MARIN ARQUITECTOS
C/ Rosales 8. Alhaurín el Grande.
Málaga. Telf: 952 59 72 29



INFORME TÉCNICO SOBRE NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA SOLAR ENTRE MEDIANERAS, SITUADA EN CALLE ELCHE, Nº 21. MÁLAGA.

ARQUITECTO. COL. N: 1146

FRANCISCO J. MARÍN DOMÍNGUEZ

ARQUITECTO TÉCNICO. COL. N: 3010

ALFONSO MARÍN DOMÍNGUEZ



- ÍNDICE -

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA. 3

1.1. Identificación y objeto del proyecto 3
1.2. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida 3
1.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística 4
1.4. Descripción del edificio 6

3.- ANEXO I - FICHA CATASTRAL 9

2.- ANEXO II - PLANOS 11

1. Situación y emplazamiento 12
2. Calificación del planeamiento vigente 13

4.- ANEXO III - NORMATIVA DE APLICACIÓN 14

4.1. Colonia Tradicional Popular (CTP) 15
4.2. Definiciones de carácter general 21
4.3. Condiciones específicas de la edificación 25

5.- ANEXO IV – NOTA SIMPLE IMFORMATIVA 31

6.- ANEXO V – APARCAMIENTOS 35

3. Estimación de Aparcamientos en Sótano. Caso 1 36
4. Estimación de Aparcamientos en Sótano. Caso 2 37

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto Informe Técnico sobre Normativa de Aplicación.

Objeto del proyecto Solar Entre Medianeras.

Situación Calle Elche, nº 21. Málaga.

1.2. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento El solar objeto del presente proyecto se encuentra en la calle Elche, nº 21. Málaga.

- Referencia Catastral

0336118UF7603N0001ZQ.

- Forma

El solar donde se ubicará la edificación tiene forma irregular, de dimensiones aproximadas 29,00 x 20,00 m.

- Orientación

La orientación noroeste-sureste del solar corresponde aproximadamente con el eje longitudinal del mismo.

- Topografía

El solar no presenta pendiente alguna, pues se encuentran construidos una vivienda y un almacén que serán demolidos.

- Superficie

La superficie del solar según fuente de Catastro es de (m²): **586,00.**

La superficie del solar según Nota Simple es de (m²): **599,34.**

*** Puesto que la superficie del solar que aparece en Catastro no coincide exactamente con la que aparece en la Nota Simple, para una estimación previa de las superficies construidas permitidas tomaremos como referencia el dato reflejado en Catastro, al tratarse del valor más restrictivo.**

**** Para llevar a cabo el desarrollo del proyecto, sería necesaria la medición del solar completo y la obtención de la superficie exacta del mismo.**

- Lindes

Noroeste: Edificio medianero, datos proporcionados por Plano de situación.
Suroeste: Vía pública (Calle Elche), datos proporcionados por Plano de situación.
Sureste: Nave industrial, datos proporcionados por Plano de situación.
Noreste: Vía pública (Calle Ubrique), datos proporcionados por Plano de situación.

Normativa Urbanística Es de aplicación el PGOU de Málaga, aprobación ORD con fecha 21 de Enero de 2011 y publicado en el BOP de fecha 10/02/2011, y su posterior Normativa Urbanística Actualizada (del Documento C del PGOU vigente) a fecha de Febrero de 2018.

1.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO: Solar Entre Medianeras
EMPLAZAMIENTO: C/ Elche, nº 21. Málaga.

ARQUITECTO/A: Francisco J. Marín Domínguez
ARQUITECTO/A TÉCNICO: Alfonso Marín Domínguez

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA ☐ Adaptado parcialmente a LOUA ☐ Adaptado totalmente a LOUA ☒	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☐ Aprobación provisional ☐ Aprobación definitiva sin publicar ☐

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión					
Con ordenación detallada de actuación directa	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
	☐			Protección según PEPMF	

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión					
Con ordenación detallada de actuación directa	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
	☐			Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional
ND	Normativas Directoras
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)
PS	Plan de Sectorización
PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
PPO	Plan Parcial de Ordenación
PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
ED	Estudio de Detalle
PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
PU	Proyecto de Urbanización
PR	Proyecto de Reparcelación

MARIN ARQUITECTOS
C/ Rosales 8. Alhaurín el Grande.
Málaga. Telf: 952 59 72 29

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	Residencial		
Ordenanza de aplicación	Colonia Tradicional Popular (CTP-1)		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	70 m²		586,00 m² - Cumple
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	4,00 m.		29,00 m. - Cumple
Fondo mínimo de parcela			
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria			
Altura máxima, nº de plantas	B + I		
Altura máxima, metros	7,50 m.		
Altura mínima			
Edificabilidad neta	1,80 m²t/m²s		
Ocupación planta baja	100 %		
Ocupación planta primera	80 %		
Ocupación planta segunda			
Separación a lindero público	Alineada		
Separación a lindero privado			
Separación entre edificios	Medianera		
Profundidad máxima edificable	15,00 m. *		
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes	≤ 0,40 m / ≤ 0,60 m. **		
Elementos salientes			
Usos predominantes	Residencial		
Usos compatibles	Empresarial, Aparcamiento		
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento			
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:
* Profundidad máxima edificable de 15m. medidos desde la fachada hacia el vial. En este caso el edificio limita con dos calles.
** Vuelo máximo 0,60m. en calles de 8m. o más de ancho y 0,40m. en calles de menos de 8m. de ancho.

En Málaga a septiembre de 2019 Fdo.

Francisco J, Marín Domínguez....., arquitecto/a

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDUA (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

1.4. Descripción del edificio: geometría, volumen y superficies construidas permitidas en base a la Normativa de aplicación.

Descripción de la geometría del edificio	Se trata de un edificio plurifamiliar de dos plantas de altura sobre la rasante destinadas a viviendas, una planta sótano bajo la rasante destinada a aparcamientos, y una planta casetón para el uso exclusivo de la cubierta.
Volumen	El volumen del edificio es el resultado de la optimización de la edificabilidad permitida atendiendo a las ordenanzas urbanísticas.

Superficie edificable permitida en base a la <u>Edificabilidad</u> del Solar

Superficie Solar (m^2s)	Edificabilidad (m^2t/m^2s)	Superficie edificable (m^2t)
586,00	1,80	1.054,80

Superficies construidas permitidas por planta en base a la <u>Ocupación</u> máxima

Planta (Uso)	Ocupación máxima (%)	Superficie construida (m^2)	Superficie edificable (m^2t)
P. Sótano (Aparcamiento)	100	586,00	No computa
P. Baja (Vivienda)	100	586,00	1.054,80 *
P. Primera (Vivienda)	80	468,80	
P. Casetón	15 (de cubierta)	70,32	No computa **

Nota:
Superficie Solar = 586,00 m^2

** Los balcones que vuelen más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.*

*** Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.*

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

Superficies construidas estimadas en las plantas de viviendas

Planta	Sup. Solar (m²)	Nº Núcleos	Sup. Z.Comunes (m²)	Sup. Patio ** (m²)	Sup. Const. Viv. (m²)
P. Baja	586,00	1 núcleo	80,00 *1	58,60 (10%)	**447,40**
P. Primera			25,00 *2	117,20 (20%)	**443,80**
P. Baja	586,00	2 núcleos	120,00 *3	58,60 (10%)	**407,40**
P. Primera			50,00 *4	117,20 (20%)	**418,80**

Nota:
Superficie Solar = 586,00 m²

El número de portales y núcleos comunes despenderá del número de viviendas y la distribución de las mismas. Las superficies planteadas son orientativas, pudiendo verse modificadas con el desarrollo del proyecto.

*1 Se consideran en planta baja un portal y núcleo de acceso con escalera y ascensor para acceso a las viviendas de planta primera, y una rampa de acceso a la planta sótano. Esta consideración de núcleo de acceso único se tomará como referencia para el caso en que existan 4 viviendas por cada planta.

*2 En planta primera se considera ese núcleo de escalera y ascensor único citado anteriormente, el cual dará acceso a las 4 viviendas planteadas.

*3 A diferencia del caso anterior, se consideran en planta baja dos portales con sus respectivos núcleos de escalera y ascensor para acceso a las viviendas de planta primera, y una rampa de acceso a la planta sótano. Este supuesto, a diferencia del anterior, será aplicado para los casos en que existan 6 u 8 viviendas por cada planta.

*4 En planta primera se consideran los dos núcleos de escalera y ascensor citados anteriormente, los cuales darán acceso a las viviendas planteadas.

** La superficie de Patio descontada en planta baja será la equivalente al 10% de la Superficie de Solar ya que por cuestiones de ventilación e iluminación de las estancias interiores serán necesarios algunos patios, a pesar de que atendiendo a la normativa se pudiese construir el 100% de la planta. En planta primera, en cambio, el 20% de superficie descontada es la estrictamente necesaria cumpliendo con la normativa de ocupación máxima 80% de la parcela.

Superficies útiles mínimas por viviendas, *en base al número de dormitorios de las viviendas (D).*

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m²)
Salón-Comedor	20 m² Ø 3 m	18 m² Ø 3m	16 m² Ø 3m	16 m² Ø3m	16 m² Ø 3,5m
Cocina	7 m²	7 m²	7 m²	7 m²	
Dormitorio (*)	(12+8+8+8)m²	(12+8+8)m²	(12+8) m²	12 m²	10 m²
Baño	3 m²	3 m²	3 m²	3 m²	3 m²
Distribuidor	1,50 m²	1,50 m²	1,50 m²	1,50 m²	1,50 m²
Lavadero	2 m²	2 m²	2 m².	2 m²	
Aseo	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²		
	71,00 m²	61,00 m²	51,00 m²	41,50 m²	30,50 m²

El cuadro anterior trata de superficies útiles mínimas de las viviendas. Para calcular la superficie útil de cada vivienda partiendo de su superficie construida, debemos considerar un porcentaje destinado a elementos constructivos que como máximo debe ser del 30% de la superficie construida. Para el siguiente cálculo tomaremos como valor un 20%, siendo este el porcentaje más desfavorable con el que solemos trabajar, con la intención de priorizar siempre la optimización de la superficie útil de la vivienda. Este factor es variable en función de la distribución planteada en las viviendas.

Planta	Sup. Const. Viv. (m²)	Nº Viviendas	Sup. Const. / Vivienda (m²)	Sup. Útil / Vivienda (m²)
P. Baja	**447,40**	4	111,85	89,48 (4D)
	407,40	6	67,90	54,32 (2D)
		8	50,92	40,73 (LOFT, ≈ 1D)
P. Primera	**443,80**	4	110,95	88,76 (4D)
	418,80	6	69,80	55,84 (2D)
		8	52,35	41,88 (1D)

Nota:
Las superficies arriba planteadas son meramente orientativas, pues en función de varios factores como son: el número de núcleos de escaleras, la superficie de cada uno de ellos, la distribución de los pasillos de uso comunitario, etc.; estas podrán verse afectadas en un margen de error. Se plantean varias posibilidades relacionadas con el número de dormitorios de las viviendas (D).

ANEXO I - FICHA CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0336118UF7603N0001ZQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ELCHE 21

29006 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	**1958**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	**245**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL ELCHE 21

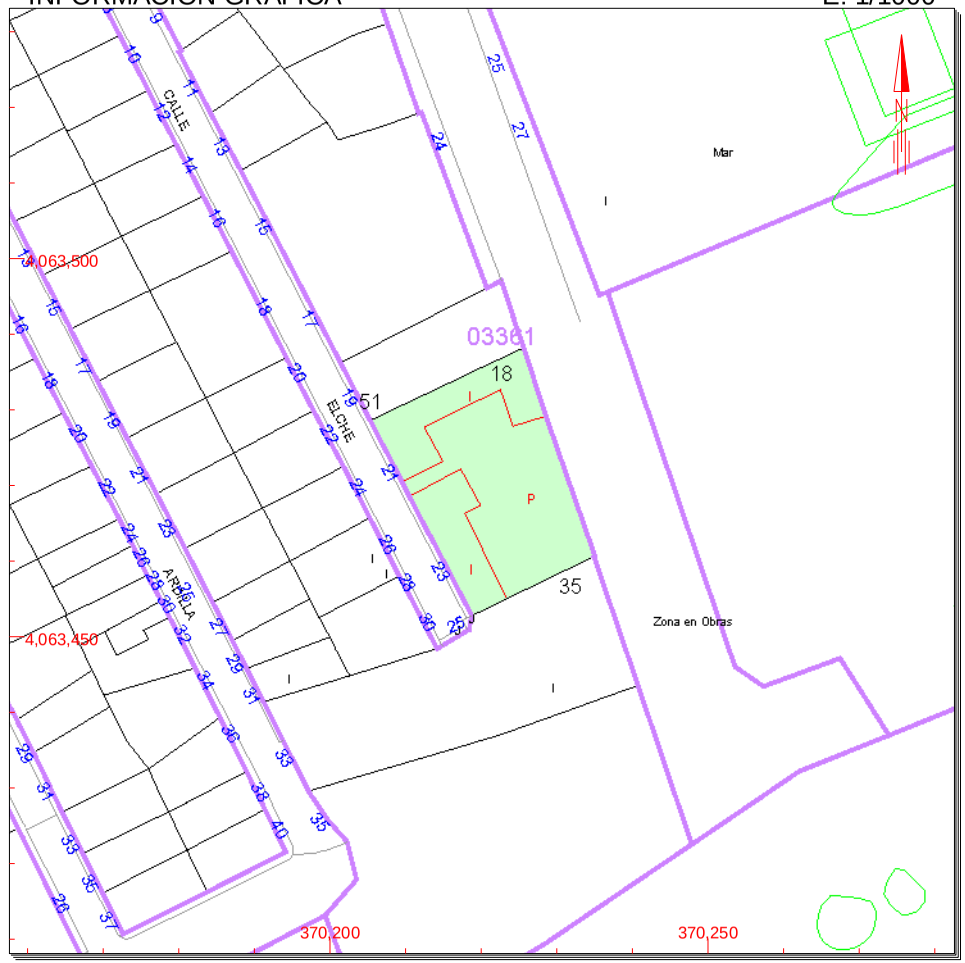
MALAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
245	**586**	**Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	**1**	**00**	**01**	**176**
ALMACEN	**1**	**00**	**02**	**69**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



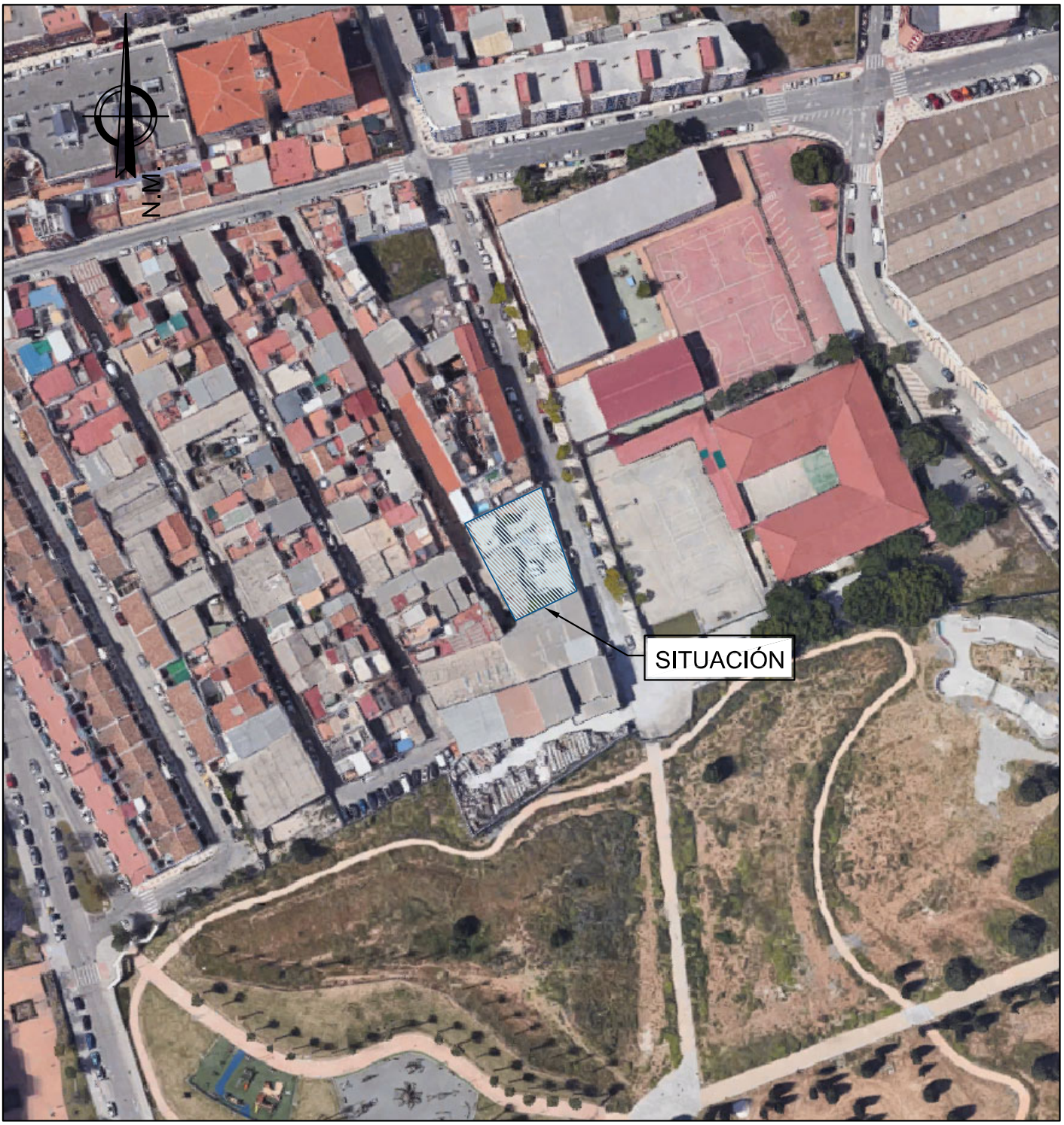
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

370,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Miércoles , 24 de Julio de 2019

CONSULTA

ANEXO II - PLANOS.



MARIN ARQUITECTOS

INFORME TÉCNICO SOBRE NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA SOLAR ENTRE MEDIANERAS.

CALLE ELCHE, Nº 21. MÁLAGA.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANO

1

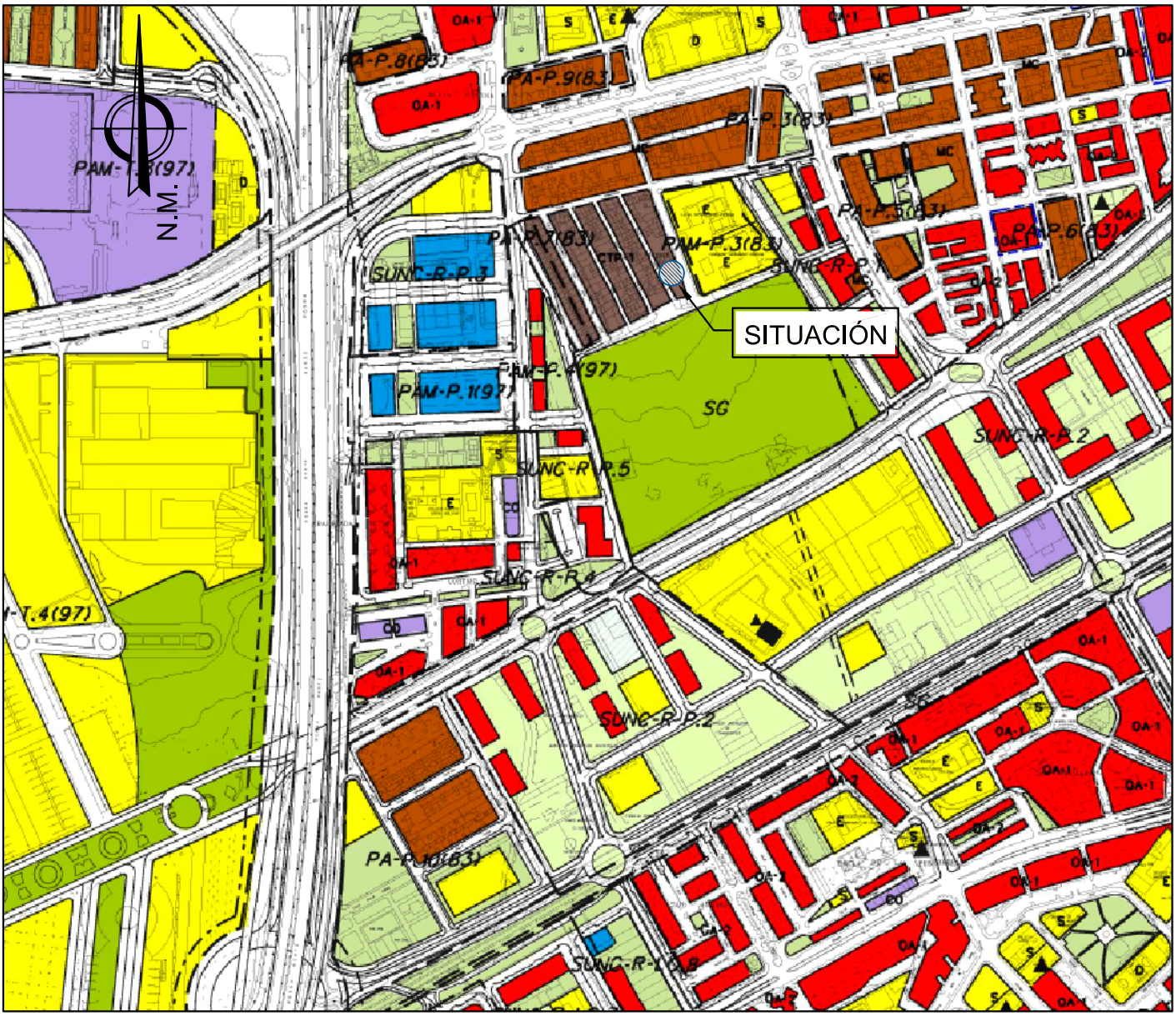
E 1/1.500

C/ ROSALES 8, ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA) TLF: 952597229 www.marinarquitectos.com

Arquitecto:
FRANCISCO J. MARÍN DOMÍNGUEZ

Arquitecto Técnico:
ALFONSO MARÍN DOMÍNGUEZ

Septiembre 2.019



ORDENACION ESTRUCTURAL:

USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- USO PRODUCTIVO
- USO EMPRESARIAL
- USO LOGISTICO
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO
- USO ESPACIO LIBRE
- USO EQUIPAMIENTO

SISTEMAS GENERALES

- DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA G. INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- SISTEMA G. DE COMUNICACIONES
- SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

- PA-83 — PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83
- PAM-83 — PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
- PA-97 — PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97
- PAM-97 — PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
- PA-T — PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
- SUNC-O — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- SUNC-R — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
- SUO — SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS — SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS — SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SNU — SUELO NO URBANIZABLE
- AR — AREA DE RESERVA

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

- CH-1 — CIUDAD HISTÓRICA - Centro
- CH-2 — CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
- CH-3 — CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
- MC — MANZANA CERRADA
- OA — ORDENACION ABIERTA
- CJ — CIUDAD JARDIN
- CTP — COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- UAS — UNIFAMILIAR AISLADA
- UAD — UNIFAMILIAR ADOSADA
- HOTELERO
- PROD — PRODUCTIVO 1/2/3
- PROD-4 — PRODUCTIVO 4
- PROD-5 — PRODUCTIVO 5
- CO — COMERCIAL

DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO
- E — EDUCATIVO
- S — SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- D — DEPORTIVO
- ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
- SISTEMA LOCAL TÉCNICO
- VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- PROTECCIÓN INTEGRAL
- PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
- PROTECCIÓN ARBÓREA
- JARDÍN CATALOGADO
- DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
- LINEA LIMITE EDIFICACION
- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE
- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE RIBERA DE MAR

INFORME TÉCNICO SOBRE NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA SOLAR ENTRE MEDIANERAS.

CALLE ELCHE, Nº 21. MÁLAGA.

CALIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

PLANO

2

E S/E

MARIN ARQUITECTOS

C/ ROSALES 8, ALHAURIN EL GRANDE (MALAGA) TLF: 952597229 www.marinarquitectos.com

Arquitecto:
FRANCISCO J. MARÍN DOMÍNGUEZ

Arquitecto Técnico:
ALFONSO MARÍN DOMÍNGUEZ

Septiembre 2.019

ANEXO III - NORMATIVA DE APLICACIÓN.

4.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP).

CAPITULO DECIMO. ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP).

Artículo 12.10.1. Definición y objetivos

Con esta calificación se comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que bajo su diversidad de forma y estilos, presenta una gran similitud en los parámetros de composición interna, lo que permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio que no es otro que el de la vivienda tradicional popular de los núcleos rurales, del cual estos conjuntos son un trasunto a nivel urbano.

Las casas son de una, dos y tres Plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre para jardín circundante en unos casos, delantero en otros y, en la mayoría de ellos, para un patio trasero de ventilación y servicio.

Por su procedencia, cabe distinguir dichos conjuntos de la manera siguiente:

1. Las llamadas "casas de vivienda " o "casas-mata" con las que se colonizaron los sectores más próximos al casco en el Plan de Ensanche del año 29.

2. Las colonias de vivienda obrera del último tercio del siglo pasado y primero de este, ubicadas en proximidad con los antiguos asentamientos industriales.

3. Los enclaves de arquitectura popular autoconstruída en trance de ser sobrepasados por el crecimiento urbano.

4. Promociones públicas de vivienda exclusivamente unifamiliar.

El objeto básico de las Normas de esta zona es mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales, propiciando en algunos casos un controlado aumento de volumen edificado que, sin pérdida de sus señas de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para la revitalización y el mantenimiento.

Artículo 12.10.2. Definición de Subzonas.

Por su grado de densificación y fundamentalmente por su altura edificable, la zona abarcada por las presentes Normas CTP se divide a su vez en dos Subzonas, CTP-1 y CTP-2.

Artículo 12.10.3. Condiciones de la Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio, para cada una de las Subzonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

Subzona	Parcela mínima	Fachada mínima
CTP-1	70 m²	4 metros
CTP-2	100 m²	4 metros

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que haya constancia en documento apropiado de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.

Para aquellas parcelas menores de 800 m² en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior.

2. Edificabilidad neta.

En general, La superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante no se superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas.

Se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:

Subzona	Indice de Edificabilidad
CTP-1	1,80 m²t/m²s
CTP-2	2,60 m²t/m²s

La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²t/m²s para CTP 1 y 2,6 m²t/m²s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m²t/m²s al resto de la parcela.

3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

En las colonias de "casas-mata" incluidas dentro de la presente Ordenanza, deberá mantenerse la doble alineación: la calle, con la que habrá de alinearse el cerramiento del jardín, y la vivienda, con la que habrá de alinearse el paramento exterior del edificio. Esta doble alineación será fijada en las alineaciones correspondientes.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana. En cualquier caso, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente.

5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100%.

La ocupación máxima en Plantas Altas será del 80%. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las Plantas del edificio podrá ser del 100%. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas, en parcelas menores de 70 m² en las que la dimensión de fachada supere al fondo medio.

Igualmente en parcelas con frente a dos calles formando esquina que tengan una superficie inferior a la mínima o un fondo medio edificable inferior a 8 metros perpendicular a una de las dos fachadas, la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

En el caso de abrir huecos en dicho cerramiento la dimensión será la del patio de luces o ventilación según la dependencia a la que corresponda el hueco.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Artículo 12.10.4. Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Subzonas:

Subzona	Nº máximo de Plantas	Altura máxima edificable
CTP-1	PB+1	7'50 metros
CTP-2	PB+2	11,00 metros

Medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 12.2.25.1 de las presentes Normas.

2. Vuelo de cuerpos salientes.

El vuelo máximo de cuerpos salientes medidos normalmente al plano de alineación de fachada no podrá exceder de 0,60 metros en los casos de calles de 8 o más metros de ancho o doble alineación, ni de 0,40 metros en el caso de calles de menos de 8 metros y alineadas a vial. En este último caso se prohíben los cuerpos salientes cerrados.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la planta primera.

3. Viviendas interiores.

En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación y/o normativa vigente en esta materia.

Si se cumple lo especificado en el párrafo anterior, se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio con un mínimo de 5 metros.

Dichos patios serán obligatorios en todas las plantas, incluida la planta baja.

En cualquier caso el recorrido desde el patio al que ventilen viviendas interiores, al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2, será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

Artículo 12.10.5. Condiciones de adecuación ambiental.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Artículo 12.10.6. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

   Residencial.

2. Usos compatibles:

   Empresarial y Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

   Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios y crematorios) y aparcamientos.

4.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 12.2.22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

   Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 12.2.28).

   En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

   Los balcones que vuelen más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

   No serán computables:

   1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

   1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.

   1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos.

   1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

   1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 12.2.23. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Artículo 12.2.24. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

   2.1 La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

   Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

   [(1)] La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el ARCO SOLAR 1 es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal ± 20º con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en ARCO SOLAR I.[(1)]

[(1)] *Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.*

2.2 Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes que permita alturas inferiores.

2.3 Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

2.4 Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas.

2.5 Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

2.6 Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteava (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas. No obstante, en el caso de cubierta inclinada se permitirá la interrupción de faldones de cubierta que den a patios interiores para la instalación de elementos técnicos de las instalaciones que deban ser exteriores como paneles solares, instalaciones de climatización etc.

Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/ viv. o 7 m²/100 m² residencial.

Los trasteros deberán estar vinculados a las viviendas y así constar en las escrituras de obra nueva y división horizontal.



4.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 12.2.33. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.34. Densidad máxima de viviendas.

1. Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

   2.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

   2.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12. 2. 32.

Artículo 12.2.35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

1. Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

   1.2. *Vivienda Compartimentada*. Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:

      a) *Salón-comedor*. 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 16 m² para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro. Para viviendas de más de cuatro dormitorios la superficie de salón-comedor mínima será de 24 m².

b) *Cocina*. 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m². Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m². En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

c) *Dormitorios*. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m². y en toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m².

d) *Baño*. 3 m²/Aseo 1,5 m². En viviendas de más de 70 m². útiles, existirán como mínimo dos cuartos de aseo. Como mínimo uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

1.3. *Vivienda en Espacio Único*. Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

a) Función Salón-Comedor. 16 m² mínimo.

b) Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.

c) Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 10 m².

Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.

d) Baño. 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor que podrá proyectarse integrado con el salón- comedor.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitadas al efecto y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m²)
Salón-Comedor	20 m² Ø 3 m	18 m² Ø 3m	16 m² Ø 3m	16 m² Ø3m	16 m² Ø 3,5m
Cocina	7 m²	7 m²	7 m²	7 m²	
Dormitorio (*)	(12+8+8+8)m²	(12+8+8)m²	(12+8) m²	12 m²	10 m²
Baño	3 m²	3 m²	3 m²	3 m²	3 m²
Distribuidor	1,50 m²	1,50 m²	1,50 m²	1,50 m²	1,50 m²
Lavadero	2 m²	2 m²	2 m².	2 m²	
Aseo	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²		
					30,50 m²

(*) Superficies válidas salvo que la legislación vigente en viviendas protegidas indique otro dato. Esta legislación de vivienda protegidas será de obligado cumplimiento.

2. Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:

2.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según tabla anterior.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

3.1 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

3.2 En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En el caso de Aseos la superficie no será inferior a 1,50 m².

3.3 En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

3.4 En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.

3.5 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en este artículo. Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.

3.6 En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

3.7 Los trasteros deben ser vinculados a las viviendas y así constar en escrituras de división horizontal.

Artículo 12.2.36. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros. Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU y DB SI del Código Técnico de la Edificación, así como la normativa municipal de accesibilidad y de protección contra incendios.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

2.1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberán ser directas con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m². Simultáneamente deberán cumplirse las condiciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

[(1)] Las escaleras deberán tener ventilación estática en cada planta y elementos de evacuación del calor almacenado en parte superior o cumbrera por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento, debiendo colaborar a las estrategias de ventilación de la edificación.[(1)]

En cuanto a la ventilación de escaleras protegidas y especialmente protegidas deberán cumplirse simultáneamente las condiciones del Código Técnico DB SI y la Normativa del PGOU que exige Iluminación natural.

La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm., y la altura máxima de las tabicas de 18,50 cm., altura mínima 13 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite que la tabica tenga una altura de 20,00 cm. como máximo y la huella 22,00 cm. como mínimo.

[(1)] Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con c[illegible] o.

2.2. La anchura mínima de las mesetas de planta habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 0,9 metros. Las mesetas frente a ascensores serán de 1,50 metros mínimo. Se cumplirán las condiciones especificadas en artículo 4.2.3 del DB SU del Código Técnico de la edificación.

2.3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda y se cumplan simultáneamente las condiciones especificadas en artículo 4.1 del DB SU del Código Técnico de la edificación.

2.4. En edificios de altura superior a PB+2 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación, salvo en las escaleras protegidas que deberán ventilar a patios con las dimensiones mínimas reflejadas en la Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios.

3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

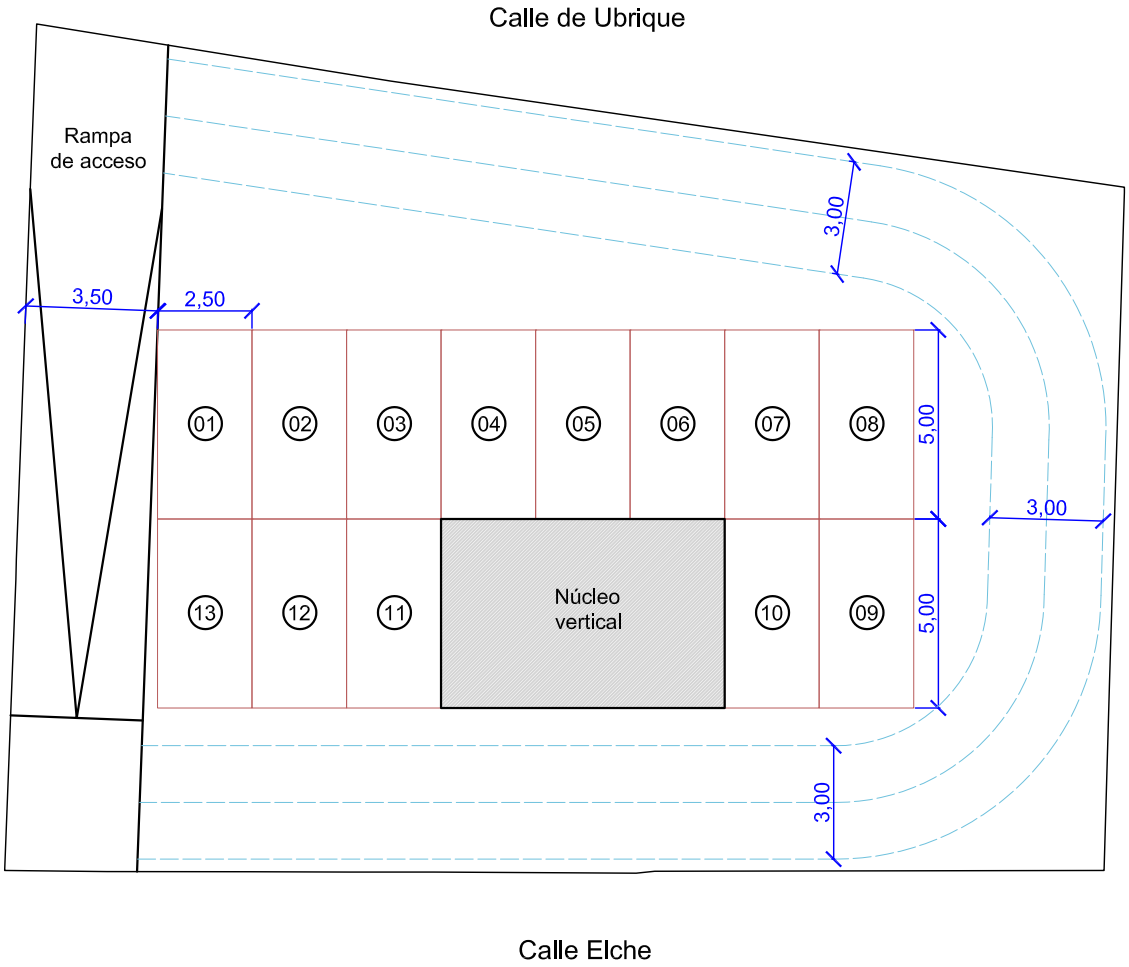
4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

[(1)] La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas se realizará preferentemente a través de huecos que abran a vía pública y/o Patios de Manzana, de Parcela o de Luces Mixtos, debiendo garantizarse la ventilación cruzada de los mismos, salvo imposibilidad debidamente justificada. Podrán abrir a Patios de Luces en el interior de la edificación, cuando quede garantizada la ventilación vertical de estos patios.

ANEXO IV – NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

ANEXO V – APARCAMIENTOS.

A continuación, se plantean dos casos supuestos para el diseño de la planta sótano del edificio. La diferencia entre ellos consistirá en el número de núcleos verticales de acceso planteados, siendo de 1 núcleo en el **CASO 1** y 2 núcleos en el **CASO 2**. La determinación del número de núcleos podrá venir dada por el número de viviendas que se pretendan ejecutar en cada planta.



* CASO 1: La distribución de aparcamientos propuesta es estimativa, a partir del supuesto caso en que se plantee un único núcleo vertical de acceso (escalera y ascensor) para toda la planta del edificio y una rampa de acceso para vehículos.

Se plantea la distribución más optimizada resultando unas 13 plazas de aparcamientos, siendo susceptible de verse reducida a 10 plazas en el caso en que se desplazase el núcleo para favorecer a las viviendas.

** Estos datos son el resultado de una estimación previa, por lo que podrían verse modificados tras el desarrollo y ajuste de superficies del proyecto.

INFORME TÉCNICO SOBRE NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA SOLAR ENTRE MEDIANERAS.

CALLE ELCHE, Nº 21. MÁLAGA.

ESTIMACIÓN DE APARCAMIENTOS EN SÓTANO. CASO 1.

PLANO

3

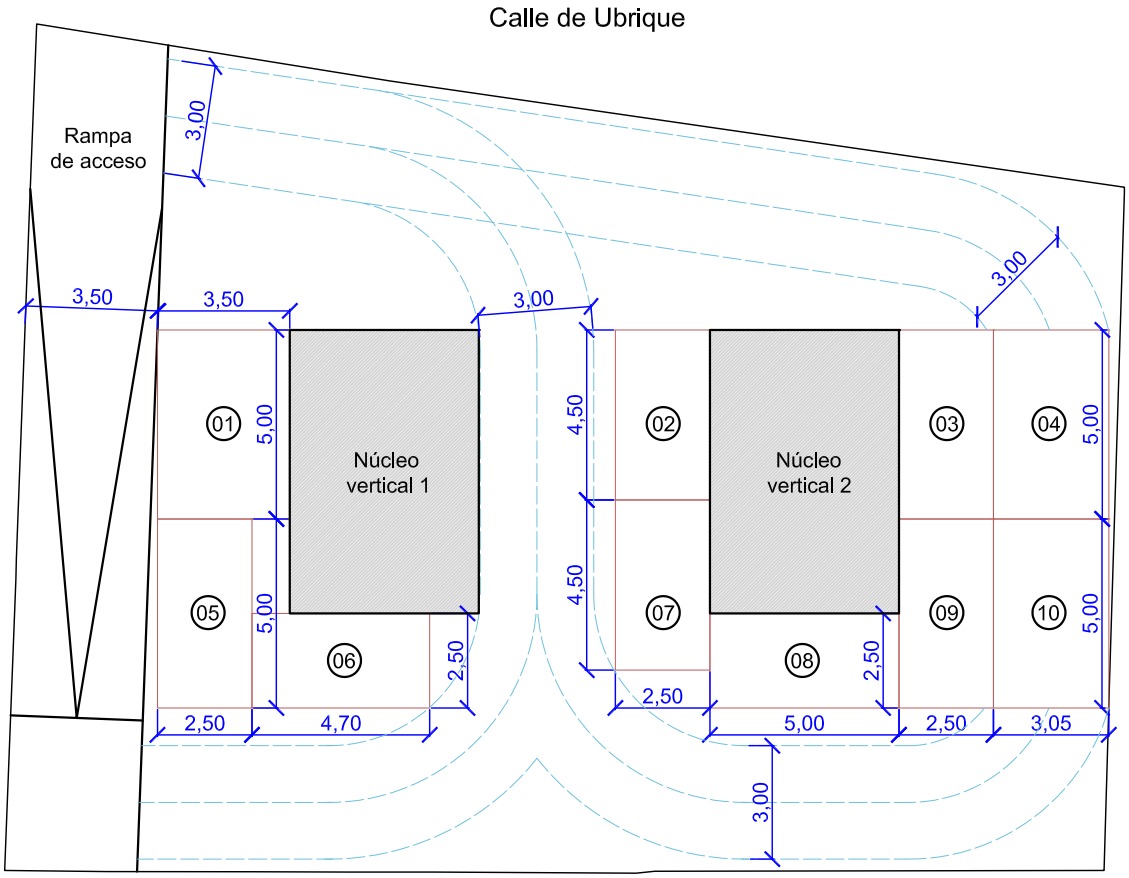
E 1/150

C/ ROSALES 8, ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA) TLF: 952597229 www.marinarquitectos.com

Arquitecto:
FRANCISCO J. MARÍN DOMÍNGUEZ

Arquitecto Técnico:
ALFONSO MARÍN DOMÍNGUEZ

Septiembre 2.019



* CASO 2: En esta segunda opción, se estiman los aparcamientos suponiendo que el edificio cuenta con dos núcleos de acceso (cada uno con su escalera y ascensor) y una rampa de acceso para vehículos. Es por ello que la distribución y número de aparcamientos difiere del supuesto anterior.

De este modo, resultan unas 10 plazas de aparcamientos aproximadamente.

** Estos datos son el resultado de una estimación previa, por lo que podrían verse modificados tras el desarrollo y ajuste de superficies del proyecto.

INFORME TÉCNICO SOBRE NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA SOLAR ENTRE MEDIANERAS.

CALLE ELCHE, Nº 21. MÁLAGA.

ESTIMACIÓN DE APARCAMIENTOS EN SÓTANO. CASO 2.

PLANO

4

E 1/150

MARIN ARQUITECTOS

C/ ROSALES 8, ALHAURIN EL GRANDE (MALAGA) TLF: 952597229 www.marinarquitectos.com

Arquitecto:
FRANCISCO J. MARÍN DOMÍNGUEZ

Arquitecto Técnico:
ALFONSO MARÍN DOMÍNGUEZ

Septiembre 2.019

Nota Simple

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO QUINCE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA SECCION 15 Nº: 19228/B

URBANA: SOLAR procedente en su origen de la Hacienda de San Francisco al Primer Partido de la Vega de este término municipal, hoy calle Elche, número veintiuno, lindero: por su Frente, en línea de veintiocho metros y veintidós centímetros, con la calle Elche; por su Derecha entrando, en línea de diecisiete metros y treinta y siete centímetros, con una faja de terreno que le separa de las tapias del Cementerio; por su Izquierda, en línea de veintidós metros y treinta centímetros, con terrenos de la finca principal que forman el solar número setenta y seis; y por su Fondo, en línea de veintiocho metros y noventa y cuatro centímetros, con finca de don Francisco Gálvez del Postigo, hoy de don Juan Alcántara. Mide una extensión superficial de quinientos noventa y nueve metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados.

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29019000069202.
No coordinada gráficamente esta finca con el Catastro.

TITULARES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLINA MANZANARES, MARIA DEL CARMEN	24.840.769-X	2881	649	154	1

1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ CASTAÑO CASANOVA, con residencia en MÁLAGA, el día 29/03/2005; inscrita con fecha 26/08/2005.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLINA MANZANARES, JUAN	24.763.700-Z	2881	649	154	1

1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ CASTAÑO CASANOVA, con residencia en MÁLAGA, el día 29/03/2005; inscrita con fecha 26/08/2005.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLINA MANZANARES, ANTONIO	24.787.189-C	2881	649	154	1

1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ CASTAÑO CASANOVA, con residencia en MÁLAGA, el día 29/03/2005; inscrita con fecha 26/08/2005.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLINA MANZANARES, JOSEFA	24.858.331-T	2881	649	154	1

1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ CASTAÑO CASANOVA, con residencia en MÁLAGA, el día 29/03/2005; inscrita con fecha 26/08/2005.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLINA MANZANARES, MANUEL	24.851.076-J	2881	649	154	1

1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ CASTAÑO CASANOVA, con residencia en MÁLAGA, el día 29/03/2005; inscrita con fecha 26/08/2005.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLINA MANZANARES, MARIA JESUS	25.085.791-J	2881	649	154	1

1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ CASTAÑO CASANOVA, con residencia en MÁLAGA, el día 29/03/2005; inscrita con fecha 26/08/2005.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BENITEZ MARTIN, JUAN	24.681.469-P	3213	888	202	2

1/7 del usufructo con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON VICENTE JOSÉ CASTILLO TAMARIT, con residencia en MÁLAGA, el día 27/11/2018; inscrita con fecha 14/08/2019.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BENITEZ MOLINA, FRANCISCO	25.076.767-M	3213	888	202	2

1/21 de la nuda propiedad con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON VICENTE JOSÉ CASTILLO TAMARIT, con residencia en MÁLAGA, el día 27/11/2018; inscrita con fecha 14/08/2019.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BENITEZ MOLINA, MARIA BEGOÑA	74.833.704-F	3213	888	202	2

1/21 de la nuda propiedad con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON VICENTE JOSÉ CASTILLO TAMARIT, con residencia en MÁLAGA, el día 27/11/2018; inscrita con fecha 14/08/2019.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BENITEZ MOLINA, BEATRIZ	74.855.938-T	3213	888	202	2

1/21 de la nuda propiedad con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA
Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON VICENTE JOSÉ CASTILLO TAMARIT, con residencia en MÁLAGA, el día 27/11/2018; inscrita con fecha 14/08/2019.

CARGAS

POR CUATRO VECES: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 14/08/19, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y **pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda

informado:

> De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



MARIN ARQUITECTOS
C/ Rosales 8. Alhaurín el Grande.
Málaga. Telf.: 952 59 72 29

Fecha: 07/08/19
Nº de presupuesto: 124/19

PRESUPUESTO

Datos del Cliente

Nombre/Razón social:
Dirección: Urb. Sierra Gorda
Población: C/ Elche 21
Provincia: Málaga

Designación:
PROYECTO PARA EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.

- **Superficie construida total sobre rasante:** 1.082 m²
- **Superficie construida total bajo rasante:** 586 m²

CÓDIGO	CONCEPTO	PRECIO
01	• PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS. Incluye infografías 3D. • DIRECCIÓN DE OBRAS DE ARQUITECTO TÉCNICO (aparejador). • COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD • MEDICIÓN TOPOGRÁFICA. (Incluido en el precio) • FINAL DEL OBRAS. (Incluido en el precio)	**47.650 €** **16.675 €** **4.000 €**
	TOTAL	68.325 €
	DESCUENTO 30%	- 20.500 €
	TOTAL	**47.825 €**

- Dicho presupuesto no lleva incluido el correspondiente I.V.A., el cual se le aplicará en el momento de la facturación.

- A la aceptación del presente, se abonará un 10% en concepto de provisión de fondos.

- En caso de que aumente o disminuya las superficies construidas los honorarios aumentaran o disminuirán proporcionalmente.

Ejemplos de resultados de infografías y vistas 3D.













Estudio Económico

1. Construcción.

Edificio Plurifamiliar	Superficie (m2)	Coste (€/m2)	Presupuesto (€)
Viviendas	1.082,00	689	745.498
Sótano (garaje)	586,00	407	238.502
Derribo	270,00	42	11.340
Importe total edificio			**995.340**

2. Honorarios Técnicos.

	Honorarios Edificio
Arquitecto (Anteproyecto, P. Básico y Ejecución + Dirección de Ob	33.355
Arquitecto Técnico	11.670
Coordinación de Seguridad	2.800
Visado	Incluido
Seguro Responsabilidad Civil Arquitectos	Incluido
Importe total de los Honorarios Técnicos	**47.825**

3. Otros Costes.

	Ud	Coste (€/vivienda)	Presupuesto Edificio
OCT	1		2.000
Topográfico	1		Incluido
Seguro Decenal	1		3.100
Proyecto Telecomunicaciones	1		1.500
Proyecto instalaciones Garaje	1		3.500
Estudio Geotécnico	1	A concretar	3.000
Importe total de Otros Costes			**13.100**

4. Tasas Administrativas.

	Porcentaje (%)	Presupuesto Varemo Málaga	Tasas
Tasa Licencia	2,5	501.482	12.537
ICIO	3,8	501.482	19.056
Primera Ocupación		0	0
Gestión de Residuos (es devuelto al final de la obra)	1	501.482	5.014
Importe total de Tasas Administrativas			**36.607**

5. Resumen del gastos Edificio Plurifamiliar

	Importe total Edificio
1. Construcción Edificio Plurifamiliar	995.340
2. Honorarios Técnicos	47.825
3. Otros Costes	13.100
4. Tasas Administrativas	36.607

Total Proyecto de construcción de Edif. Plurifamiliar (IVA no incluido)	1.092.872

Tasas de licencias e ICIO

AYUNTAMIENTO

MÁLAGA

OBRAS MAYORES

DECLARACIÓN AUTOLIQUIDACIÓN

		P.E.M.		IMPORTE
1.1	**VIVIENDAS UNIFAMILIARES**: Aisladas, medianeras y adosadas. Por construcciones y obras cuyo valor alcance:			
	TRAMO I : Hasta	- €	1,50%	- €
	TRAMO II: entre	- €	2,00%	- €
	TRAMO III: de	- €	2,50%	- €

		P.E.M.		
1.2	**VIVIENDAS PLURIFAMILIARES** y otros usos y edificaciones	501.482,00 €	2,50%	12.537,00 €

3.	**OTRAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS**	P.E.M.		IMPORTE
3.1	Edificios de uso comercial o industrial, ubicados en suelo calificado como industrial		0,25%	- €
3.2	Vivienda de proteccion oficial en regimen especial		0,25%	- €
3.3	Obras de rehabilitación de viviendas al amparo de los derechos 238/85 y 213/88 de la Junta de Andalucía		0,05%	- €
3.4	Construcciones, instalaciones y obras declaradas de especial interes o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, historico artisticas, o de fomento de empleo.		0,05%	- €
3.5	Vivienda de proteccion oficial		0,75%	- €

		TASAS	
5.			- €

6.	**PROYECTOS REFORMADOS**	TASAS DEVENGADAS PROYECTO PRIMITIVO	
6.1)	Proyecto reformado que respecto al anterior no altere sus parametros urbanísticos. Estos proyectos devengarán el 10% de las tasa devengadas por el proyecto primitivo		- €

7.	**REVALIDACIÓN DE LICENCIAS**	TASAS Y/O IMPUESTOS ANTERIORMENTE SATISFECHOS	
	La revalidación de licencias caducadas devengan tasas por importe del 10% de las anteriormente satisfechas, acompañandose resguardo del ingreso efectuado		- €

	Tasas de Licencia			**PRIMER PAGO**	12.537,00 €
8	I.C.I.O. : Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	501.482,00 €	3,80%	**SEGUNDO PAGO**	19.056,40 €

TOTAL A INGRESAR:	31.593,40 €

9	Aval gestión de residuos. (Lo devuelven al finalizar las obras)	501.482,00 €	1,00%	**AVAL (a devolver al solicitar primera ocupación)**	**5.014,82 €**

TOTAL GASTOS INICIALES:	**36.608,22 €**

10	Primera ocupación.			**No devenga tasa**	

Valor de la construcción

VALORES MEDIOS ESTIMADOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2019

PROYECTOS DE EDIFICACION

EDIFICIOS DE VIVIENDAS			
	€/m2	m2	VALOR
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	797		
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTO	558		
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	969		
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	969		
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	680		
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	689	1.082,00	745.498,00 €
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	483		
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	738		

USOS COMERCIALES			
		m2	VALOR
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	297		
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	477		
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	826		

USO DE OFICINAS			
		m2	VALOR
OFIC.SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	530		
OFIC. DISTRIB.Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	835		
OFICINAS EDIF. USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	944		
OFICINAS EDIF. EXCLUSIVO AISLADO	1011		

APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO			
		m2	VALOR
GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	384		
GARAGE ENTREPL Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM	324		
GARAJE SOTANO 1Âº Y 2Âº TODO TIPO EDIFICIO	407	586,00	238.502,00 €
GARAJE A PARTIR SOTANO 3Âº TODO TIPO EDIF	465		
EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	398		
TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM	384		
TRAST., LOCALES SERV., SOBRE RAS. PLURIF	324		
TRAST., LOCALES SERV., SOTANO 1Âº Y 2Âº	407		
TRAST., LOCALES DE SERV., SOTANO 3Âº Y +	465		
TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO	398		

USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS			
		m2	VALOR
PISCINAS CUBIERTAS	880		
PISCINAS DESCUBIERTAS (M2.LAMINA AGUA)	438		
PAVIMENTOS ESPECIALES	80		
PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INF..	103		

ALMACENES E INDUSTRIAS			
		m2	VALOR
NAVE INDUST. O AGRIC. (LUZ CERCHA 12 M)	274		
NAVE INDUST. O AGRIC.(LUZ CERCHA > 12 M)	310		
ALMACENES Y EDIF. INDUST. 1 O MAS PLANT	609		

CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES			
		m2	VALOR
CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	193		

CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS			
		m2	VALOR
MURO DE CONTENCION DE HORMIGON E= 30 CM.	113		
MUROS DE CONTENCION MAMPOSTERIA E= 60 CM	83		
VALLAS Y CERCAS	30		

DEMOLICIONES			
		m2	VALOR
DEMOLICION	42	270	11.340,00 €

VALOR TOTAL DE TODAS LAS CONSTRUCIONES	
	995.340,00 €

Venta de las unidades construidas

Ejemplo: de viviendas con 1 dormitorio

Venta de las unidades construidas (ejemplo)

Planta Baja	m2	Precio de venta x m2	Precio de venta de la unidad	8 unidades
Viviendas de 1 dormitorio	50,92	2.100 €	106.932 €	855.456 €
Los gastos de compraventa no están incluidos				

1º Planta	m2	Precio de venta x m2	Precio de venta de la unidad	8 unidades
Viviendas de 1 dormitorio	52,35	2.100 €	109.935 €	879.480 €
Los gastos de compraventa no están incluidos				

Bajo rasante	m2	Precio de venta x m2	Precio de venta de la unidad	13 unidades
Plazas de garaje	12,50	1.000 €	12.500 €	162.500 €
Los gastos de compraventa no están incluidos				

Precio de venta de las unidades construidas	**1.897.436 €**

Coste de la parcela (precio de venta + gastos de compraventa)	**362.240 €**

Total Proyecto de la construcción (IVA no incluido)	**1.092.872 €**

Beneficio	**442.324 €**