

CAPÍTULO 9. ANEXOS

ANEXO I. NORMATIVA URBANÍSTICA

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Artículo 6.17.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsito
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos:
 - Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).
 - b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).
 - c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

 - En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
 - d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones: m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) y j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

CONDICIONES DE PARCELA

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.18.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones (salvo lo dispuesto en el artículo 6.21 apartado 1b):

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos). No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Artículo 5.7.- Agregación obligatoria de parcelas.

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 6.19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 4,80 + 2,90 N_p$.

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de altura de cornisa plantas en metros

2. 7,70
3. 10,60
4. 13,50
5. 16,40
6. 19,30
7. 22,20
8. 25,10
9. 28,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, o la del ático en su caso, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido con relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 1,10 + 0,10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

c) En la subzona ENS-2 cuando un edificio de nueva planta viniere a construirse sobre un solar situado entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa del ático del edificio de nueva planta podrá enrasarse con la menor de las alturas de cornisa de los edificios protegidos (o de sus áticos si existieren). Este enrase podrá realizarse aún cuando ello implique la construcción de una planta más (como máximo) que las señaladas en el Plano C para el solar en cuestión y siempre y cuando la dimensión de la porción del linde frontal del solar entre edificios protegidos no sea superior a 32 metros. En consecuencia y en los supuestos contemplados en este párrafo no serán de aplicación las limitaciones establecidas en los párrafos a) y b) de este apartado.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado 4 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. La cumbre no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio, o sobre la del ático en su caso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4. De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4,00 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. Por encima de la cornisa del ático solo se permitirá (además de lo previsto en el apartado 5b) anterior) la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 m. sobre aquella.

7. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

9. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia, excepto cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos de uso público o para residentes, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 metros) que establece el Plan para el destino señalado.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el Plan.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros.

Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-1.

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

11. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-2.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas. Sólo se autorizarán si se sitúan por encima o por debajo de un mirador acoplándose verticalmente al mismo. La longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador con un máximo de 90 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

12. En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores excepto en las edificaciones en áreas de "Primer Ensanche" y "Ensanche de Mora" de la Subzona ENS-2 en las que sólo podrán situarse en planta segunda y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

13. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma

planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

14. En La Subzona ENS-2 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

15. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano C siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

16. Estudios de Detalle en la subzona ENS-1.

1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas.

2. Tan sólo se admitirá la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en el Plano C en los siguientes casos:

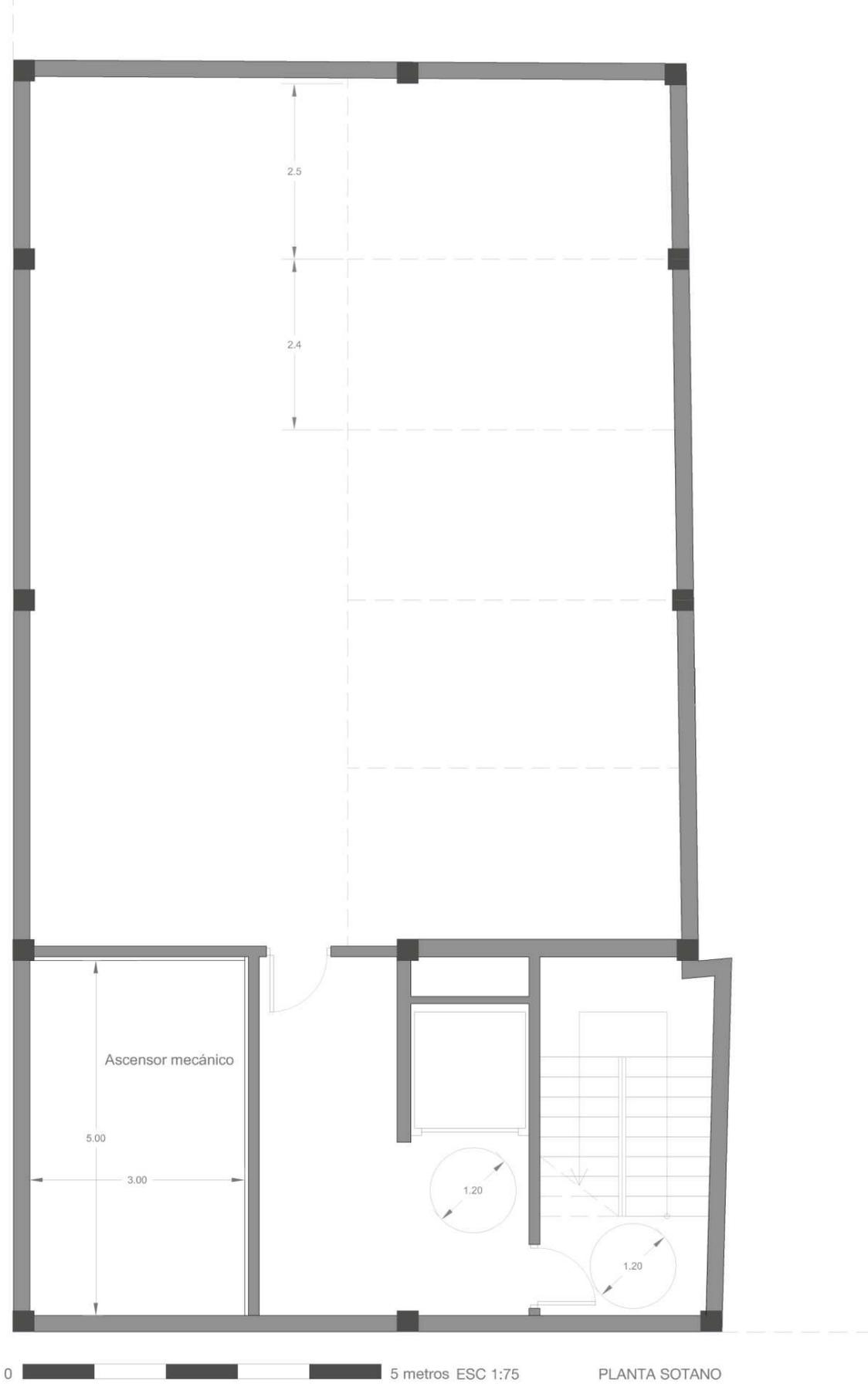
a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso la edificación, consecuencia del Estudio de Detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada -conforme a la ordenación gráfica del Plano C- en fachadas exteriores, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento).

b) Cuando el ámbito de Estudio de Detalle esté constituido por chaflanes y siempre que el eje de simetría del ámbito objeto de Estudio de Detalle coincida con el del chaflán, se podrá prever, por encima del ático permitido sobre las plantas señaladas en el Plano C, la construcción de una planta sobre ático cuyas fachadas exteriores deberán quedar retiradas 8 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. El sobre ático no podrá extenderse a más de 4 metros a ambos lados de los quiebros del chaflán. La altura de cornisa máxima del sobre ático será de 3,20 metros sobre la del ático. En ningún caso se admitirán sobre áticos en parcelas a las que el Plano C asigne 8 (planta baja más siete y más ático) o más plantas.

3. En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

4. Asimismo deberá justificarse fehacientemente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de soleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

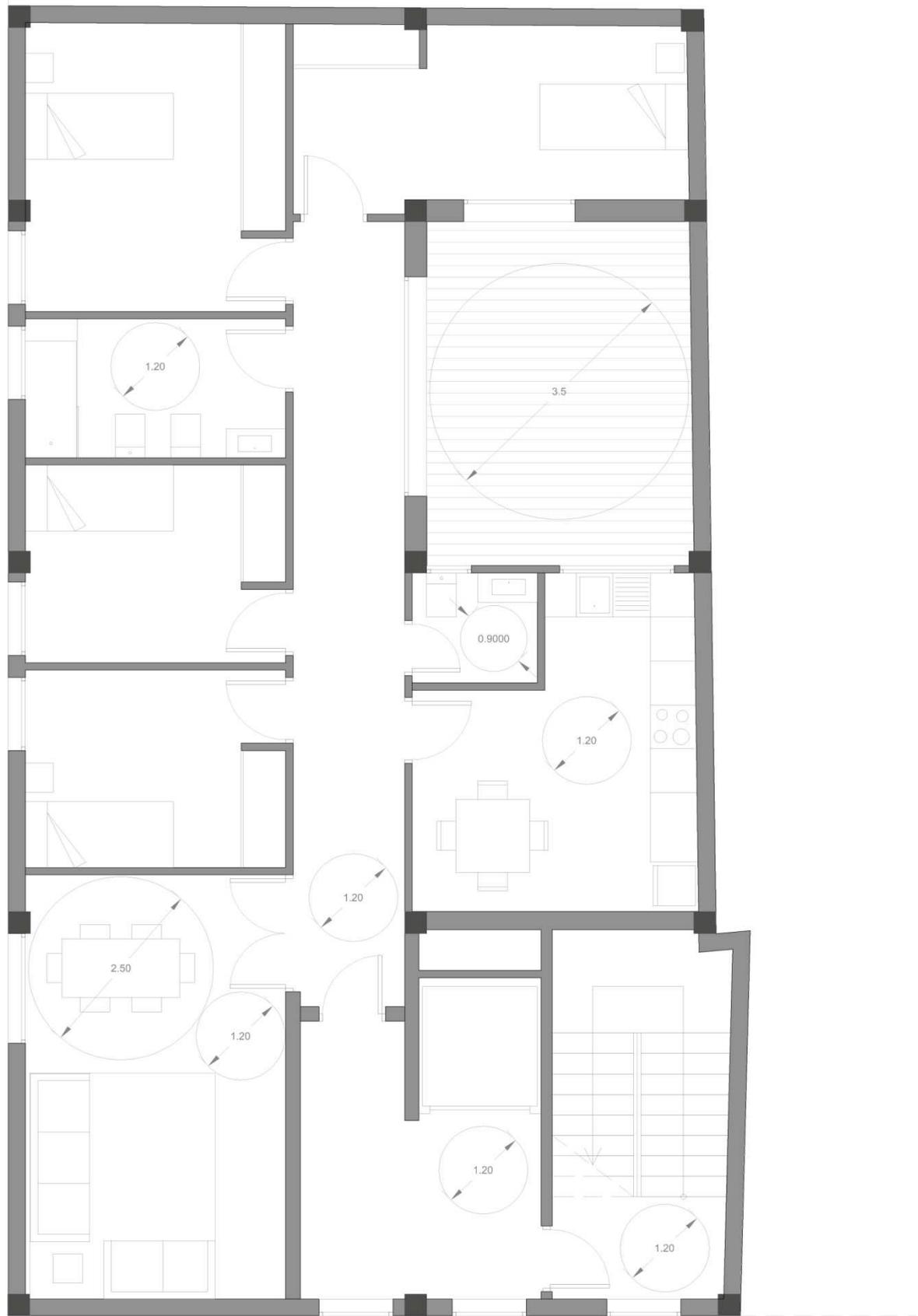
ANEXO II. DISTRIBUCIÓN DE LA PARCELA





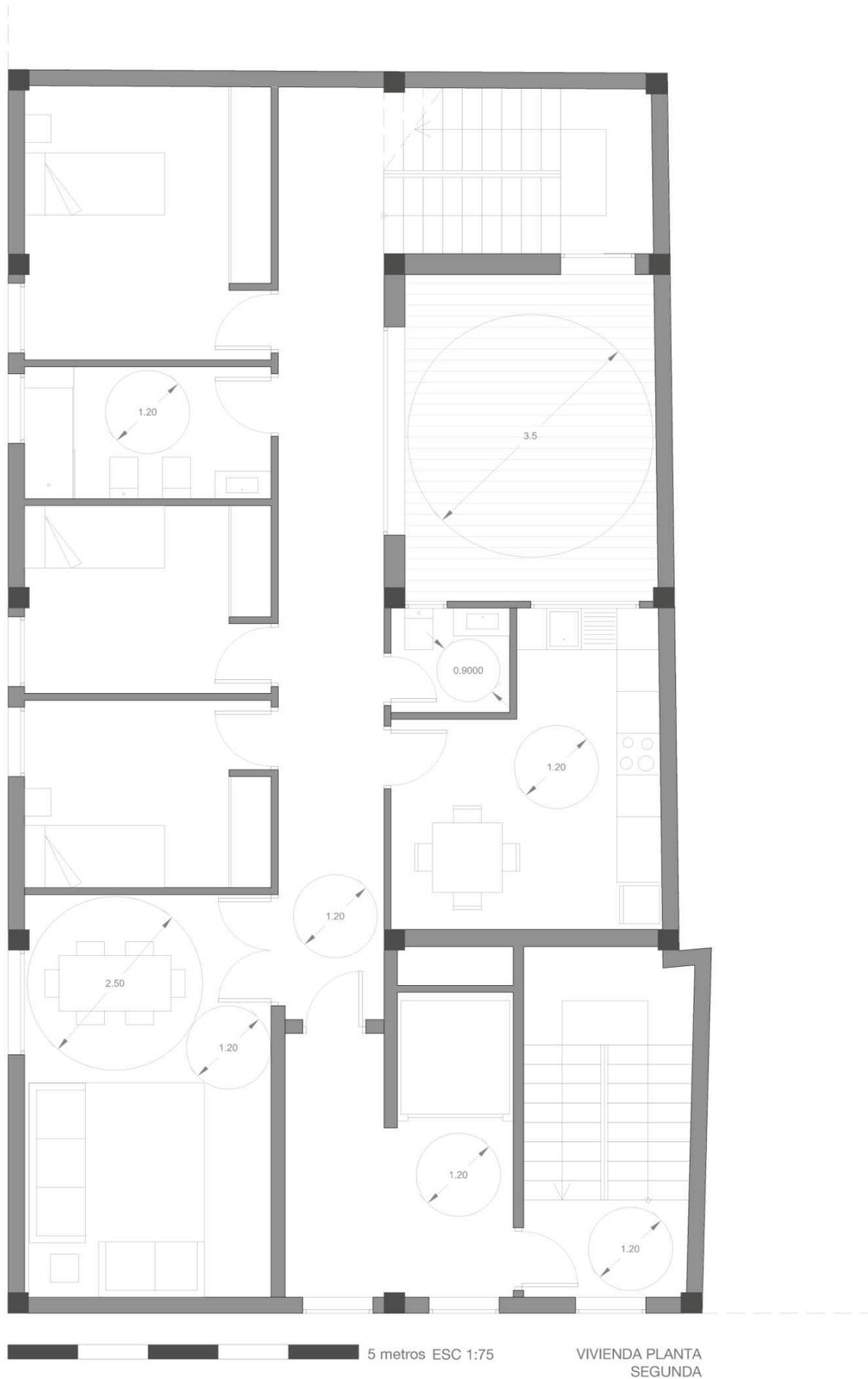
0 5 metros ESC 1:75

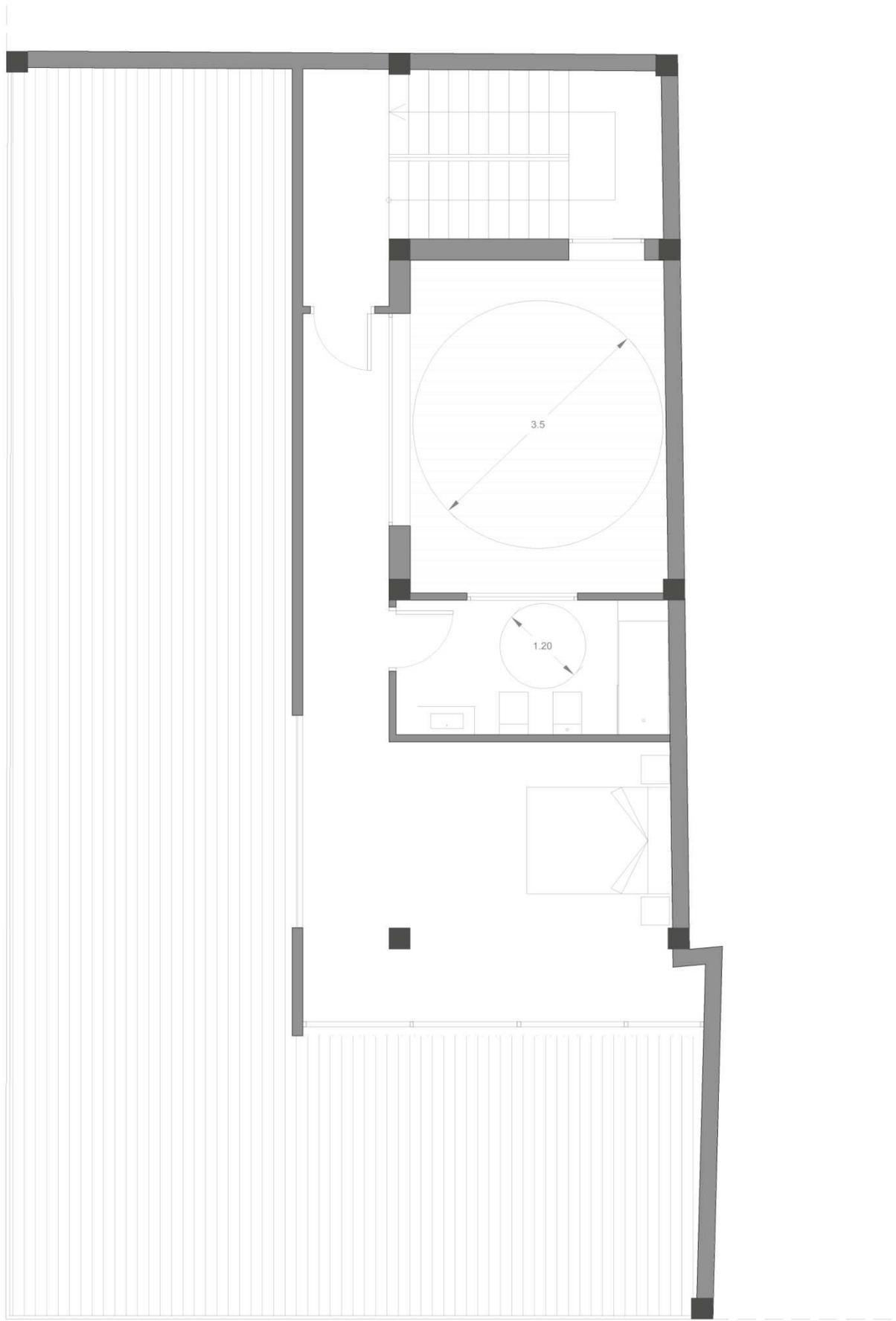
VIVIENDA
PLANTA BAJA



0 5 metros ESC 1:75

VIVIENDA PLANTA PRIMERA





0 5 metros ESC 1:75

VIVIENDA PLANTA SEGUNDA

ANEXO III. REVISTA EMEDES



EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO

Superficie aproximada de una vivienda: 105 m²

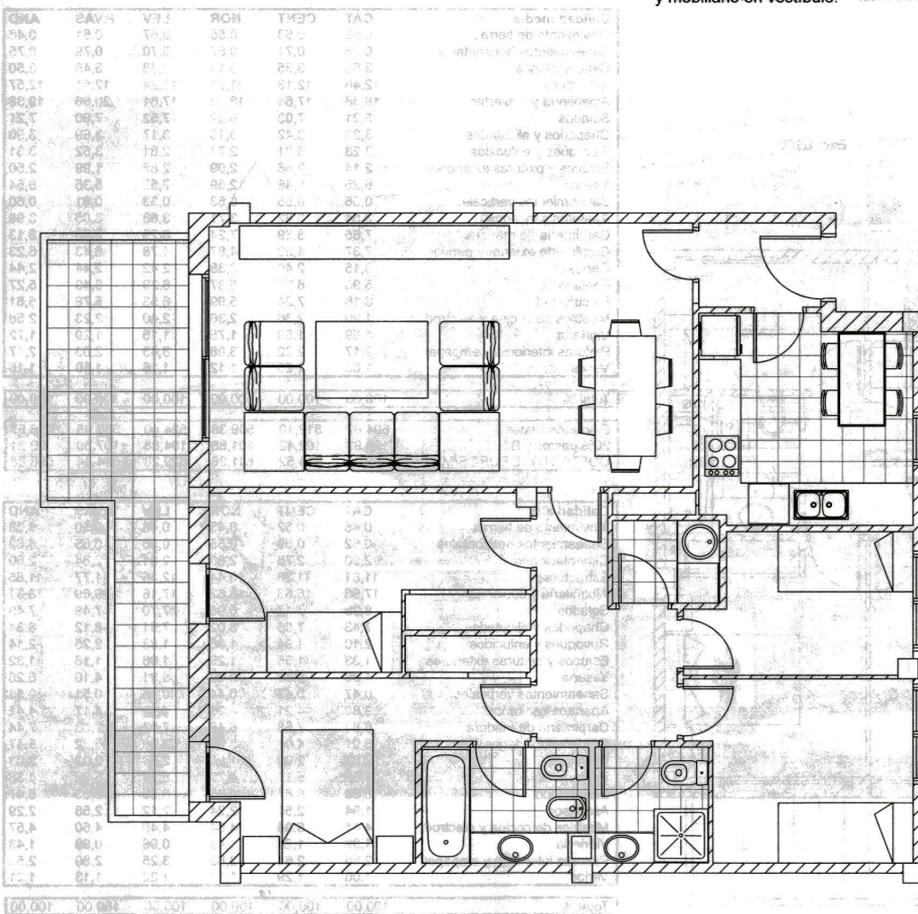
DESCRIPCIONES

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 gres. **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 gres. **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

98525 Calidad alta

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.

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

	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Calidad sencilla						
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 electrod.	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	555,99	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

	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Calidad media						
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	3,68	3,86
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 electrod.	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	772,97	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



	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Calidad alta						
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	3,80
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 electrod.	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 IV. DATOS DE COSTES

ADQUISICIÓN DE SUELO

Precio total en Escritura de Compraventa	259.570	€
Otros costes: intermediación,...		€
Parte del precio sujeto a ITP (resto en IVA)		€
Coste de obras de demolición (en su caso)		€
Costes obras de urbanización (en su caso)		€/m ²
Honorarios prof. Gestión Urb., Proyectos y Obras		€
Tasas e impuestos de Gestión Urbanística		€

LICENCIA DE OBRAS Y TASAS MUNICIPALES

4.2 % S/Precio de Ejecución Material

CONSTRUCCIÓN

Costes urbanización interior (obras comunes)		€
Coste de viviendas s/rasante	740	€/m ²
Coste trasteros y garajes sobre rasante		€/m ²
Costes locales sobre rasante		€/m ²
Costes medio obras bajo rasante	450	€/m ²
Costes acometidas de servicios	2.400	€

GASTOS GENERALES, DE GESTIÓN Y DE COSTES DE VENTAS

Gastos generales y varios	5%	s/ventas
Gastos de gestión		
Gastos de publicidad y ventas	2,5%	s/ventas

PEM 447.897

ANEXO V. DATOS DE FINANCIACIÓN

Suelo: primer pago (señal, opción de compra)	10,00%	sobre el precio de suelo	
Aportación de suelo			
Parte del precio en aportación		precio escriturado de suelo	
Viviendas en pago			
Plazas de garaje en pago			
Locales en pago		m2	
Anticipos de clientes			
A la firma del contrato	10,00%	precio escritura	
En pagos mensuales iguales	10,00%	precio escritura	
Contratista			
Retención	5,00%	3	
Aplazamiento de pagos	90 días	meses	
Préstamo s/suelo: % s/precio de la compraventa			
Préstamo subrogable			
	Viviendas	Garajes	Locales
Cuantía	80%	60%	
Tipo de interés	6,50%	6,50%	
Comisión de apertura	0,50%	0,50%	

ANEXO VI. 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
447.896,80

m2 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%
--	-------

Escritura, Gestoría, Gastos de Tasación

Tarifa gestoría, por gestión	120,00 €
Gastos de tasación	
Término fijo	380,00 €
Término proporcional	0,024%

Préstamo subrogable

Disponible antes de venta	80%
1ª disposición proporcional al valor del suelo	10%
Coficiente de capital garantizado	140%
Plazo de Carencia, meses	25 meses
Plazo de amortización, años	20 años

Aval para el caso de aportación de suelo

Comisión anual	1%
----------------	----

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%

Honorarios adicionales

90

90

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%

Impuestos

ITP	8%	Según comunidad y provincia
IVA general	21%	
IVA reducido	10%	
IVA repercutido V.P.O.	4%	
AJD	1%	sobre escriturado
Impuesto de Sociedades	30%	

ANEXO VII. CÁLCULO DE LOS INTERESES

CÁLCULO DE LOS INTERÉS DEL PRÉSTAMOS SOBRE EL SUELO

mes	capital prestado	cuota
4	129.785	405,58
5	194.677	608,37
6	194.677	608,37
7	194.677	608,37
8	194.677	608,37
9	194.677	608,37
10	194.677	608,37
11	194.677	608,37
12	194.677	608,37
TOTAL		5.272,51

CÁLCULO DE LOS INTERÉS DEL PRÉSTAMOS SOBRE VIVIENDA

	suelo	obra	total	cuota
13	194.677		194.677	608,37
14	194.677	13.997	208674	652,11
15	194.677	208.674	403351	1.260,47
16	194.677	403.351	598028	1.868,84
17	194.677	598.028	792705	2.477,20
18	194.677	792.705	987382	3.085,57
19	194.677	987.382	1182060	3.693,94
20	194.677	1.182.060	1376737	4.302,30
21	194.677	1.376.737	1571414	4.910,67
22	194.677	1.571.414	1766091	5.519,03
23	194.677	1.766.091	1960768	6.127,40
24	194.677	1.960.768	2155445	6.735,77
25	194.677	2.155.445	2350122	7.344,13
TOTAL:				48.585,79

GASTOS PRÉSTAMOS 53.858,30