



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servei de Planejament

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
3342604	YJ2734A		6

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie pública (m²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Índice(1) Serie C
390	2	1	254.69	27

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

Acta de Urbanización: BDE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Instrumento de Desarrollo: (PP1458) - N. Campanar. UA-B(PRR-1) AP 29/12/98. BOP 5/6/99 y NN. (PP1458) - N. Campanar. UA-B(PRR-1) AP 29/12/98. BOP 5/6/99 y NN.

CLASIFICACIÓN:

Calificación de Suelo: (SUP) Suelo Urbanizable Programado Sistema General

CALIFICACIÓN:

Calificación Urbanística: (ER-3) Edif. de uso Residencial Privado *

Uso Global o Dominio: (Rpf.) Residencial plurifamiliar Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos

USOS:

de Especificación: (EL-P) Sistema Local de Espacios Libres Privado Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:

Superf. Min. (m²): Superf. Máx. (m²): Superf. Min. (m²): Superf. Máx. (m²): Ancho Línea (m. uso): Orientación: Asociación Obligatoria: Informe Líneas

Art. 5.7 NN.UU PGOU

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Número de plantas: Altura máxima (m): Altura Planta Baja (m): Altura máxima máxima: Informe Líneas

Consultas Específicas

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS:

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 5 de abril de 2016 Página: 1/2

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servei de Planejament

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
3342604	YJ2734A		6

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie pública (m²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Índice(1) Serie C
390	2	2	128.12	27

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

Acta de Urbanización: BDE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Instrumento de Desarrollo: (PP1458) - N. Campanar. UA-B(PRR-1) AP 29/12/98. BOP 5/6/99 y NN. (PP1458) - N. Campanar. UA-B(PRR-1) AP 29/12/98. BOP 5/6/99 y NN.

CLASIFICACIÓN:

Calificación de Suelo: (SUP) Suelo Urbanizable Programado Sistema General

CALIFICACIÓN:

Calificación Urbanística: (ER-3) Edif. de uso Residencial Privado *

Uso Global o Dominio: (Rpf.) Residencial plurifamiliar Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos

USOS:

de Especificación: (EL-P) Sistema Local de Espacios Libres Privado Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:

Superf. Min. (m²): Superf. Máx. (m²): Superf. Min. (m²): Superf. Máx. (m²): Ancho Línea (m. uso): Orientación: Asociación Obligatoria: Informe Líneas

Art. 5.7 NN.UU PGOU

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Número de plantas: Altura máxima (m): Altura Planta Baja (m): Altura máxima máxima: Informe Líneas

Consultas Específicas

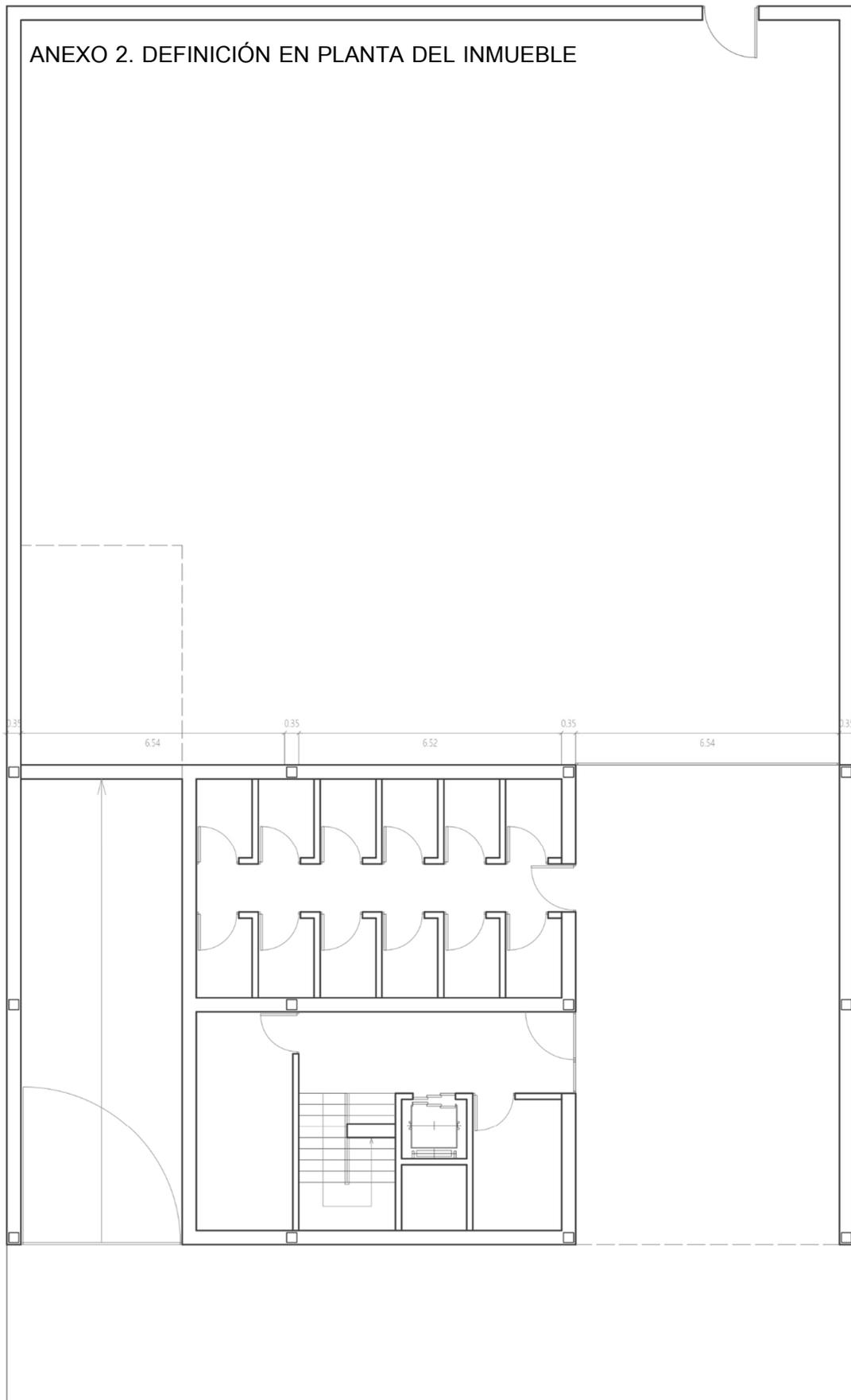
CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS:

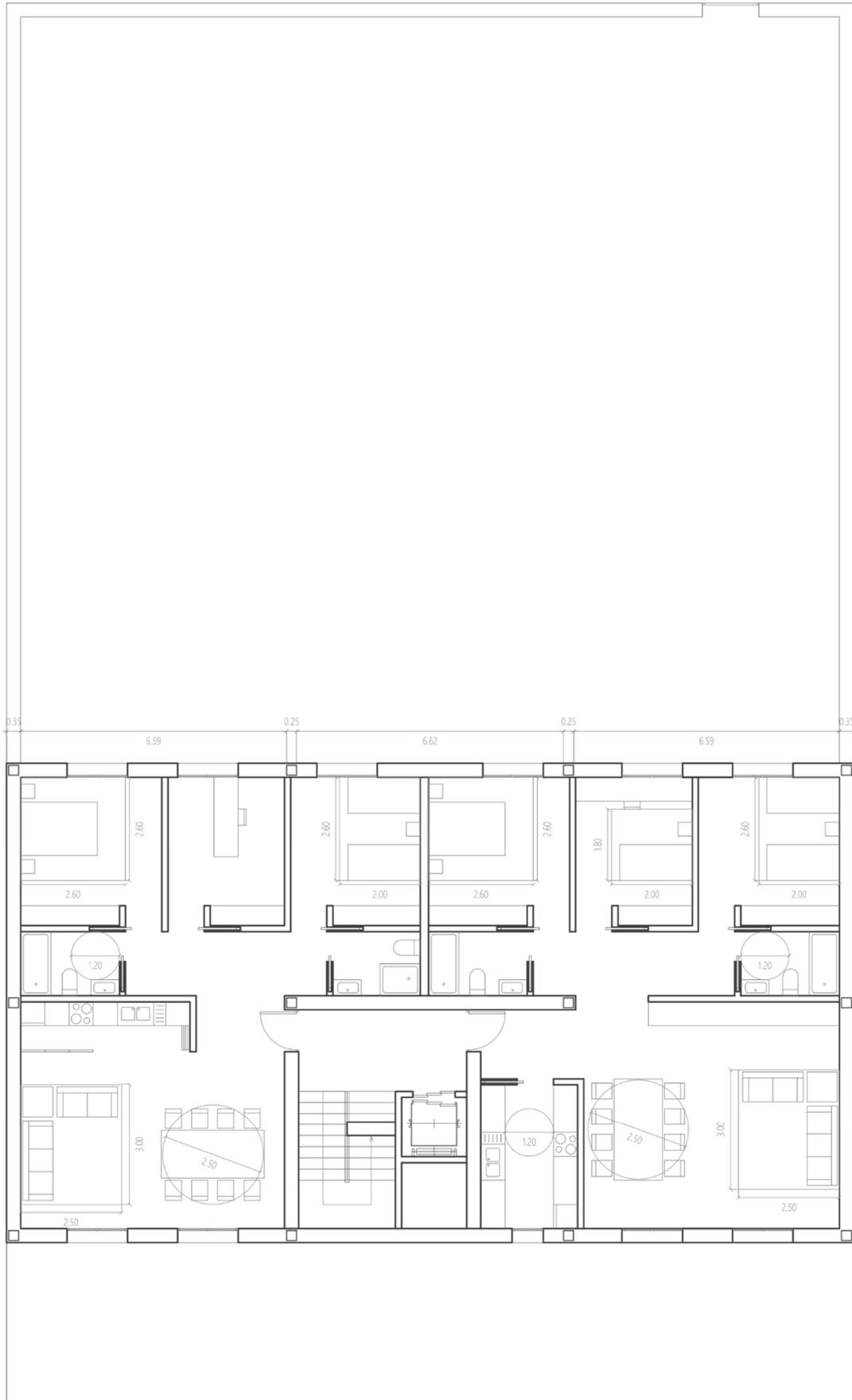
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 5 de abril de 2016 Página: 2/2

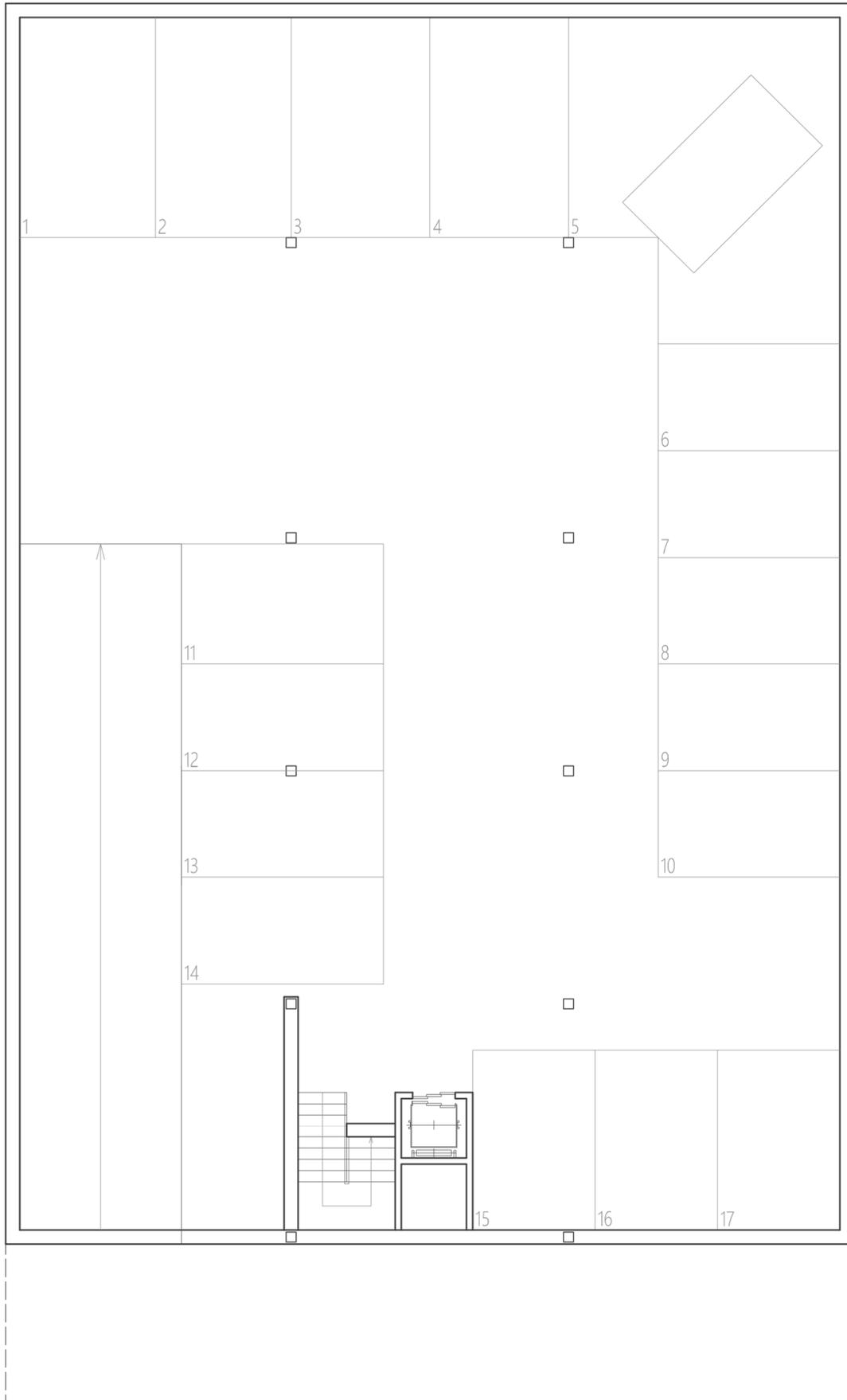
Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.



PLANTA BAJA 1/150



PLANTA TIPO 1/150



PLANTA SÓTANO 1/150

ANEXO 3. REVISTA EMEDOS



EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO

Superficie aproximada de una vivienda: 105 m²

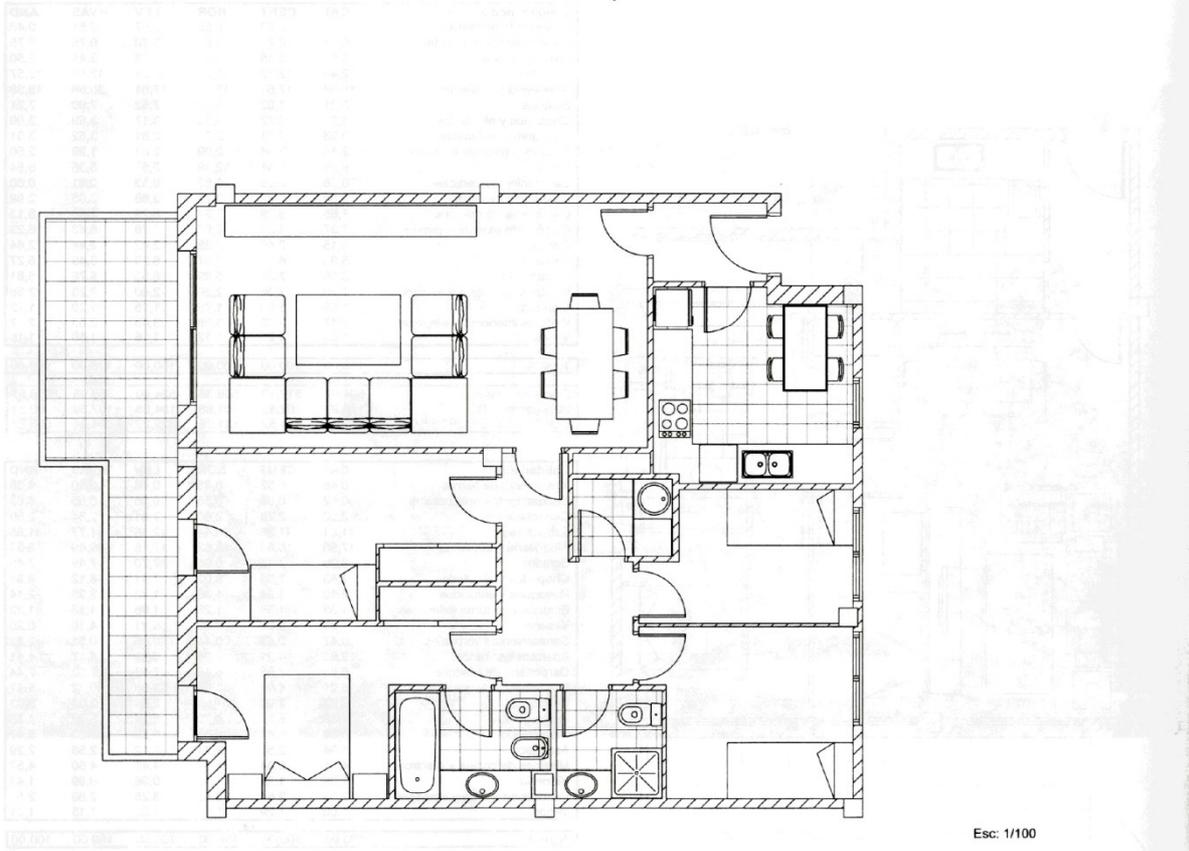
DESCRIPCIONES

98523 Calidad sencilla

Estructura: muro en sótano, pilares y jácenas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** fábrica de ladrillo hueco doble con cámara de aire y tabique fachadas, hueco doble en resto paredes. **Distribuciones:** tabique ladrillo hueco sencillo. **Cubierta:** pendiente hormigón celular, tela asfáltica y dos gruesos rasillas. **Solados:** chapa mortero C.P. en sótano, rasillas en terrazas y lavaderos, terrazo 30x30 en viviendas, vestíbulo y rellanos. **Revestimientos:** cerámicas en bajos fachada principal, azulejos color en cocinas hasta 1,80 m. altura, azulejos serigrafiados en baño y aseos hasta 1,80 m. altura. **Revoques:** fachadas, patios, paredes vestíbulo y escaleras. **Carpintería:** Flandes 2ª pintada en exteriores e interiores. **Cerrajería:** cierre plancha reforzada en tiendas, barandillas escaleras y terrazas, puerta basculante garaje. **Fontanería:** redes agua fría y caliente de cobre, producción agua caliente, dos calentadores gas por vivienda. **Electricidad:** 5750 Kw luz y fuerza y vivienda. **Sanitarios:** porcelana blanca: bañera plancha esmaltada, lavadero gris. **Cocina:** muebles bajos madera forrada formica, encimera mármol, cocina gas 3 fuegos, horno. **Ascensor:** 4 personas, una velocidad. **Yesería:** paredes y techos a buena vista. **Pintura:** estucado en fachadas, paredes vestíbulo y escalera, pintura impermeable en patios, al plástico en paredes viviendas y al temple en techos. **Vidriería:** doble. **Persianas:** enrollables de plástico 1ª calidad. **Varios:** antena colectiva TV y FM, decoración y mobiliario vestíbulo.

98524 Calidad media

Estructura: muro en sótano, pilares y jácenas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** fábrica de ladrillo macizo visto con cámara de aire y tabique en fachadas, ladrillo macizo en resto paredes. **Distribuciones:** tabique ladrillo hueco sencillo. **Cubierta:** pendiente de hormigón celular, tela asfáltica y dos gruesos rasillas. **Solados:** chapa mortero C.P. en sótano, rasillas en lavaderos y terrazas, terrazo 40x40 en vestíbulo y rellanos, cerámicas en cocinas y baños viviendas, terrazo 30x30 en resto. **Revestimientos:** cerámica en bajos fachada principal, cerámica en pared vestíbulo y escalera. **Revoques:** en fachadas que no son de obra vista y en patios. **Carpintería:** Flandes 2ª pintada en exteriores e interiores. **Cerrajería:** cierre plancha reforzada en tiendas, barandillas escaleras y terrazas, puerta basculante garaje. **Fontanería:** redes agua fría y caliente de cobre, producción agua caliente caldera mixta a gas. **Electricidad:** 5750 Kw luz y fuerza y vivienda. **Calefacción:** caldera mixta a gas, radiadores de aluminio. **Sanitarios:** porcelana color, bañera plancha esmaltada, fregadero porcelana blanca, lavadero gris. **Cocina:** muebles bajos y colgados de madera forrada formica, encimera mármol, cocina 3 fuegos, horno. **Ascensor:** 4 personas, una velocidad. **Yesería:** paredes y techos a buena vista. **Pintura:** estucado en fachadas no vistas, paredes vestíbulo y escaleras, pintura impermeable en patios, al temple en techos, empapelado en paredes viviendas. **Vidriería:** doble. **Persianas:** enrollables plástico 1ª calidad. **Varios:** antena colectiva TV y FM, cielo raso madera, decoración y mobiliario en vestíbulo.



Esc: 1/100



RESÚMENES PRESUPUESTOS

Porcentajes por partidas sobre el presupuesto de ejecución material y valor en euros por m2 construido.

98525 Calidad alta

Estructura: muro en sótano, pilares y jácenas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** fábrica de ladrillo macizo visto con cámara de aire y tabique en fachadas, ladrillo macizo en resto paredes. **Distribuciones:** tabique ladrillo hueco sencillo. **Cubierta:** pendiente hormigón celular, tela asfáltica y dos gruesos rasillas. **Solados:** chapa mortero C.P. en sótano, mármol en vestíbulo y escaleras, rasillas en lavaderos y terrazas, terrazo 30x30 en dormitorios pisos, cerámica en cocinas, baños y aseos, parquet de madera en resto pisos. **Revestimientos:** piedra natural bajos fachada principal, mármol y madera en paredes vestíbulo, azulejos serigrafiados dos tintas en cocinas, baños y aseos a toda altura. **Revoques:** en fachadas no vistas y en patios paredes escaleras. **Carpintería:** de madera pintada en exteriores y barnizada en interiores. **Cerrajería:** cierre plancha reforzada en tiendas, barandillas escaleras y terrazas, puerta basculante garaje. **Fontanería:** redes agua fría y caliente de cobre, producción agua caliente caldera mixta gas. **Electricidad:** 5750 Kw luz y fuerza por vivienda. **Calefacción:** caldera mixta gas, radiadores de aluminio. **Sanitarios:** porcelana blanca: bañera fundición, fregadero de acero inoxidable, lavadero gres. **Cocina:** muebles bajos y colgados de madera forrada formica, campana humos, encimera mármol, cocina gas 4 fuegos, horno. **Ascensor:** 4 personas, dos velocidades, puertas automáticas. **Yesería:** paredes y techos a buena vista. **Pintura:** estuco en fachadas no vistas y escaleras, pintura impermeable en patios, empapelado en paredes viviendas, pintura al temple en techos. **Vidriería:** doble. **Persianas:** enrollables de plástico calidad extra. **Varios:** antena colectiva TV y FM, cielo raso madera, decoración y mobiliario vestíbulo.



Calidad sencilla	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Movimiento de tierras	1,58	1,67	1,42	1,54	1,57	1,13
Saneamientos horizontales	0,32	0,29	0,28	0,29	0,32	0,32
Cimentaciones y muros	4,67	4,39	4,25	4,52	4,54	4,63
Estructuras	23,86	22,04	21,52	22,64	24,65	24,50
Albañilería y cubiertas	14,04	13,36	13,20	12,96	15,59	14,76
Solados	7,54	6,12	5,68	6,69	6,61	6,42
Chapados y alicatados	3,19	3,05	2,87	2,90	3,35	3,32
Revoques y enlucidos	3,71	3,34	3,11	3,13	3,88	3,76
Estucos y pinturas exteriores	1,33	1,86	1,33	1,99	1,24	1,45
Yesería	6,08	7,96	12,45	7,40	5,31	6,05
Saneamientos verticales	0,59	0,58	0,56	0,55	0,63	0,65
Aparatos sanitarios	3,47	3,67	3,59	3,55	3,67	3,91
Carpintería de madera.	4,89	5,31	4,67	5,28	4,97	5,38
Carpintería exterior y persia.	3,14	4,29	3,63	3,68	3,45	3,65
Cerrajería	2,19	1,71	1,68	1,71	1,73	1,80
Fontanería	6,33	6,43	6,23	6,48	6,54	5,82
Electricidad	5,33	6,09	5,10	5,54	4,96	4,88
Ascensor	1,06	1,35	1,22	1,14	1,36	1,25
Muebles de cocina y electrodom.	1,40	1,62	1,49	1,71	1,39	1,60
Vidriería	0,83	0,71	0,78	0,58	0,54	0,88
Pinturas interiores y empapel.	3,96	3,58	4,40	5,18	3,14	3,30
Varios	0,50	0,58	0,54	0,54	0,53	0,54
Total %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ejecución material	644,77	555,89	546,95	566,94	586,01	525,81
20% gastos y B.I.	128,95	111,20	109,39	113,39	117,20	105,16
COSTE TOTAL EUROS/M2	773,72	667,19	656,34	680,33	703,21	630,97

Calidad media	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Movimiento de tierras	1,32	1,39	1,19	1,29	1,32	0,94
Saneamientos horizontales	0,27	0,24	0,23	0,24	0,27	0,27
Cimentaciones y muros	3,90	3,65	3,55	3,78	3,80	3,86
Estructuras	19,75	18,27	17,92	18,86	20,52	20,32
Albañilería y cubiertas	14,85	13,68	13,11	13,59	15,71	14,77
Solados	6,37	5,33	5,01	5,76	5,77	5,62
Chapados y alicatados	3,64	3,42	3,14	3,23	3,66	3,66
Revoques y enlucidos	2,28	2,05	1,91	1,93	2,39	2,30
Estucos y pinturas exteriores	0,81	1,01	0,78	1,09	0,73	0,81
Yesería	5,00	6,53	10,25	6,10	4,39	4,97
Saneamientos verticales	0,49	0,48	0,47	0,46	0,53	0,54
Aparatos sanitarios	3,79	4,09	4,06	3,98	4,06	4,35
Carpintería de madera	5,78	6,22	5,65	6,29	5,93	6,29
Carpintería de exterior y pers.	2,62	3,57	3,03	3,08	2,88	3,04
Cerrajería	1,81	1,41	1,39	1,42	1,43	1,49
Fontanería	5,28	5,34	5,20	5,41	5,47	4,84
Electricidad	4,60	5,26	4,42	4,80	4,30	4,21
Calefacción	8,73	9,54	9,97	9,46	8,46	9,14
Ascensor	0,88	1,12	1,02	0,95	1,14	1,04
Muebles de cocina y electrodom.	1,51	1,85	1,90	1,87	1,87	2,00
Vidriería	0,70	0,60	0,65	0,49	0,45	0,74
Pinturas interiores y empapel.	5,02	4,27	4,52	5,31	4,30	3,98
Varios	0,59	0,66	0,62	0,62	0,62	0,63
Total %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ejecución material	772,87	667,89	654,76	678,27	701,20	631,67
20% gastos y B.I.	154,59	133,58	130,95	135,65	140,24	126,33
COSTE TOTAL EUROS/M2	927,56	801,47	785,71	813,92	841,44	758,00

Calidad alta	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Movimiento de tierras	1,20	1,26	1,08	1,16	1,20	0,85
Saneamientos horizontales	0,24	0,22	0,21	0,22	0,25	0,24
Cimentaciones y muros	3,53	3,30	3,22	3,41	3,48	3,48
Estructuras	18,03	16,62	16,33	17,08	18,89	18,43
Albañilería y cubiertas	13,67	12,49	11,90	12,39	14,43	13,36
Solados	7,06	6,30	6,31	6,60	6,80	7,05
Chapados y alicatados	5,26	5,36	5,81	5,54	5,63	5,97
Revoques y enlucidos	2,11	1,89	1,77	1,77	2,24	2,12
Estucos y pinturas exteriores	0,74	0,92	0,70	0,98	0,66	0,73
Yesería	4,89	6,23	9,42	5,76	4,38	4,92
Saneamientos verticales	0,45	0,44	0,42	0,42	0,49	0,49
Aparatos sanitarios	4,42	4,82	4,83	4,69	4,80	5,11
Carpintería de madera	6,35	6,62	5,91	6,65	6,20	6,57
Carpintería de exterior y pers.	2,58	3,44	2,96	2,98	2,84	3,00
Cerrajería	1,96	1,70	1,57	1,82	1,76	1,92
Fontanería	4,84	4,91	4,78	4,97	5,09	4,45
Electricidad	4,17	4,75	4,00	4,32	3,93	3,60
Calefacción	7,91	8,62	9,02	8,52	7,74	8,24
Ascensor	0,66	0,84	0,76	0,69	0,86	0,76
Muebles de cocina y electrodom.	2,38	2,66	2,58	2,27	2,49	2,38
Vidriería	0,64	0,54	0,59	0,44	0,42	0,67
Pinturas interiores y empapel.	6,23	5,32	5,14	6,63	4,74	4,77
Varios	0,66	0,74	0,70	0,70	0,70	0,70
Total %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ejecución material	852,41	738,82	723,04	753,33	766,13	700,43
20% gastos y B.I.	170,48	147,76	144,61	150,67	153,23	140,09
COSTE TOTAL EUROS/M2	1.022,89	886,58	867,65	904,00	919,36	840,52

ANEXO 4. DATOS DE COSTES

ADQUISICIÓN DE SUELO

Precio total en Escritura de Compraventa	1.150.000 €
Otros costes: intermediación,...	0 €
Parte del precio sujeto a ITP (resto en IVA)	0 €
Coste de obras de demolición (en su caso)	0 €
Costes obras de urbanización (en su caso)	0 €/m ²
Honorarios prof. Gestión Urb., Proyectos y Obras	0 €
Tasas e impuestos de Gestión Urbanística	0 €

LICENCIA DE OBRAS Y TASAS MUNICIPALES

4,2% S/PEM

CONSTRUCCIÓN

Costes urbanización interior (obras comunes)	0 €
Coste de viviendas s/rasante	678 €/m ²
Coste trasteros y garajes sobre rasante	339 €/m ²
Costes medio obras bajo rasante	339 €/m ²
Costes acometidas de servicios	7.500 €

GASTOS GENERALES, DE GESTIÓN Y DE COSTES DE VENTAS

Gastos generales y varios	5% s/ventas
Gastos de gestión	
Gastos de publicidad y ventas	3,5% s/ventas

PEM			1.170.575
Construcción s/rasante, Viviendas	1.570,55	678,27	1.065.257
Construcción s/rasante, Trasteros	58,55	339	19.856
Construcción bajo rasante	252,00	339	85.462

ANEXO 5. DATOS DE FINANCIACIÓN

Suelo: primer pago (señal, opción de compra)	10%	precio de suelo
Anticipos de clientes		
A la firma del contrato	10%	precio de escritura
En pagos mensuales iguales	10%	precio de escritura
Contratista		
Retención	5,00%	
Aplazamiento de pagos	90 días	3 meses
Préstamo s/suelo: % s/precio de la compraventa	40%	
	Viviendas	Garajes
Préstamo subrogable		
Cuantía	80%	80%
Tipo de interés	3,25%	3,25%
Comisión de apertura	1,00%	1,00%

ANEXO 6. CÁLCULO DE LOS INTERESES

Mes	4	5	6	7	8	9	10	11
Préstamo	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	529.000
Cuota	-1.246	-1.246	-1.246	-1.246	-1.246	-1.246	-1.246	-1.433

Mes	12	13	14	15	16	17	18	19
Préstamo	529.000	529.000	564.305	627.853	733.767	878.515	1.064.924	1.255.568
Cuota	-1.433	-1.433	-1.528	-1.700	-1.987	-2.379	-2.884	-3.400

Mes	20	21	22	23	24	25
Préstamo	1.440.564	1.606.496	1.740.653	1.835.270	1.898.818	1.941.183
Cuota	-3.902	-4.351	-4.714	-4.971	-5.143	-5.257

ANEXO 7. 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

	m ² construidos	Coefficiente
s/ PEM	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

Escritura, Gestoría, Gastos de Tasación	
Tarifa gestoría, por gestión	80,00 €
Gastos de tasación	
Término fijo	
Término proporcional	

Préstamo subrogable	
Disponible antes de venta	80%
1ª disposición proporcional al valor del suelo	10%
Coefficiente de capital garantizado	140%

Aranceles de Notario y Registrador, y 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%

Coeficientes 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%