

CAPÍTULO 9. ANEXOS

1. NORMATICA APLICADA

1.1 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen. (PEPRI).

CAPITULO 2. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANÍSTICO Y AMBIENTAL.

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.

Artículo 22. Intervenciones en edificios con nivel de protección 2.

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Rehabilitación subgrupo *b-Reforma*.

En los elementos sujetos al nivel de protección nº 2 o estructural, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica: espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes ... y demás elementos propios.

Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica en el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

Las limitaciones señaladas en las obras a efectuar en los inmuebles catalogados con el nivel de protección nº 2 podrán exceptuarse en el Palacio de Raga, cuya intervención se ajustará al estudio presentado por la Conselleria de Treball para la adecuación del edificio al uso de centro cívico-social del barrio. La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección no está autorizada.

b) Reforma: que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.) con las condiciones que mas adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico. Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPITULO I. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 2. DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 51. Altura máxima de la edificación.

1. Para la definición de la altura del edificio, cota de referencia y altura máxima se estará a lo dispuesto en el presente PGOU (Artículos 5.29 a 5.34 respectivamente).
2. Los edificios protegidos en los niveles 1 ° y 2° a los efectos de número de plantas y altura de cornisa mantienen la actualmente existente, sin perjuicio de que determinados añadidos o sobreelevaciones realizadas con posterioridad a la construcción del edificio puedan ser consideradas como fuera de ordenación.

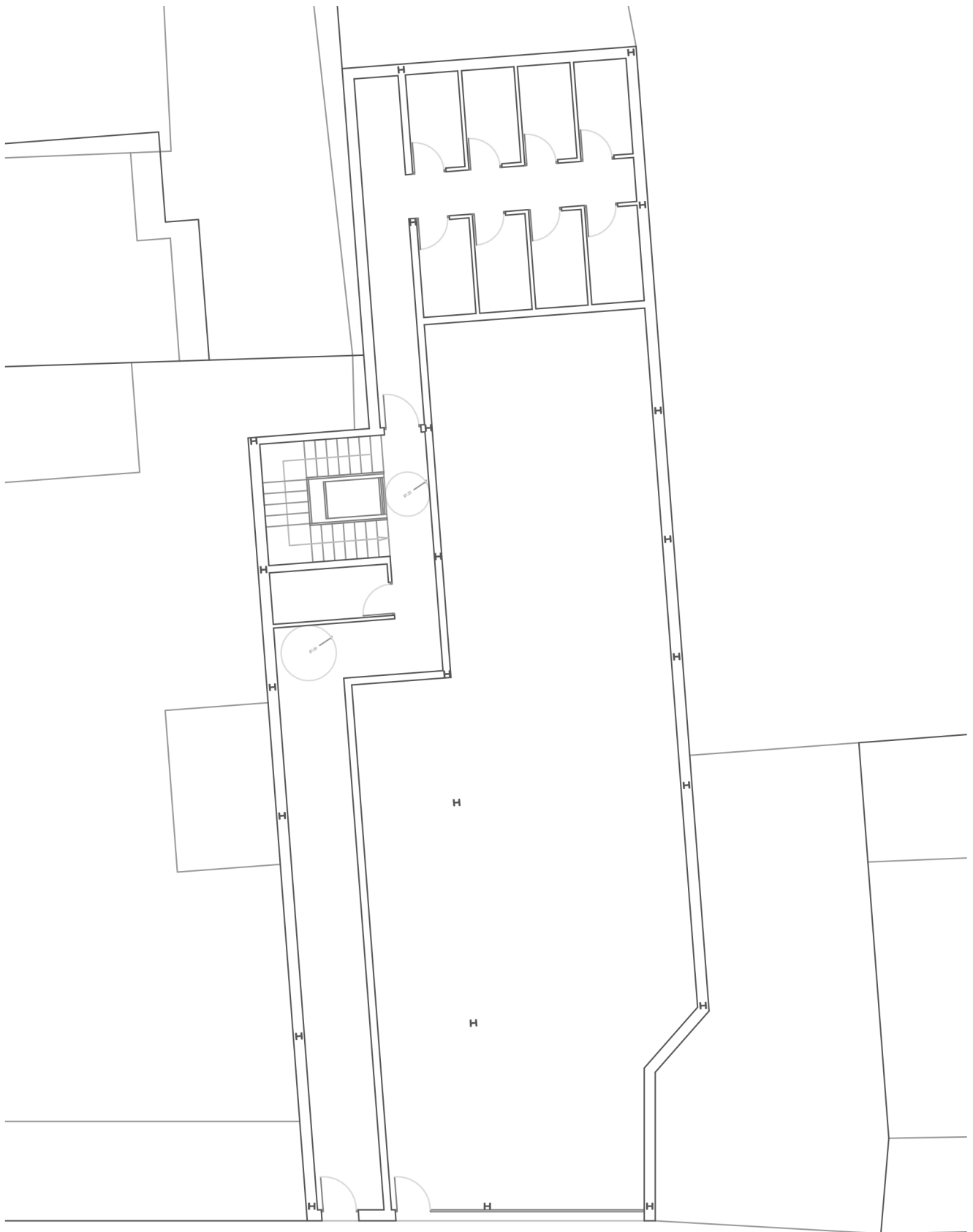
1.2 Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. (PGOU).

Artículo 3.66. NIVEL Nº 2. Régimen

1. Protección Básica: Estructural.

3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo.

2. DEFINICIÓN. PLANTAS DEL INMUEBLE



Escala 1/150



Escala 1/150



Escala 1/150



Escala 1/150

3. DATOS DE COSTES

ADQUISICIÓN DE SUELO

PRECIO TOTAL EN ESCRITURA DE COMPRAVENTA.	1.000.000 €
Otros costes: Intermediación	0 €
Parte del precio sujeto a ITP. (Resto en IVA)	0 €
Coste de obras de demolición.	0 €
Coste de obras de urbanización.	0 €/m ²
Honorarios prof., Gestión Urb., Proyectos y Obras.	0 €
Tasas e Impuestos de Gestión Urbanística.	0 €

LICENCIA DE OBRAS Y TASAS MUNICIPALES

4,6 % s/Presupuesto de Ejecución Material.

CONSTRUCCIÓN

Costes Urbanización Interior.	0 €
Coste de Viviendas s/rasante.	918,55 €/m ²
Coste Trasteros s/rasante.	551,13 €/m ²
Coste Locales s/rasante.	551,13 €/m ²
Coste medio Obras b/rasante	0 €/m ²
Coste acometidas de servicios.	0 €/vivienda.
Retención al contratista.	5 % s/Coste construcción.

GASTOS GENERALES, DE GESTIÓN Y DE COSTES DE VENTAS

Gastos Generales.	5%	s/Ventas.
Gastos de Gestión.	INCLUIDO EN GASTOS GENERALES	
Gastos de Publicidad y Ventas.	3%	s/Ventas.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)

873.982 €

Costrucción de Viviendas s/rasante.	815,40	918,55 €	748.986 €
Costrucción Trasteros s/rasante.	33,60	551,13 €	18.518 €
Costrucción Locales s/rasante.	193,20	551,13 €	106.478 €

4. DATOS DE FINANCIACIÓN

SUELO

Primer pago (Señal, Opción de Compra).	10,00%	sobre el precio de suelo.
--	--------	---------------------------

ANTICIPOS DE CLIENTES.

A la firma del contrato.	10,00%	sobre el precio de escritura
--------------------------	--------	------------------------------

Pagos mensuales de la misma cantidad.	10,00%	sobre el precio de escritura.
---------------------------------------	--------	-------------------------------

CONTRATISTA.

Retención	5,00%
-----------	-------

Aplazamiento de pagos	60 días	2 meses
-----------------------	---------	---------

PRESTAMO S/SUELO. % S/PRECIO DE LA COMPRAVENTA.

Cuantía Capital sobre Valor Tasación	50,00%
--------------------------------------	--------

PRESTAMO SUBROGABLE SOBRE VIVIENDAS U OTROS.

	Viviendas	Locales
Cuantía capital sobre valor tasación	80%	60%
Tipo de interés	3,00%	3,00%
Comisión de apertura	0,50%	0,50%
Coefficiente de Capital Garantizado		140%
Plazo de Carencia, meses		36
Plazo de amortización, años		25

6. OTROS DATOS.

COSTES COMPLEMENTARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Control de calidad (s/Coste construcción).	1,00%
Seguros (s/Coste construcción).	1,00%

COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRA.

Tabla de honorarios del Arquitecto. s/PEM.

m ² Construidos	Coficiente
0	11,5%
200	9,5%
800	8,6%
3.000	7,5%
8.000	6,7%
14.000	6,2%
20.000	5,9%
35.000	5,5%
65.000	5,0%
120.000	4,0%

Otros:Telecomunicaciones, Seguridad, Estudio Geotécnico. 1,00% PEM

ESCRITURA, GESTORIA, GASTOS DE TASACIÓN.

Tarifa gestoría, por gestión.	300
Gastos de tasación.	
Término fijo.	380
Término proporcional.	0,024%

AVAL PARA EL CASO DE APORTACIÓN DE SUELO.

Comisión Anual 1% anual del valor de la aportación

ARANCELES DE NOTARIO Y REGISTRADOR, COEFICIENTES REDUCTORES.

Aranceles

Valor del inmueble	Notario		Registrador	
	Término fijo	Término prop.	Término fijo	Término prop.
0	90		24	
6.010	63	0,45%	14	0,175%
30.051	153	0,15%	29	0,125%
60.101	183	0,10%	59	0,075%
150.253	258	0,05%	126	0,030%
601.012	379	0,03%	166	0,020%
6.010.121	980	0,02%	1.388	0,005%

Honorarios adicionales 90 90

Coficientes s/Aranceles

		Notario	Registrador
Compra venta del Suelo.	Viviendas	100%	100%
	Viviendas P.O.	50%	50%
	Resto	100%	100%
Escritura de Obra Nueva.	Viviendas	100%	100%
	Viviendas P.O.	50%	50%
	Resto	100%	100%
Escritura de división horizontal.	Viviendas	100%	70%
	Viviendas P.O.	50%	50%
	Resto	100%	100%
Préstamos hipotecarios.	Viviendas	75%	75%
	Viviendas P.O.	50%	50%
	Resto	75%	75%

IMPUESTOS

ITP	8,0%
IVA general	21,0%
IVA reducido	10,0%
IVA repercutido V.P.O.	4,0%
AJD	1,5% sobre escriturado
Impuesto de Sociedades	25,0%

5. CÁLCULO DE LOS INTERESES DE LOS PRÉSTAMOS.

Mes	1	2	3	4	5	6
Préstamo	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
Cuota	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €

Mes	7	8	9	10	11	12
Préstamo	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
Cuota	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €

Mes	13	14	15	16	17	18
Préstamo	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	510.436 €	531.307 €
Cuota	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.276,09 €	1.328,27 €

Mes	19	20	21	22	23	24
Préstamo	562.613 €	604.355 €	656.533 €	719.146 €	782.594 €	846.877 €
Cuota	1.406,53 €	1.510,89 €	1.641,33 €	1.797,87 €	1.956,49 €	2.117,19 €

Mes	25	26	27	28	29	30
Préstamo	911.995 €	977.948 €	1.044.735 €	1.112.357 €	1.179.145 €	1.233.409 €
Cuota	2.279,99 €	2.444,87 €	2.611,84 €	2.780,89 €	2.947,86 €	3.083,52 €

Mes	31	32	33	34
Préstamo	1.275.152 €	1.304.371 €	1.325.242 €	1.378.782 €
Cuota	3.187,88 €	3.260,93 €	3.313,11 €	3.446,95 €