

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

29 JUN. 1954

REGISTRE
EXCELSOS Nº

ESTUDIO	DE	DETALLE
		
SITUACION:		
Avd. HNOS. MARISTAS ESQ.		
C/ GENERAL URRUTIA		
PROMOTOR:		
COOPERATIVA EL FERROE		

ARQUITECTOS:		
MANUEL	GONZALEZ	MENDEZ
CARLOS	GONZALEZ	MENDEZ
		

MEMORIA



1.- OBJETO DEL PROYECTO:

Trata el siguiente estudio de detalle del estudio volumetrico de un conjunto de 6 bloques de edificación, en la confluencia de la Avda. Hnos. Maristas con la C/General Urrutia de Valencia, a fin de reordenarlo mediante cinco bloques, con mayor suelo liberado y mejor soleamiento.

2.- SITUACION URBANISTICA:

Se trata de dos manzanas correspondientes a la hoja 48 C del PGOU, ubicadas en suelo urbano con planeamiento aprobado.

Proviene el planeamiento del PERI 4 bis, el cual fué asumido por el actual PGOU, aunque modificado precisamente en estas manzanas en cuanto a la geometría de los bloques.

Como resultado del cambio en General Urrutia, que pasó de 20 mts. a 40 mts. de anchura de calle a raíz de una alegación inducida por el Ayuntamiento y realizada por Valencia Residencial S.A., hubo de modificarse la geometría de los bloques que el PERI 4 bis disponía en la zona, a través de una alegación de la misma empresa, que se aceptó y se incorporó a la aprobación del Plan General.

A raíz pues, de ello, se aprobó por el consistorio en pleno, en sesión de fecha 19 de junio de 1.992, la propuesta de modificación parcial del Proyecto de Compensación de Propietario único (Valencia Residencial S.A.), aprobado por acuerdo plenario el 24 de septiembre de 1.985, con el fin de adecuar dicho proyecto a las determinaciones del PGOU de Valencia Residencial, en el que ya se recogía la ampliación de la C/General Urrutia.



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 12 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. El Ferrobús aprobado suicidamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 17 Julio 1994
Valencia a 2 de Agosto de 1994

EL SECRETARIO GENERAL.
P.D.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 12 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. El Ferrobús aprobado suicidamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 octubre 1994
Valencia a 7 de Agosto de 1994

EL SECRETARIO GENERAL.
P.D.

Ello dió lugar a la adjudicación de 945 M2, de viales a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia y a 8.722 M2 de uso privado a favor de Valencia Residencial.



Todo ello queda reflejado en una certificación del 26 de junio de 1992, del Ayuntamiento, firmada por D. Pedro Garcia Rabasa, Secretario del Distrito I.

A raíz de esto, se procedió a realizar la modificación de la escritura de formalización del proyecto de compensación, el 8 de Noviembre de 1985, por el Notario de Valencia D. Manuel Angel Rueda Pérez en fecha 16 de junio de 1.992.

Las zonas con destino a jardín de uso privado son edificables bajo el nivel del suelo, así como las zonas situadas bajo las calles perimetrales interiores existentes entre los bloques y la zona destinada a jardín.

Toda la edificación en todas sus fachadas, tanto las recayentes al exterior como al interior de la parcela podrá en sus plantas altas, sobreelevar la planta baja con saliente de 1,50 mts, pudiendo apoyarse en pilares sobre la cubierta de la planta de sótano, el cual es plenamente edificable en la zona interior de jardín, calles interiores que lo rodean y lo separan de la edificación, y 1,50 mts. por fuera de las plantas bajas hacia las calles exteriores.

La zona del solar en la que se retranquea la edificación a nivel de planta baja en su parte aporticada por el exterior, es de uso público, aunque de propiedad privada.

Así pues, siendo plenamente edificable en toda su altura, los cuerpos salientes de 1,50 mts, respecto de plantas bajas, la única limitación establecida en el PERI 4 bis, es el que el 60% de esos cuerpos salientes son susceptibles de aprovechamiento con el concepto actual del PGOU de "Cuerpos volados" pero con 1,5 mts. de profundidad. El 40% restante es aprovechable como terrazas.



En cuanto a Ordenanzas son válidas las indicadas en el PERI 4 bis, asumiéndose aspectos como la dimensión de voladizos -que en este caso es de 1,50 mts.- , y la posibilidad de disponer pilares en el extremo de los mismos, creando un porche a nivel de planta baja.

El conjunto a reordenar consta de 6 bloques, ubicados cuatro de ellos en manzana independiente y los dos restantes en otra manzana edificada parcialmente.

A excepción de una torre de 16 plantas bastante compacta de forma, el resto de bloques siguen la tipología de plantas rectangulares con 12 mts. de profundidad edificable.

Cada una de las dos manzanas, dispone de un espacio libre de carácter privado, apto para usos comunitarios, fundamentalmente, zona verde y de recreo. Dichos espacios se encuentran rodeados de viales peatonales de 5 mts. de anchura, que hay que dejar despejados de edificación por ser el paso de bomberos. Podrán ser vallados con reja hasta 2,10 mts. de altura pero tiene que hacerse practicable para bomberos.

2.- OBJETIVOS:

2.1.- Liberar suelo edificable:

El planeamiento actual plantea un espacio con el efecto de "fondo de saco" y la presencia del bloque F de 10 alturas condena a la plaza y a gran parte de las viviendas que a un asoleo deficitario.

La posibilidad de trasladar el volumen edificable de dicho bloque al resto de ellos liberaría un obstáculo de 44 mts. lineales de base por 32 mts. de altura, lográndose el triple objetivo de :



1.- Recuperar más espacio libre privado, soleado, con garantías de una mayor utilización.

2.- Mejorar el soleamiento de las fachadas interiores a esa plaza en los bloques A, B y C

3.- Descongestionar el complejo edificatorio, ya que al eliminar el bloque F se aumenta la distancia entre bloques.

La desaparición pues, del bloque F diafaniza mucho más el espacio urbano interno, evitando así el efecto de excesiva densidad con poco suelo liberado.

2.2.- El estudio recoge también la propuesta de transformar el vial público para tráfico rodado que conecta la C/General Urrutia con la calle paralela existente, con seto central, en un vial público pero peatonal, no obstante apto para el paso ocasional de vehículos, tanto el de bomberos o urgencias, como de vehículos privados para acceder a aparcamientos.

Todos los bloques, tanto los existentes como los que faltan por construir, tienen acceso rodado, aún en el caso de que se transforme este vial a peatonal.

La propuesta mantiene la anchura del vial prevista en el PGOU, pudiéndose incluso mantener las 2 líneas de alcorques proyectadas.

2.3.- En el diseño de los Bloques, se han tenido en cuenta los problemas de escala.

Es por ello que se ha pretendido tratar los volúmenes de una manera compacta de forma que se aclare la visión del conjunto, evitando un diseño excesivamente atomizado de huecos y pequeños voladizos que favorecería la sensación óptica de "efecto colmena".

Así pues, se han tratado volúmenes limpios, puros y de un gran impacto visual, favoreciendo la parte basamental de las torres y tratando con cuidado los remates de las mismas, estableciendo así una jerarquización armónica de plantas de manera que se evite el efecto repetitivo de plantas iguales que se amontonan sin criterio.

2.4.- El aprovechamiento resultante es el proveniente de cuantificar los M2 techo de los bloques, sumando los M2 de los cuerpos salientes de 1,50 mts., haciéndose la salvedad de que sólo podrán cerrarse el 60% de dichos cuerpos salientes, ya que el 40% restante deberá ser destinado a terrazas.

Por todo ello la solución que se propone, absorbe la edificabilidad del bloque F en el resto de las bloques reordenando un total de 71.192,67 M2.

COMPUTO DE SUPERFICIES POR PLANTA DE LOS BLOQUES
SIN CONSIDERAR CUERPOS SALIENTES

BLOQUE	ANCHO	LONGITUD	M2 PLANTA	Nº PLANTA	M2 EDIFICABLES
A	12	64,13	769,56	10	7695,6
B	12	59,92	719,04	14	10066,56
C	24	36	864	16	13824
D	12	61,16	733,92	14	10274,88
E	12	61,16	733,92	14	10274,88
F	12	44	528	10	5280
TOTAL					57415,92



**COMPUTO DE CUERPOS SALIENTES DE 1,5 MTS.
RESPECTO A LA LINEA DE PLANTA BAJA**

BLOQUE	LONG	PROFUN	M2 PLANT	Nº P	M2 EDIFI	TOTAL
A	64,88	1,50	97,32	9	875,88	
A	64,88	1,50	97,32	9	875,88	
A	13,50	1,50	20,25	9	182,25	1934,01
B	61,42	1,50	92,13	13	1197,69	
B	12,75	1,50	19,13	13	248,63	
B	12,75	1,50	19,13	13	248,63	
B	34,42	1,50	51,63	9	464,67	
B	61,42	1,50	92,13	4	368,52	2528,13
C	37,50	1,50	56,25	15	843,75	
C	25,50	1,50	38,25	15	573,75	
C	37,50	1,50	56,25	15	843,75	
C	25,50	1,50	38,25	15	573,75	2835,00
D	62,66	1,50	93,99	13	1221,87	
D	13,50	1,50	20,25	13	263,25	
D	12,75	1,50	19,13	13	248,63	
D	19,75	1,50	29,63	13	385,13	2118,87
E	62,66	1,50	93,99	13	1221,87	
E	62,66	1,50	93,99	13	1221,87	
E	13,50	1,50	20,25	13	263,25	
E	13,50	1,50	20,25	13	263,25	2970,24
F	44,75	1,50	67,13	9	604,13	
F	44,75	1,50	67,13	9	604,13	
F	13,50	1,50	20,25	9	182,25	1390,50
TOTAL.....					13776,75	13776,75

CUERPOS SALIENTES CERRADOS (CUERPOS VOLADOS):
 13776,75 *0,6= 8266,05 M2 60%
 CONJUNTO DE CUERPOS SALIENTES NO CERRADOS (TERRAZAS):
 13776,75 *0,4= 5510,70 M2 40%
 (SEGUN ACTUAL DENOMINACION DEL P.G.O.U.)

**RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIE DE LOS BLOQUES SEGUN
ACTUAL ORDENACION**

M2 SIN CONSIDERAR CUERPOS SALIENTES.....	57415,92
M2 DE CUERPOS SALIENTES.....	13776,75
M2 TOTALES.....	71192,67



SUPERFICIES EN PLANTA SEGUN PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE				
BLOQUE A				
PLANTA	M2	Nº PLANTA	TOTAL	
BAJA	769,55	1	769,55	
1 y 2	920,48	2	1840,96	
3 a 7	903,05	5	4515,25	
8 a 10	943,95	3	2831,85	
11	677,93	1	677,93	
TOTAL		12	10635,54	10635,54

BLOQUE B				
PLANTA	M2	Nº PLANTA	TOTAL	
BAJA	719,03	1	719,03	
1 y 2	902,33	2	1804,66	
3 a 11	889,16	9	8002,44	
12 a 14	925,80	3	2777,4	
15(ATICO)	637,12	1	637,12	
TOTAL		16	13940,65	13940,65

BLOQUE C				
PLANTA	M2	Nº PLANTA	TOTAL	
BAJA	864,00	1	864	
1	1053,00	1	1053	
2 a 12	934,80	12	11217,6	
13 y 14	815,00	2	1630	
15 y 16	776,93	2	1553,86	
17 y 18	813,12	1	813,12	
19(ATICO)	695,46	1	695,46	
TOTAL		20	17827,04	17827,04

BLOQUE D				
PLANTA	M2	Nº PLANTA	TOTAL	
BAJA	733,91	1	733,91	
1 a 15	896,92	15	13453,8	
16(ATICO)	650,76	1	650,76	
SOBREATICO	326,80	1	326,8	
TOTAL		18	15165,27	15165,27

BLOQUE E				
PLANTA	M2	Nº PLANTA	TOTAL	
BAJA	611,51	1	611,51	
1 a 15	809,57	15	12143,55	
16(ATICO)	538,56	1	538,56	
SOBREATICO	326,80	1	326,8	
TOTAL		18	13620,42	13620,42

M2 EDIFICABLES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE	71189,92
---	----------



Esta cifra no resulta superior a la obtenida anteriormente para el cálculo de los M2 techo según el planeamiento actual.

El número máximo de alturas no supera el indicado en el PGOU.

4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULO 91 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y DE LOS ARTICULOS 2.15 Y 6.25.10 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU.

En relación con el artículo 91 del texto refundido de la Ley del sobre el régimen del suelo y ordenación urbana R.D. 26 de junio de 1992, hemos de decir que este Estudio de Detalle se redacta para completar y adaptar determinaciones establecidas en el PGOU y en el PERI 4 bis, teniendo como finalidad reajustar alineaciones en el caso de una de las torres y sobre todo reordenar los volúmenes. Todo ello manteniendo las determinaciones del planeamiento y sin alteración de los aprovechamientos que en esta parcela le son reconocidos por el planeamiento.

No ocasiona alteraciones en las condiciones de ordenación de los predios colindantes

En relación con el art. 2.15 del PGOU, el presente estudio de detalle redistribuye la edificabilidad, cumpliéndose las siguientes limitaciones:

a) El reajuste de las alineaciones del bloque E, y la desaparición del bloque F, no comporta reducción del espacio viario diseñado por el PGOU, ni supone alteraciones en la continuidad de calles sino, que al contrario, crea más suelo liberado de edificación.

b) No reduce ningún espacio libre público, ni altera superficies para usos dotacionales. Aumenta espacios libres, aunque sean de carácter privado.



c) No introduce usos prohibidos ni altera usos.

d) No aumenta ni el volumen ni la edificabilidad prevista en el plan.

e) No se rebasa la altura máxima permitida por el plan.

f) No supone aumento global de la ocupación en planta prevista en el Plan, sino que se produce una disminución importante de dicha ocupación, liberando suelo de edificación.

g) No contiene determinaciones de un plan de rango superior.

h) No altera las condiciones de los predios colindantes, y sin embargo, mejora la ordenación del Plan al descongestionar de edificación la plaza, produciendo aumento de espacios libres y mejorando el soleamiento muy sustancialmente.

El estudio de detalle respeta las demás determinaciones del Plan General, con su normativa, ordenanzas generales y particulares de la edificación y usos, teniendo en cuenta que la separación entre bloques se entiende como si fueran de luces rectas y el propio plan, en su dibujo de los bloques en la hoja 48 C, no respeta la separación de la mitad de la altura del bloque mayor.

Por ello se plantea solamente la separación calculada así entre la torre C y la E, por estar enfrentadas. Entre C y A se considera que las luces rectas entendidas como distancias sí quedan cumplidas. Téngase se cuenta que el propio PGOU, en su actual ordenación, mantiene una distancia entre los bloques C y A de 11,85 mts. en oblicuo para una altura de 16 plantas.

i) El Estudio de detalle no comportará en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulta de lo previsto por el Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos por el planeamiento a desarrollar.



En cumplimiento del art. 6.25.10 tenemos:

1.- Que el estudio de detalle abarca varios bloques completos.

2.- Que no se aumenta la edificabilidad máxima obtenida por el plan, ni se reduce la de los espacios libres.

3.- Que no incide negativamente la nueva ordenación en los espacios urbanos definidos por el Plan.

4.- Distancias entre los bloques.

El espíritu del PGOU al condicionar la distancia entre bloques a la mitad de la altura de cornisa, perseguía exclusivamente la defensa de los derechos de terceros, y a tal efecto, cuando se trata de una unidad arquitectónica, o del ámbito total de una Unidad de Actuación, como es el caso con único propietario, existen múltiples antecedentes ya aplicados por el Ayuntamiento, en los que no se ha respetado exactamente la mitad de la altura de cornisa. De hecho el propio PGOU, en su ordenación actual no respeta entre las torres la distancia de la mitad de la mayor altura de cornisa.

En la propuesta que realiza el Estudio de Detalle se mantiene, medida como si fueran luces rectas las distancias adecuadas entre el bloque C y el resto, alejando en el caso de la torre E 10,20 mts. el nuevo bloque para que diste del C un total de 30,20 mts.

Por todo ello el Estudio de Detalle, cumple los requisitos establecidos en las normas y en la Ley, para que pueda ser aprobado.

Valencia a 22 de junio de 1994.

LOS ARQUITECTOS

MANUEL GONZALEZ MENDEZ

CARLOS GONZALEZ MENDEZ



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 11 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. El Ferrobús aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 27 Julio 1994

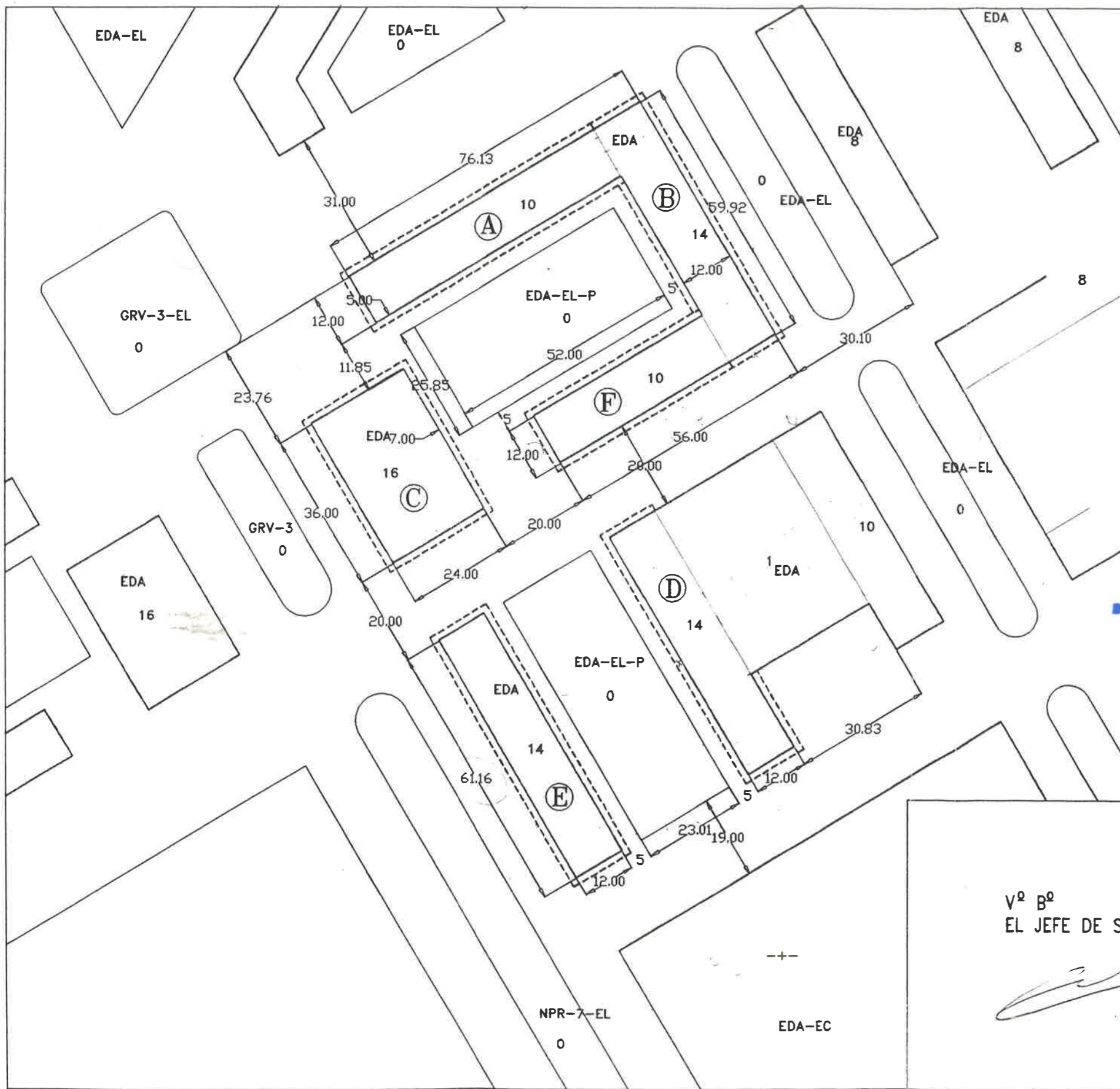
Valencia a 2 de Agosto de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 11 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. El Ferrobús aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26 Octubre 1994

Valencia a de 7 NOV. 1994 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



DILIGENCIA.—El presente plano fue aprobado *Inicialmente*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *27 de Julio* de 1994
Valencia, **2 AGO. 1994**
El Secretario General

DILIGENCIA.—El presente plano fue aprobado *Definitivamente*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *17 de Octubre* de 1994
Valencia, **17 NOV. 1994**
El Secretario General

Vº Bº
EL JEFE DE SECCION

ESCALA 1:1000
Valencia, 17 junio 1.994
EL TECNICO MUNICIPAL

MANUEL-ANGEL RUEDA PEREZ
NOTARIO
6002-VALENCIA

Nº 1989/92



LAURIA, 28 - TEL. 352 18 53 - FAX 352 40 05

SERVS. TERRS. D'ECONOMIA
I HISENDA DE VALÈNCIA
GESTIÓ TRIBUTARIA
22.07.92 120864
TRANSMISSIONS PATRIMONIALS
I ACTES JURIDICS DOCUMENTATS

MODIFICACION DE OTRA

(De la escritura de formalizaciòn de Proyecto de Compensaciòn, autorizada el 6 de Noviembre de 1.985 por el Notario de Valencia Don Rafael Azpitarte Camy, nùmero 2.956 de protocolo).

Otorgante:

"VALENCIA RESIDENCIAL, S.A."

1703
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO 4 DE VALENCIA
Presentado el 22 de Julio de 1992
a las 12 horas, asiento n.º 1386 al
folio 151 del tomo 20 del Diario.
DEVUELTO. Valencia, 14 de Septiembre de 1992



1Z1700948



RI2540REC

MODIFICACION DE OTRA

(De la escritura de formalización de Proyecto de Compensación, autorizada el 8 de Noviembre de 1.985 por el Notario de Valencia Don Rafael Azpitarte Camy, número 2.956 de protocolo).

- NUMERO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE-

En Valencia, a dieciseis de julio de mil novecientos noventa y dos.-----

Ante mí, MANUEL ANGEL RUEDA PEREZ, Notario de Valencia, de su Ilustre Colegio. -----

COMPARECE:-----

DON MIGUEL MONTORO TARAZONA, mayor de edad, Aparejador, divorciado, vecino de Valencia, en plaza del Ayuntamiento, 26; con DNI. número 19.377.140. -----

INTERVIENE:-----

En nombre y representación de la Compañía Mercantil "VALENCIA RESIDENCIAL, S.A.", domiciliada en Valencia, Plaza del Ayuntamiento, 26: constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Rafael Azpitarte Camy, el quince de diciem-



2

bre de mil novecientos setenta y cinco; adaptó sus estatutos sociales a la legalidad vigente en escritura autorizada el diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno por el Notario de Valencia Don José Maria Millet Sastre, número 1.758 de protocolo; inscrita la fundacional en el Registro Mercantil de esta Provincia, al folio 1, del tomo 332, del libro de Sociedades, sección 3ª Anónimas, hoja 3.598, inscripción 1ª; y la de adaptación al tomo 3394, general 707 de la sección general del Libro de Sociedades, folio 56, hoja V-9855 inscripción 11ª.. -----

Su CIF: A-46-087896. -----

Su legitimación para el otorgamiento de la presente escritura, resulta: -----

a). De su condición de Administrador único de la entidad, cargo que tiene aceptado y ejerce y para el que fue designado, por plazo de cinco años, por acuerdo de la Junta General y Universal de socios de dieciseis de agosto de mil novecientos noventa y uno, formalizada en la antes citada escritura autorizada el diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno



1Z1700947



3

por el Notario de Valencia Don José Maria Millet Sastre, que causó la inscripción 8ª de la hoja V-9855. -----

b). De las facultades que a la Administración de la Sociedad atribuye el artículo 25º de los Estatutos Sociales, insertos en la escritura de adaptación antes citada, cuya copia auténtica e inscrita tengo a la vista y de la que transcribo, como pertinente a este otorgamiento los siguientes extremos: -----

""Realizar toda clase de actos y contratos de adquisición, disposición, enajenación o gravamen sobre toda clase de bienes o derechos, muebles o inmuebles, mediante los pactos y condiciones que juzgue convenientes, y en tal sentido, comprar, vender, permutar, ceder en pago o para pago, realizar aportaciones, retractos, opciones y tanteos; realizar agrupaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, obra derruida y constituciones en propiedad horizontal"". -----

Doy fe que lo omitido no desvirtúa la eficacia de lo inserto. -----

EXPONE: -----



4

A.- PROYECTO DE COMPENSACION QUE POR ESTA ESCRITURA SE MODIFICA PARCIALMENTE: -----

Que mediante escritura autorizada el ocho de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco por el Notario de Valencia Don Rafael Azpitarte Camy, número 2.956 de protocolo, Don Miguel Montoro Tarazona, en representación de "Valencia Residencial, S.A.", en su condición de propietario único, formalizó el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación A del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Plan Parcial número 4-bis de Valencia. -----

B.- SOLICITUD DE MODIFICACION: -----

Como consecuencia de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en 1.987, se modificó parcialmente la ordenación de la Unidad de Actuación antes citada. -----

Y al objeto de adecuar el Proyecto de Compensación citado en el expositivo A) a la modificación introducida por el Plan General, la citada entidad "Valencia Residencial, S.A." presentó en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia solicitud y propuesta de modificación del



CLASE 8ª
SABIN 4



1Z1700946



5

Proyecto de Compensación, que tuvo entrada en el Registro General el día 31 de Octubre de 1.989.-

C.- ACUERDO MUNICIPAL DE MODIFICACION PARCIAL: -----

La modificación solicitada fué aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de diecinueve de junio de mil novecientos noventa y dos, al objeto de adecuar el Proyecto de Compensación a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho de la Conselleria de Obras Públicas. -----

Así resulta de certificación expedida el día veintiseis de junio de mil novecientos noventa y dos por Don Pedro García Rabasa, Secretario de Distrito I, que me entrega y obtengo fotocopia que, previamente cotejada por mí, compruebo que coincide con su original, quedando así testimoniada, y protocolizo en esta matriz. -----

D.- FINCAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION DEL PROYECTO DE COMPENSACION: -----

De las fincas que fueron objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Valencia y de



1Z1700945



7

escritura de formalización del proyecto de compensación); y al Oeste, resto de finca de donde se segregó, de "Valencia Residencial, S.A.", que formará parte de otra unidad de actuación. Es la identificada como A1-3 en el Plano número "UNO" que se une a la escritura de formalización del proyecto de compensación. ----

1 Inscripción: Registro de la Propiedad de Valencia Número Cuatro, tomo 1.468, libro 509 de la 3ª Sección de Ruzafa, folio 13, finca nº 48.671, inscripción 1ª. -----

2.- Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano, en término municipal de Valencia, partida del Salinar o de Monteolivete; en la Unidad de Actuación "A-1" del Polígono de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial 4-BIS, de Valencia; con figura rectangular y superficie de novecientos cincuenta y siete metros cuadrados. Dedicados íntegramente a zona ajardinada. Linda: Norte, Sur, Este y Oeste, parcela edificable de "Valencia Residencial, S.A." (descrita en el marginal 6 del apartado II de la escritura de formalización del proyecto de compensación), que

Registro de Valencia
NÚMERO CUATRO
<u>1468</u>
<u>509</u> de la
3ª Sección de Ruzafa
<u>13</u>
<u>48673</u>
<u>2ª</u>



1Z1700944



9

segregó, y en parte finca de los señores Salcedo; Este, finca de "Valencia Residencial, S.A." --de igual procedencia--, descrita al marginal 5 del apartado II de la escritura de formalización del proyecto de compensación; Sur, vía pública en proyecto a formar en terrenos de igual procedencia, de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Valencia en la Unidad de Actuación 1 del Polígono de Actuación A del Plan Parcial 4-BIS, (que concretamente es la parcela cedida al Ayuntamiento en la escritura de formalización del proyecto de compensación e identificada en ella como parcela A1-1); y al Oeste, con calle General Urrutia, en porción a formar en dichos terrenos de igual procedencia, de cesión obligatoria al Ayuntamiento en la indicada unidad de actuación. Es totalmente edificable, correspondiéndole el total aprovechamiento de la edificabilidad de la Unidad de Actuación "A-1", del Polígono de Actuación "A", del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Plan Parcial 4-Bis, de Valencia. Esta finca quedó afecta, en concepto de carga urbanística, por importe de cuatro

1Z1700943



11

48.691, inscripción 1ª.

2.- Descripción: Parcela de terreno, solar o suelo urbano, con forma de letra "U" tumbada, situada en término municipal de Valencia, partida del Salinar o de Monteolivete; en la Unidad de Actuación "A-1" del Polígono de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial 4-BIS, de Valencia; con superficie de tres mil doscientos veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: exteriormente, por Norte, Sur y Este, vías públicas en proyecto --a formar en terrenos de igual procedencia, de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Valencia en la Unidad de Actuación 1 del Polígono de Actuación A del Plan Parcial 4-Bis (concretamente con terrenos de la parcela cedida al Ayuntamiento e identificada en la escritura de formalización del proyecto de compensación como A1-1; y al Oeste, en parte con finca de "Valencia Residencial, S.A." --de igual procedencia--, descrita al marginal 4 del apartado II de la escritura de formalización del proyecto de compensación; y en parte con resto de finca de

Centro de Valencia
NÚMERO CUATRO
7288
509 de la
Sección de Puzos
39
48.693
29



12

"Valencia Residencial, S.A." de donde se segregó ésta que se describe, y en pequeña parte finca de los señores Salcedo; e interiormente, linda por Norte, Sur y Oeste, con parcela de cesión obligatoria al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en la unidad de actuación A-1 del polígono de actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial 4-Bis, (que es la descrita en el marginal 3 del apartado I de la escritura de formalización del proyecto de compensación, y en el plano que se dice está identificada como "A1-3", y en parte con resto de finca de "Valencia Residencial, S.A." de donde se segregó la que se describe. Es totalmente edificable, correspondiéndole el total aprovechamiento de la edificabilidad de la Unidad de Actuación "A-1", del Polígono de Actuación "A", del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Plan Parcial 4-Bis, de Valencia. Esta finca quedó afecta, en concepto de carga urbanística, por importe de quince millones quinientos veintidós mil doscientas diez pesetas, al pago de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de



1Z1700942



13

Urbanización redactado por el Arquitecto Don Rafael-Angel Mira Fornés, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de septiembre de 1.984, y en la parte de los terrenos a urbanizar delimitados por la citada Unidad de Actuación. Es la señalada con el número "5" en el Plano que con el número "uno" se incorporó a la escritura de formalización del proyecto de compensación. ----

Limitación del dominio. - -----

En la escritura de formalización del Proyecto de Compensación que por esta se modifica constan determinadas limitaciones del dominio en orden a su edificabilidad, que como consecuencia de la modificación que aquí se formaliza quedarán extinguidas y trasladadas a las fincas efectivamente adjudicadas a "Valencia Residencial, S.A.". -----

Inscripción: Registro de la Propiedad de Valencia Número Cuatro, tomo 1.468, libro 509 de la 3ª Sección de Ruzafa, folio 39, finca nº 48.693, inscripción 1ª. -----

3.- Descripción: Parcela de terreno, solar o suelo urbano, en término municipal de Valencia,



Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1468
Libro	509 de la
34	Sección de Puzos
Folio	41
Finca	48695
Inscrip	26

14

partida del Salinar o de Monteolivete; en la Unidad de Actuación "A-1" del Polígono de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial 4-BIS, de Valencia; con superficie de tres mil trescientos cuarenta y dos metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: exteriormente, por Norte, Sur y Oeste, vías públicas en proyecto, a formar en terrenos de igual procedencia, de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Valencia en la Unidad de Actuación 1 del Polígono de Actuación A del Plan Parcial 4-Bis, siendo la del Oeste, prolongación de la calle General Urrutia, en porción a formar también en terrenos de igual procedencia, de cesión obligatoria en la citada unidad de actuación; y al Este, con finca propiedad de "Prem, S.A." (ya construida) y en parte con vía pública en proyecto; e interiormente, linda por todos sus vientos con parcela de cesión obligatoria, cedida en la escritura de formalización del proyecto de compensación al Ayuntamiento de Valencia, e identificada en ella y en el Plano como parcela A1-4, a la que rodea. Es totalmente edificable,



CLASE 8ª



1Z1700941



15

correspondiéndole el total aprovechamiento de la edificabilidad de la Unidad de Actuación "A-1", del Polígono de Actuación "A", del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Plan Parcial 4-Bis, de Valencia. Esta finca quedó afecta, en concepto de carga urbanística, por importe de dieciseis millones setenta y cinco mil doscientas noventa pesetas, al pago de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización redactado por el Arquitecto Don Rafael-Angel Mira Fornés, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de septiembre de 1.984, y en la parte de los terrenos a urbanizar delimitados por la citada Unidad de Actuación. Es la señalada con el número "6" en el Plano que con el número "uno" se incorporó a la escritura de formalización del proyecto de compensación.

Limitación del dominio.-

En la escritura de formalización del Proyecto de Compensación que por esta se modifica constan determinadas limitaciones del dominio en orden a su edificabilidad, que como consecuencia



16

de la modificación que aquí se formaliza quedarán extinguidas y trasladadas a las fincas efectivamente adjudicadas a "Valencia Residencial, S.A.". -----

3. Inscripción: Registro de la Propiedad de Valencia Número Cuatro, tomo 1.468, libro 509 de la 3ª Sección de Ruzafa, folio 41, finca nº 48.695, inscripción 1ª. -----

E.- FINCAS NUEVAS RESULTANTES DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO DE COMPENSACION. -----

Como consecuencia de la modificación del Proyecto de Compensación y afectando a las fincas que se acaban de describir en el expositivo D) anterior, se describen a continuación las nuevas fincas que serán objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Valencia y las que se adjudicarán a "Valencia Residencial, S.A.". -----

a). Fincas que por esta escritura se ceden al Excmo. Ayuntamiento de Valencia: -----

1.- Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano en el término municipal de Valencia, partida del Salinar o de Monteolivete; en la Unidad de Actuación "A" del Plan de Reforma

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1589
Libro	630 de la
1ª Sección de Ruzafa	
Folio	169
Fincas	55.884
Inscrip	1ª



1Z1700940



17

Interior 4-Bis; con figura rectangular y superficie de doscientos noventa y cinco metros cuadrados. Dedicada íntegramente a formar parte del terreno viario de la prolongación de la calle General Urrutia por disposición del Plan General de Valencia. Linda: Norte, con finca propiedad de "Valencia Residencial, S.A." incluida en otra Unidad de Actuación; Sur, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Valencia que le fueron cedidos en virtud de la escritura de formalización del proyecto de compensación y a los que se refiere el exponendo E), apartado I, marginal 1 de dicha escritura y que están destinados a formar una calle en proyecto; Este, finca propiedad de Valencia Residencial (descrita al marginal 1, apartado III de la propuesta de rectificación del proyecto de compensación); Oeste, con terrenos cedidos por "Valencia Residencial, S.A." al Ayuntamiento de Valencia y destinados a formar parte de la prolongación de la calle General Urrutia, al igual que la parcela que aquí se describe. Es la identificada en plano que se une a la propuesta de rectificación del proyecto de compensación



18

como "numero dos" como parcela "X". -----

Formación hipotecaria: Esta finca se forma por segregación que en este mismo acto se formaliza de la finca inicialmente adjudicada a "Valencia Residencial, S.A." y que ha quedado descrita en el expositivo D) apartado b), marginal 1), --registral 48.691--, y cuya segregación se realiza en toda la longitud del linde Oeste de la finca matriz. -----

Resto de finca matriz: Como consecuencia de esta segregación el resto de finca matriz mantiene la misma descripción pero variando su superficie que en adelante será de quinientos sesenta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados y lindando en adelante por el Oeste con la finca que se acaba de describir y se adjudicará al Ayuntamiento de Valencia. -----

2.- Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano en término de Valencia, Partida del Salinar o de Monteolivete, en la Unidad de Actuación "A" del Plan de Reforma Interior 4-Bis de Valencia, con superficie de seiscientos cincuenta metros cuadrados y forma rectangular. Destinada integralmente a formar parte del

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1468
Libro	509 de la
	3 ^a Sección de Puzos
Folio	38
Finca	48.691
Inscrip.	3 ^a
	Resto

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1589
Libro	630 de la
	3 ^a Sección de Puzos
Folio	170
Finca	55886
Inscrip.	1 ^a



1Z1700939



19

terreno viario de la prolongación de la calle General Urrutia. Linda: por Norte, Sur y Oeste, vía pública en proyecto, a formar en terrenos que fueron cedidos al Ayuntamiento de Valencia por "Valencia Residencial, S.A." dentro de la Unidad de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis de Valencia, siendo la del Oeste prolongación de la calle General Urrutia; y al Este con finca propiedad de "Valencia Residencial, S.A." (descrita al marginal 3, del apartado III en la propuesta de rectificación del proyecto de compensación). Es la identificada como parcela "Y" en el plano número "dos" que se une a dicha propuesta. -----

Formación hipotecaria: Esta finca se forma por segregación que en este mismo acto se formaliza de la finca inicialmente adjudicada a "Valencia Residencial, S.A." y que ha quedado descrita en el expositivo D) apartado b), marginal 3 --registral 48.695--, y cuya segregación se realiza en toda la longitud del linde Oeste de la finca matriz. -----

Resto de finca matriz: Como consecuencia de esta segregación el resto de finca matriz



Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1468
Libro	509 de la
3c	Sección de Ruzafa
Folio	42
Finca	48605
Inscrip	3c

20 _____

mantiene la misma descripción pero variando su superficie que en adelante será de dos mil seiscientos noventa y dos metros cincuenta decímetros cuadrados y lindando en adelante por el Oeste con la finca que se acaba de describir y se adjudicará al Ayuntamiento de Valencia.-----

b). Fincas que en esta escritura se adjudican a "Valencia Residencial, S.A.": -----

1.- Descripción: Parcela de terreno, solar o suelo urbano, en término municipal de Valencia, partida del Salinar o de Monteolivete; en la Unidad de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial 4-BIS, de Valencia; con forma de letra "L" y superficie de setecientos sesenta y nueve metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, finca de "Valencia Residencial, S.A." situada en otra Unidad de Actuación, y en parte, finca de los señores Salcedo; Este, finca de "Valencia Residencial, S.A." descrita al marginal 2 del apartado II de la propuesta de rectificación del proyecto de compensación; Sur, vía pública en proyecto a formar en terrenos cedidos por "Valencia Residencial, S.A." al Ayuntamiento de

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1589
Libro	630 de la
3c	Sección de Ruzafa
Folio	172
Finca	55.890
Inscrip	1c



121700938



21

Valencia, dentro de esta Unidad de Actuación "A" del citado Plan de Reforma Interior; y, al Oeste, con calle General Urrutia en porción a formar con la parcela descrita en el apartado I, marginal 1 de la propuesta de rectificación del proyecto de compensación. Es totalmente edificable bajo el nivel del suelo y también sobre éste sin perjuicio de las limitaciones de dominio que luego se indicarán. Esta finca queda afecta, en concepto de carga urbanística, por importe de cuatro millones ciento veinticuatro mil veintiseis pesetas, al pago de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización redactado por el Arquitecto Don Rafael-Angel Mira Fornés, y presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de septiembre de 1.984, aprobado definitivamente el seis de marzo de 1.986, y en la parte de los terrenos a urbanizar delimitados por la citada Unidad de Actuación. Es la señalada con el número "1" en el Plano que con el número "dos" se incorpora a la propuesta de rectificación del proyecto de compensación. -

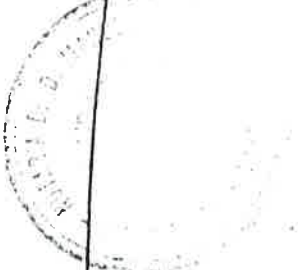
Limitación del dominio. - - - - -



22

De conformidad con el Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis, donde se enclava el solar antes descrito, este es plenamente edificable bajo el nivel del suelo. A partir de dicho nivel, la edificación se retranqueará, al menos, en las siguientes medidas: en los lindes exteriores del solar recayentes a los vientos Sur y Oeste se retranqueará un metro y medio en planta baja y será plenamente edificable en las plantas altas; en el linde exterior recayente al viento Este, es decir, donde linda con otra finca de "Valencia Residencial, S.A." luego descrita en el marginal 2, se retranqueará 9'5 metros en planta baja y sólo ocho metros en plantas altas; de este modo las plantas altas pueden volar metro y medio sobre la fachada de la planta baja, que habrá de tener una altura de cuatro metros; y el cuerpo del edificio que vuela podrá apoyarse en pilares sobre la cubierta de la planta de sótano, quedando así una zona aporticada en planta baja de un metro y medio de anchura, como mínimo, y de cuatro metros de altura. La zona del solar en que se retranquea la edificación, incluso su parte aporticada, es de pleno uso pú-

1Z1700937



23

publico -----

Formación hipotecaria: Esta finca se forma por agrupación que en este mismo acto se formaliza de las siguientes fincas:

- El resto de finca matriz que ha quedado determinado tras la segregación formalizada al marginal 1) del apartado a) de este mismo expositivo (resto de la registral 48.691).

- La que en este acto se segrega de la finca matriz descrita en el expositivo D), apartado b) marginal 2) --registral 48.693--, con la siguiente descripción: -----

Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano, en el término municipal de Valencia, partida del Salinar o de Monteolivete, en la Unidad de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis de dicha ciudad, de forma rectangular y superficie de doscientos siete metros cuadrados. Linda: por Norte con finca de "Valencia Residencial, S.A." incluida en otra Unidad de Actuación; Sur, calle en proyecto a formar en terrenos que fueron cedidos al Ayuntamiento de Valencia por "Valencia Residencial, S.A." en la Unidad de Actuación "A"

no de Valencia
NÚMERO CUATRO
1589
630
Sección de Planes
171
55.888
A-

e Re-
solar
cable
o ni-
er os,
exte-
Sur y
lanta
antas
riento
ca de
ita en
ros en
altas;
ar me-
baja,
et os;
poyar-
nta de
ada en
, como
a zona
ación,
iso pú-



24

del Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis; Este, con finca matriz de la que se segrega; y Oeste, con finca propiedad de "Valencia Residencial, S.A.", descrita en el epígrafe B), apartado II, marginal 1 de la propuesta de rectificación del proyecto de compensación. ----

Resto de finca matriz: Como consecuencia de esta segregación el resto de finca matriz mantiene la misma descripción pero variando su superficie que en adelante será de tres mil veinte metros cincuenta decímetros cuadrados. --

2.- Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano, en término municipal de Valencia, partida del Salinar o de Monteolivete; en la Unidad de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior 4-BIS, de Valencia; con superficie de cuatro mil trescientos ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: por Norte, Sur y Este con vías públicas en proyecto a formar en terrenos cedidos al Ayuntamiento de Valencia por "Valencia Residencial, S.A." en la Unidad de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis; y al Oeste, en parte con la finca de "Valencia Residencial, S.A.",

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1468
Libro	509 de la
35 Sección de Puzos	
Folio	40
Fines	48693
Inscrip	3

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1589
Libro	630 de la
3 Sección de Puzos	
Folio	175
Fines	55892
Inscrip	1

1Z1700936



25

rior 4-Bis;
 segrega; y
 "Valencia
 pigrufe B),
 ro, esta de
 ación. ----
 ecuencia de
 nca matriz
 variando su
 de tres mil
 adrados. --
 reno, suelo
 Valencia,
 vete; en la
 Especial de
 ena; con
 ocho metros
 Linda: por
 en proyecto
 tamiento de
 S.A." en la
 Especial de
 n parte con
 al, S.A.",

descrita al marginal 1 del apartado III de la propuesta de rectificación del proyecto de compensación, y en parte con otra finca de la misma "Valencia Residencial, S.A." incluida en otra Unidad de Actuación y, en pequeña parte, con finca de los señores Salcedo. Es totalmente edificable bajo el nivel del suelo y parcialmente sobre éste en los términos que se derivan de la limitación de dominio que más adelante se hace constar. Esta finca queda afecta, en concepto de carga urbanística, por importe de quince millones quinientas veintidós mil doscientas pesetas, al pago de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización redactado por el Arquitecto Don Rafael-Angel Mira Fornés, y presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de septiembre de 1.984, aprobado definitivamente el seis de marzo de 1.986, en la parte de los terrenos a urbanizar delimitados por la citada Unidad de Actuación. Es la señalada con el número "2" en el Plano que con el número "dos" se incorpora a la propuesta de rectificación del



26

proyecto de compensación. -----

Limitación del dominio. -----

De conformidad con el Plan General de Valencia y con el Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis para la Unidad de Actuación "A", donde se enclava el solar, éste es plenamente edificable bajo el nivel del suelo. A partir de dicho nivel se proyecta una edificación en forma de "U" abierta hacia el viento Oeste del solar. Dicha edificación se retranqueará de los lindes exteriores de la parcela, al menos, en las siguientes medidas: a los vientos Norte, Sur en la parte recayente a vía pública y Este se retranqueará metro y medio en la planta baja y será plenamente edificable en las plantas altas; al viento Oeste, en la parte de la parcela ~~de~~ colindante con vía pública se retranqueará, como mínimo, cuatro metros en la planta baja y dos metros y medio en las plantas altas; en la parte recayente al viento Oeste, allí donde la parcela linda con la descrita en el interior marginal 1, se retranqueará, al menos, nueve metros y medio en la planta baja y dos metros en las plantas altas. -----

Blafne AB y F



CLASE 8ª



1Z1700935



27

Además, las distintas partes de la edificación se conformarán con figura de letra "U", en cuya parte interior se reservará una zona con destino a jardín de uso privado sólo edificable bajo el nivel del suelo conforme a las ordenanzas del Plan General de Valencia. La superficie reservada a jardín privado tendrá forma rectangular coincidiendo uno de sus lados menores con el linde Oeste de la parcela en una longitud de veintisiete metros, teniendo sus lados mayores una longitud de cuarenta y nueve metros y medio y siendo su perímetro equidistante a los lindes Sur y Norte de la parcela. Interiormente, la edificación se retranqueará de la zona reservada a jardín al menos, cuatro metros en planta baja y dos metros y medio en las plantas altas. -----

De ese modo, toda la edificación, en todas sus fachadas, tanto las recayentes al exterior como al interior de la parcela, podrá, en sus plantas altas, sobre volar la planta baja con saliente de metro y medio, pudiendo apoyarse en pilares sobre la cubierta de la planta sótano formando una zona aporricada que habrá de tener, como mínimo, cuatro metros de alto y metro y



28

medio de ancho a lo largo de todo el pasaje o zona aporricada. -----

La zona del solar en la que se retranquea la edificación, incluso su parte aporricada y excepto la zona reservada a jardín privado, aunque de propiedad privada, será de pleno uso público. -----

Formación hipotecaria: Esta finca se forma por agrupación que en este mismo acto se formaliza de las siguientes fincas: -----

- El resto de finca matriz que ha quedado determinado en el apartado anterior tras la segregación formalizada en dicho apartado como previa a la agrupación de la que resulta la finca descrita al marginal 1) de este mismo apartado b) del expositivo E) --resto de la registral 48.693)---. -----

- La finca inicialmente cedida al Ayuntamiento de Valencia que ha quedado descrita en el expositivo D) apartado a), marginal 1) registral 48.671. -----

3.- Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano, en el término municipal de Valencia, partida del Salinar o Monteolivete, en la Unidad

Registro de Valencia	
NUMERO CUATRO	
Tomo	1589
Libro	630 de la
3 ^a	Sección de Puzos
Folio	178
Finca	55804
Inscripción	15

121700934



29

de Actuación "A" del Plan Especial de Reforma Interior 4-Bis de Valencia; con superficie de tres mil seiscientos cuarenta y nueve metros con cincuenta decímetros cuadrados, que de reciente medición resulta tener tres mil seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Linda: por Norte, Sur y Oeste, con vías públicas en proyecto a formar sobre parcelas cedidas al Ayuntamiento de Valencia, siendo la del Oeste la parcela descrita al marginal 2, del apartado I de la propuesta de rectificación del proyecto de compensación; y al Este con finca propiedad de "Prem, S.A." (ya construida) y en parte con vías públicas en proyecto. Es totalmente edificable bajo el nivel del suelo y parcialmente sobre éste en los términos que se derivan de la limitación de dominio que luego se indicará. Es la señalada con el número 3 en el plano que con el número "dos" se une a la propuesta de rectificación del proyecto de compensación. Esta finca queda afecta en concepto de carga urbanística por importe de dieciséis millones setenta y cinco mil doscientas noventa pesetas, al pago de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización



30

redactado por el arquitecto Don Rafael-Angel Mira Fornés y presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Valencia el 28 de septiembre de 1.984 y en la parte de los terrenos a urbanizar delimitados por la referida Unidad de Actuación. -----

Limitación de dominio: -----

De conformidad con el Plan Especial de Reforma Interior 4-bis de Valencia y sus previsiones para la Unidad de Actuación "A", donde se enclava el solar antes descrito, éste es plenamente edificable bajo el nivel del suelo, a partir de dicho nivel, la edificación proyectada es de dos bloques simétricos rectangulares. ----

que E - En uno de ellos, el más próximo al viento Oeste, la edificación se retranquea, al menos, en las siguientes medidas: en los lindes exteriores del solar recayentes a los vientos Norte, Sur y Oeste, se retranqueará un metro y medio en planta baja y será plenamente edificable en las plantas altas. De este modo las plantas altas podrán volar metro y medio sobre la fachada de la planta baja, que habrá de tener una altura de cuatro metros, y el cuerpo del edificio que vue-



1Z1700933



31

le podrá apoyarse en pilares sobre la cubierta de la planta de sótano, quedando una zona apor-ticada, en planta baja. Además toda la edifica-ción por su viento Este, deberá distar treinta y un metros de la otra proyectada sobre el solar, de modo que, en planta baja, quede una separa-ción entre ambas de esa longitud y de veintiocho metros en las plantas altas; la parte central de ese espacio libre que separará las edificaciones habrá de destinarse a jardín de uso privado, ocupando veintidós de los treinta y un metros totales de anchura que, como se dijo, debe tener, en planta baja, el espacio libre de separa-ción entre edificios, debiéndose retranquear la edificación de la zona reservada a jardín, al menos, cuatro metros y medio en planta baja y tres metros en las plantas altas. -----

BLOQUE D

- Y en el otro bloque, el que se situará más próximo al linde Este de la parcela, la edifica-ción se retranqueará, cuanto menos, lo que se indica en las siguientes medidas: en los lindes exteriores del solar recayentes a los vientos Norte y Sur, se retranqueará un metro y medio en planta baja y será plenamente edificable en las



32

plantas altas; en el viento Este, pero sólo donde linda con vía pública, se retranqueará igualmente un metro y medio en planta baja y será plenamente edificable en las plantas altas. De este modo las plantas altas podrán volar metro y medio sobre la fachada de la planta baja, que habrá de tener una altura de cuatro metros, y el cuerpo del edificio que vuele podrá apoyarse en pilares sobre la cubierta de la planta de sótano, quedando una zona aporticada en planta baja de cuatro metros de altura y metro y medio de ancho como mínimo. Además toda la edificación por su viento Oeste, deberá distar de la otra proyectada sobre el solar, en planta baja, treinta y un metros y en las plantas altas veintiocho metros, dejando un espacio libre entre ambas edificaciones; la parte central de ese espacio de separación se reservará a jardín privado con una anchura de veintidós de los treinta y un metros totales que, en planta baja, ha de observar la separación entre bloques, debiéndose retranquear interiormente la edificación de la zona reservada a jardín, al menos, cuatro metros y medio en planta baja y tres metros en las



1Z1700932



33

plantas altas.

Las zonas del solar en las que se retranquea la edificación incluyendo la zona apoticada y excluidas la zona reservada a jardín, aunque de propiedad privada será de pleno uso público.

Formación hipotecaria: Esta finca se forma por agrupación que en este mismo acto se formaliza de las siguientes fincas:

- El resto de finca matriz que ha quedado determinado tras la segregación formalizada al marginal 2) del apartado a) de este mismo expositivo (resto de la registral 48.695).

- La inicialmente cedida al Ayuntamiento de Valencia, que ha quedado descrita al expositivo D), apartado a), marginal 2), registral 48.673.

DISPONE: -----

I.- Queda parcialmente modificado el Proyecto de Compensación que se formalizó en la escritura otorgada el ocho de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco ante el Notario de Valencia Don Rafael Azpitarte Camy, número dos mil novecientos cincuenta y seis de protocolo.

La modificación consiste en la sustitución



34

de las fincas descritas en el expositivo D) por las que han quedado igualmente descritas en el expositivo E). Y concretamente, como consecuencia de tal modificación:

- Quedan cedidas en este mismo acto al Excmo. Ayuntamiento de Valencia las fincas descritas en el expositivo E), apartado a), marginales 1 (de 295 metros cuadrados), y 2 (de 650 metros cuadrados); lo que hace una total superficie de 945 metros cuadrados, que son los expresados en el acuerdo de aprobación del Ayuntamiento Pleno.

- Quedan adjudicadas en este mismo acto a "Valencia Residencial, S.A." las fincas descritas en el expositivo E), apartado b), marginales 1 (de 769'50 metros cuadrados), 2 (de 4.308'50 metros cuadrados) y 3 (de 3.644 metros cuadrados); lo que hace una total superficie de 8.722 metros cuadrados, que son los expresados en el acuerdo de aprobación del Ayuntamiento Pleno.

II.- Las fincas que quedan cedidas a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia lo son por vía de subrogación de las que inicialmente fue-



CLASE 8ª



121700931



35

ron objeto de cesión. Por tanto, se ceden en pleno dominio y en concepto de libre de cargas y gravámenes. Y en consecuencia queda cancelada la carga urbanística que pudiera gravarlas como consecuencia de la escritura que por ésta se modifica, y cuya carga urbanística no desaparece o se extingue sino que se traslada a las que son objeto de adjudicación a "Valencia Residencial, S.A."

III.- Las fincas que han quedado adjudicadas a "Valencia Residencial, S.A." lo son con la carga urbanística y limitaciones del dominio que han quedado expresados al pie de su respectiva descripción.

IV.- En todo lo no expresamente alterado o modificado por esta escritura queda vigente la de formalización del Proyecto de Compensación que por la presente se modifica parcialmente.

V.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística se solicita la exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana.



36

VI.- Suscritos por el compareciente se protocolizan los siguientes dos planos que protocolizo: -----

1). Plano de situación del PERI en el que figura encuadradas en un rectángulo las fincas que han sido objeto de modificación en esta escritura. -----

2). Plano de situación de los terrenos que han sido objeto de modificación, superponiendo la ordenación anterior a la modificación y la resultante de tal modificación recogida en el Plan General de Ordenación Urbana. -----

VII.- Se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los actos contenidos en esta escritura. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION-----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales, y en concreto las de la Ley 8/1989 de 13 de Abril de Tasas y Precios Públicos, y muy especialmente las Disposiciones Adicionales Tercera y Cuarta, de cuyo contenido informo a los comparecientes. -----

Advierto al compareciente y renuncia, su derecho a leer este instrumento que le leo,



1Z1700949



37 _____

aprueba y firma. Doy fé: de conocerle, de considerarle con capacidad para el otorgamiento de la presente escritura de modificación de otra y en general de su total contenido, extendido en dieciocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, clase octava, serie 1Z, - números: un millón setecientos mil quinientos -- ochenta, los diecisiete siguientes y el presente. Sigue la firma del compareciente. Signado y firmado: Manuel Angel Rueda. Rubricada y sellado.--



Fecha/Data 26 de Junio de 1992
 Referencia/Referència Exte.: 5602/85
 Servicio/Servei GESTION URBANISTICA
 Sección/Secció SISTEMAS ACTUACION
 Negociado/Negociat
 ASUNTO/ASSUMPT E Notificación
 acuerdo Pleno



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

016107 JUN-1992

Destinatario/Destinatari
 D. MIGUEL MONTORO TARAZONA
 en repr.: VALENCIA RESIDENCIAL, S.A.
 Pza. Ayuntamiento, 26

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Servicio de Gestión Urbanística
 - 1 L. 32
 NUMERO 1664
 Registro de SALIDA

VALENCIA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 19 de Junio de 1992, adopto, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Vista la propuesta presentada por Valencia Residencial, S.A., los informes de la Arquitecta Municipal y Sección de Sistemas de Actuación del Servicio de Gestión Urbanística, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I.- Aprobar la modificación parcial del Proyecto de Compensación de Propietario Unico de la Unidad de Actuación "A" del PERI del Plan Parcial 4-Bis, que fue presentado por Valencia Residencial, S.A., y aprobado por acuerdo plenario de 24 de Septiembre de 1.985, conforme a las determinaciones del vigente P.G.O.U. de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de 28 de Diciembre de 1.988 del Conseller de Obras Públicas, que modificó parte de la ordenación de dicha Unidad para la ampliación de la calle General Urrutia, y que implica la adjudicación de las siguientes parcelas:

- De 945 m2. destinados a viales a favor de este Excmo. Ayto.
- De 8.722 m2. de uso privado a favor de Valencia Residencial, S.A., descritos en el apartado C-III de la propuesta presentada.

Entender producida la cesión a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de los mencionados terrenos destinados a viales, descritos en el apartado C-I de la propuesta presentada, en sustitución de las parcelas anteriormente cedidas y descritas en el apartado E-I de la referida propuesta.



CLASE 8ª

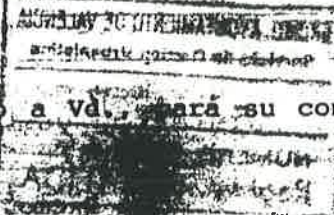


1Z1700950



.../...
 II.- Que por el interesado se otorgue Escritura Pública de Modificación Parcial del Proyecto de Compensación de la Unidad de que se trata, que fue formalizado en Escritura ante el Notario D. Rafael Azpitarte Camy, el 8 de Noviembre de 1.985, y se proceda a regularizar las correspondientes inscripciones en el Registro de la propiedad; todo ello, conforme a los artículos 174 en relación con el 114 y 114- del Reglamento de Gestión Urbanística.

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos.



Contra el acuerdo transcrito podrá interponer el recurso previo de reposición que determinan el artículo 209 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 28 de noviembre de 1.986 y el párrafo 1 del artículo 52 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa ante el Excmo. AYUNTAMIENTO PLENO en el plazo de un mes a contar de la notificación.

Deberá formularlo por escrito, como dispone el artículo 114 de la Ley de Procedimiento Administrativo y se entenderá desestimado si transcurre un mes desde la interposición del recurso, sin que se notifique su resolución.

Si en el recurso de reposición recayere Resolución expresa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso, y, si no recayese acuerdo resolutorio expreso, el plazo será de un año, a contar desde la fecha de interposición del recurso de reposición.

No obstante podrá utilizar cualesquiera otros recursos, si lo cree conveniente.

Lo que le comunico a usted en cumplimiento de lo que dispone el artículo 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Valencia, 26 de Junio de 1988
 EL SECRETARIO DE DISTRITO I

Fdo. Pedro García Rabasa

ora-
si-

Re-
Sec-
tica,
se

ecto
ción
Va-
e 24
vi-
olu-
cas,
am-
ica-

ial,
da.

ción
ados
de
ior-
pro-



ES COPIA DE SU ORIGINAL. Y a instancia de la entidad-otorgante, la libro en Valencia el mismo día de su --autorización. Va extendida en veinte folios de papel-exclusivo para documentos notariales, c lase octava, -serie 1Z, números: un millón setecientos mil novecien-tos cuarenta y ocho los dieciocho anteriores y el pre-sente y uno más de igual clase y serie número: un mi-llón quinientos cuarenta y tres mil cuatrocientos ---treinta y dos para la consignación de notas de los Re-gistros y oficinas públicas. Doy fe.

El presente documento no debe ser impugnado por haberse alegado que el acto o contrato que en él se contiene no está ^{exento} al Impuesto. Ha presentado el interesado en la Oficina para comprobación de la ^{correctitud} legal y para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso procedan.

Valencia, — de ~~22~~ de 198—

Por el Jefe de la Sección,



1Z1543432

CLASE 8.ª



BASE: Declarada Fiscal No 2.ª - Inca 2.ª D. AD. 3.ª Ley 8

HONORARIOS. Inca 2.ª	1,20	Mi
1.179.959	933	

INSCRITO este documento en el Registro de la Propiedad número CUATRO de VALENCIA, en los tomos, libros, folios, números e inscripciones, que se indican al margen de las fincas que en el mismo se describen: Se acompañan escritura que por la presente se modifica parcialmente -de fecha ocho de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco autorizada por el Notario de Valencia, don Rafael Azpilante Gmez-; y además la Propuesta de rectificación del proyecto de compensación -que tuvo entrada en el Registro General del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, el día treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y nueve-.

Valencia a 28 de septiembre de 1.992.

LA REGISTRADORA.