

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

OCTUBRE (DEF) 2017



**C/ GARRIGUES 7,9 Y 11 / MÚSICO PEYDRÓ 31 Y 35**

**PROMOTOR: ALMIQ S.L**

**ARQUITECTO: FRANCISCO NEBOT MIRALLES**

## **ÍNDICE**

### **CAPITULO 0.- ANTECEDENTES**

### **CAPITULO I.- INTRODUCCION Y CONTENIDO**

### **CAPITULO II.- ANTECEDENTES, CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION**

#### **2.1.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

#### **2.2.- FINALIDAD DEL PROYECTO DE REPARCELACION**

### **CAPITULO III.- DESCRIPCION UNIDAD REPARCELABLE**

### **CAPITULO IV.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS DE ADJUDICACION**

### **CAPITULO V.- CRITERIOS DE ADJUDICACION**

#### **5.1.- CRITERIOS GENERALES**

#### **5.2.- PARCELA MINIMA**

#### **5.3.- CONDICIONES RELATIVAS A LA REPARCELACION**

#### **5.4.- ADJUDICACIONES A LA ADMINISTRACION: DOTACIONES**

### **CAPITULO VI.- FINCAS APORTADAS**

### **CAPITULO VII.- FINCAS RESULTANTES**

#### **7.1.- PARCELAS S.D.I.**

#### **7.2.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO**

### **ANEXO A LA MEMORIA**

#### **1.- FINCAS APORTADAS**

#### **2.- FINCAS RESULTANTES**

##### **2.1.- FINCAS RESULTANTES DE TITULARIDAD PRIVADA**

##### **2.2.- FINCAS RESULTANTES DE TITULARIDAD PUBLICA**

#### **3.- TABLAS**

#### **4.- PLANOS**

#### **5.- INFORME DE VALIDACION GRAFICA CATASTRO**

## **I. MEMORIA**

## **CAPITULO 0.- ANTECEDENTES.**

---

La mercantil ALMIQ S.L., en calidad de Agente Urbanizador de la Actuación Aislada de la C/ Les Garrigues 7,9 y 11 y C/ Músico Peydro 31 y 35 presentó ante el Ayuntamiento de Valencia, un proyecto de Reparcelación Forzosa que fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 8 de septiembre de 2006

Con el objeto de regular las relaciones y compromisos para el desarrollo de la referida Actuación Aislada, en fecha 28 de septiembre de 2016 se suscribe un Convenio Regulador entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil ALMIQ S.L.

Desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa la mercantil ALMIQ S.L. ha procedido a la adquisición de la totalidad del suelo que conforma la unidad reparcelable, tal y como se hace constar en el informe municipal de fecha 26/06/2016,

Que al tratarse por tanto de un único propietario, es por lo que se procede a redactar el presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria, el cual se pretende que se tramite de acuerdo a lo estipulado en la LOTUP

## **CAPITULO 1.- INTRODUCCIÓN Y CONTENIDO**

---

El presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria se redacta en ejecución del desarrollo del programa de actuación aislada de la C/ Les Garrigues 7, 9 y 11 y C/ Músico Peydro 31 y 35, cuya condición de agente urbanizador es ostentada por la mercantil ALMIQ S.L.

Todas las fincas incluidas en el área reparcelable son titularidad de un mismo propietario, la mercantil ALMIQ S.L. que es quien suscribe el presente Proyecto de Reparcelación voluntaria, según lo establecido en el artículo 94.1 de la LOTUP

*Artículo 94.- Reparcelación voluntaria*

*1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.*

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

En el apartado 5 del artículo 78 de la LOTUP se establece que

*La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Sólo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitará conforme a la sección siguiente. Su finalidad será la de cumplir las cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural. La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el registro de la propiedad.*

El contenido del Proyecto de Reparcelación viene establecido en el artículo 91 de la LOTUP que establece

*Artículo 91. Contenido documental del proyecto de reparcelación.*

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria.

1.º *Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.*

2.º *Descripción de la unidad reparcelable.*

3.º *Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.*

4.º *Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 84.2 de esta ley.*

5.º *Criterios de adjudicación.*

6.º *Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.*

7.º *Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.*

b) *Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.*

c) *Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.*

d) *Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.*

e) *Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.*

f) *Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.*

g) *En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en la presente ley.*

h) *Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.*

2. *Dicha documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.*

Asimismo el R.D. 1092/1997 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece lo siguiente:

#### *Artículo 6. Título inscribible*

*Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el art. 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.*

#### *Artículo 7. Circunstancias que ha de contener el título*

*El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:*

1. *Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.*

2. *Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.*

3. *Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.*

4. *Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.*

5. *En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.*

6. *Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el art. 11.*

7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el art. 20.1.

10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad."

## **CAPITULO II. ANTECEDENTES, CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION**

---

### **2.1.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

El presente proyecto de Reparcelación Voluntaria se realiza en ejecución del Programa para el Desarrollo de Actuación Aislada de la C/ Les Garrigues 7,9 y 11 y C/ Músico Peydro 31 y 35 de VALENCIA

### **2.2.- FINALIDAD DEL PROYECTO DE REPARCELACION.**

La finalidad del presente proyecto, tal y como se indica en el artículo 80 de la LOTUP.

*Artículo 80 Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan*

*La reparcelación es la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto:*

- a) Regularizar urbanísticamente de la configuración y los linderos de las fincas.*
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.*
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.*
- d) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales, como edificables, en su caso, que legalmente le correspondan.*
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.*
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.*
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforma al plan o programa.*
- h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.*

La adjudicación se concreta conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada afecta al pago de las cargas de urbanización.

### **CAPITULO III.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE**

---

El ámbito de suelo a reparcelar se encuentra localizado en el centro de la ciudad de Valencia, inserta en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Sant Francesc, y cuenta con una superficie de 386,42 m<sup>2</sup>.

Sus lindes son coincidentes con la delimitación efectuada en el Programa de Actuación Aislada "Garrigues-Músico Peydró".

Estos límites son:

Norte: C/ Garrigues.

Sur: medianera con el edificio sito en la C/ Músico Peydró nº 37

Este: medianera con el edificio sito en la C/ Garrigues nº5

Oeste: C/ Músico Peydró.

#### **USO DEL SUELO**

Suelo de dominio y uso público (VIALES)	33,48 m <sup>2</sup> s
Suelo de dominio y uso privado	352,94 m <sup>2</sup> s

Lo que supone un coeficiente de cesión medio para el ámbito de 8,66%

## **CAPITULO IV.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS DE ADJUDICACION**

---

Los derechos de los afectados se regulan en el artículo 82 de la LOTUP

*Artículo 82. Derechos de los afectados por la reparcelación.*

*Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:*

*a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.*

*b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.*

*c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 78.4 de esta ley.*

*d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.*

La valoración de los bienes y derechos de los propietarios se regula en el artículo 84 de la LOTUP

*Artículo 84. Valoración de bienes y derechos.*

*1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.*

*2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 74.1 de esta ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.*

*3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo*

### **4.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.**

Según el artículo 90 de la LOTUP, la cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se

proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del Ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

#### 4.1.1.- Cuantificación de los costes de urbanización. Cuotas de urbanización.

Son cargas de urbanización a los efectos de la LOTUP (Art 144):

- *Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.*
- *La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.*
- *Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluye sus gastos generales y financieros relativos a:*
  - *El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración*
  - *Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar*
  - *Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*
- *El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

- *El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración: y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*
- *Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación*
- *Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*
- *En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley*

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de la LOTUP.

#### 4.1.1.1.- Obras de urbanización.

Para establecer el coste de las obras de urbanización se redactó un Proyecto de Urbanización, presentado como documentación integrante del Programa de Actuación Aislada, y en el que se realiza la medición y valoración de las diferentes unidades de obra.

En este caso las obras de urbanización se limitan a la ejecución de la acera pendiente de gestión.

El importe de las obras de urbanización asciende a:

Presupuesto de ejecución material	36.583,92 €
Beneficio industrial y gastos generales (19%)	6.950,95 €
Presupuesto de contrata	43.534,86 €

#### 4.1.7.1.2.- Gastos de proyectos.

En este epígrafe se incluyen los honorarios técnicos correspondientes al Programa de Actuación Aislada, al Proyecto de Reparcelación, al Proyecto de Urbanización y a las tramitaciones de estos documentos.

Honorarios Programa (Incluidos P. Reparcelación, P. Urbanización, y tramitación de documentos)	14.900€
--	---------

#### 4.1.1.3.- Otros gastos.

Se incluyen los gastos complementarios a la gestión de la actuación (edictos, notaría, registros, etc...)

Gastos Notariales, de Inscripción en Registro de la Propiedad, tasas y publicaciones	6.000€
--	--------

#### 4.1.2.- Indemnización por plantaciones

En el ámbito de actuación no existen plantaciones a indemnizar

#### 4.1.3.- Indemnización por construcciones.

No procede, no existen construcciones a demoler

#### 4.1.4.- Indemnización por instalaciones.

No existe indemnización alguna a considerar por este concepto.

##### 4.1.4.1. Indemnización por grado de urbanización.

Tal y como ya se ha señalado, en este caso no procede fijar este tipo de indemnización.

#### 4.1.5.- Indemnización por traslado de actividades

Actualmente no existen actividades en la zona

#### 4.1.6.- Valoración de cargas, gravámenes y derechos reales.

Las parcelas de aportación que se encuentran gravadas con cargas –lo que nos consta a través de los datos registrales obtenidos de las fincas- o derechos reales o patrimoniales, de los que se tenga constancia, se tendrán en cuenta a efectos de notificar a los titulares de las mismas como afectados por este procedimiento.

Se valorarán por separado los derechos que además de la propiedad puedan existir sobre las fincas, como pueden ser derechos reales de arrendamiento, usufructo, servidumbres y, en general, cargas y gravámenes de la finca que deban desaparecer por ser incompatible su mantenimiento con la ordenación prevista. En idéntico sentido, que el mencionado para el caso anterior de las plantaciones, instalaciones y construcciones, se entienden como tales, susceptibles de ser indemnizados, aquellos cuya permanencia se haga imposible.

#### 4.1.6.1.- Indemnización por existencia de arrendamientos

Estas indemnizaciones se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Según lo indicado en el convenio regulador, cláusula tercera. Plazos. Apartado 3.1. Se deberá satisfacer una indemnización a los herederos del arrendatario D. Filiberto Navarrete Ferrando, por importe de 31.498,89 € sin IVA, se deberá consignar en la Caja Municipal de Depósitos.

Dicha indemnización ya fue satisfecha con fecha 22 de noviembre de 2016, tal y como consta en el acta de depósito número 1.672 redactada por la Notario de Valencia Ana-Julia Rosello Garcia con fecha 14 de noviembre de 2016 y posterior diligencia de 22 de noviembre de 2016

#### 4.1.6.2.- Indemnización por existencia de cargas y gravámenes

No existen en este caso cargas o gravámenes para los que se haya de declarar la necesidad de su desaparición y por ello proceder a su indemnización. Por otro lado, aquellos derechos o cargas que sean compatibles con la ordenación prevista, se declararán de esta forma, quedando sus titulares subrogados en la posición que tenían.

Se han considerado de esta forma, las Afecciones Fiscales e Hipotecas que constan inscritas en las fincas de aportación. Todas ellas se reflejan en el Anexo de fichas de descripción de bienes y derechos afectados, en el apartado Cargas. Para éstas se ha previsto su traslado a las fincas de adjudicación en la proporción en la que resulten de las de origen

## **CAPITULO V.- CRITERIOS DE ADJUDICACION**

### 5.1. Criterios generales

Dado que las parcelas aportadas lo son de una única propietaria y las parcelas resultantes serán adjudicadas a la misma, no se hace necesario, a los efectos del presente proyecto de reparcelación voluntaria, la aplicación de los criterios establecidos en el art. 85 de la LOTUP

### 5.2. Condiciones relativas a la reparcelación

Las condiciones de la parcela y de la edificación, vienen establecidas en el artículo 5.3 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Sant Francesc, para el ámbito CHP-131

#### *Artículo 5.3 Condiciones de la parcela*

1. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*
  - a. *La superficie mínima de parcela edificable será de 60 m<sup>2</sup>*
  - b. *Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.*
  - c. *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con las misma*
  - d. *Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*
  - e. *Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales ) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*
  - f. *Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 14 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.*
  - g. *Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.*

### 5.3.- Adjudicaciones a la Administración: Dotaciones

Dentro del ámbito de actuación existen unas zonas, que por el nuevo planeamiento, han pasado a formar parte del viario público, siendo por tanto de cesión al Ayuntamiento de Valencia

## **CAPITULO VI.- FINCAS APORTADAS**

---

En el Anexo que se acompaña se describen cada una de las fincas registrales aportadas, con indicación de número de finca, titularidad, título, descripción registral de la finca afectada por el proyecto e inscripción, cuya representación gráfica se corresponde con el plano núm. 2.1.

El R.D. 1993/1997 establece lo siguiente:

*“Artículo 4. Fincas y derechos sujetos*

*Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.*

*Artículo 5. Nota marginal de iniciación del procedimiento*

*1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constarán las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad*

*2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.*

*3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.*

*4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los arts. 14 y siguientes.”*

## **CAPITULO VII.- FINCAS RESULTANTES**

---

En el Anexo que se adjunta se incluyen la relación de fincas resultantes

### 7.1. Cesiones al Ayuntamiento

En el Anexo correspondiente se describen las zonas de Red Viaria que son objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Valencia

**Valencia, Octubre 2017**

**EL ARQUITECTO**



**FDO: FRANCISCO NEBOT MIRALLES**