



El cálculo del aprovechamiento urbanístico debe realizarse una vez excluidos los terrenos destinados a espacios públicos.

Del aprovechamiento que ha de considerarse a los efectos de valoración del suelo consolidado, deben excluirse los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general.

El Tribunal Supremo, en una reciente Sentencia de 25 de Octubre de 2016 cuestiona y dirime, si el aprovechamiento de una finca expropiada, ha de realizarse con exclusión de las cesiones y gastos necesarios para la edificabilidad hipotética de la misma, o si por el contrario, deben ser computadas dichas cesiones y gastos, tal y como sostiene el ayuntamiento recurrente.

Ante este planteamiento, el Alto Tribunal señala que **el cálculo del aprovechamiento no se obtiene dividiendo simplemente los metros cuadrados edificables por la superficie del área, sino que dicha operación debe realizarse una vez detraídos los terrenos destinados a espacios públicos**, viales y espacios verdes, que no están al servicio de los propietarios, sino de la generalidad de la población y que, además, son de titularidad pública.

Así pues, se concluye que **el coeficiente neto de edificabilidad se aplica cuando ya se han descontado todas las cesiones obligatorias**, tales como viales, parques, y jardines, de ahí que se tome como divisor tan solo la superficie lucrativa.

En tal sentido, el Tribunal determina que el aprovechamiento que ha de considerarse a los efectos de valoración del suelo consolidado, es ...