

QUADRA 16
PARTICULARES

Solares	Área m2	m2 techo
4	3359	720
5	10946	5498
12	3296	4990
*15	525	0
21	24161	11724
23	1898	4207
24	2471	3609
33	241	350
36	3575	3146
37	3427	3372
38	2002	2233
39	8378	6820
41	8619	2185
42	7756	8038
43	4112	1554
44	4112	848
46	631	738
47	631	703
48	631	707
49	631	707
50	500	560
51	430	487
52	655	712
53	930	988
54	649	706
55	1460	1293
56	1200	
TOTAL	97226	66895

QUADRA 15
PARTICULARES

Solares	Área m2	m2 techo
*19	1390	0
20	4400	2898
26	4435	3735
31	388	407
32	385	370
33	1203	1160
34	2100	1909
37	576	625
38	435	273
39	192	227
40	192	252
41	246	246
42	955	984
43	4658	4944
45	4620	4755
46	3507	4959
48	4837	145
52	1712	4154
53	4127	860
54	4490	4123
56	764	400
57	5039	900
59	1350	1383
60	25930	26274
61	1775	1857
62	1458	
TOTAL	81164	67840

* cables eléctricos

QUADRA 13

PARTICULARES

Solares	Área m2	m2 techo
1	5814	4968
11	8798	
TOTAL	14612	4968

QUADRA 10

PARTICULARES

Solares	Área m2	m2 techo
7	4880	
TOTAL	4880	0

AYUNTAMIENTO

Descripción	Área m2	m2 techo
Calle Tomas E	9482,8	0
Calle Moisés	1764	0
Calle Moisés	5512,5	0
Praça Orland	3475,8	0
Praça Luiz Car	1500	0
TOTAL	21735,1	0

SUPERFICIE TOTAL UE m2 219617,1

SUPERFICIE TOTAL PARTICULARES m2 197882

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA - cambio de uso e incremento del aprov. urbanístico

APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOG.

USO	Edificabilidad	Coeficiente	Ed. X Coef.
Existente			
Industrial	197882	1,368	270702,576
Proyecto			
Res. Libre	83.110,44	1,6368	136035,168
Res. Protecci	193.924,36	1	193924,36
Terciario	118.729,20	2,4192	287229,681
AOH	395.764,00		617189,209

APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

Incremento	10% Ayto.	Aprov. Ayto.	Res. Prot.
346486,633	34648,66328	34648,6633	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIETARIOS

582540,546

APROVECHAMIENTO TIPO

3,118976

RES. PROTEG. LUCRATIVA

159.275,70

INGRESOS DE LA ACTU

USO	Edificabilidad
Res. Libre	83.110,44
Res. Protecc	159.275,70
terciario	118.729,20
TOTAL INGRESOS	

SUELO DOTACIONAL

118729,2

COSTES DE LA ACTUAC

	Superficie
Viales	37.315
ZV computa	59.365
ZV no comp	940
Gastos Gestión	
TOTAL	

PAGO URBANIZADOR

Metálico	15,86991064
Especie	0,025391857

o a 2,00 m2t/m2s

ACIÓN

Valor Rep	Ingresos R\$
1.023	85021980,12
625	99547310,45
1.512	179518550,4
	364087841

VALOR UNITARIO

354842974,6				
Valor Venta Solares Antes Actuación				
Superficie Propi	Precio m2 (te	Valor Reper	Total	
197882	1500	855	169189110	

Valor Venta Solares Tras la Actuación
364087841

IÓN

coste m2	Coste R\$
80	2985200
60	3561876
60	56400
	2641390,4
	9244866,4

Ganancia de la actuación	185653864,6
Valor monetarización 10% Aprov. Ayto.	
Aprovechamiento Ayto. Res. Prot.	34648,66328
Índice Edif. Área Edificable	6,225357031
Suelo necesario para materializar el aprove	5565,731108
Valor Reperc. Suelo Res. Protección.	625
Valor Monetarización 10% Ayto.	3478581,942

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA - cambio de uso e incremento del aprov. urbanístico

APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOG.

USO	Edificabilidad	Coeficiente	Ed. X Coef.
Existente			
Industrial	197882	1,368	270702,576
Proyecto			
Res. Libre	62.332,83	1,6368	102026,376
Res. Protec.	145.443,27	1	145443,27
Terciario	89.046,90	2,4192	215422,26
AOH	296823		462891,907

APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

Incremento	10% Ayto.	Aprov. Ayto.	Res. Prot.
192189,331	19218,93306	19218,9331	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIETARIOS

443672,974

APROVECHAMIENTO TIPO

2,339232

RES. PROTEG. LUCRATIVA

126.224,34

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN

USO	Edificabilidad
Res. Libre	62.332,83
Res. Prot.	126.224,34
Terciario	89.046,90
TOTAL INGRESOS	

SUELO DOTACIONAL

89046,9

COSTES DE LA ACTUACIÓN

	Superficie
Viales	37.315
ZV computa	44.523
ZV no comp	940
Gastos Gestión (40% G. con	
TOTAL	

PAGO URBANIZADOR

Metálico	18,02726395
Especie	0,028843622

o a 1,5 m2t/m2s

ACCIÓN

Valor Reper Ingresos

1.023 63766485,09

625 78890210,59

1.512 134638912,8

277295608,5

VALOR UNITARIO

269297398,7

Valor Venta Solares Antes Actuación

Superficie Pr Precio m2 (t Valor Reper Total

197882

1500

855

169189110

Valor Venta Solares Tras la Actuación

277295608,5

IÓN

coste m2

Coste R\$

80 2985200

60 2671407

60 56400

st.) 2285202,8

7998209,8

Ganancia de la actuación

100108288,7

Valor monetarización 10% Aprov. Ayto.

Aprovechamiento Ayto. Res. Prot. 19218,93306

Índice Edif. Área Edificable 3,18291098

Suelo necesario para materializar el apro 6038,162294

Valor Reperc. Suelo Res. Proteg. 625

Valor Monetarización 10% Ayto. 3773851,434

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA - cambio de uso e incremento del aprov. urbanís

APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOG.

USO	Edificabilida	Coeficiente	Ed. X Coef.
Existente			
Industrial	197882	1,368	270702,576
Proyecto			
Res. Libre	83.110,44	1,6368	136035,168
Res. Proteg.	193.924,36	1	193924,36
Terciario	118.729,20	2,4192	287229,681
AOH	395.764,00		617189,209

APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

Incremento	10% Ayto.	Aprov. Ayto.	Res. Prot.
346486,633	34648,6633	34648,6633	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIETARIOS

582540,546

APROVECHAMIENTO TIPO

3,118976

RES. PROTEG. LUCRATIVA

159.275,70

INGRESOS DE LA ACTU

USO	Edificabilida
Res. Libre	83.110,44
Res. Protecc	159.275,70
terciario	118.729,20
TOTAL INGRESOS	

SUELO DOTACIONAL

Superficie UE
219617,1

COSTES DE LA ACTUA

	Superficie
Viales	37.315
ZV comp.	32.943
ZV no comp	940
Gastos Gestión	
TOTAL	

PAGO URBANIZADOR

Metálico	12,0599596
Especie	0,01929594

ico a 2,00 m2t/m2s

ACIÓN

Valor Reper	Ingresos R\$
1.023	85021980,12
625	99547310,45
1.512	179518550,4
	364087841

Suelo Dotacional
65885,13

IÓN

coste m2	Coste R\$
80	2985200
60	1976553,9
60	56400
	2007261,56
	7025415,46

VALOR UNITARIO

357062425,5

Valor Venta Solares Antes Actuación

Superficie Propie	Precio m2 (t	Valor Reper	Total
197882	1500	855	169189110

Valor Venta Solares Tras la Actuación

364087841

Ganancia de la actuación

187873315,5

Valor monetarización 10% Aprov. Ayto.

Aprovechamiento Ayto. Res. Prot. 34648,66328

Índice Edif. Área Edificable 3,399538744

Suelo necesario para materializar el aprovecl 10192,16602

Valor Reperc. Suelo Res. Proteg. 625

Valor Monetarización 10% Ayto. 6370103,764

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA - cambio de uso e incremento del aprov. urbanístico

APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOG.

USO	Edificabilidad	Coeficiente	Ed. X Coef.
Existente			
Industrial	197882	1,368	270702,576
Proyecto			
Res. Libre	62.332,83	1,6368	102026,376
Res. Proteg.	145.443,27	1	145443,27
Terciario	89.046,90	2,4192	215422,26
AOH	296823		462891,907

APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

Incremento	10% Ayto.	Aprov. Ayto.	Res. Prot.
192189,331	19218,9331	19218,9331	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIETARIOS

443672,974

APROVECHAMIENTO TIPO

2,339232

RES. PROTEG. LUCRATIVA

126.224,34

INGRESOS DE LA ACTU

USO	Edificabilidad
Res. Libre	62.332,83
Res. Prot.	126.224,34
Terciario	89.046,90
TOTAL INGRESOS	

SUELO DOTACIONAL

Superficie UE
219617,1

COSTES DE LA ACTUAC

	Superficie
Viales	37.315
ZV computa	16.471
ZV no comp	940
Gastos Gestión (40% G. coi	
TOTAL	

PAGO URBANIZADOR

Metálico	12,71618527
Especie	0,020345896

o a 1,5 m2t/m2s

ACIÓN

Valor Reper Ingresos

1.023 63766485,09

625 78890210,59

1.512 134638912,8

277295608,5

Suelo Dotacional

32942,565

IÓN

coste m2 Coste R\$

80 2985200

60 988276,95

60 56400

st.) 1611950,78

5641827,73

VALOR UNITARIO

271653780,7

Valor Venta Solares Antes Actuación

Superficie Pr Precio m2 (t Valor Reper Total

197882

1500

855

169189110

Valor Venta Solares Tras la Actuación

277295608,5

Ganancia de la actuación

102464670,7

Valor monetarización 10% Aprov. Ayto.

Aprovechamiento Ayto. Res. Prot. 19218,93306

Índice Edif. Área Edificable 1,98730533

Suelo necesario para materializar el apro 9670,85066

Valor Reperc. Suelo Res. Proteg. 625

Valor Monetarización 10% Ayto. 6044281,662

	Supuesto I	
	Legislación Española - 2,0 m ² t/m ² s	
Superficie Total (m ² s)		219.617,10
Edificabilidad Global - m ² t/m ² s		1,802063683
Edificabilidad Total		395.764,00
Particulares		361.115,34
Ayto. Res. Protección		34648,66328
Superficie Pública Total		156.044
Dotacional		118729,2
Superficie ZV		59.365
Equipamientos		59.365
Superficie Viario		37.315
Índice Edif. Área Edificable		6,225357031
Superficie Edificable		63.573
Particulares		58007,16889
Materialización 10% AOH Ayto.		5565,731108
Ocupación		0,5
Numero de plantas necesarias		12,45071406
Ganancia/beneficio Actuación		185653864,6

Supuesto II
Legislación Española - 1,5 m2t/m2s

219617,1

1,351547762

296823
277604,0669
19218,93306

126.362
89046,9
44.523
44.523
37.315

3,18291098

93.255
87217,03771
6038,162294

0,5

6,36582196

100108288,7

Supuesto III
Legislación Brasileña - 2,0 m2t/m2s

219617,1

1,802063683

395.764,00
361.115,34
34.648,66

103.200
65885,13
32942,565
32942,565
37.315

3,399538744

116.417
106224,804
10192,16602

0,5

6,799077488

187873315,5

Supuesto IV
Legislación Brasileña - 1,5 m2t/m2s

219617,1

1,351547762

296823

277604,0669

19218,93306

70.258

32942,565

16471,2825

16471,2825

37.315

1,98730533

149.360

139688,6843

9670,85066

0,5

3,97461066

102464670,7