

**Duda:**

En el SUPUESTO 06 E descontó un tanto por ciento de la edificabilidad permitida por el planeamiento para comunes, y así determinar la superficie de vivienda tipo por planta.

Sin embargo en el supuesto 04VI nos comentó que todos los EM incluían superficies construidas con elementos comunes.

Por tanto, en el supuesto 06 E no se debería haber tenido en cuenta que los datos de 100 m<sup>2</sup> de la promoción actual también incluyen elementos comunes?

En este mismo supuesto 06E dado que el valor del solar vendrá dado por el principio de mayor y mejor uso, yo hice una comparativa entre 2 ó más posibles soluciones, dentro de los límites dados por el planeamiento.

- OPCIÓN A: PB de 560 m<sup>2</sup> de comercial y resto viviendas
- OPCIÓN B: PB: 640 m<sup>2</sup> de comercial y resto viviendas.

También podría ser todo vivienda... no?

**Supuesto 06E → Valoración de un solar**

Forma de proceder: determinar la promoción más probable (principio del mayor y mejor uso)

En el ejemplo se opta por una promoción de 21 viviendas, bajos comerciales y sótano con 28 plazas de garaje.

Si se agota la edificabilidad máxima permitida -> 2.800 m<sup>2</sup>

Se propone una promoción de 2.800 m<sup>2</sup> sobre rasante y 800 m<sup>2</sup> bajo rasante (la totalidad del solar)

Otra cosa es cómo se reparten esos m<sup>2</sup> por usos: 2.210 m<sup>2</sup> de viviendas, 540 m<sup>2</sup> de locales y 850 m<sup>2</sup>. En este caso se asignan 50 m<sup>2</sup> de la planta baja a los accesos del garaje.

La ocupación es del 80% por lo tanto en pl. baja hay 640 m<sup>2</sup> (800\*0,8): 540m<sup>2</sup> de locales comerciales, 50 m<sup>2</sup> de comunes de viviendas y 50 m<sup>2</sup> de comunes de garajes.

Por lo tanto, los 2.210 m<sup>2</sup> de viviendas incluyen comunes, los de planta baja y los de cada planta.

**Siempre se valora considerando la superficie construida con comunes.**

Y puede haber diferentes propuestas que sean válidas. Se valora para el mayor y mejor uso – habría que estudiar las diferentes opciones. Pero no se trata de hacer un proyecto sino de grandes números.

En la propuesta se consideran:

6 viviendas por planta (de la 1 a la 3) -> 18 viviendas con una superficie media de 106,67 m<sup>2</sup>

3 viviendas en planta 4 -> 3 viviendas con una superficie media de 96,67 m<sup>2</sup>

Por lo tanto, son 21 viviendas de superficie construida con comunes en torno a los 100 m<sup>2</sup>, que es justamente del producto que tenemos datos de mercado.

Hipótesis contempladas:

Ss=	800 m <sup>2</sup>						
e=	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
Sedific=	2.800 m <sup>2</sup>						
Sc Viviendas=	2.210	nº plantas	5	6viv pl1-3	640	1920	Sc media
Sc L.Comercial=	540	ocup s/r	80%	3 viv pl 4		290	106,67
Sc Garajes=	850	ocup b/r	100%			850	96,67
	2.750						31,48

	<b>nº unidades</b>	<b>Sc</b>	<b>Vunit</b>	<b>VV</b>
Viviendas	21	2.210	3.000	6.630.000
L.Comerciales		540	3.450	1.863.000
Garajes	27	850	15.000	405.000

En el correo se propone:

- OPCIÓN A: PB de 560 m<sup>2</sup> de comercial y resto viviendas
- OPCIÓN B: PB: 640 m<sup>2</sup> de comercial y resto viviendas.

- 1 - Se olvida que según el enunciado el planeamiento establece dotación obligatoria de garaje
  - en las dos debería incluirse el garaje
- 2 - Opción A -> 560 m<sup>2</sup> de comercial respecto a 540 m<sup>2</sup> son matices
- 3 - Opción B -> 640 m<sup>2</sup> de comercial -> toda la planta es de comercial? Y por donde se accede a las viviendas y a los garajes?
- 4 - Todo vivienda? Es una opción, pero habría que:
  - a) ver si con un solo sótano es posible atender la dotación de garaje. 2.750 m<sup>2</sup> de vivienda, si son de 100 m<sup>2</sup> implica 27 o 28 viviendas, 1 plaza/vivienda -> 28\*30 = 840 m<sup>2</sup> - Si
  - b) Hacer los cálculos y ver si el valor del suelo es superior