, distancia a linderos, etc. que condicionan notablemente la construcción de este tipo de viviendas en relación con el resto de tipologías residenciales.

7. Industria y almacén en zonas de uso residencial



Esta tipología corresponde a pequeños talleres o industrias que constituyan usos compatibles dentro de edificios de uso dominante residencial, situados generalmente en los bajos de los mismos.

Se le ha asignado un coeficiente de 1,00 similar al residencial plurifamiliar, en manzana cerrada, debido a que se tratará de pequeñas instalaciones generalmente artesanales que además deberán cumplir otra serie de requisitos para poder implantarse, en un edificio residencial, no siendo adecuado gravarlos con un coeficiente más elevado.

#### 8. Industria y almacén en uso no residencial

Esta tipología corresponde a las industrias que se emplacen en zonas de uso específico, o bien en otra zona no residencial cuyo uso sea compatible.

Debido a que por lo general se tratará de edificación aislada en parcela, con cuatro fachadas, con mejores condiciones para su implantación que las descritas en el apartado 7, se le asigna un coeficiente por tipo de edificio de 1,05.

#### 9. Terciario en zona de uso residencial

Esta tipología corresponde a instalaciones comerciales, recreativas o bien oficinas, que se sitúen en edificios o zonas de uso dominante residencial, siempre que constituyan un uso compatible.

Se le asigna el coeficiente 1,00, por tipo de edificio, por las mismas circunstancias reseñadas en el apartado 7, debido a las limitaciones tipológicas que presenta la posibilidad de ubicarse en bajos comerciales, con dificultades de iluminación, ventilación, cumplimiento de distintas normas de obligado cumplimiento, etc.

#### 10. Terciario en zona no residencial

Esta tipología, corresponde a instalaciones de este tipo, que se emplacen en zona de uso específico, o bien en otra zona no residencial, cuyo uso sea compatible.

Debido a que por lo general se tratará de edificación aislada en parcela, con cuatro fachadas, o bien en zona de uso dominante en la Avda. de Francia, una de las más representativas de la población, con las mejores condiciones de todo tipo que ello supone, respecto de las descritas en el apartado 9, se le asigna un coeficiente por tipo de edificio de 1,05.

#### 11. Equipamiento privado en cualquier zona

Con el objeto de favorecer la posible ubicación de estos equipamientos y debido a que constituyen por lo general uso compatible en cualquier zona, se le asigna el coeficiente 1,00 por el tipo de edificio.

#### 12. Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona



Por las mismas circunstancias reseñadas en el apartado anterior, ya que en definitiva se trata de un equipamiento, se le asigna idéntico coeficiente por tipo de edificio de 1,00.

#### 13. Aparcamiento en edificio de uso mixto

Esta tipología, también puede darse en múltiples zonas, pues se pueden habilitar aparcamientos en bajos de edificios residenciales, en patio interior de manzana, en zonas industriales o terciarias, etc.

Con el objeto de favorecer su implantación, se le asigna un coeficiente por tipo de edificio de 1,00.

#### 14. Locales sin uso específico

Esta tipología, puede darse por ejemplo en bajos de edificios, en cuyo proyecto no figura el uso. Asimismo se podrá dar en desvanes, cambras, etc. de viviendas.

Se le asigna como coeficiente de tipo de edificio 1,00, que multiplicará al correspondiente coeficiente de uso, independientemente de que cuando se produzca un cambio de aquel, entren a jugar los nuevos coeficientes de aplicación.

Para la determinación del coeficiente de uso U, se ha partido del establecido por la Demarcación de Castellón del Colegio Oficial de Arquitectos, para el uso residencial plurifamiliar y unifamiliar agrupado que se fija en 1,00, obteniéndose los siguientes resultados de forma justificada:

##### 1. Residencial de Protección Oficial (V.P.O.)

Se ha ponderado a la baja un 10% este uso, con el objeto de favorecer la promoción de este tipo de viviendas en cualquier zona, adaptándose un coeficiente de uso de 0,90.

##### 2. Residencial plurifamiliar de cualquier tipo y unifamiliares agrupadas

Se ha considerado el coeficiente de uso de 1,00, de acuerdo con el Colegio de Arquitectos.

##### 3. Residencial Unifamiliar Aislada

Por tratarse de un uso, por lo general de segunda residencia, se ha ponderado un 10% al alza, con respecto de la primera residencia, de carácter plurifamiliar. También hay que hacer notar las mejores condiciones de todo tipo de este uso residencial, respecto de la vivienda agrupada y colectiva.

##### 4. Industrial y almacén, en zona de uso residencial



Se ha ponderado a la baja, un 10% con respecto del uso plurifamiliar, pues a pesar de que constituye un uso no deseable en zonas residenciales, se está hablando de pequeños talleres o industrias artesanales, que constituyen un uso compatible con el residencial, que no se implantarán en zonas céntricas, sino que constituirán negocios familiares en zonas periféricas, debido a los precios más asequibles de los bajos.

Resulta por lo tanto un coeficiente de uso de 0,90.

5. Industrial y almacén en zonas no residenciales

Es el uso característico de las zonas calificadas específicamente de industrial.

Se le asigna un coeficiente de uso de 0,80, referido al uso residencial plurifamiliar.

6. Terciario en zona de uso residencial

Se ha ponderado al alza, un 5%, respecto del uso residencial plurifamiliar, por tratarse de instalaciones en zonas o edificios de uso global residencial, con la ventaja que ello supone por la proximidad al usuario de los servicios, asignándole un coeficiente de uso de 1,05.

7. Terciario en zona no residencial

Es el uso característico de las zonas calificadas específicamente de terciarios. Se le asigna un coeficiente de uso de 0,85, superior en el 5% al uso industrial en zonas específicas, debido a la posibilidad de implantación en ellas como uso compatible, con las ventajas que ello puede presentar por la proximidad al usuario del servicio.

8. Equipamiento privado en cualquier zona

Se le asigna un coeficiente de uso de 0,75, con el objeto de favorecer los usos dotacionales.

9. Aparcamiento en edificio de uso exclusivo en cualquier zona

Se le asigna un coeficiente de uso de 0,75 por idénticos motivos que en el apartado 8.

10. Aparcamiento en edificio de uso mixto

Se les asigna un coeficiente de uso de 0,90, con el objeto de favorecer su situación en edificios de viviendas, etc., por encima de lo estrictamente necesario por exigencias de la normativa.

11. Locales sin uso específico



Ajuntament  
de Vila-real

Memoria  
Revisión Plan General Vila-real

Se les asigna un coeficiente de uso de 0,85, independientemente de que tenga un carácter transitorio, si se trata de bajos comerciales, sin destino específico, que una vez sean objeto de un uso determinado entre a jugar el coeficiente de uso y tipología que le sea de aplicación.



Con todo esto resultan los siguientes coeficientes de ponderación:

USO	T	U	K
	Coeficiente de Tipología	Coeficiente de Uso	Coeficiente de Uso y Tipología
Residencial V.P.O.	1,00	0,90	0,90
Plurifamiliar en manzana cerrada	1,00	1,00	1,00
Plurifamiliar edificación semiabierta	1,05	1,00	1,05
Plurifamiliar edificación abierta	1,10	1,00	1,10
Unifamiliar agrupada	1,10	1,00	1,10
Unifamiliar aislada	1,10	1,10	1,20
Industrial y almacén en zona de uso residencial	1,00	0,90	0,90
Industrial y almacén en zona no residencial	1,05	0,80	0,85
Terciario en zona de uso residencial	1,00	1,05	1,05
Terciario en zona no residencial	1,05	0,85	0,90
Equipamiento privado en cualquier zona	1,00	0,75	0,75
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	1,00	0,75	0,75
Aparcamiento en edificio de uso mixto	1,00	0,90	0,90
Locales sin uso específico	1,00	0,85	0,85



La forma de operar, a partir de los coeficientes anteriormente calculados es en cada área de reparto, adoptar para cada manzana el(los) coeficiente(s) que le corresponda(n), en función de su calificación urbanística, pero dividido por el asignado al uso y tipología característico del área, que será la unidad en cada una de ellas.

Lógicamente esto puede producir distorsiones, en cuanto se introduzca un uso compatible con el dominante de la zona de que se trate, cuyo coeficiente no haya jugado en el cálculo del aprovechamiento tipo, por no estar calificada la manzana con dicho uso compatible, sino con el dominante de la zona.

En este caso los coeficientes anteriormente calculados, entran a jugar de forma universal.

Por ejemplo, supongamos que en una zona industrial se pretenda la construcción de un edificio dotacional privado, que sea compatible.

El coeficiente de ponderación relativa que se deberá utilizar será el cociente entre los correspondientes al uso y tipología del dotacional e industrial respectivamente (0,75/0,85) ya que este último constituye el característico del área de reparto.

Veamos a continuación los coeficientes de ponderación relativa para cada área de reparto, en función de la calificación pormenorizada de cada una de las manzanas:



### AREA DE REPARTO Nº 1

Uso y tipología característico del área: Residencial plurifamiliar en manzana cerrada

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
V.P.O.	0,90	0,90
Residencial Plurifamiliar manzana cerrada	1,00	1,00
Equipamiento privado	0,75	0,75
Terciario	1,05	1,05
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	0,75	0,75
Aparcamiento en edificio de uso mixto	0,90	0,90
Locales sin uso específico	0,85	0,85
Industrial y almacén en zona de uso residencial	0,90	0,90



## AREA DE REPARTO Nº 2

Uso y tipología característico del área: Residencial plurifamiliar, edificación semiabierta

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
V.P.O.	0,90	0,857
Residencial Plurifamiliar manzana cerrada	1,00	0,952
Residencial Plurifamiliar edificación abierta	1,10	1,047
Residencial Plurifamiliar edificación semiabierta	1,05	1,00
Equipamiento privado	0,75	0,714
Terciario	1,05	1,00
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	0,75	0,714
Aparcamiento en edificio de uso mixto	0,90	0,857
Locales sin uso específico	0,85	0,809
Industrial y almacén en zona de uso residencial	0,90	0,857



### AREA DE REPARTO Nº 3

Uso y tipología característico del área: Residencial unifamiliar agrupada

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
V.P.O.	0,90	0,818
Residencial Plurifamiliar manzana cerrada	1,00	0,909
Residencial Plurifamiliar edificación semiabierta	1,05	0,954
Residencial Unifamiliar agrupada	1,10	1,00
Equipamiento privado	0,75	0,681
Terciario	1,05	0,954
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	0,75	0,682
Aparcamiento en edificio de uso mixto	0,90	0,818
Industrial y almacén en zona de uso residencial	0,90	0,818



#### AREA DE REPARTO Nº 4

Uso y tipología característico del área: Residencial de protección oficial (V.P.O.)

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
V.P.O.	0,90	1,00
Industrial en zona de uso residencial	0,90	1,00
Dotacional privado	0,75	0,833
Terciario	1,05	1,166
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	0,75	0,833
Aparcamiento en edificio de uso mixto	0,90	1,00
Locales sin uso específico	0,85	0,944
Plurifamiliar en manzana cerrada	1	1,11
Unifamiliar agrupada	1,10	1,22



## AREA DE REPARTO Nº 5

Uso y tipología característico del área: Residencial plurifamiliar en manzana cerrada

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
V.P.O.	0,90	0,90
Residencial Plurifamiliar manzana cerrada	1,00	1,00
Dotacional privado	0,75	0,75
Terciario	1,05	1,05
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	0,75	0,75
Aparcamiento en edificio de uso mixto	0,90	0,90
Industrial y almacén en zona de uso residencial	0,90	0,90



### AREA DE REPARTO Nº 6, 8 Y 9

Uso y tipología característico del área: Industrial en zona no residencial

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
Industrial	0,85	1,00
Dotacional privado	0,75	0,882
Terciario	0,90	1,058
Plurifamiliar en manzana cerrada	1,00	1,176
Plurifamiliar edificación semiabierta	1,05	1,235
Unifamiliar agrupada	1,10	1,294
VPO	0,90	1,058
Unifamiliar aislada	1,10	1,176



### AREA DE REPARTO Nº 7

Uso y tipología característico del área: Industrial en zona no residencial

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
Industrial	0,85	1,00
Dotacional privado	0,75	0,882
Terciario	0,90	1,058



**AREA DE REPARTO Nº 10, 11 y 12**

Uso y tipología característico del área: Residencial unifamiliar aislado

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
Residencial unifamiliar aislada	1,20	1,00
Dotacional privado	0,75	0,625
Terciario	1,05	0,875
Aparcamiento en edificio exclusivo en cualquier zona	0,75	0,625
Aparcamiento en edificio de uso mixto	0,90	0,75



**AREA DE REPARTO DE LA 13 A LA 29**

Uso y tipología característico del área: Industrial y almacén en zona no residencial

USOS	K	P
	Coeficiente de usos y tipología	Coeficiente de ponderación relativa
Industrial	0,85	1,00
Dotacional privado	0,75	0,882
Terciario	0,90	1,058



## 2. CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO DE SUELO URBANO

Para la determinación del aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto delimitadas, se ha procedido de la forma establecida al principio de este apartado, utilizando los coeficientes de ponderación relativa a tal efecto calculados.

A continuación se procede a relacionar las mencionadas áreas delimitadas, con expresión de las manzanas numeradas que incluyen cada una de ellas, y los metros cuadrados de techo edificables según la normativa específica de la Zona de Calificación Urbanística en que se integran.

Al final de cada área de reparto se expresa el aprovechamiento lucrativo total que le corresponde a la misma.

Para su cálculo se han tenido en cuenta los siguientes puntos:

1. El coeficiente de ponderación relativa del uso y tipología característico del área de reparto es la unidad (1,00).
2. Los coeficientes de ponderación relativa de cada uno de los restantes usos y tipologías, dentro de cada área de reparto, se han calculado como cociente entre el suyo propio y el correspondiente al característico del área de reparto.
3. La edificabilidad de cada uno de los usos y tipologías incluidos en cada área de reparto se ha afectado de los coeficientes de ponderación relativa, calculados de la forma expresada en los puntos 1 y 2, con lo que se obtiene el aprovechamiento ponderado que corresponde a cada uno de ellos.
4. El aprovechamiento lucrativo total del área de reparto se ha obtenido como suma de los aprovechamientos ponderados de cada uso y tipología existente dentro de cada área de reparto.

Posteriormente se relacionan las dotaciones incluidas en cada área de reparto, con indicación de su situación, es decir, si se trata de dotaciones existentes total o parcialmente, así como si su titularidad es o será pública o privada, ya que en este último caso se deberían considerar a efectos del cálculo del aprovechamiento lucrativo, y si se trata de sistemas de carácter general o local.

En las zonas de uso residencial plurifamiliar se ha considerado que los bajos serán utilizados con carácter terciario.

Si las edificaciones se destinasen a usos distintos de los previstos en el cálculo del aprovechamiento tipo, debido a la implantación de usos compatibles, se deberán ponderar relativamente con respecto del uso y tipología característico a la hora del cálculo del aprovechamiento lucrativo del proyecto concreto de que se tratase.

El aprovechamiento tipo así calculado se considera vinculante a la hora de actuaciones concretas, constando la presente memoria de carácter normativo en todo lo que se refiere a dicho cálculo, debiendo servir obligatoriamente sus criterios como base para las actuaciones en desarrollo del Plan General.



CUADRO RESUMEN ACTUALIZADO DE ÁREAS DE REPARTO, donde se incluyen los parámetros necesarios para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas, con expresión de éste.

ÁREAS DE REPARTO				
Área de Reparto nº	Superficie de Cálculo (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Lucrativo Ponderado (m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Observaciones
1	1.207.992,00	4.664.210,00	3,845	
2	323.600,00	740.796,00	2,289	
3	126.523,00	241.625,00	1,91	
4	172.198,00	531.480,00	3,088	
5	118.245,14	403.504,35	3,412	(1)
6	610.341,00	293.209,00	0,972	
7	149.122,00	196.371,00	1,419	
8	1.146.746,00	1.018.100,00	0,843	(2)
9	479.379,00	406.207,00	0,8	
10	1.245.098,74	573.766,96	0,4608	
11	391.484,91	171.013,43	0,4368	
12	396.550,80	181.989,75	0,4589	
13	18.450,00	14.531,00	0,783	
14	23.445,41	17.646,27	0,7527	(3)
15	29.782,48	21.600,91	0,7853	(3)
16	32.960,00	25.536,00	0,774	
17	86.500,00	67.070,00	0,775	
18	3.200,00	2.038,00	0,637	
19	7.600,00	6.222,00	0,818	
20	23.049,92	15.813,71	0,6861	(3)
21	30.583,85	21.610,77	0,7066	(3)
22	114.010,00	108.309,00	0,95	
23	78.000,00	74.100,00	0,95	
24	218.100,00	207.195,00	0,95	
25	108.144,00	101.122,00	0,935	
26	27.867,00	25.549,00	0,916	
27	13.806,67	10.836,65	0,7849	(3)
28	105.625,00	98.428,00	0,932	
29	50.358,00	47.840,00	0,95	
30	17.795,00	106.538,00	5,987	
31	14.663,83	48.649,00	3,318	
32	80.884,82	148.963,85	1,842	
	<b>7.452.196,57</b>	<b>10.891.871,65</b>		

- (1) Modificación Alaplana  
(2) Modificación Ronda Sudoeste  
(3) Modificación UE: 2, 38, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26, I-27  
(Aprobación 26-05-2006)



## CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LOS SISTEMAS GENERALES

CUADRO RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTE A LOS DISTINTOS USOS Y TIPOLOGÍAS PONDERADOS EN RELACIÓN CON EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

USO Y TIPOLOGÍA	D	E	F
	Aprovechamiento lucrativo sin ponderar (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología K (adimensional)	Aprovechamiento lucrativo ponderado (m <sup>2</sup> t)
Residencial manzana cerrada	3.639.462	1,00	3.639.462
Residencial Protección Oficial	518.220	0,90	466.398
Residencial edific. Semiabierta	547.025	1,05	602.726
Residencial edific. Abierta	41.360	1,10	45.496
Residencial unifamiliar agrupada	67.895	1,10	76.684
Residencial unifamiliar aislada	959.638	1,20	1.151.566
Terciario en zona residencial	1.574.723	1,05	1.653.459
Terciario en zona no residencial	71.566	0,90	64.409
Industrial en zona residencial	10.829	0,90	9.746
Industrial en zona no residencial	2.946.764	0,85	2.504.673
Dotacional privada	100.182	0,75	75.136
Total			10.287.755(2)

El aprovechamiento tipo de los sistemas generales será el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total referido al uso residencial y la superficie total de cálculo.

Luego el aprovechamiento tipo de los sistemas generales será:

$$A_{TG} = \frac{\sum F}{\sum A} = 1,396 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$



donde:

$A_{TG}$  = Aprovechamiento tipo de los sistemas generales.

$\sum F$  = Aprovechamiento lucrativo total ponderado al uso residencial plurifamiliar.

$\sum A$  = Superficie total de cálculo.

El aprovechamiento apropiable por los propietarios de los sistemas generales será el 75% del aprovechamiento tipo, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 8/90, resultando:

$$A_{PG} = 0,75 \times A_{TG} = 1,035 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

donde:

$A_{PG}$  = Aprovechamiento apropiable por los propietarios de sistemas generales.

No obstante, tras las sucesivas modificaciones del Plan General el aprovechamiento tipo de los sistemas generales, es:

$$A_{TG} = \frac{\sum F}{\sum A} = 1,396 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

Asimismo, tras las sucesivas modificaciones legislativas el aprovechamiento tipo de los sistemas generales, es el 100% del aprovechamiento tipo.



### 3. APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA TÉCNICA DEL APROVECHAMIENTO TIPO

#### APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA TÉCNICA DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO CONFORME A LA PONENCIA DE VALORES VIGENTE

A) Como se establece en la Normativa del presente Plan General, una vez calculado el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación dentro de una parcela, el exceso con que en su caso cuente la misma, con respecto al aprovechamiento urbanístico real, deberá ser liquidado, en forma de cesión de terrenos en cuantía suficiente para alcanzar el mencionado aprovechamiento, distribución con propietario en situación inversa, o bien mediante la compra directa del aprovechamiento necesario al Ayuntamiento y en todo caso si éste no dispusiese del mismo mediante su equivalente en metálico, si así se estableciese.

La Ley 8/1990 concreta en su artículo 71 que la Administración Tributaria fijará para cada polígono fiscal el valor básico unitario de repercusión, correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultante de la ordenación urbanística a los efectos de determinar el valor urbanístico de los terrenos.

Vila-real cuenta con Ponencia de valores aprobada en el año 2005, estableciendo para cada zona de valor un valor de repercusión VRC en €/m<sup>2</sup>t para los diferentes usos (vivienda, comercial, garajes), que afectado de los sucesivos incrementos anuales fijados reglamentariamente para el año 2017 se multiplicará por el coeficiente 0,91104707.

Una vez concretado este valor como punto de partida, la forma de operar a la hora de practicar las transferencias de aprovechamiento será la siguiente:

1. Una vez solicitada licencia se procederá por parte del Ayuntamiento a calcular el aprovechamiento lucrativo ponderado, afectando la edificabilidad correspondiente a cada uso y tipología edificatorio de su coeficiente de ponderación relativa, según la relación que se contiene en la presente memoria.
2. Si dicho aprovechamiento lucrativo fuese inferior al susceptible de apropiación, fijado en el 100 % del tipo del área de reparto, se procederá de la forma establecida en la Normativa del Plan General y en la Ley 8/90.
3. Si el aprovechamiento lucrativo fuese superior al susceptible de apropiación, se procederá de la forma establecida en los puntos siguientes.
4. El exceso de aprovechamiento lucrativo, calculado según los puntos anteriores, procederá a valorarse, como producto entre el mismo y el valor de repercusión fijado en la ponencia de valores para la zona de valor en la que se encuentre, para las plantas piso, puesto que el establecido para las plantas bajas se supone agotado en el proyecto.
5. Si dicho exceso, se materializa mediante la transferencia del aprovechamiento de otra parcela edificable, por acuerdo de cesión o distribución en propietario en situación inversa o bien por cualquier otra modalidad reglamentariamente aceptada, la forma de operar será la siguiente:
  - a. Se calculará la edificabilidad correspondiente a la parcela de la que se transfiere aprovechamiento, desglosando planta baja de plantas piso.



- b. Se afectará dicha edificabilidad del coeficiente de ponderación relativa correspondiente.
  - c. El aprovechamiento ponderado de la planta baja se valorará como producto entre el mismo y valor de repercusión VRC en €/m<sup>2</sup>t para el uso correspondiente a la planta baja.
  - d. El aprovechamiento ponderado de las plantas piso se valorará como producto entre el mismo y el valor de repercusión VRC en €/m<sup>2</sup>t para el uso correspondiente a plantas piso.
  - e. El valor total, suma de los valores de la planta baja y las plantas piso, deberá ser idéntico al calculado como exceso en el punto 4 anterior. El criterio deducido del Sr. Merelo Abela en su libro “La Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo” apto. Incidencia de la Valoración de los Aprovechamientos Urbanísticos en el Régimen de las Transferencias.
  - f. En caso de cesión de suelo zona verde carácter privado, el aprovechamiento lucrativo que le corresponda es el que se deduce de la aplicación a su superficie de la edificabilidad prevista en el cálculo del aprovechamiento tipo que es de 0,05 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t referidos al uso residencial plurifamiliar edificación semiabierta.
6. Si dicho exceso se materializa mediante acuerdo de cesión o distribución con propietario de parcela destinada a uso dotacional público o bien mediante cesión al Ayuntamiento de parcela destinada a este fin, la forma de operar será semejante a la establecida en el apartado 5º anterior, con las siguientes apreciaciones:
- a. El aprovechamiento que le corresponde a la parcela dotacional es el 100 % del tipo del área de reparto, que ya se refiere evidentemente al uso y tipología característica de la misma.
  - b. El valor de la parcela dotacional se calculará como producto entre su superficie, el 100 % del aprovechamiento tipo del área de reparto y el valor de repercusión VRC en €/m<sup>2</sup>t para el uso correspondiente a la de la parcela colindante más próxima, que en usos residenciales coincide con el uso y tipología característico del área de reparto.
7. Los cálculos descritos en los apartados anteriores, se materializa en las siguientes fórmulas:
- a. Transferencia entre parcelas con aprovechamiento lucrativo:

$$a1 \times \text{VRC}_{\text{piso1}} = a2 \times \text{VRC}_{\text{pb2}} + a3 \times \text{VRC}_{\text{piso2}}$$

donde:

a1 = Aprovechamiento lucrativo ponderado que tiene de exceso la parcela 1 sobre el susceptible de apropiación.

VRC<sub>piso1</sub> = Valor de repercusión correspondiente a plantas piso en la parcela 1.

a2 = Aprovechamiento lucrativo ponderado en planta baja de la parcela 2.

VRC<sub>pb2</sub> = Valor de repercusión correspondiente a planta baja en parcela 2.

a3 = Aprovechamiento lucrativo ponderado en plantas piso de la parcela 2.



VRCPiso2 = Valor de repercusión correspondiente a plantas piso en parcela 2.

- b. Transferencia entre parcela con aprovechamiento con otra destinada a uso dotacional público:

$$a1 \times \text{VRCPiso1} = S2 \times at \times \text{VRCPiso2}$$

donde:

a1 = Aprovechamiento lucrativo ponderado que tiene de exceso la parcela 1 sobre el susceptible de apropiación.

VRCPiso1 = Valor de repercusión correspondiente a plantas piso en la parcela 1.

S2 = Superficie de la parcela destinada a uso dotacional público.

at = Aprovechamiento tipo del área de reparto.

VRCPiso2 = Valor de repercusión ponderado en plantas piso de la parcela 2 (parcela edificable colindante más próxima).

8. En el caso de que se aceptase la cesión en metálico, o bien se procediese a la compra de aprovechamientos al Ayuntamiento, en caso que este dispusiese de ellos, los criterios de valoración en uno y otro caso será idénticos a los establecidos en los puntos anteriores.
9. Los criterios fijados en los apartados anteriores son acordes con los establecidos en la Ley 8/91 puesto que la no inclusión, según la propia definición legal, de un coeficiente de localización en el cálculo del aprovechamiento tipo, no quiere decir que la misma, no incida en la determinación del valor urbanístico de los terrenos, sino que la ponderación de este aspecto se difiere plenamente a la normativa catastral de valoración.

Criterio coincidente con el defendido por el Sr. Merelo Abela en su libro "La Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo" apto. Diferencias entre el Aprovechamiento Medio y Tipo.

Sería por tanto injusto no introducir la corrección correspondiente a la localización, debiendo por el contrario cumplirse que el valor del aprovechamiento no materializable en una localización concreta de origen sea idéntico al valor del aprovechamiento que en compensación se materialice en otra localización.

Estos principios se concretan en la utilización de los valores de repercusión para plantas bajas y plantas piso que ponderase la localización de acuerdo con los criterios establecidos por la propia Administración Tributaria.

B) Los valores de repercusión descritos en el apartado A se utilizarán con carácter general, independientemente de que el sistema de gestión utilizado sea sistemático o asistemático.



Ajuntament  
de Vila-real

Memoria  
Revisión Plan General Vila-real

En el caso de que se trate de sistemas generales serán igualmente de aplicación los criterios definidos en el apartado A anterior referidos al aprovechamiento tipo que el presente Plan General establece para dichos sistemas.