

C.S.P.T. Arquitectos.
SALVADOR PEREZ LUJAN.
ALFONSO SERRANO PUIG.
ANTONIO CARRASCOSA CORELLA.

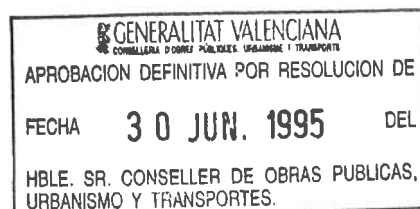
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SITUACION: PROLONGACION C/. DR. VICENTE ZARAGOZA
Y MUSICO HIPOLITO MARTINEZ. VALENCIA.

PROMOTOR: D. JOAQUIN Y D. ANDRES SERRA BELDA.

1.- MEMORIA.

C.S.P.T. Arquitectos.
SALVADOR PEREZ LUJAN.
ALFONSO SERRANO PUIG.
ANTONIO CARRASCOSA CORELLA.



PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SITUACION: PROLONGACION C/. DR. VICENTE ZARAGOZA
Y MUSICO HIPOLITO MARTINEZ. VALENCIA.

PROMOTOR: D. JOAQUIN Y D. ANDRES SERRA BELDA.

- 1.- MEMORIA.
- 2.- PLANOS INFORMACION.
- 3.- PLANOS PROYECTO.
- 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- 5.- PLAN DE ETAPAS.
- 6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

1.- MEMORIA.

1.1.- JUTIFICACION DE SU PROCEDENCIA EN RELACION CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1.-CARACTERISTICAS NATURALES DEL AMBITO DEL PLAN.

1.2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

1.3.1.- ESPACIOS LIBRES VIALES.

1.4.- JUSTIFICACION DEL PLAN. SOLUCION PROPUESTA.

1.4.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL.

1.4.2.- ANALISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS QUE PUDIERAN PLANTEARSE POR LA EXTENSION Y ENTIDAD DEL PLAN.

1.4.3.- CONEXION DE LA SOLUCION PROPUESTA CON LAS AREAS COLINDANTES. SERVICIOS.

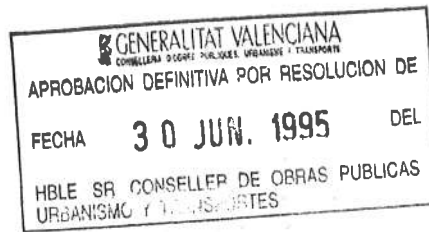
1.5.- DETERMINACION DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 3 a 12 hojas debidamente selladas, constituye Memoria y forma parte del PEPI V. Zaragoza, Mexico H. Matz aprobado Interinamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992
Valencia a de 19 DIC. 1994 199

EL SECRETARIO GENERAL
P D

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 3 a 12 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del PEPI V. Zaragoza, Mexico H. Matz aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Abril 1993
Valencia a de 19 DIC. 1994 199

EL SECRETARIO GENERAL
P D



1. MEMORIA.

Se redacta el presente P.E.R.I. por encargo de D. JOAQUIN y D. ANDRES SERRA BELDA, en ejercicio de las prescripciones del art. 23 de la Ley del Suelo y de los art. 83 a 85 de su Reglamento de Planeamiento, ambos acordes con las determinaciones del art. 2.8. del actual Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Valencia.

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMACION DEL PLAN ESPECIAL EN RELACION CON EL PLAN GENERAL.

El presente Plan Especial tiene por objeto el conseguir una mejor adecuación de emplazamiento y alineaciones de un solar edificable a la trama urbana que el Plan General determina, sin alteración de su superficie de ocupación ni de la edificabilidad permitida sobre el mismo.

El solar objeto de este estudio se localiza en la hoja 29 de la Serie C , Planos de Ordenación , Estructura Urbana del Plan General. Su delimitación y enclave exacto viene determinado en el Plano 2.2. del presente P.E.R.I.

La situación y alineaciones actuales del mencionado solar proviene de la ejecución de un P.E.R.I. anterior, aprobado definitivamente por esa Corporación el 19 de julio de 1984, y cuyo ámbito quedaba definido por la Prolongación de la C/. Músico Hipólito Martínez, Ronda Exterior, Camino de las Fuentes y Prolongación de la C/ Mallorca, con una extensión de 49.534,08 m2. Dicho P.E.R.I. se desarrollaba en tres Unidades de Actuación, pertenecientes cada una a las diversas etapas de consolidación del Plan (Ver plano 2.4.). La Unidad de Actuación A, Primera Etapa, tenía una superficie de 16.453,79 m2. La Unidad de Actuación B, Segunda Etapa, poseía una superficie de 11.303 m2. La Unidad C , Tercera Etapa, con 21.777,29 m2.

De estas tres Unidades de Actuación, el actual Plan General de Ordenación Urbana ,únicamente respetó la Unidad B, Primera Etapa. La Unidad A se conservó con la clasificación de Suelo Urbano, pero para poder ser edificado necesita previamente la aprobación de un Estudio de Detalle (T.4). La Tercera Etapa , Unidad C, el Plan General la relegó a suelo Urbanizable Programado incluido en una zona más amplia, de 176.000 m2, y que califica como SUP PRR.4.

La Unidad de Actuación B fué, pues, la única asumida en el contenido del Plan General, respetándose los usos de suelo, la delimitación de alineaciones y de alturas edificables que

aquel P.E.R.I. determinaba. Cuando se prescindíó de las otras dos Unidades se produjo el desmembramiento compositivo del conjunto y pasó a formar parte esta Unidad exclusivamente de la Trama Urbana del Plan General, con la lógica falta de adecuación de alineaciones.

Es el objeto específico de este P.E.R.I., "La resolución exclusivamente de un problema de estética" (Art. 23.1. de la Ley del Suelo, Art. 83.1.a. del Reglamento de Planeamiento y Art. 2.8.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana), lo que supone una "Actuación aislada en suelo urbano" (Art. 36.1. del Reglamento de Planeamiento y 117.3. de la Ley del Suelo), por lo que inicialmente no sería necesario la delimitación de una Unidad de Actuación para el desarrollo de este Plan Especial. No obstante, dado que la Unidad de Actuación B del P.E.R.I. anteriormente aprobado está en ejecución (escrituras de cesión de terrenos a ese Ayuntamiento el 14 de mayo de 1986) conservaremos ésta para su ejecución, aunque en ella no quedará alterado ninguno de los estándares que la definen.

Si la aprobación inicial del presente P.E.R.I. determinase la suspensión del otorgamiento de licencias en la zona objeto del Planeamiento, en aplicación del Art. 27.3 de la Ley del Suelo, es decir, en toda la Unidad de Actuación B, subsistiran las ya otorgadas, tanto la de Edificación de Viviendas para la Sdad. Coop. Espai-Vert como la del Proyecto de Urbanización de toda la Unidad, sin que se pueda en lo más mínimo disminuir sus efectos.

Siendo que los P.E.R.I. son de iniciativa Municipal, según el Art. 2.8.3. de las Normas Urbanísticas, se propone en expediente paralelo solicitud de la aceptación Municipal del mismo, con los condicionantes que allí se exponen de acuerdo con los antecedentes sobre Actuaciones igual naturaleza que fuerón aceptados por esa Corporación, estando, por tanto, la aprobación del presente Plan Especial supeditada a la de la mencionada solicitud.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1. Características naturales del ámbito del Plan

En la zona donde se desarrolla el Plan Especial, se están edificando las viviendas para la Sociedad Cooperativa ESPAI VERT. Actualmente, toda la Unidad, descrita en 1.1., está abatida por las labores y medios necesarios para lograr ese fin. Ello conlleva la existencia esporádica de determinadas alteraciones en la topografía del terreno, permanentes únicamente durante el proceso constructivo y que, posteriormente, revertirán a la situación definitiva.

En los límites exteriores a la mencionada Unidad permanecen parcelas que, estando calificadas como Suelo Urbano, están dedicadas a cultivos propios de la huerta de Valencia, y otras que, aún poseyendo la calificación de Suelo Urbanizable Programado, han quedado yermas, generando suelos espectantes con la intención de una futura recalificación.

El terreno posee una topografía sensiblemente horizontal con ligera pendiente hacia el este.

El subsuelo, independientemente de los análisis geotécnicos que se realizaran cuando se estime necesario para lograr un conocimiento más exacto de aquel, está compuesto por los siguientes perfiles estratigráficos: en el primer metro y medio se encuentra ocupado por tierra de labor, de carácter arcilloso por debajo del cual, presimiblemente, habrán de arriba a bajo: arcillas limosas, limos arcillosos, arenas finas y gravas con arena, dependiendo el espesor del manto y su profundidad del punto donde se efectue el sondeo. El nivel freático se encontrará entre los 3,5 y 8 metros, dependiendo de la época en la que se efectue el sondeo.

1.2.2. Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes.

El uso generalizado del terreno donde se desarrolla el presente P.E.R.I. queda relegado a la actual construcción de viviendas en el solar edificable propiedad de la Sdad. Coop. Ltda. de Viviendas ESPAI VERT y a la prevista, dentro de los plazos que posteriormente se determinaran, en el otro solar edificable existente en la misma Unidad de Actuación.

Como consecuencia de la circunstancia anterior está edificada, de forma provisional, la caseta de obra y construcciones prefabricadas móviles para uso de los operarios y técnicos que participan en el proceso constructivo.

Las acequias, que discurren sensiblemente paralelas con dirección oeste-este, recogen los vertidos fecales de Benimaçlet y riegan las zonas de cultivo. Estas acequias, en el proceso de Urbanización de la zona, quedarán situadas y ejecutadas conforme indiquen las Comunidades de Regantes de la Acequia respectiva.

Las infraestructuras técnicas están situadas en las inmediaciones de la zona. De hecho en el Proyecto de Urbanización, que se está llevando a cabo, se están determinando las extensiones de éstas al objeto de consolidar la edificación en ejecución y cumplir los condicionantes de concesión de la licencia de construcción.

1.2.3. Estructura de la Propiedad del suelo

Definida la Unidad de Actuación según los criterios establecidos en 1.1. los propietarios del suelo que la forman son:

* Sdad. Coop. Ltda. de Viviendas ESPAI VERT. C/
Aparisi y Guijarro , 5,4ª, de Valencia.

* D. JOAQUIN Y D. ANDRES SERRA BELDA. Pza.
Tetuan, 6 , de Valencia.

* Excmo AYUNTAMIENTO de Valencia propietario de Terrenos de cesión y aprovechamiento nulo, obtenidos por escritura de cesión libre de cargas el 14 de mayo de 1986 ante el notario de Valencia D. AUGUSTO VIDAL GONZALEZ.

* Comunidad de Regantes de la Acequia de Mestalla C/Náquera, nº 8-5ª de Valencia.

La relación de todos estos propietarios coincide con la contenida en el P.E.R.I. aprobado el 30 de junio de 1984, para el Plan de Etapas nº 1 .Unidad de Actuación B.

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

El suelo donde se ejecuta el presente Plan Especial está calificado, según el actual Plan General, como zona de Edificación Abierta (E D A).

Según lo comentado en 1.1., la Unidad de Actuación B del P.E.R.I. aprobado el 30 de junio de 1984, y que es donde se ejecuta el presente Plan Especial, queda explícitamente reflejada en las determinaciones del Plan General, en el Plano correspondiente de Estructura Urbana (plano C, hoja 29) grafiándose los usos de suelo y el señalamiento del número de plantas de los dos solares edificables, en perfecta compatibilidad para ambos planes.

Esta Unidad de Actuación está actualmente en ejecución ya que los dos propietarios particulares del suelo que la forman, la Sdad. Coop. Ltda. de Viviendas ESPAI VERT y los

Sres. SERRA BELDA, transmitieron en pleno dominio y libre de cargas a ese Ayuntamiento en escritura pública, el 14 de mayo de 1986, los terrenos de cesión obligatoria que el P.E.R.I. aprobado determinaba, cumpliéndose, por tanto, los requisitos establecidos en el Art. 100 de la Ley del Suelo como para que, habiéndose escriturado las cesiones obligatorias, haya acuerdo formal de Reparcelación Voluntaria y sea innecesario la realización del correspondiente Proyecto (Art. 3.24 de las Ordenanzas del Plan General).

Con lo mencionado, es de aplicación la Disposición Transitoria Octava de las Normas Urbanísticas a la Unidad de Actuación donde se ubica este Plan Especial, con la posibilidad de ejecutarse según las determinaciones del P.E.R.I., aprobado definitivamente en 1984 en cuanto a uso y volúmenes, por lo que "Las edificaciones que se construyan dentro de su perímetro se regirán, en cuanto a voladizos y patios de luces, por las determinaciones del planeamiento anterior..."

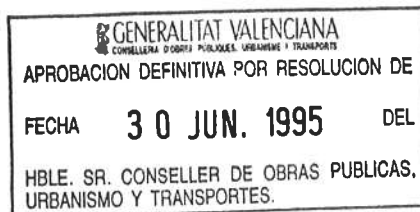
No obstante este P.E.R.I., cuyo objeto específico es la propuesta de una modificación de la ubicación del solar y de las alineaciones del núcleo edificable, necesariamente produce una alteración de su "Delimitación Originaria". Por todo ello, este P.E.R.I. conservará los usos, ya compatibles entre ambos Planeamientos, y adaptará los volúmenes edificables del anterior Planeamiento a las disposiciones que el actual reglamenta para la zona donde se ubica.

El P.E.R.I. que ahora se redacta no modifica la estructura del Plan General ni, en absoluto, la fundamental, ya que se trata de una actuación aislada, cumpliendo con ello las determinaciones del Art. 83.3. del Reglamento de Planeamiento, puesto que tratamos una operación de Reforma Interior no prevista en el Plan General.

1.3.1. Espacios libres. Viales.

Los terrenos destinados a espacios libres y viales que refleja el Plan General pertenecientes a la Unidad de Actuación aprobada y en ejecución, fueron cedidos por los propietarios del suelo a esa Administración. El P.E.R.I. aprobado en 1984 determinaba las distintas superficies de cesión para cada tipo de suelo, posteriormente fueron formalizadas en escritura pública el 14 de mayo de 1986 y en los siguientes términos:

- Equipamiento Comercial y Social 835,49 m2,.
- Centro Docente 1.584 m2,.
- Viales y Zona Verde 4.255,60 m2. + 848,02 m2.



Estos últimos 848,02 m²., destinados a Viales, fueron escriturados anteriormente, el 3 de Junio de 1985.

La superficie total cedida a esa Corporación por la Cooperativa ESPAI VERT y los Sres. SERRA BELDA es de 7.523,11 metros cuadrados.

El Plan General ha unificado el uso de todas estas superficies calificándolo como de Espacios Libres.

El presente Plan Especial no modifica las superficies de éstas cesiones.

Efectivamente, en las superficies destinadas al uso genérico de Espacios Libres, habrán que realizarse las operaciones de permuta necesarias entre ese Ayuntamiento y los Sres. SERRA BELDA, que permitan el definitivo ajuste de las titularidades de suelo, acordes con las alineaciones que se determinan, pero se mantiene inalterable la superficie que el P.E.R.I. de 1984 destinaba a superficies edificables privadamente incluidas dentro de las alineaciones. Todo ello según las determinaciones de los arts. 40,41 y 42 del Reglamento de Disciplina Urbanística y Art. 58 de la Ley del Suelo.

La nueva ubicación del Solar, objeto de este P.E.R.I., condiciona un nuevo trazado del Vial 3, siguiendo la nomenclatura del anterior P.E.R.I., Vial que sirve de acceso al Solar. Este Viario cumple las determinaciones del Art.3.48 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, en cuanto a la accesibilidad a la parcela desde el Vial más próximo. El resto de los Viarios de la Unidad de Actuación, permanecen invariables, en cuanto a trazado y rasantes. Así mismo se conserva el número de plazas de aparcamiento que el primer P.E.R.I. determinaba.

1.4. JUSTIFICACION DEL PLAN. SOLUCION PROPUESTA.

1.4.1. Planteamiento General

Tres son los objetivos que se han tomado en consideración para el desarrollo de este Plan Especial.

A) Regularizar las alineaciones del solar edificable, cuyos propietarios son los Sres. Serra Belda. Las alineaciones que el Plan General determina, provienen de las establecidas por el P.E.R.I. aprobado en 1984 que, al cambiar las clasificaciones de suelo de las otras dos Unidades colindantes que aquel determinaba, han perdido su coherencia, dificultándose, además, un aprovechamiento lógico tanto de los sótanos, destinados a aparcamiento, como de las viviendas que sobre aquél

podieran edificarse. Por ello, se propone para el solar una forma rectangular, con dimensiones acordes con los usos a que se destina y que conserva la superficie de ocupación en planta que el P.E.R.I. anterior determinaba, 610 m²., para no alterar los cálculos de cesiones de suelo.

B) Adecuar la ubicación del solar a la trama urbana prevista en el Plan General. Para ello la directriz del mencionado solar se situará en sentido perpendicular al viario principal, prolongación de C/ Vicente Zaragoza. La disposición del lado menor del solar paralelo a la C/ Vicente Zaragoza reforzará por una parte, la imagen de producir un "borde", al igual que el resto de las parcelas edificables recayentes sobre la mencionada calle y constituirá, por otro, una referencia lateral que resaltará el rasgo organizador del conjunto, circunstancias que se perderían de disponer el bloque en sentido perpendicular al determinado, es decir con su directriz paralela al viario, por que se generaría un borde excesivamente fuerte con el riesgo de llegar a dividir absolutamente, aislar.

C) Obtener una determinada flexibilidad para el proyecto de edificación que se desarrolle sobre el solar con el mayor ahorro posible en su gestión, de forma que puedan evitarse cualquier figura de planeamiento posterior, fundamentalmente Estudios de Detalle, para obtener el resultado apetecido. Dicha flexibilidad, cuyos márgenes se acotarán posteriormente en el Art. 1.5., otorga un estrecho, pero interesante, campo de acción que proporciona una alternativa válida de configuración de volúmenes menos restrictiva que las propuestas por el actual Plan General.

Se pretende, pues, obtener un marco, dentro de los límites establecidos por las correspondientes Ordenanzas del Plan, para este Solar, clasificado por aquél como Zona de Edificación Abierta (EDA). El rasgo característico de esta zona es que las diversas edificaciones que en ella se levantan guardan una menor interrelación por su condición de bloques aislados. Esta mayor flexibilidad que se pretende supone una mayor previsión por parte de este Planeamiento para regular situaciones directamente derivadas de la discrecionalidad que pretende relegar al proyectista. No obstante esta libertad siempre quedará fiscalizada en el momento de solicitud de la correspondiente Licencia de Edificación.

1.4.2. Análisis de las distintas alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan.

Puesto que este Plan Especial es de carácter puntual, según lo hasta ahora comentado, y tiene tan poca entidad el establecimiento de alternativas que el proceder a su análisis

creemos está fuera de contexto y juzgamos innecesario el desarrollarlas.

1.4.3. Conexión de la solución propuesta con las áreas colindantes. Servicios.

El presente Plan Especial no introduce ninguna variación en el cálculo ni en el diseño de las infraestructuras de servicios que se determinaron en el P.E.R.I. aprobado definitivamente el 30 de junio de 1984, y que, posteriormente, fueron desarrolladas en el Proyecto de Urbanización, sobre la Unidad de Actuación B, aprobado definitivamente el 13 de febrero. Únicamente se tendrán en cuenta las adaptaciones de detalle de las mismas, Art. 68.1. Reglamento de Planeamiento, por la regularización de las líneas del solar, que quedarán reflejadas en los planos correspondientes, sirviendo las mismas como concreción del mencionado proyecto de Urbanización.

1.5. DETERMINACION DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

En este apartado se determinan los condicionantes que deberá observar el solar objeto del presente Plan Especial en lo que a edificabilidad se refiere. Las superficies, tanto edificables privadamente como de cesión, puesto que permanecen inalteradas, conservan su extensión y destino, con las necesarias operaciones de permuta entre ese Ayuntamiento y los promotores que permitan la configuración de solar que se pretende con la subsiguiente regularización de los lindes entre propiedad pública y privada.

Por todo lo dicho hasta ahora, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

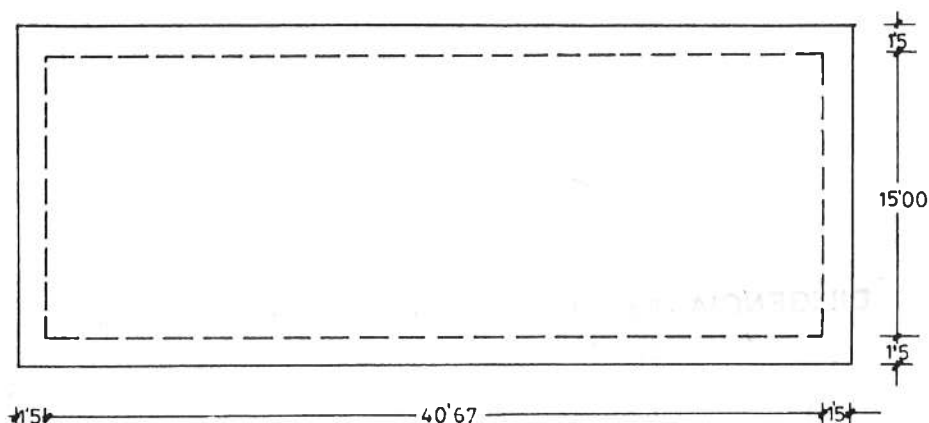
a) Se conservará la superficie entre las alineaciones del solar: 610 m²., según lo definido en el P.E.R.I. aprobado. En el plano 3.2. se determinan las alineaciones definitivas para el solar, configurándolo como un rectángulo de 15 m. X 40,67 m. (S=610 m².) cuyas dimensiones estimamos óptimas para el resultado que se pretende.

b) Al edificio para el que se desarrolla el Plan Especial le es de aplicación la Disposición Transitoria Octava del Plan General de Ordenación Urbana y por tanto: "Las edificaciones que se construyan ... se regirán en cuanto a voladizos y patios de luces por las determinaciones del Planeamiento anterior...". Por otra parte, este Plan Especial, según lo anteriormente comentado, modifica la delimitación originaria que el Plan General propone.

Por todo ello:

1º En la edificación sobre la rasante se podrán construir los metros cuadrados máximos que determina el Planeamiento anterior.

El computo de dicha superficie se obtendrá sumando a la determinada por las alineaciones la que proporcionan los vuelos de 1,5 metros, según determinaciones del anterior Plan y que pueden desarrollarse en toda la longitud de la fachada, de acuerdo con la Norma 3ª del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca, adaptado de la "Solución Sur". Según esto, los metros cuadrados de techo son:



- * Superficie determinada por las alineaciones: $15 \times 40'67 = 610 \text{ m}^2$.
- * Superficie de vuelos por planta: $2(1'5 \times 18 + 1'5 \times 40'67) = 176 \text{ m}^2$.
- * M2 totales de forjado sobre rasante:
 - En bajos.....610 m2.
 - En viviendas $8(610+176) = 6.288 \text{ m}^2$.
 - T O T A L6.898 m2.

2º Puesto que el Plan General de Ordenación Urbana en la Zona (EDA) autoriza únicamente la construcción de (Art. 6.25. 9.a3): Balcones y balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm, terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. y aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 a 125 cm., además de impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm. y, aunque dado el carácter unitario del proyecto, se permitan cuerpos volados (Art. 5.49.1e) con una longitud de vuelo máximo no superior a 100 cm., siempre que se compensen dichos cuerpos en la misma medida con retranqueos y/o entrantes, se prohíben la construcción de miradores.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 3 a 12 hojas convenientemente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del PEBI Ue Zaragoza y Mexico H. Mz aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 de noviembre 1992

Valencia a de **19 DIC. 1994** 199

EL SECRETARIO GENERAL.
P D

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 3 a 12 hojas convenientemente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del PEBI Ue Zaragoza y Mexico H. Mz aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Abril 1993

Valencia a de **19 DIC. 1994** 199

EL SECRETARIO GENERAL.
P D

Por tanto, el valor de la edificabilidad, anteriormente determinado, será el que se asigne a la superficie construida total del edificio, según el concepto expuesto en el Art. 5.23 con las matizaciones del Art. 5.22, ambos del Plan General de Ordenación Urbana.

3º El número máximo de Plantas a levantar sobre el solar, se establece en función del cociente entre el valor máximo de la edificabilidad (6.898 m².) y la superficie que determinan las alineaciones (610 m².): $N_p=6.898:610=11'3$ Plantas.

Al objeto de conservar tanto el valor la edificabilidad como la superficie que delimitan las alineaciones el número máximo de plantas será $N_p=12$ y portanto la altura de cornisa, $H_c=37'20$ m. (Art. 6.25.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General).

Este prisma de 610 m². de base y 37'20 m.. de altura se considerará como la envolvente de la edificabilidad aritmética (Art. 5.27) máxima autorizada y limitada a los 6.898 m². que se computaran incluyendo las superficies de los cuerpos salientes tal y como indica el Art. 5.22.

4º Dentro del criterio, anteriormente mencionado de proporcionar la máxima flexibilidad para el Proyecto de Edificación que se desarrolle sobre el Solar con el mayor ahorro posible en su gestión, de forma que puedan evitarse posteriormente cualquier figura de Planeamiento, este P.E.R.I. asumirá la ejecución de parte de las posibilidades y condicionantes que el Art. 6.25.10 del Plan General define para los Estudios de Detalle concretamente a los apartados:

"e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.", (acorde con el Art. 5.22.2).

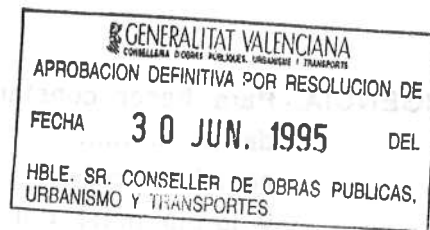
"f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento."

2. PLANOS DE INFORMACION

- 2.1. ORDENACION.
- 2.2. SITUACION.
- 2.3. DELIMITACION DE SUPERFICIES.
- 2.4. UNIDADES DE ACTUACION.
- 2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 2.6. TOPOGRAFICO.

3. PLANOS DE PROYECTO

- 3.1. ZONIFICACION.
- 3.2. ALINEACIONES Y VOLUMENES EDIFICABLES.
- 3.3. RED VIARIA: RASANTES, RESERVA DE APARCAMIENTOS.
ANALISIS DE CIRCULACIONES.
- 3.4. SECCIONES RED VIARIA.
- 3.5. RED ABASTECIMIENTO AGUA, RIEGO E HIDRANTES
CONTRA INCENDIO.
- 3.6. RED DE ALCANTARILLADO.
- 3.7. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- 3.8. ALUMBRADO PUBLICO.
- 3.9. RED DE TELEFONIA.
- 3.10. RED DE GAS CIUDAD.



4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. GENERALIDADES Y TECNOLOGIA DE CONCEPTOS.

4.1.1. RANGO NORMATIVO.

4.1.2. DISPOSICIONES REFERENTES A LA URBANIZACION.

4.1.3. DISPOSICIONES REFERENTES A LA EDIFICACION.

4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.2.1. CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.

4.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

4.3. NORMAS DE EDIFICACION.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 16 a 20 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas y forma parte del PEPT. V. Zaragoza, Musica. H. Mz. aprobado Trinatural por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992
Valencia a de **19 DIC. 1994** 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 16 a 20 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas y forma parte del PEPT. V. Zaragoza, Musica. H. Mz. aprobado Pensionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 22 Abril 1993
Valencia a de **19 DIC. 1994** de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

4.1.1. Rango Normativo

El encuadre legal del Planeamiento serán las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, de Octubre de 1988 y los Planos de Ordenación, Clasificación de Suelo y de Estructura Urbana a los cuales quedara integrada la modificación que este P.E.R.I. propone para dicho solar.

4.1.2. Disposiciones referentes a la Urbanización.

a) Zonificación y volúmenes edificables.-La zonificación que se grafia en el plano 3.1. tiene carácter definitivo, así como las alineaciones que se determinan en el plano 3.2. Dichas alineaciones exteriores, condicionan el volumen edificable, considerándose éste como envolvente, es decir, el volumen edificable definitivo que se desarrollará en los correspondientes Proyectos de Edificación estará inscrito en las alineaciones exteriores que aquí se establecen con independencia de los cuerpos y elementos salientes que en la zona EDA autoricen las Ordenanzas. En cualquier caso, se observará y tendrá en cuenta lo estipulado en el apartado 1.5. de la presente Memoria. Cualquier otra puntualización no contenida en éste, será necesaria la ejecución de un Estudio de Detalle, desarrollándose según los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y los Arts. 6.25.10 y 2.15 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana.

b) Alineaciones y nivelaciones.-Las alineaciones y nivelaciones de la red viaria serán las que figuran en plano 3.3. con los reajustes y puntualizaciones que puedan establecerse en el posterior Proyecto de Urbanización. Ya que en el entorno del bloque no hay ninguna otra edificación, (el más próximo es el que actualmente construye la Sdad. Espai Vert), se observa en el mencionado plano que la distancia entre éste y los límites laterales de la Unidad de Actuación, no es inferior a 10 metros, en cumplimiento del Art. 6.25.10.d.

c) Redes de infraestructura.-En los planos 3.5 a 3.10 se recogen las puntualizaciones a las distintas redes

de infraestructuras determinada en el P.E.R.I. de 1984. Dichas puntualizaciones serán desarrolladas en profundidad en el posterior Proyecto de Urbanización.

d) Jardineria en el suelo no edificado.-Los Espacios Libres de edificación, correspondientes a los Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, serán obligatoriamente tratados y conservados mediante los sistemas propios de jardineria.

4.1.3. Disposiciones referentes a la edificación.

a) Altura del edificio.-La altura de la edificación se medirá según el Art. 5.32.a. La altura de cornisa máxima, determinada según el número de plantas y según el concepto de unidades métricas (Art. 6.25.1) serán: Número de plantas: $N_p=12$ (P.B.+11), Altura de la cornisa: $H_c=37'20$ metros. En el Proyecto de Edificación se habra de justificar que los m². de techo máximo edificables no sobrepasaran los 6.898 m². determinados en 1.5.

Sobre la altura de cornisa podrán admitirse las construcciones que prevee el Art. 5.46. en cualquiera de ambos casos.

El criterio para el establecimiento de la cota de referencia, será el determinado por 5.31.2a.

Si el bloque se edificara de forma completa y con un proyecto unitario, será de aplicación el Art. 6.25.5., sobre el consentimiento de ejecución de cubiertas inclinadas.

La planta baja reunirá las características que el Art. 6.25.7. determina con la matización impuesta por el Art. 6.25.10.e y por el Art. 1.5.b.4 de este P.E.R.I. para el cómputo de la edificabilidad máxima permitida.

b) Cuerpos y elementos salientes. Patios. Sobre la alineación exterior se autorizaran los cuerpos y elementos salientes estipulados en el Art. 6.25.9.a3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los patios de luces, según concepto del Art. 5.72, caso de tener que realizarse, cumplan las determinaciones del Art. 5.73 de las Normas Urbanísticas del Plan General y las del Art. 2.12. de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana editadas por la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes el 22 de Abril de 1991.

c) Superficie edificable máxima. El techo máximo edificable, aplicado según los Arts. 5.23 y 5.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General, será de 6.898 metros cuadrados. Esta edificabilidad será la asignada de modo aritmético (Art. 5.27 del Plan General de Ordenación Urbana y Art. 1.5.b.2 de este P.E.R.I.) por lo que "... En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso y los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie..."

4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.2.1. CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.

El presente Plan Especial no altera los usos ni la superficie de los distintos tipos de suelo, públicos o privados, definidos en el P.E.R.I. aprobado el 30 de Junio de 1984, aunque, como anteriormente se comentó, el actual Plan General de Ordenación Urbana unificó los distintos usos de los terrenos de cesión que aquel Plan determinaba en uno con clasificación genérica de Espacios Libres. De acuerdo con éste criterio, desarrollando el Art. 60. del Reglamento de Planeamiento estableceremos las puntualizaciones concretas en cuanto a usos de los dichos tipos de suelo:

a) Sistemas de espacios libres: De propiedad Municipal, según escritura otorgada el 14 de mayo de 1986, obtenida por cesión de los Promotores del P.E.R.I. anteriormente aprobado. Como tal espacio libre tiene aprovechamiento nulo, en cuanto a edificabilidad y criterio para el establecimiento de las operaciones de permuta o cambios de títulos de propiedad necesarios capaces de producir la nueva ubicación y la modificación de alineaciones que se pretende. Los usos previstos para este suelo se regulan por el Art. 49.3. del Reglamento de Planeamiento.

b) Viales y aparcamientos. Este Plan Especial consolida los viales y aparcamientos que el anterior P.E.R.I. contemplaba, excepto el Vial 3 que, puesto que sirve de acceso al núcleo edificable que este Plan Especial reubica, queda también modificado, así como sus aparcamientos anejos. No obstante, quedan inalterados tanto las rasantes generales de los viarios, incluso de la del Vial 3, como el cómputo general de número de plazas de aparcamiento.

Otra de las aportaciones que recoge el presente Plan es la definición de una red interior de circulación rodada para el posible tránsito eventual de vehículos de Servicio de Ambulancias y de extensión de Incendios y Salvamento, en cumplimiento de la Ordenanza Municipal de prevención de Incendios, (Art. 5.83. del Plan General y Art. 8.2. Ordenación Municipal y Protección de Incendios). Al objeto de compatibilizar el uso fundamental de espacios libres con este necesario tránsito para Servicios de Urgencias se utilizará un firme propio de zonas ajardinadas con una estructura capaz de soportar el tránsito necesario.

La pavimentación del sistema viario así como los aparcamientos se adaptará en sus diferentes bases a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Superficies Edificables. Tienen la misma extensión que la que el P.E.R.I. aprobado el 30 de Junio de 1984 determinaba, ya que este Plan Especial se redacta con la expresa intención de no modificar las superficies edificables privadas. Los usos permitidos y prohibidos son los definidos en el Art. 6.23 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Su formulación se exigirá para completar o adaptar las determinaciones que este Plan Especial recoge. Se pretende, según lo expuesto en 1.4.1.C., y 1.5.4. que el presente Plan absorba la posible ejecución de cualquiera de los posibles Estudios de Detalle que, no obstante, si su realización fuera estrictamente necesaria, se acomodará a las condiciones determinadas en los Art. 2.15. y 6.25.10 de las Normas Urbanísticas desarrollados con los documentos que el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento determina.

4.3. NORMAS DE EDIFICACION.

La nueva edificación que haya de construirse sobre el solar que este P.E.R.I. propone, con sus características y limitaciones, se ajustará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana vigente y por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden del 22 de Abril de 1991).

Por tanto, la obra de nueva planta se ajustará a las disposiciones que a continuación se establecen:

a) Condiciones de uso. El uso global o dominante es el determinado en el Art. 6.23.1. prohibiéndose los especificados por el Art. 6.23.2. y se permiten los del Art. 6.23.4.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 16 a 20 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas y forma parte del PEBI. V. Zaragoza, Musica. H. Mh. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20. Noviembre. 1992
Valencia a de 19 DIC. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 16 a 20 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas y forma parte del PEBI. V. Zaragoza, Musica. H. Mh. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23. Abril. 1993
Valencia a de 19 DIC. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

b) Condiciones espaciales. La composición, programa, relación y dimensiones de las distintas piezas que constituyen la vivienda, así como los accesos y circulación en el edificio, vendrán reguladas por los Arts. 2.1 a 2.4 y 2.11 y, 2.13 y 2.14 de la Orden del 22 de Abril de 1991 de la C.O.P.U.T. (abreviadamente y en adelante HD/91) y concordantes y complementarias del Título Quinto, Capítulo Cuarto, Sección Sexta, Apartado B y, Sección Tercera y Título Quinto, Capítulo Quinto de las Normas del Plan General.

c) Condiciones de salubridad. La iluminación, la ventilación natural o forzada de todas las dependencias de la vivienda quedará supeditada a lo reglado por los Arts. 2.5 y 2.6 de la HD/91 y por los pertenecientes al Título Quinto, Capítulo Cuarto, Sección Segunda.

d) Condiciones de dotación. El edificio y las viviendas que sobre él se construyan poseerán las instalaciones, equipos y aparatos determinados en los Arts. 2.8 a 2.10 y 2.25 a 2.28 de la HD/91 y en el Título Quinto, Capítulo Cuarto, Sección Sexta, Apartado A de las Normas del Plan General.

e) Condiciones de seguridad. Se tendrá en cuenta lo reglamentado para el edificio por los Arts. 2.15 a 2.20 de la HD/91 y para los Arts. correspondientes del Título Quinto, Capítulo Cuarto, Sección Cuarta, y el Art. 5.71 de las Normas del Plan General.

f) Condiciones de estética. El diseño y composición del edificio responderá a lo que determina el Título Quinto, Capítulo Tercero, Sección Quinta del Plan General.

g) Condiciones ambientales. Se observarán los Artículos pertenecientes al Título Quinto, Capítulo Cuarto, Sección Quinta del Plan General.

h) Condiciones para reformas y/o ampliaciones. No se permitirán obras de reforma y/o ampliaciones sobre el inmueble que den como consecuencia un incremento de volumen o de los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente.

5. PLAN DE ESTAPAS.

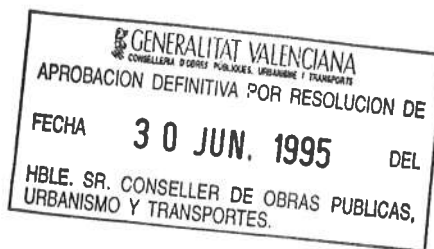
- 5.1. DETERMINACION DE LAS ETAPAS DEL PLAN ESPECIAL.
- 5.2. ORDEN DE EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACION.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 21 a 23 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan de Etapas y forma parte del PEPI Vº Zaragoza, Murcia H. H.º aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992
Valencia a de 19 DIC. 1994 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 21 a 23 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan de Etapas y forma parte del PEPI Vº Zaragoza, Murcia H. H.º aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Abril 1993
Valencia a de 19 DIC. 1994 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



5. PLAN DE ETAPAS

5.1. DETERMINACION DE LAS ETAPAS DEL PLAN ESPECIAL.

Dado el caracter puntual de este P.E.R.I., y el acomodo de la Edificabilidad permitida a las Normas Urbanisticas del Plan General, este Plan Especial de Reforma Interior tendrà la misma vigencia (Art.0.3) en todos sus Articulados y determinaciones que tenga el Plan General al cual queda vinculado, con la Clasificación y Zona de Calificación Urbanística que aquel le otorga.

Dado el proceso de realización y consolidación de las Obras de Urbanización que actualmente se estan llevando a cabo en toda la Unidad de Actuación, así como la ejecutoriedad de la misma (Art. 1.3. de este P.E.R.I.) hacen innecesaria la primera revisión que el Plan General determina (Art. 04.2) en esta Unidad de Actuación.

5.2. ORDEN DE EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

Actualmente se esta realizando el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 12 de Febrero de 1987 por ese Exmo. Ayuntamiento, para toda la Unidad de Actuación B, según disposición del anterior P.E.R.I., de ejecutar las Obras de Urbanización por Unidades Completas.

La Licencia de Edificación del otro Promotor de la Unidad, Sdad. Coop. Espai-Vert, concedida el 16 de Abril de 1987 y 17 de Diciembre de 1990 para las distintas fases de construcción del edificio, está supeditada a la ejecución simultánea de las Obras de Urbanización, por tanto la aceptación de las Obras por los Servicios Técnicos Municipales es previa a la ocupación del Edificio.

Los Sres. Serra Belda, promotores de este Plan Especial, participan en un 22'53 por ciento del valor de estas Obras de Urbanización para que las infraestructuras y Redes de Servicio queden instaladas hasta su parcela, dejando a su iniciativa las acometidas particulares a las redes generales (Art. 5.2. P.E.R.I./84).

Sería de suma importancia que se aprobara definitivamente este Plan Especial antes de que la extensión de las redes de servicios llegue a esta parcela para que no se produzcan inversiones innecesarias ocasionadas por el cambio de ubicación. No obstante, caso que la aprobación definitiva de este Plan Especial fuera posterior al tendido de las mencionadas

redes, éstas se quedarían instaladas hasta la parcela que el P.E.R.I. de 1984 preveía, corriendo por cuenta de los Sres. Serra Belda exclusivamente la modificación o prolongación de aquellas hasta situarlas en su posición definitiva. Todo ello encaminado a que no se produzcan conflictos de intereses que pudieran afectar a la otra propiedad y considerando que su desplazamiento tiene, en definitiva, tan poca importancia que debería éste entenderse como una adaptación de detalle, puesto que no modifica las previsiones del Plan que desarrollan, ya que aquel es posterior a éste, ni supone una alteración de las determinaciones sobre la Ordenación o Régimen del Suelo o de las Edificaciones de los predios afectados por el Proyecto. (Art. 15.2. de la Ley del Suelo).

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 21 a 23 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan de Zonas y forma parte del PERI de Zaragoza, Mexico H. Mh. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992
Valencia a de 19 DIC. 1994

EL SECRETARIO GENERAL.
P.D.

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 21 a 23 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan de Zonas y forma parte del PERI de Zaragoza y Mexico H. Mh. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Abril 1993
Valencia a de 19 DIC. 1994

EL SECRETARIO GENERAL.
P.D.

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

6.1. OBJETO.

6.2. COSTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E
IMPLANTACION DE SERVICIOS.

6.3. FINANCIACION.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 27 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Estudio Economico Financiero y forma parte del PERT V.R. Zaragoza, Masico H. Mz. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992
Valencia a de 19 DIC. 1994 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 27 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Estudio Economico Financiero y forma parte del PERT V.R. Zaragoza, Masico H. Mz. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Abril 1993
Valencia a de 19 DIC. 1994 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

6.1. OBJETO.

Este estudio pretende determinar las puntualizaciones necesarias que el Plan Especial presenta frente a las inversiones previstas tanto por el P.E.R.I. de 1984 como por el Proyecto de Urbanización que se ejecuta en la Unidad de Actuación.

La actuación urbanística que se proyecta satisface los condicionantes que los Servicios Técnicos de ese Exmo. Ayuntamiento propone para las Redes de Infraestructuras, estas han sido, además, planteadas con un criterio económico-financiero realista, acomodado a las posibilidades de explotación residencial que ofrece el territorio.

Con carácter general debe advertirse que las cantidades que se fijan en este apartado responden a las que el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 12 de Febrero de 1987 por ese Exmo. Ayuntamiento, recogía para cada uno de los capítulos en los que estas obras quedaban definitivamente ejecutadas. Se ha partido de las determinadas por el Proyecto de Urbanización y no por las del anterior P.E.R.I. por el diferente grado de concreción entre el primero y segundo, lo que permite la obtención de un presupuesto tratado más exhaustivamente y acorde con las infraestructuras que se realizaran.

6.2. COSTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE SERVICIOS.

En el presente apartado se recogen los capítulos, contemplados en el Art. 3.21 de las Normas del Plan General y en el Art. 55.2 del Reglamento de Planeamiento y que son expuestos en él los diferentes apartados del Proyecto de Urbanización anteriormente mencionado.

En la cuantificación de los costos de estas Obras consideraremos dos situaciones, en función de lo expuesto en el apartado 5.2.

a) Que el presente P.E.R.I. se apruebe definitivamente antes que la Obra Urbanizadora y el tendido de redes de infraestructuras quede afectado al solar objeto de aquel Proyecto; en este caso, los gastos para el total de la Unidad de Actuación serán los que el Proyecto de Urbanización determinaba:

CAPITULO I	
Movimiento de Tierras y Pavimentación.....	4.263.950,-ptas
CAPITULO II	
Jardineria en Espacios Libres Públicos.....	2.112.830,-ptas
CAPITULO III	
Red de Abastecimiento de Agua,.....	1.332.660,-ptas
Riego e Hidrantes Contra Incendio	
CAPITULO IV	
Red de Alcantarillado.....	2.262.800,-ptas
CAPITULO V	
Red de Distribución de Energia Eléctrica	3.567.500,-ptas
CAPITULO VI	
Alumbrado Público.....	1.500.065,-ptas
CAPITULO VII	
Red de Telefonía.....	800.816,-ptas
CAPITULO VIII	
Red de Gas Ciudad.....	<u>1.221.800,-ptas</u>
T O T A L	17.062.421,-ptas

El costo de ejecución de 17.062.421,-Ptas., de acuerdo con los documentos del Proyecto de Urbanización, quedan distribuidos para cada uno de los dos propietarios particulares que constituyen la Unidad de Actuación de la siguiente manera en forma porcentual:

Sdad. Coop. Limitada de Viviendas Espai-Vert.....	77'47%
Sres. Serra Belda.....	22'53%

Por lo que la inversión total se distribuiría:

Sdad. Coop. Limitada de Viviendas Espai-Vert.....	13.218.258,-ptas
Sres. Serra Belda.....	3.844.163,-ptas

Los mencionados porcentajes de participación para sufragar los gastos de la Urbanización fueron escriturados el 14 de Mayo de 1986 y, de acuerdo con ellos, serán costeadas las oscilaciones que, en más o en menos, se produzcan en el proceso de ejecución de las mismas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 27 hojas sucesivamente numeradas y selladas, contiene el Estudio Económico Financiero y forma parte del PEB UG Zaragoza, Mexico H. M.T. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20. Noviembre. 1992
Valencia a de 19 DIC. 1994 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 27 hojas sucesivamente numeradas y selladas, contiene el Estudio Económico Financiero y forma parte del PEB UG Zaragoza, Mexico H. M.T. aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23. Abril. 1993
Valencia a de 19 DIC. 1994 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

b) Que la aprobación de este P.E.R.I. sea posterior al tendido de las redes de infraestructuras y de la realización de la Obra Urbanizadora; en este caso se ejecutará todo aquello que, de acuerdo con las alineaciones y ubicación vigentes, no obstaculice las que de nuevo se proponen, dejando la realización de las necesarias extensiones para el momento en que se comience la edificación sobre el solar, siendo su realización simultánea con ella.

El gasto de las extensiones, producidas por ese desfase en el tiempo, consideramos que nunca será superior al 30 por ciento del previsto, lo que supone que los Sres. Serra Belda verán incrementada su inversión en no más de 1.153.249,-ptas. En dicha cantidad podemos considerar incluida el nuevo trazado del viario número 3. El valor total de toda la Obra de Urbanización e Instalaciones de Redes de Infraestructura es de 4.997.412,-ptas.

6.3. FINANCIACION.

Inversiones necesarias para llevar a término las Obras de Urbanización y redes de servicios, determinados en 6.2, serán sufragadas por los dos propietarios privados cuyas propiedades constituyen los terrenos afectados por la Unidad de Actuación donde se desarrolla el presente Plan Especial.

Así pues, cada uno de los dos propietarios costeará, según su porcentaje, el valor de las Obras efectuadas, como mejor medio para aplicar el principio de distribución justa de cargas y beneficios que inspira la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El presupuesto de las infraestructuras, determinado con carácter realista, guarda una adecuada proporción entre las inversiones necesarias para llevarlas a término y los beneficios presumibles a obtener por la venta de lo edificado.

Es presumible que el comienzo de la Edificación sobre la parcela se realice cuando ésta haya adquirido la condición de solar, cumpliendo para ello los requisitos establecidos por el Art. 82 de la Ley del Suelo. En el caso que el terreno no tenga aún la condición de solar podrá éste ser edificado cuando simultáneamente se ejecute la Urbanización, (Art. 41 Reglamento Gestión), obligándose el promotor a no ocupar lo edificado hasta que esté esta concluida como mejor garantía del exacto cumplimiento de lo reglamentado.

Valencia, Marzo de 1992.

Los Arquitectos.



[Handwritten signatures and lines]