

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA DENOMINADA “PLAZA ANTONIO CORTIS” DE VALENCIA.

Mayo de 2019.

Promotor: URBANAS COVAL S.L.

Equipo Redactor:



OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.

ESTUDIO LEGAL SANTA TERESA 12, S.L.P.



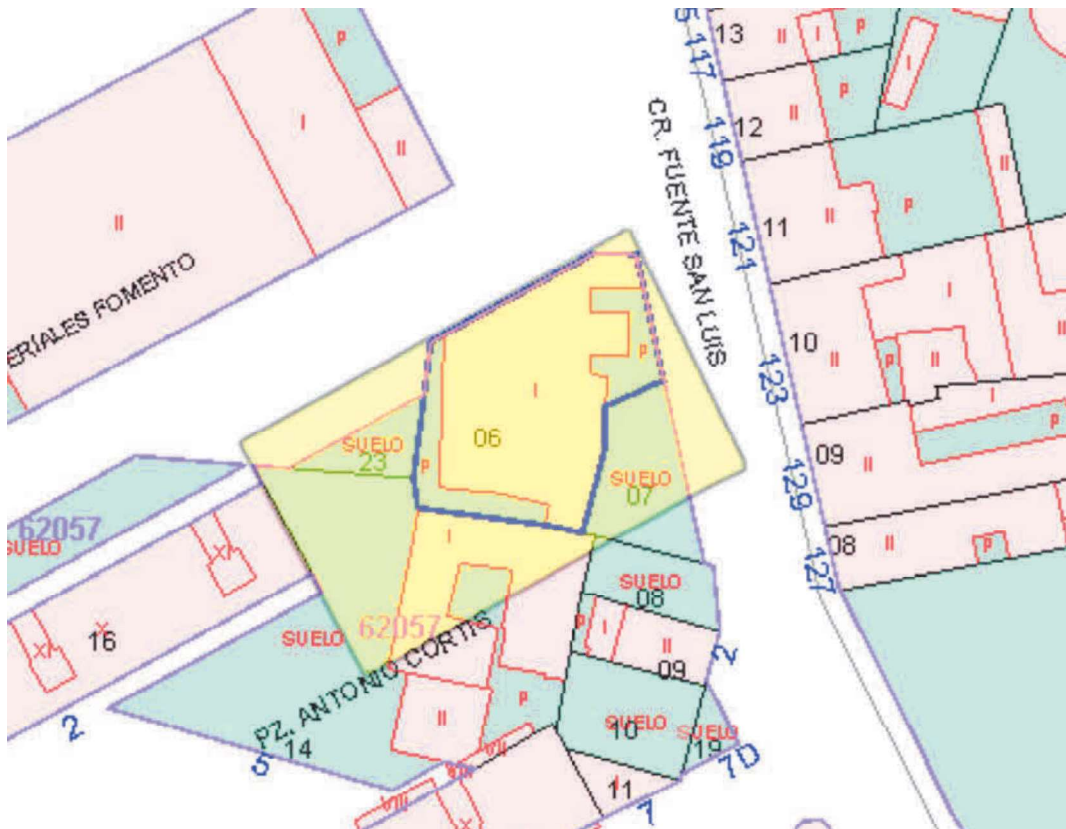
Contenido

| | |
|--|----|
| 1. Antecedentes | 3 |
| 2. Objetivos del programa..... | 4 |
| 3. Legitimación para la formulación del programa. disponibilidad de los terrenos. | 5 |
| 4. Ámbito del programa de actuación aislada. | 11 |
| 5. Iniciativa para formular el programa. | 13 |
| 6. Normas para su formulación, tramitación y aprobación. | 13 |
| 7. Documentación integrante del programa..... | 13 |
| 7.1. Proyecto de Urbanización..... | 13 |
| 7.2. Instrumento urbanístico. | 13 |
| 7.3. Proyecto de reparcelación..... | 14 |
| 7.4. Propuesta de convenio urbanístico. | 14 |
| 7.5. Proposición jurídico-económica. | 14 |



1. Antecedentes.

El ámbito en el que se desarrolla el presente programa de actuación aislada afecta a una parcela que casi tiene la condición de solar, pues se encuentra en un entorno urbanizado. El origen histórico de esta zona responde a la antigua carretera, que discurría de forma oblicua a la ordenación que fija el plan general, lo que dio lugar a una serie de propiedades que se configuraban casi como un puzle, tal y como se percibe en el catastro, que aún no ha sido actualizado.



La mayor parte de las parcelas del ámbito son propiedad de la mercantil URBANAS COVAL S.L., salvo una, que pertenece al Ministerio de Fomento. La parcela propiedad del Ministerio de Fomento, tiene una superficie de 124,71m² y es uno de los restos que ha quedado de sus parcelas iniciales que no está afectada por la construcción de su edificio y de las cesiones que debieron efectuarse al solicitar la licencia de edificación.

Como la intención del proponente del presente Programa es edificar sus terrenos y ceder las superficies que corresponden a la Administración, antes de redactar el presente Programa, ha intentado llevar a cabo negociaciones con responsables del Ministerio, pero ello ha sido imposible, pues hubiera sido más sencillo y económico solicitar licencia para edificar y ceder los terrenos colindantes destinados a viales, que es la primera opción que contempla la legislación vigente.

Al no haber sido posible solicitar la licencia para edificar, no ha quedado otro camino que presentar un Programa de Actuación Aislada, con sus correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación.

Como quiera que se han solicitado determinados informes municipales, el presente documento de programa de actuación aislada pretende cumplir las exigencias de dichos informes municipales, para desarrollar la actuación aislada constituida por el ámbito que se indica en los planos, con la finalidad de reparcelar y poder realizar la cesión de los terrenos que el planeamiento destina a dominio público, en el presente caso a viales.

2. Objetivos del programa.

El objetivo perseguido al iniciar la tramitación del presente programa de actuación aislada es poder ceder los terrenos con destino a red viaria, para dotar al terreno de la condición de solar y que pueda ser edificado.

La presente actuación urbanística es beneficiosa desde el punto de vista social, ya que de este modo se consigue completar el desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento general.

Este documento de programa de actuación aislada pretende cumplir las exigencias de la normativa urbanística, ambiental y territorial de aplicación, desarrollando la Actuación Aislada en régimen de gestión por la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante LOTUP, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero

Podemos resumir los objetivos en:

- Completar la urbanización en el entorno del solar en la plaza Antonio Cortis.



- Ceder a la Administración los viales
- Permitir el acceso para su uso y disfrute público.
- Dotar a la parcela de la condición de solar.


3. Legitimación para la formulación del programa. disponibilidad de los terrenos.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 165 de la LOTUP, la iniciativa para la formulación del programa de actuación aislada puede ser pública o privada. Para que un particular pueda promover iniciativas de programas, a través de la gestión indirecta, es necesario que el promotor de la iniciativa deba acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, en un plazo inferior a tres años.

Como el propio precepto establece, tiene disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación.

En el caso que nos ocupa, la mercantil URBANAS COVAL S.L. se encuentra legitimada para iniciar la tramitación del presente programa de actuación aislada con el objetivo de dotar al terreno de la condición de solar ya que dispone de la propiedad de las parcelas catastrales 6205723YJ2760E0001HL, 6205706YJ2760E0001OL, 6205707YJ2760E0001KL, 6205708YJ2760C0001RQ, 6205714YJ2760C0001IQ cuyas fichas se incluyen a continuación:





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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6205723YJ2760E0001HL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: AV AUSIAS MARCH 39[E] Suelo
46013 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: _____

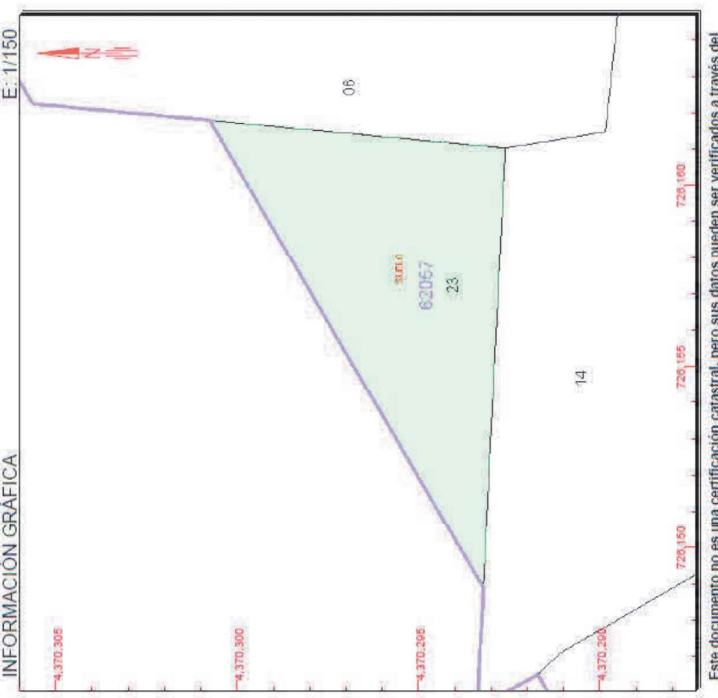
CODIFICANTE DE PARTICIPACIÓN: 100.000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP: _____

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: AV AUSIAS MARCH 39[E]
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMP TIPO DE FINCA: 50 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

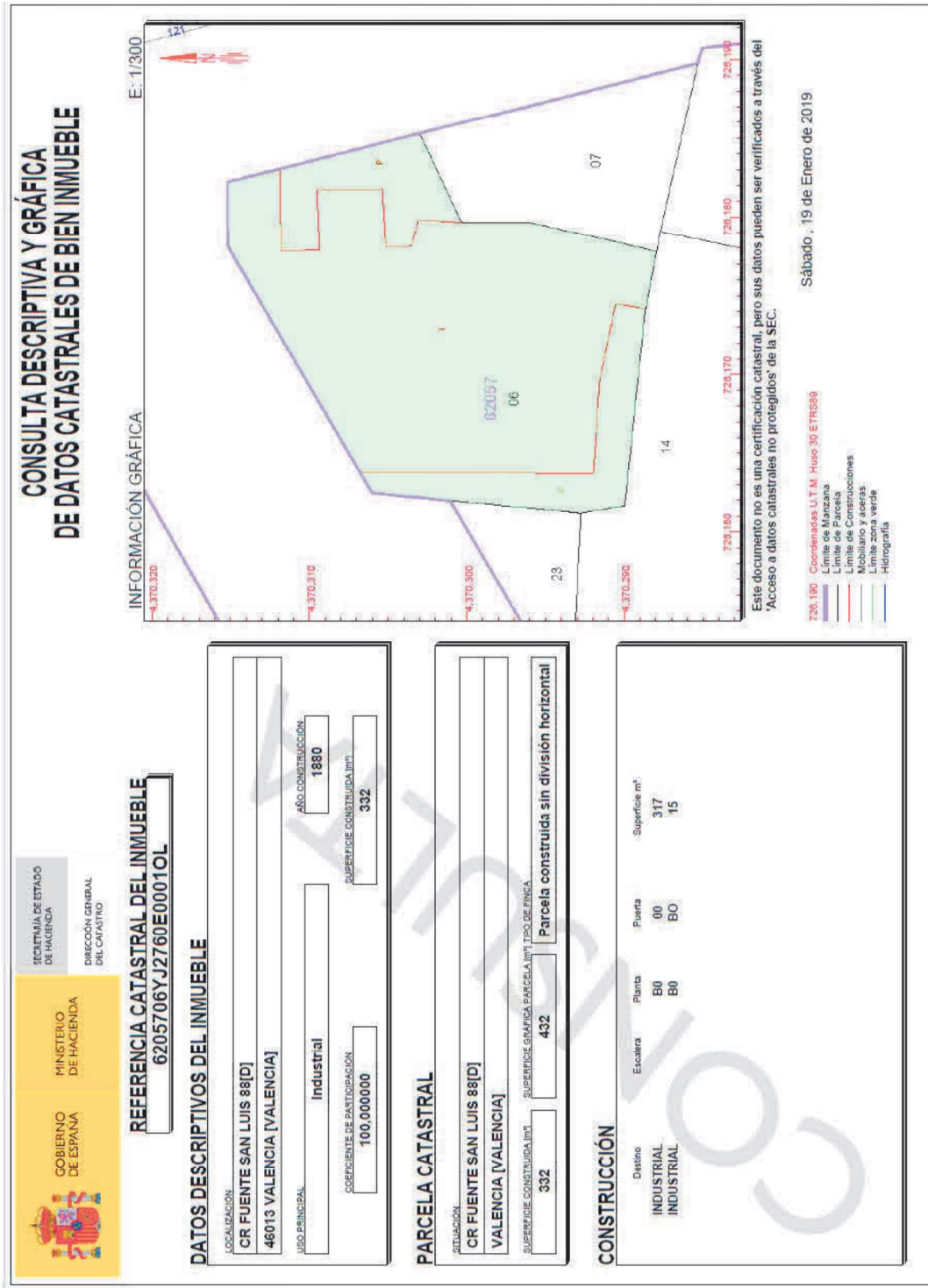


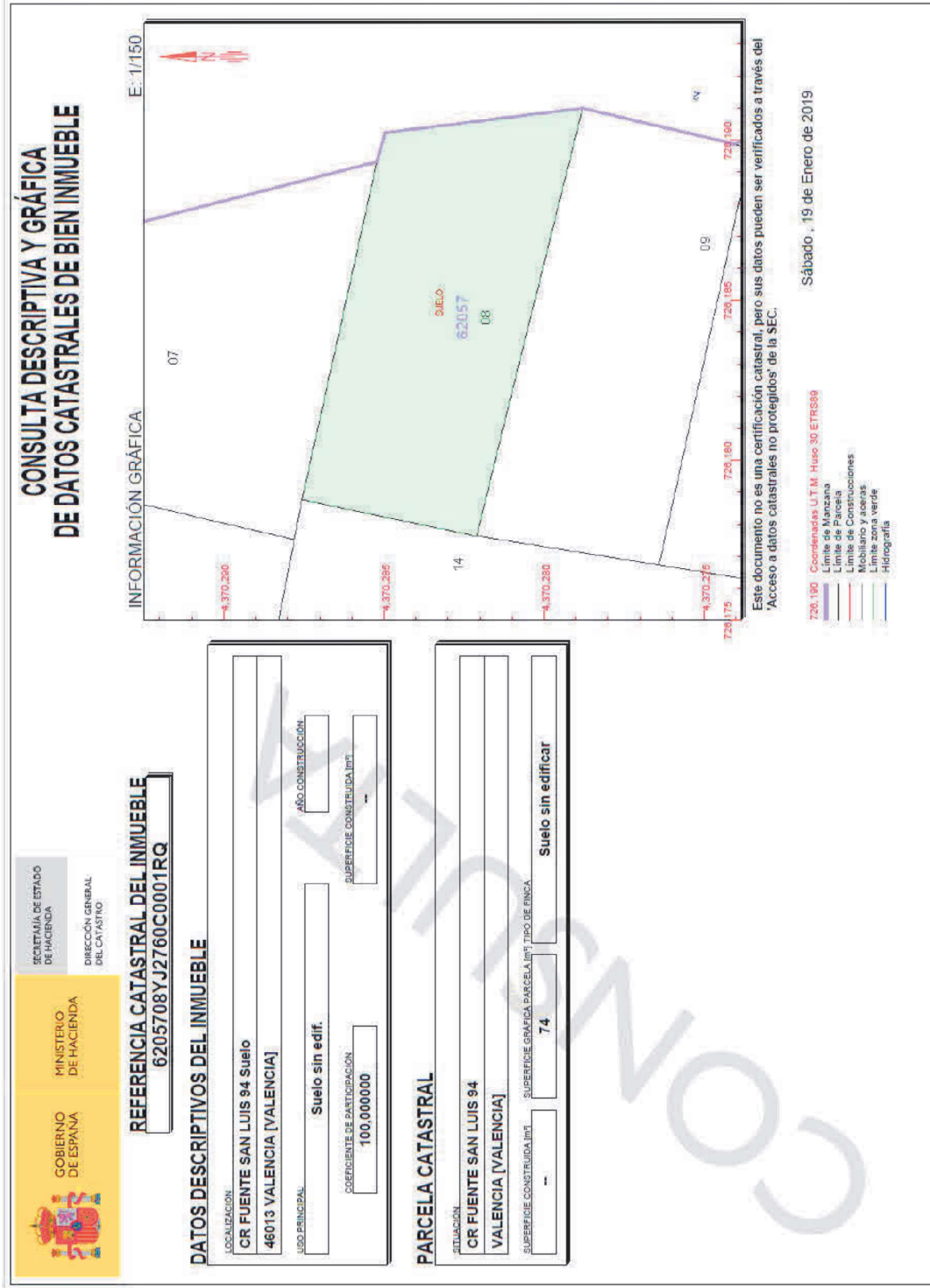
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

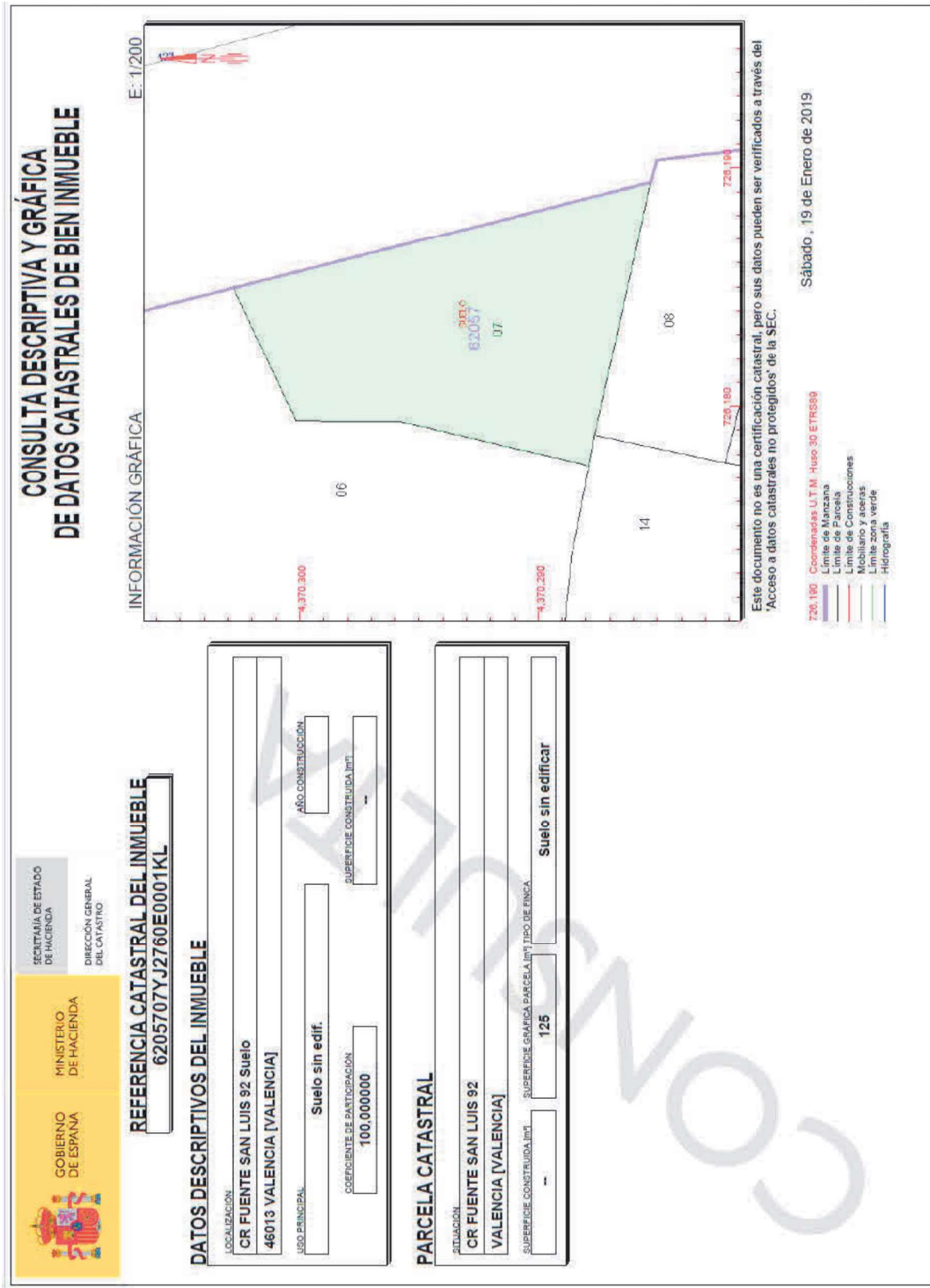
726.180 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

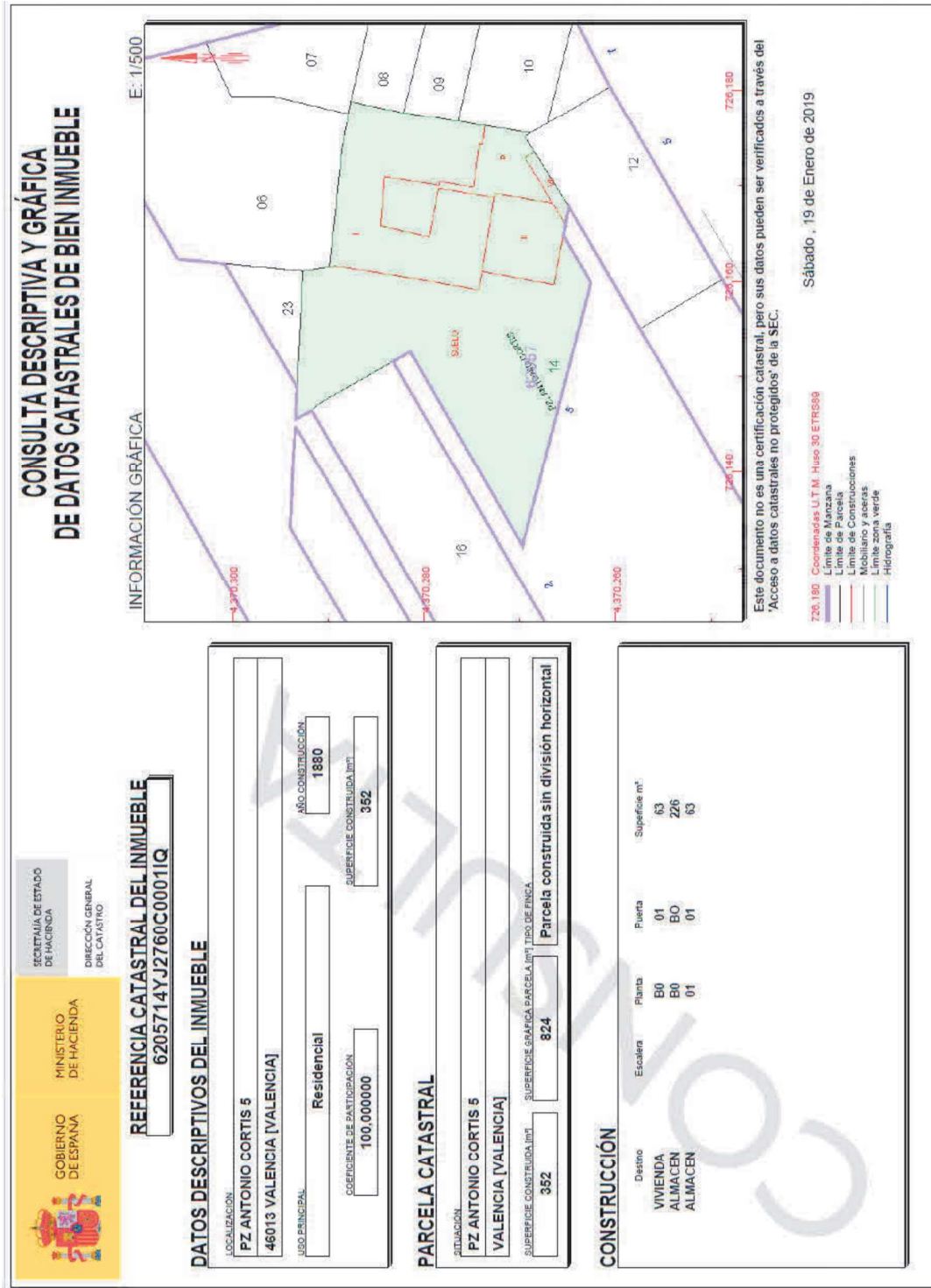
Sábado, 19 de Enero de 2019











Que dichas parcelas catastrales son propiedad de la mercantil Urbanas Coval, SL, queda acreditado con la Certificación de Dominio y Cargas de las fincas registrales afectadas



por el presente programa, que ha sido expedida por el Registro de la Propiedad de Valencia-CUATRO y que queda unida al presente programa, en el documento de reparcelación.

4. Ámbito del programa de actuación aislada.

El ámbito espacial del Programa de Actuación Aislada lo constituyen 7 parcelas ubicadas en la plaza Antonio Cortis en el municipio de Valencia.

A continuación, se incluye un gráfico donde aprecia la delimitación.

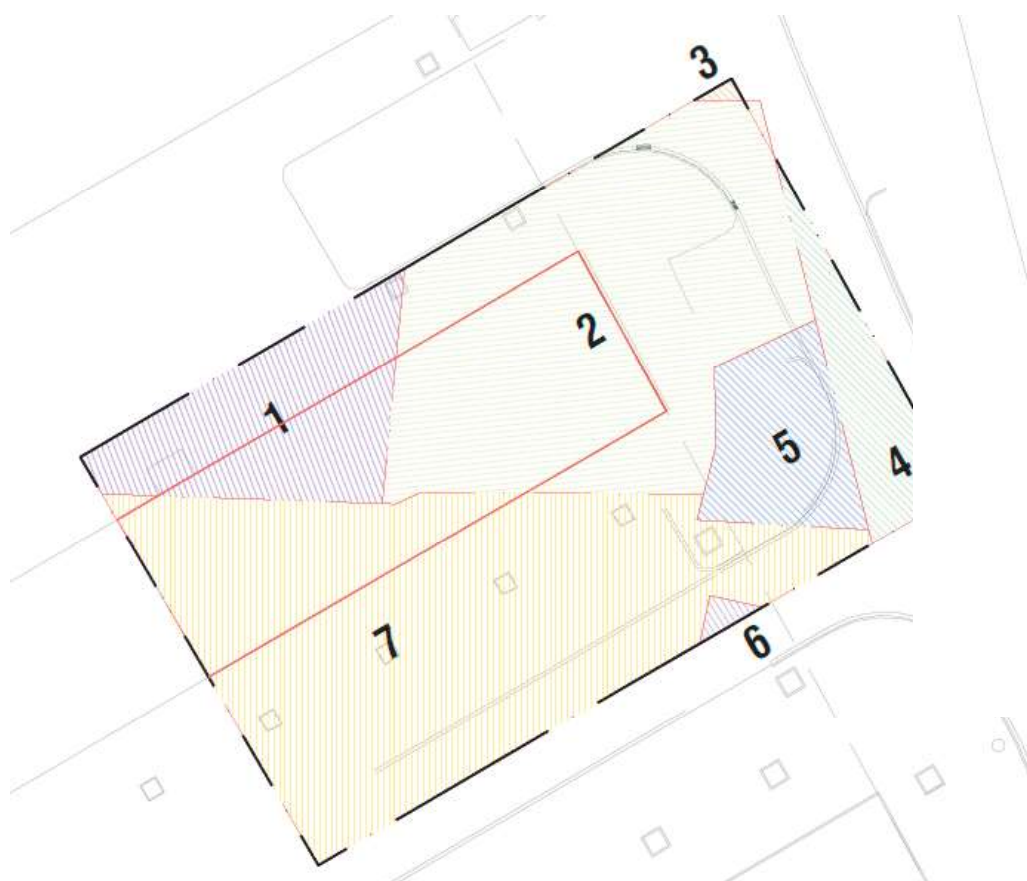


RESUMEN DE SUPERFICIES:

| | |
|---------------------|------------------------------|
| SOLAR | 293,75 m ² |
| VIALES | 778,97 m ² |
| TOTAL AMBITO | 1072,72 m² |

DESGLOSE DE SUPERFICIES:

| FINCA | m ² dentro ámbito |
|--------------|-------------------------------|
| 1 | 124,71 m ² |
| 2 | 359,56 m ² |
| 3 | 1,77 m ² |
| 4 | 59,42 m ² |
| 5 | 73,72 m ² |
| 6 | 4,00 m ² |
| 7 | 449,54 m ² |
| TOTAL | 1.072,72 m² |



5. Iniciativa para formular el programa.

Como se ha expuesto en el apartado **3**, la mercantil URBANAS COVAL S.L., está legitimada para promover la iniciativa del presente programa, al ser propietaria de la mayor parte de las parcelas que a su vez, representan la mayor parte de la superficie. En concreto es titular de las fincas 2, 5, 6 y 7 incluidas en la superficie del ámbito.

Las parcelas 3 y 4 son de propiedad Municipal, dominio público afecto a su destino, con uso de vial.

La parcela 1 es propiedad del Ministerio de Fomento, que representa el 11,67% de la superficie del ámbito.

URBANAS COVAL S.L. es propietaria de la mayor parte de la superficie del ámbito (82,67%), por lo que, en la reparcelación resultará adjudicataria de parcela, que efectuada la urbanización, tendrá la condición de solar para poder edificar. Por ello, la mercantil proponente se encuentra legitimada para iniciar el programa y ser adjudicataria del mismo.

6. Normas para su formulación, tramitación y aprobación.

Es de aplicación el capítulo V del título 2 del libro I de la LOTUP, en concreto los artículos 165 y siguientes, a los que nos remitimos y aquí damos por reproducidos, en aras a la brevedad y para evitar repeticiones.

7. Documentación integrante del programa.

7.1. Proyecto de Urbanización.

El promotor presenta el PROYECTO DE URBANIZACIÓN del ámbito que incluye el entorno del solar sito en la plaza Antonio Cortis, que solicita se incluya en el presente procedimiento como anejo número 1.

7.2. Instrumento urbanístico.

No hay modificación alguna del planeamiento municipal, por lo que no hay necesidad de tramitar instrumento urbanístico alguno.



7.3. Proyecto de reparcelación.

Se adjunta como documento anejo número 2 el Proyecto de Reparcelación.

7.4. Propuesta de convenio urbanístico.

Acompañamos como documento anejo número 3 la Propuesta de Convenio Urbanístico.

7.5. Proposición jurídico-económica.

Unimos como documento anejo número 4 la Proposición Jurídico-económica.

En Valencia, mayo de 2019.

Por URBANAS COVALS.L.

Firmado por DELGADO CORREA JESUS -
18925621W el día 17/06/2019 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por SANTIAGO GIL BOJ -
NIF:17152768N el día 17/06/2019 con un
OCTOGONO. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.
TOMÁS MONTESINOS ARACIL. Abogado

Calle Sagasta 20. CASTELLON. Tf. 964226716 www.octogono.com
C/ Santa Teresa nº 12 - 2ª, VALENCIA. Tf 963239777.

