

# **ANEXO**

## **I**

## **AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS**

### **Art. 57. NORMAS URBANÍSTICAS PGOU**

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.
4. De conformidad con el artículo 95 de la Ley del Suelo, no serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran no edificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes no edificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

## **SÓTANO**

SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA DE 1988 (BOE 14-1-1989).

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Calificación del suelo: Plano B 5F Zona CHP-111
- Planeamiento asumido: NO
- Planeamiento diferido: SI, MPEPRI del CARMEN (MP1519) BOE 04/08/2001.
- Área de suspensión de licencias: NO
- Estructura urbana: Plano C 28
- NO se encuentra en ámbito de Unidad de Ejecución
- Usos: Rpf – Residencial Plurifamiliar.
- Requiere informe favorable previo de Junta Compensación, o Agente Urbanizador: NO
- NO existe en el planeamiento vigente, que afecta a este suelo, cláusula limitativa al número máximo de viviendas, que mediante la Disposición Transitoria tercera, apartado 4 de la LUV quepa la posibilidad de suprimir siempre que se cumplan los Estándares Dotacionales de esta Ley.
- Requiere certificado de líneas: SI, aportado 23/09/2014
- Profundidad edificable en proyecto: l. Dcha. 14,35 l. Izda. 14,24. En planeamiento: l. Dcha. 14,35 l. Izda. 14,24, (según certificado de líneas de fecha: 01/09/2014).
- Constituye parcela mínima edificable por sí misma y/o por colindantes: SI.
- Conlleva parcelación (art. 191.1.g. de la LUV): NO.
- Solicita ocupación de subsuelo público: NO.
- Número de plantas en Proyecto: 3. En Planeamiento: 3.
- Altura de cornisa en Proyecto: 10,00. En Planeamiento: 10,00.
- El emplazamiento SI se encuentra en entorno de protección BIC (1.08 bis: Museo de la Prehistoria de la Diputación de Valencia).

Modelo: LUOE-1. NUEVA PLANTA – LICENCIA DE INTERVENCIÓN. 2/12

DC/09 (7/4/10) – CTE 4: SUA, SI (12/9/10) – Revisión Simplificada de PGOUV (24/9/10)

LUOE-1 09/11/2012 Ed.0

- Zona de Vigilancia arqueológica: SI (AVA-01: Ciutat Vella).
- Si le afecta el Convenio Marco de Colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para el desarrollo y ejecución del Planeamiento Urbanístico del Conjunto Histórico de la ciudad.
- Zona de discrepancia urbanística (Ley de Patrimonio Histórico Valenciano): SI, UA 18-AS 7: C/ Corona – Beneficencia
- Se trata de Licencia de intervención por afectar a edificación con protección histórico patrimonial NO.
- Existe en el suelo a consolidar, arbolado protegido o especies que requieran licencia de tala o trasplante: a determinar.

2 – PATRIMONIO HISTÓRICO LEY 4/98 DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO Y DECRETO 62711 DE 5 DE MAYO; MANUAL DE APLICACIÓN DEL INFORME DE LA D.G. DE PATRIMONIO DE 23/7/12; SEGÚN ANEXO I (sin PE, nueva planta) y V (nueva planta).

## **OTRAS CONDICIONES**

### **P.E.P.R.I. CARMEN: RI-1275 ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN**

#### Art. 51. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

3. Altura de cornisa (hasta la cara inferior del último forjado) 3 plantas → 10m

5. Cajas de escaleras y ascensores a más de 3m de la línea de fachada.

#### Art.52. MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS

No se admiten entre-plantas o altillos que acusen en fachada.

#### Art. 53. ALTURA LIBRE MÍNIMA

2. Altura de planta baja, entre 3,5m y 4m. Altura libre mínima de la planta baja 3m. En caso de introducir altillos será de 2,2m.

#### Art. 57. PARTE BASAMENTAL

4. Cuando sea posible se independizará el hueco de acceso al garaje de aquel destinado al acceso general del edificio. Si esto no es posible por limitaciones dimensionales podrá diseñarse acceso común.

#### Art. 58. CUERPO DE FACHADA

2. y 5. El vuelo máximo de los balcones y aleros será del 6% del ancho de la calle. Tenemos 4,5m → 0,27m

6. Las impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15cm.

#### Art. 64. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de licencia de obra, plazas de garaje, en aparcamientos precisos para cumplir con las dotaciones que más adelante se indican excepto en los casos que se señalan.

2. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

- En el propio solar, en el sótano o en planta baja.
- En la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad del uso y propiedad, en planta baja, o sótano del patio interior de manzana, o en espacios abiertos privados o mancomunados.
- En local exclusivo para este uso, en cualquier manzana del entorno dentro del ámbito del plan.
- En aparcamientos en suelo de dominio público, por gestión municipal o por concesión, o en el subsuelo.

3. Podrá admitirse una dotación de plazas de aparcamiento en situación 1º inferior a un 50% a la mínima establecida ya que en la parcela no se admite la inscripción de un rectángulo de 10x20m.

#### **MODIFICACIÓN PEPRI: MP-1519**

#### Art. 51 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

No están permitidos los aprovechamientos u ocupaciones por encima de la altura de cornisa. Las vertientes de la cubierta de los edificios no podrán sobrepasar los planos que conteniendo las aristas del plano superior del forjado de techo de la última planta, en fachadas y patios, formen una pendiente del 40%, sin permitirse ninguna sobreelevación. La pendiente de las cubiertas inclinadas será uniforme, pudiendo oscilar entre el 30% y el 40% y deberá armonizar con las características tipológicas o del entorno del edificio. Los faldones no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente ni la cumbrera situarse a más de 3,5m sobre la altura de cornisa.

#### Art. 56 CERRAMIENTOS DE LA EDIFICACIÓN

Sobre las alineaciones exteriores de los espacios libres de uso privado se construirá un cerramiento de buena calidad estética y constructiva.

#### **CÓDIGO CIVIL**

#### Art. 585 SERVIDUMBRE DE VISTAS

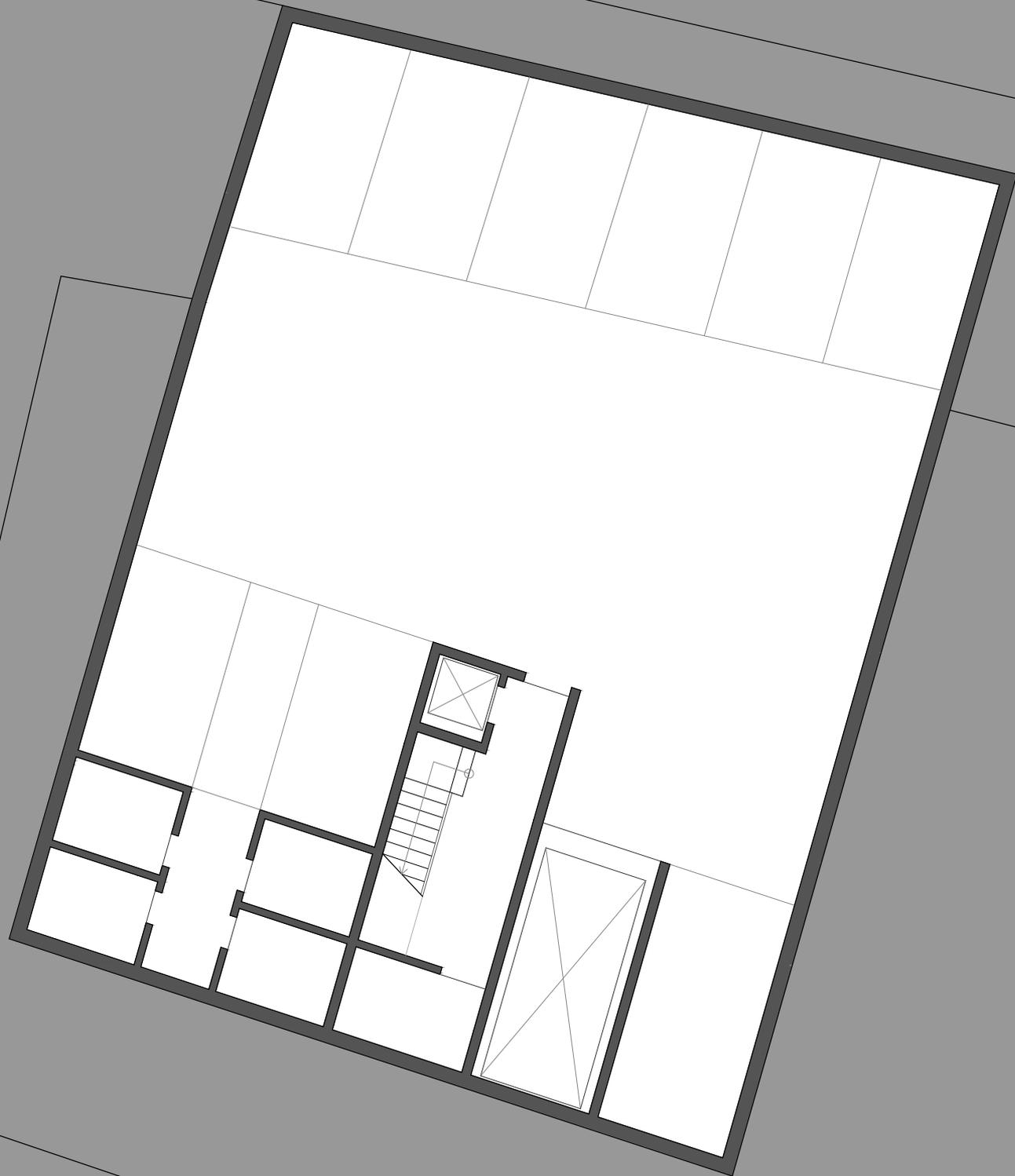
Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583.

#### Art. 583 SERVIDUMBRE DE VISTAS

Las distancias (...) se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

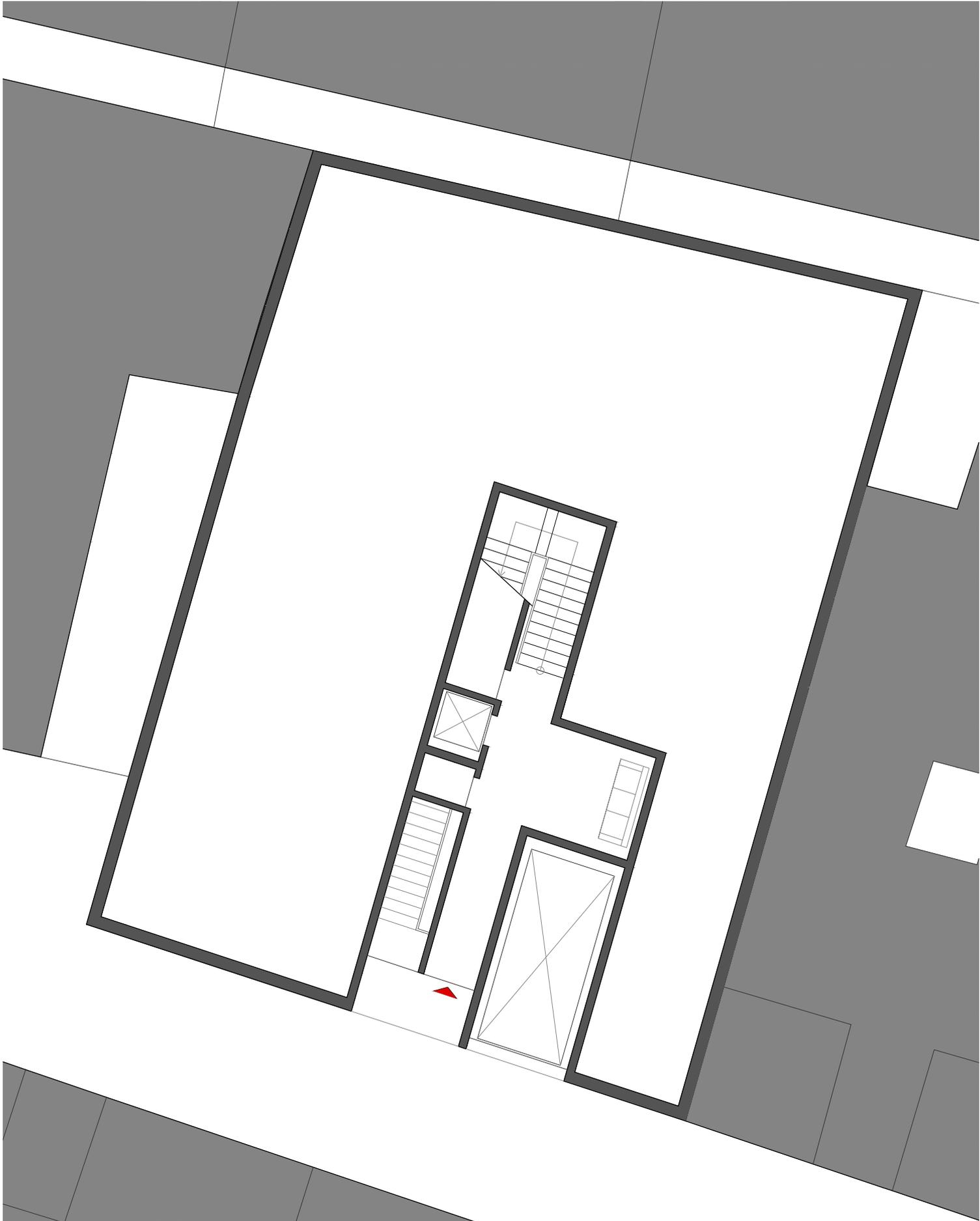
# **ANEXO**

## **II**



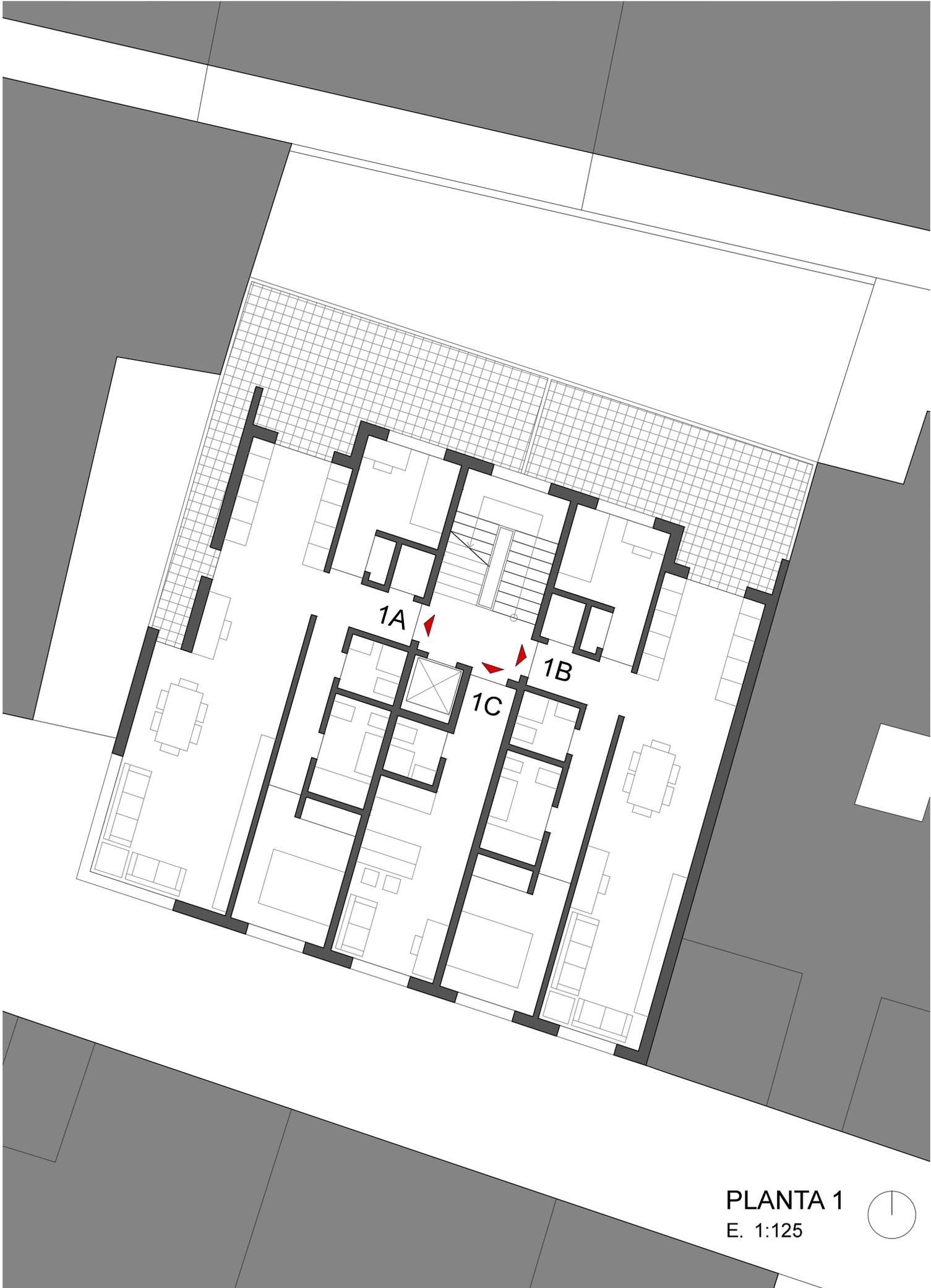
SÓTANO  
E. 1:125





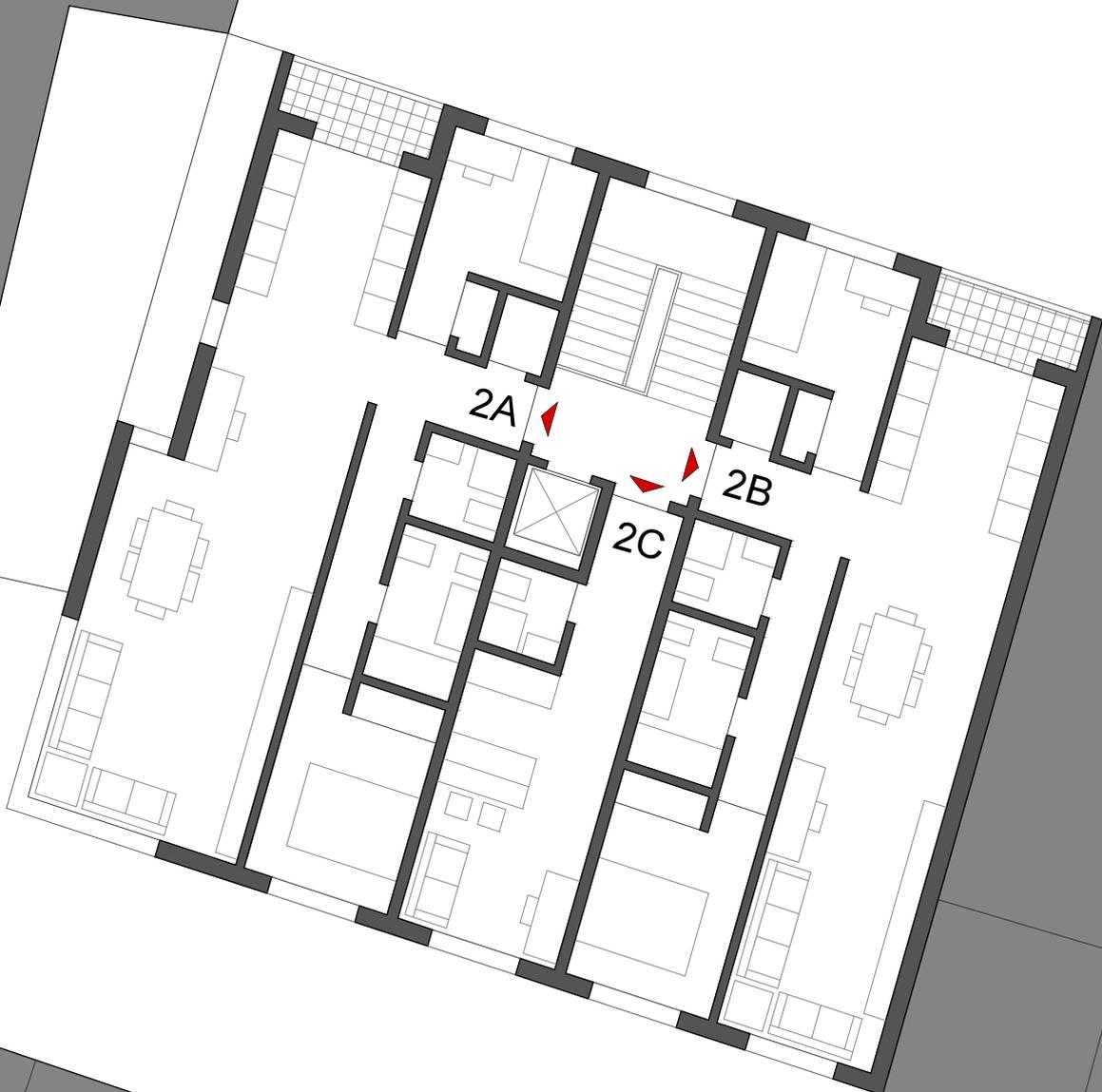
PLANTA 0  
E. 1:125





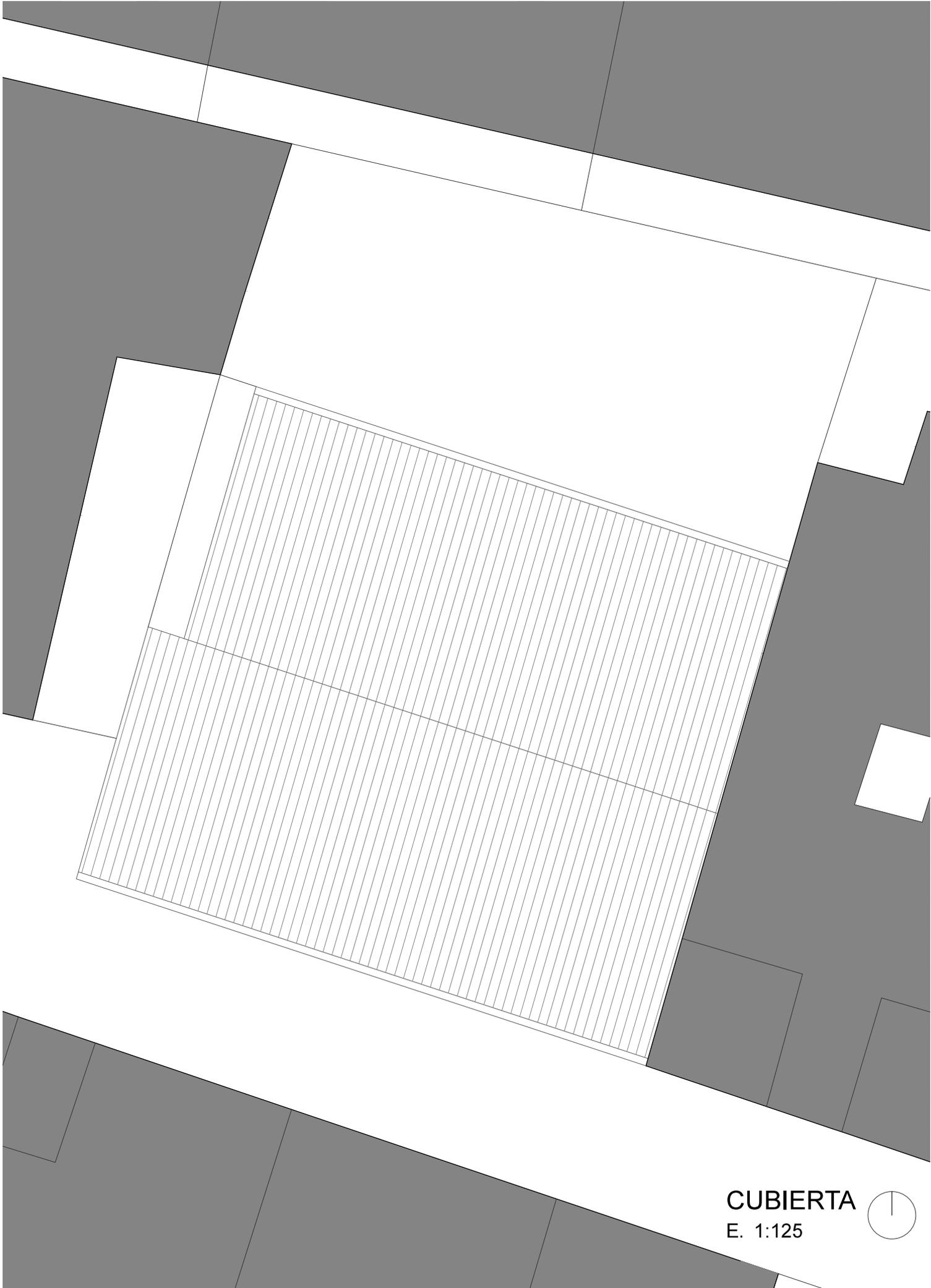
PLANTA 1  
E. 1:125





PLANTA 2  
E. 1:125





CUBIERTA  
E. 1:125



**ANEXO**

**III**

Tabla 1: Costes

SUELO			735.259 €
<b>Compraventa</b>			<b>722.435</b>
Precio en Escritura Compraventa			722.435
Comisión de Compra y Otros			-
<b>Preparación Suelo</b>			<b>841</b>
Licencias de tala			141
Traslado de árboles			700
<b>Gastos Legales</b>			<b>11.983</b>
A.J.D. solar	1,5% s/ precio escritura		10.837
Notaría	379+0,03% s/ precio escritura		596
Registro	166+0,02% s/ precio escritura		310
Gestoría	80 € por gestión		240
<b>CONSTRUCCIÓN</b>			<b>689.175 €</b>
<b>Coste inicial previsto</b>		<b>m2</b>	<b>€/ m2</b>
			<b>689.175</b>
Construcción s/rasante, Viviendas	517	831	429.627
Construcción s/rasante, Local	270	416	112.185
Construcción b/rasante, Trasteros	28	416	11.634
Construcción b/rasante, Garaje	318	416	132.129
Acometidas de servicios	6	600	3.600
<b>COSTES COMPLEMENTARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>			<b>13.784 €</b>
Control de Calidad	1,0% s/ PEM		6.892
Seguros	1,0% s/ PEM		6.892
<b>COSTES DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA</b>			<b>83.942 €</b>
<b>Arquitecto</b>		8,60% s/ PEM	<b>59.269</b>
Proyecto Básico	40%		23.708
Proyecto de Ejecución	30%		17.781
Dirección Fac., Recep. y Liq.	30%		17.781
<b>Aparejador, Dir. Fac., Recep. y Liq.</b>		30% s/ honorario arquitecto	<b>17.781</b>
<b>Otros: Seg., Telecom., Geotecnia...</b>		1% s/ PEM	<b>6.892</b>
<b>LICENCIA DE OBRAS Y TASAS</b>			<b>28.945 €</b>
		4,20% s/ PEM	
<b>GASTOS DE ESCRITURAS, INCL. LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS</b>			<b>84.548 €</b>
<b>Constitución Préstamo Suelo</b>			<b>10.591</b>
Tasación	379+0,03% s/ precio escritura		596
Impuesto A.J.D.	1,5% s/ capital garantizado		9.103
Notaría	0,75 (258+0,05%) s/ capital garantizado		421
Registro	0,75 (126+0,03%) s/ capital garantizado		231
Gestoría	80 € por trámite		240
<b>Escritura Obra Nueva</b>			<b>11.387</b>
Impuesto A.J.D.	1,5% s/ PEM		10.338
Notaría	379+0,03% s/ PEM		586
Registro	166+0,02% s/ PEM		304
Gestoría	80 € por trámite		160
<b>Escritura Div. Horizontal</b>			<b>23.374</b>
Impuesto A.J.D.	1,5% s/ suelo + PEM		21.174
Notario	379+0,03% s/ suelo + PEM		802
Registro	*		1.237
Gestoría	80 € por trámite		160
<b>Constitución Préstamo Subrogable</b>			<b>39.197</b>
Tasación	379+0,03% s/ valor tasación		818
Impuesto de A.J.D.	1,5% s/ capital garantizado		32.510
Notario	**		3.998
Registro	***		1.631
Gestoría	80 € por trámite		240
<b>GASTOS GENERALES Y VARIOS</b>			<b>103.205 €</b>
		5,0% s/ ventas	
<b>GASTOS DE GESTIÓN</b>			<b>0 €</b>
		% s/ ventas	
<b>SUMA COSTES DE EXPLOTACIÓN</b>			<b>1.738.857 €</b>
<b>COSTE DE PUBLICIDAD Y VENTAS</b>			<b>72.244 €</b>
		3,50% s/ ventas	
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			<b>45.742 €</b>
Préstamo Suelo, com. apertura	0,50% s/ préstamo suelo		2.167
Préstamo Subrogable, com. Apertura	0,50% s/ prest. subr. - prest. suelo		5.573
Intereses de Préstamos	consultar Tabla X		38.002
<b>COSTES TOTALES</b>			<b>1.856.843 €</b>

Coefficientes s/Aranceles

	NOTARIO	REGISTRADOR
<b>Compra venta del Suelo</b>		
Viviendas	100%	100%
Viviendas P.O.	50%	50%
Resto	100%	100%
<b>Escritura de Obra Nueva</b>		
Viviendas	100%	100%
Viviendas P.O.	50%	50%
Resto	100%	100%
<b>Escritura de división horizontal</b>		
Viviendas	100%	70%
Viviendas P.O.	50%	50%
Resto	100%	100%
<b>Préstamos hipotecarios</b>		
Viviendas	75%	75%
Viviendas P.O.	50%	50%
Resto	75%	75%

Valor 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%

Cantidad a desembolsar suelo: 722.435  
 Importe préstamo: 433.461

Capital garantizado: 606.845

* GASTOS DE REGISTRO EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL								
	Precio	Participación	s/ S+PEM	Por Unidad	Base Cálculo	Arancel (U)	Con Reducción	Arancel (T)
<b>TOTAL</b>	1.824.100	100%	1.303.535					
Local	405.000	22,20%	289.420	289.420	289.420	213	213	213
Viviendas	1.052.500	57,70%	752.136	125.356	131.359	165	116	695
Trasteros	33.600	1,84%	24.011	6.003				
Garajes	333.000	18,26%	237.968	26.441	26.441	60	60	542
								<b>1.237</b>

Importe préstamo: 1.548.080  
 Valor de tasación: 1.824.100  
 Capital garantizado: 2.167.312

** CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO SUBROGABLE NOTARIO							
	Participación	s/ CG	Por Unidad	Base Cálculo	Arancel (U)	Con Reducción	Arancel (T)
<b>TOTAL</b>	100%	2.167.312					
Local	22,20%	481.202	481.202	481.202	523	393	393
Viviendas	57,70%	1.250.532	208.422	604.077	560	420	2.520
Trasteros	1,84%	39.922	9.980				
Garajes	18,26%	395.655	395.655	43.962	219	164	1.478
							<b>3.998</b>

*** CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO SUBROGABLE REGISTRADOR							
	Participación	s/ CG	Por Unidad	Base Cálculo	Arancel (U)	Con Reducción	Arancel (T)
<b>TOTAL</b>	100%	2.167.312					
Locales	22,20%	481.202	481.202	481.202	270	203	203
Viviendas	57,70%	1.250.532	208.422	218.403	192	144	862
Trasteros	1,84%	39.922	9.980				
Garajes	18,26%	395.655	395.655	43.962	84	63	567
							<b>1.631</b>



