



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DECIENCIA

Para hacer constar que el presente
documento se otorga en virtud de la
PÚBLICA por Resolución de Acaudal.
de fecha 31 Octubre 2001
Valencia, 1-8 FEB 2002
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

El presente plano fue aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de Enero 2002
Valencia, 1-8 FEB 2002
El Secretario General,

Definitiva acordada
23 de Enero 2002
[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2, 77
PLAN PARCIAL AVENIDA DE FRANCIA. Valencia

GM KAPITAL
promotor
JOSE FONT JIMENEZ / FRANCISCO MESTRE JORDA
arquitectos

1536

INDICE

1.- INTRODUCCION

2.- OBJETO

3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

4.- JUSTIFICACIÓN DE USO

5.- ALINEACIONES Y RASANTES

6.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

6.1.- Edificabilidad máxima permitida

6.2.- Edificabilidad realizada

7.- ACUERDO PROPIETARIOS PARA REALIZACION ESTUDIO DE DETALLE

8.- PLANOS

1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de GM KAPITAL S.L, como propietaria de las parcelas señaladas con el número 8-1, 8-2, 8-3 y parte proporcional de la parcela 77 dentro del plan Parcial Avenida de Francia. Valencia, y como representante de las parcelas señaladas con el número 9-1, 9-2 dentro del mismo Plan Parcial anteriormente citado.

El planeamiento vigente sobre la referida parcela viene dado por los siguientes documentos:

-Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de diciembre de 1988(BOP 16 enero de 1989).

-Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana. Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Comunidad Valenciana.

-Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.(Decreto 201/1998 de 15-12-98).

-Documento del Plan Parcial 'Avenida de Francia' de Valencia, redactado en diciembre de 1990. Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el 11 de abril de 1991.

El ámbito que nos ocupa, en este documento, se encuentra calificado por el P.G.O.U. de Valencia como RESIDENCIAL; siendo calificado en el Plan Parcial como EDIFICACION RESIDENCIAL DOMINANTE (RED).

Los usos a los que se destinará la edificación, en las parcelas objeto del Estudio de Detalle, serán los permitidos por el Plan Parcial en sus arts.6.2 y 6.6, tal y como se especifica en el apartado 4 del presente documento.

2.-OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la reordenación los volúmenes de las parcelas, de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial .

La posibilidad de realizar Estudio de detalle dentro del Plan parcial viene contemplado en el TITULO SEGUNDO. DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO SEGUNDO. ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan Parcial en los ámbitos en que así se establece obligatoriamente en el mismo. Asimismo pueden tener por objeto, en los casos en que se autoriza, el reajuste de alineaciones y redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Sólo se permiten Estudios de Detalle para la redefinición de los volúmenes arquitectónicos y los usos concretos autorizados por el Plan para dichos ámbitos, en las zonas incluidas en alguno de los ámbitos mínimos de Estudio de detalle grafados en el plano 4.11.

En el caso que nos ocupa, las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2 y 77 se encuentran grafadas en el plano 4.11 del Plan Parcial como ámbito mínimo F.

art. 2.4 Condiciones generales.

1.-La totalidad de los Estudios de Detalle que se desarrollen dentro del ámbito del presente Plan parcial estarán sujetos a las siguientes limitaciones generales:

- a) Todo Estudio de Detalle deberá contemplar la ordenación de la totalidad de los terrenos comprendidos en, al menos, uno de los ámbitos señalados para ello.
- b) la adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan Parcial, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido o de trama establecida por el plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. podrán crear nuevo viario privado y áreas peatonales privadas (de uso público o privado) de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las restantes condiciones.
- c) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el P.P., ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público, ni reducir la reserva de equipamiento social prevista en el P.P.
- d) No podrán introducir usos prohibidos por las presentes ordenanzas, ni aumentar la edificabilidad destinada a uso residencial. Siempre que que el Estudio de Detalle incluya dos ámbitos mínimos y se mantenga el régimen concreto de compatibilidades de uso, podrá trasvasarse edificabilidad residencial entre ellos sin que en ningún caso pueda ello suponer aumento de la capacidad máxima de edificabilidad residencial ni disminución en más de un 30% de la misma. Cuando el Estudio de Detalle abarque un único ámbito tampoco se podrá aumentar la capacidad máxima de edificabilidad residencial, ni disminuirse en más de un 30%.

- e) No podrá aumentar el volumen ni la edificabilidad total previstos por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en la Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlos dentro del ámbito incluido en el Estudio de Detalle.
- f) No podrán rebasar la altura máxima ni reducir la mínima permitida por el plan, en el ámbito correspondiente, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en los art. 2.5 a 2.11(ambos inclusive) de estas Ordenanzas.
- g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo de dominio y uso público, salvo que el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular y promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al art. 65.5 del reglamento de planeamiento.
- h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan. no podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante, si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.
- i) no podrá disminuirse en ningún caso la edificabilidad asignada por el presente P.P. a reserva de equipamiento social.

2.-El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones vinculantes del plan parcial no mencionadas en los anteriores apartados y, en espacial, las presentes Ordenanzas.

3.-El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular y vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos por el presente Plan.

El presente Estudio de Detalle abarca la totalidad del ámbito formado por las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2 y 77 del P.P. Avenida de Francia, estando este ámbito calificado en el Plan como AMBITO F.

art.2.10. Estudios de Detalle en ámbitos F.

Obligatoriedad: No es obligatoria la redacción de Estudio de Detalle previa a la concesión de licencias de obra.

Alineaciones exteriores: Deberán mantenerse las líneas de fachada coincidentes con las alineaciones exteriores determinadas por el Estudio de Detalle P.P.

Alineaciones interiores: No podrán rebasar la superficie determinada en el P.P. por la superficie de parcela ocupable y el área peatonal privada de uso privado.

Coefficiente de Ocupación máximo: 100%

Altura máxima permitida: 12 plantas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la regulación de la calificación RED.

Altura mínima permitida: Se mantendrá el régimen de alturas previsto por el P.P. en los edificios recayentes a las alineaciones exteriores.

Otras condiciones: No se ocupará la planta baja de los edificios proyectados sobre las zonas porticadas señaladas en el plano 4.3. de plan parcial.

No se establecen más condiciones adicionales que las condiciones generales para la redacción de Estudios de Detalle y las derivadas de lo Títulos quinto a séptimo de las presentes Ordenanzas.

El presente Estudio de Detalle establece una configuración unitaria para todo el volumen compuesto por las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2, para ello se igualan las alturas de todo el conjunto a 12 plantas, y se propone la construcción ocupando el área peatonal privada de uso privado, parcela 77, según se grafía en planos adjuntos(plano nº08).

Igualmente el presente Estudio de detalle está sujeto a las limitaciones específicas señaladas en el art. 2.15 de la Ordenanzas del Plan General de Valencia.

A continuación se justifica el cumplimiento de las condiciones señaladas en los artículos anteriormente indicados:

a). "La adaptación y reajuste de las alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan general o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de l recorrido o de trama establecida en el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo espacio viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores."

El presente Estudio de Detalle, tal y como se justificará en los apartados siguientes, tiene como objeto la ordenación del volumen edificable dentro de la propia parcela y el reajuste de alineaciones interiores, sin incidir en ningún punto sobre la trama viaria, con lo cual no se produce ninguna alteración en las características del viario establecido por el Plan.

b). "No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir ni menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento."

El plan parcial no establece la realización de espacios públicos libres sobre la parcela objeto del Estudio de Detalle. Señalando que es edificable en toda su superficie, por lo que al actuar en el interior de la misma no se modifica la relación de espacios libres públicos.

c). "No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el plan, salvo que sea adaptarlo al uso dominante de la zona y siempre respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para las dotacionales."

El Estudio de Detalle mantiene los usos autorizados por la Ordenanzas del Plan Parcial Avenida de Francia en sus arts.6.2 y 6.6, no introduciendo ninguno de los usos prohibidos indicados en dichos artículos.

d.)"No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de la edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito."

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la edificabilidad que el Plan Parcial le asignada a la Parcela que nos ocupa.

Con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle se mantiene dicha edificabilidad con una redistribución de usos.

La edificabilidad resultante con la solución planteada en el Estudio de Detalle se justificará en el apdo. 5 "JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD".

e.)"No podrán rebasar la altura máxima permitida por el plan en el ámbito objeto del Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la Zona. No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta."

Tal y como se ha especificado anteriormente, el Plan Parcial establece en la parcela que nos ocupa una altura máxima de doce plantas(XXII), este máximo no se supera ya que por aplicación de programa el máximo de alturas a obtener es de 10 plantas, y por aplicación de la nueva fórmula de altura de cornisa (apdo. 5 alineaciones y rasantes) esta se mantiene constante en todo el conjunto, según establece el Plan parcial en el art.6.8.

f.)"No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si se podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen."

La superficie de parcela incluida dentro de las alineaciones se podrá ocupar en su totalidad, dado que el coeficiente de ocupación máximo es del 100%.

g.)"No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos, salvo que el plan hubiera previamente....."

El presente Estudio de Detalle no contiene calificaciones relativas a nuevas reservas de suelo para uso público.

h.) "El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudio de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas (so pretexto de buena justicia) sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la Ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas."

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle no supone alteración de las condiciones de los predios colindantes, por cuanto se ajusta a lo establecido en el Plan Parcial en cuanto a número máximo de plantas a realizar y respetando las separaciones a calles establecidas.

3.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

En la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística se describe la flexibilidad del planeamiento, destacando la figura del Estudio de Detalle como la "apertura a las remodelaciones de las previsiones iniciales del planeamiento.

El art. 26 de la L.R.A.U., en el apdo. 3 destaca la prohibición de no modificar el aprovechamiento urbanístico. Este precepto se cumple en el presente Estudio de Detalle, pues como se puede comprobar en la justificación de la edificabilidad, esta no aumenta respecto a la fijada por el Plan Parcial.

El art.100 Capítulo IX, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece en el apdo.3):

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

a)El señalamiento de alineaciones y rasantes, contemplando y adaptando la que ya estuvieren señaladas en el plan general o Plan Parcial.

b)La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevo viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en le Plan.

La solución adoptada en el presente Estudio de Detalle surge por el tipo de uso que se desarrolla en las parcelas 8-1, 8-2, 8-3. dicho uso a desarrollar es el de uso HOTELERO.

Este nuevo uso hotelero, implica el *aumento de la altura libre* tal y como determinan las Ordenanzas generales de la edificación del PGOU de Valencia en su art. 5.42:

Altura libre de planta

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.
3. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros
4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,...) de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.
5. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere

Como resultado de la aplicación de esta Ordenanza, y tratándose de un uso no prohibido en los arts. 6.2 y 6.6 del Plan Parcial, y fijando la altura máxima de cornisa de la edificación tal y como determina el art. 6.8 del Plan parcial se observa que la edificación que se desarrolla en las parcelas 8-1, 8-2, 8-3 no alcanza el número máximo de alturas fijadas en el Plan parcial, con la consiguiente pérdida de edificabilidad asignada en dicho Plan.

Por lo que se plantea la solución que desarrolla el presente Estudio de Detalle: dicha solución plantea modificar la fórmula de la altura de cornisa(Hc) en las parcelas 8-1, 8-2, 8-3 y parte proporcional de la parcela 77 mediante el desarrollo del presente Estudio de Detalle en ámbito F.(art. 2.10 del Plan Parcial). Esta solución respeta en todo momento las Condiciones de Volumen y Forma de los edificios, tal y como se especifica en el art. 6.8 del Plan Parcial.

Con esta operación se respeta la altura de cornisa fijada por el Plan Parcial, en 36,70 m. para XII alturas, y se mantiene constante en todo el frente recayente a la Avenida de Francia junto al resto de parcelas del ámbito, así como en la c/ Padre Tomas Montañana.

Por otro lado se plantea recuperar parte de esa edificabilidad no consumida edificando la zona correspondiente a la zona del área peatonal privada de uso privado (parcela 77), tal y como plantea el Plan Parcial en su art. 5.18.b, mediante el desarrollo del presente Estudio de Detalle. Esta nueva edificación tiene dos alturas en la zona directamente vinculada a las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, y una altura en la zona vinculada directamente a las parcelas 9-1, 9-2, tal y como se especifica en el plano nº 08. Dicha edificación cumplirá en todo momento con el art. 6.8 del Plan Parcial *Condiciones de Volumen y Forma de los edificios en uso Residencial Dominante(RED)*.

4.-JUSTIFICACION DE USO.

En el capítulo tercero: residencial Dominante(RED). Sección primera: ámbitos y usos. art.6.6, del Plan Parcial referente a usos y en concreto el punto 4 i. se indica:

Uso permitido:

Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas sus plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiéndose ubicarse en planta baja). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán por debajo de las destinadas a viviendas, o bien los locales destinados a este uso deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de los usos.

Como resultado de dicho artículo de la ordenanza queda justificado el uso hotelero en las parcelas 8-1,8-2, 8-3 y parte proporcional del área peatonal privada de uso privado grafiada en los planos adjuntos como zona 77-1 , con carácter de edificio de uso exclusivo destinado a uso hotelero.

5. ALINEACIONES Y RASANTES.

El presente Estudio de Detalle establece unas alineaciones de fachada que respetan las determinaciones fijadas por el Plan parcial en su art. 2.10 Estudios de Detalle en ámbitos F.

Así la alineación exterior se mantiene coincidente con la alineación exterior determinada por el Plan parcial, mientras que la alineación interior pasa a estar fijada por la superficie del área peatonal privada de uso privado, pero sin rebasar esta.

Dado que el Plan Parcial establece una altura mínima de Planta Baja de 4,80m., excepto en el caso de que no existan vuelos en la planta 1ª. En este caso la altura de la Planta baja podrá oscilar entre 4,00m. y 4,80m. sobre la cota de referencia. Se pueden ejecutar entreplantas según las determinaciones contenidas en el Plan Parcial.

La altura de cornisa queda establecida en 3,70m., obtenida en función de la fórmula establecida en el art. 6.8 del Plan Parcial $H_c = 4,80 + 2,90N_p$, siendo N_p en este caso igual a once (11).

Dado que la altura libre entre forjados en edificios de uso dominante no residencial será de 3,00 metros según lo establecido en el artículo 5.42. del PGOU de Valencia ; es necesario establecer una nueva fórmula, siendo esta $H_{c1} = 4,80 + 3,54 N_p$, siendo por tanto en caso de uso hotelero N_p igual a nueve (9), dicha fórmula H_{c1} respeta la altura de cornisa original establecida por el art. 6.8 del Plan Parcial Avda. de Francia.

Se prevé para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento, que se señala en el arts. 5.126 y 5.129 de las Ordenanzas del Plan Parcial, la creación de uno o más sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela

La plantas de sótano no consumirán edificabilidad, al estar definida esta siempre sobre rasante y no bajo ella.

6.-JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

6.1.-Edificabilidad máxima permitida.

El Plan Parcial le asigna a las parcelas que nos ocupan la siguiente edificabilidad:

<i>nº de parcela</i>	<i>edif. residencial</i>	<i>edif. terciario</i>	<i>edif. total</i>
PARCELA 8-1	3547.00m ²	225.00m ²	3772.00m ²
PARCELA 8-2	3424.42m ²	307.12m ²	3731.54m ²
PARCELA 8-3	4353.09m ²	377.43m ²	4730.52m ²
PARCELA 9-1	2715.50m ²	235.45m ²	2950.94m ²
PARCELA 9-2	2567.00m ²	225.00m ²	2792.00m ²
PARCELA 77	-----	-----	-----
	16.607.00m ²	1370.00m ²	17977.00m ²

Dentro de esta edificabilidad no se encuentra incluida la superficie de elementos salientes abiertos no compartimentables, y previstos en los diferentes elementos de planeamiento.

6.2.-Edificabilidad realizada.

Para el cómputo de la edificabilidad realizada con la solución del presente Estudio de Detalle se utiliza la consignación de la edificabilidad de modo geométrico tal y como figura en el Plan general, computando la edificabilidad de los elementos según el art. 5.24 del Plan parcial y el art. 5.22. del PGOU.

La edificabilidad por planta, que se grafía en los planos y cuadro adjunto, podrá variar en el Proyecto de Obra que se redacte posteriormente, sin que se produzca una variación de las alineaciones exteriores, debiéndose justificar en dicho proyecto el cumplimiento de la edificabilidad total, pudiéndose variar la indicada en el presente Estudio de Detalle, sin superar la máxima asignada a la parcela.

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD.

Para hacer constar que el presente documento se hizo en **INFORMACION PUBLICA** por Resolución de Alcaldía de fecha 31 Octubre 2001 Valencia 1-8 FEB 2002
 EL SECRETARIO GENERAL P. D.

En el cuadro que se adjunta se indican la edificabilidad realizada por grupos de plantas iguales:

nº parcela	superf.-ocupable	total edificabilidad consumida
8-1 pl. 1ª	225.00m2	225.00 x 1 = 225.00m2
pl. 2ª a 10ª	375.00m2	375.00 x 9 = 3375.00m2
8-2 pl. 1ª a 10ª	307.12m2	307.12 x 10 = 3071.20m2
8-3 pl. 1ª a 10ª	377.44m2	377.44 x 10 = 3774.40m2
9-1 pl. 1ª a 12ª	235.45m2	2950.94m2
9-2 pl. 1ª a 12ª	225.00m2	2792.00m2
área peatonal privada		
77- zona 1	748.59m2	748.59 x 2 = 1497.18m2
77- zona 2	290.41m2	290.41 x 1 = 290.41m2
total edificabilidad consumida =		17976.13m2 < 17977.00m2

Por lo tanto el presente Estudio de Detalle cumple con los requisitos de edificabilidad exigidos por el Plan Parcial, obteniendo que la edificabilidad total de las parcelas (17976.13m²) es menor que la edificabilidad asignada por el Plan Parcial (17977.00m²)

Valencia, Febrero de 2001
 los arquitectos



[Handwritten signatures]
 Jose Font Jimenez / Francisco Mestre Jordá

DECLARACION: El presente plano fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de Enero de 2002 Valencia, 1-8 FEB 2002
 El Secretario General

7.-ACUERDO PROPIETARIOS PARA LA REALIZACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Conforme establecen las Ordenanzas del P.P. Avda. de Francia el presente Estudio de Detalle abarca un ámbito completo, tal y como se define en el plano 4.11 de ordenación.

El ámbito completo del presente Estudio de Detalle abarca las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2 y 77 del P.P. Avda. de Francia, y los abajo firmantes como propietarios de dichas parcelas acuerdan de manera conjunta la realización del presente Estudio de Detalle.

SRA.

Don FRANCISCO-JOSÉ GONZALEZ MILLAN, mayor de edad, vecino de Valencia, calle Pintor Benedito nº 2 con D.N.I. nº 22.657.095-W, en nombre y representación, ya acreditada de "G.M. KAPITAL, S.L.", domiciliada en Valencia, calle San Vicente 103, 3ª, provista de C.I.F. nº B-46565948, comparece y como mejor proceda DICE:

I.- Que GM KAPITAL S.L. ha formulado Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la submanzana del Plan Parcial Avenida Francia sita al Norte de la Avenida Francia en la confluencia con la Plaza y Calle Padre Tomás Montañana.

La indicada manzana está formada por las parcelas urbanísticas números 8.1, 8.2, 8.3, 9.1 y 9.2, todas ellas de uso residencial así como la parcela 77, sin aprovechamiento y no ocupable salvo formulación de Estudio de Detalle, de conformidad con el Plan Parcial vigente.

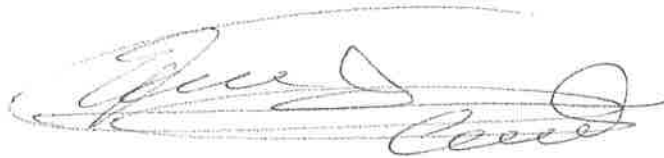
II.- Los efectos prevenidos en el artículo 100.4 el compareciente hace constar que GM KAPITAL S.L. promotora del Estudio de Detalle es propietaria de las parcelas 8.1, 8.2, 8.3, del 46% indiviso de la 9.2, así como aproximadamente del 69% de la parcela nº 77.

Con carácter previo a la formulación del Estudio de Detalle GM KAPITAL S.L. ha obtenido la expresa conformidad verbal a la propuesta contenida en el Estudio de Detalle por parte de INMOBELSA en su condición de propietaria de la parcela 9.1 y de la porción indivisa correspondiente de la 77 y de los Sres. Mira propietarios del 54 % de la 9.2 y la porción indivisa correspondiente de la 77. Todo ello sin perjuicio de la expresa ratificación escrita a formular por los mismos durante el periodo de información pública a que se someta el Estudio de Detalle.

Por todo ello,

SOLICITO que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y en mérito al mismo proseguir los trámites del Estudio de Detalle formulado.

En Valencia a dieciocho de Mayo de dos mil.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Juan José', written in a cursive style.

EXCMA. SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA AYUNTAMIENTO VALENCIA

6.-ACUERDO PROPIETARIOS PARA LA REALIZACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
 Conforme establecen las Ordenanzas del P.P. Avda. de Francia el presente Estudio de Detalle
 abarca un ámbito completo, tal y como se define en el plano 4.11 de ordenación.
 El ámbito completo del presente Estudio de Detalle abarca las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2 y
 77 del P.P. Avda. de Francia, y los abajo firmantes como propietarios de dichas parcelas acuerdan de
 manera conjunta la realización del presente Estudio de Detalle.

Valencia, 29 de Mayo de 2001

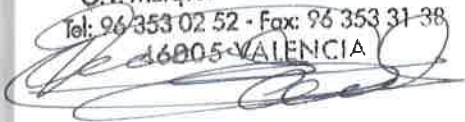
G.M. KAPITAL, S.L.

N.I.F. B - 46.565.958

G.V. Marques del Turia, 57 - 4º - 7º

Tel: 96 353 02 52 - Fax: 96 353 31 38

46005-VALENCIA




G.M. KAPITAL
 Francisco González Millán
 parcelas 8-1,8-2,8-3,77

INMOBELSA
 parcela 9-1, 77

HNOS. MIRA
 copropietarios parcela 9-2, 77

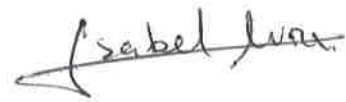
Pablo Mira Laguarda



José Mª Mira Laguarda



Isabel Mira Laguarda



Enrique Serrano Giménez



Juan Mira Laguarda



Carmen Beltán Porter



 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente
 documento se somete a REGISTRO
 PUBLICO por el Ayuntamiento de Alcaldía
 de fecha 31 Octubre 2001

Valencia, 1-8 FEB 2002
 EL SECRETARIO GENERAL P.D.

DILIGENCIA.—El presente plano fue aprobado
 por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de Mayo de 2001
 Valencia, 1-8 FEB 2002
 el Secretario General,

Definitivamente
23 de Mayo de 2001
1-8 FEB 2002
 Pd.

Valencia 12 noviembre 2001

D. Jose Antonio BENITO MATEOS, como Consejero Delegado de la mercantil Inmobelsa, propietaria de la parcela 9.1. del P.A.U. Avenida de Francia, es conoedor del acuerdo y firma del Estudio de Detalle presentado por la mercantil G.M.Kapital S.L. a la comisión de urbanismo del Ayuntamiento de Valencia.

INMOBELSA

P.P.

Fdo.: Antonio José Benito Mateos

