

DOCUMENTO PARA INICIO DE TRAMITACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA DENOMINADA “AVENIDA ECUADOR” DE VALENCIA.

Febrero de 2020.

Promotor: URBANAS COVAL S.L.

Contenido

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.	3
2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.	3
3.- CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL PRESENTE DOCUMENTO.	4
3.A- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.	5
3.B- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE.	5
3.C.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA.	7
3.D.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.	7
3.E.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.	7
3.F.- INCIDENCIA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL EXISTENTES.	8
4.- CONCLUSIÓN.	8

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.


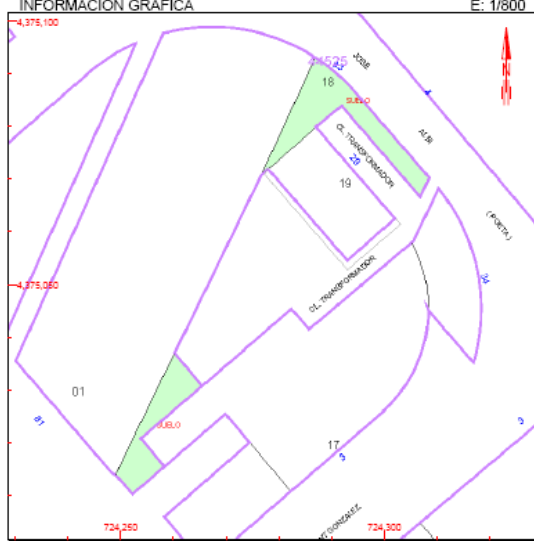
El presente documento tiene por objeto formular el **DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO (DIE)**, al que se refiere el artículo 121.2 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje (en adelante LOTUP) con la finalidad de promover un programa de actuación AISLADA de iniciativa particular para desarrollar el ámbito situado en la avenida Ecuador en su encuentro con la calle Transformador de Valencia.

El proponente entiende que es necesaria la tramitación del programa, habida cuenta no haber sido posible la solicitud de licencia para poder edificar, siendo el programa de actuación aislada el instrumento urbanístico subsidiario de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el art. 69.3 de la LOTUP, dado que lo define negativamente por exclusión “procederá el programa cuando no sea posible la licencia de obras”.

2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.

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 es titular de dos inmuebles, fincas catastrales 4452501YJ2745C0001TO y 4452518YJ2745C0001HO (en parte), cuyas fichas se incluye a continuación:

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE					
4452501YJ2745C0001TO					
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN					
PL NUM 71 RES URB 81 Suelo					
46025 VALENCIA [VALENCIA]					
USO PRINCIPAL					
Suelo sin edif.				AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN					
100,000000				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
PARCELA CATASTRAL					
SITUACIÓN					
PL NUM 71 RES URB 81					
VALENCIA [VALENCIA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)					
-		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)		TIPO DE FINCA	
		2.197		Suelo sin edificar	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE					
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000					
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la ISEC.					
724,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689 Jueves, 15 de Febrero de 2018					
724,300 Límite de Manzana 724,300 Límite de Parcela 724,300 Límite de Construcción 724,300 Nocionario y áreas 724,300 Límite zona verde 724,300 Hidrografía					

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE		
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4452518YJ2745C0001HO		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN: PL NUM 71 RES URB 83 Suelo 46025 VALENCIA [VALENCIA]		
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN: --	
COEFICIENTE DE PARTICIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²): --	
PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN: PL NUM 71 RES URB 83 VALENCIA [VALENCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²): --	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²): 331	TIPO DE FINCA: 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.		
Sábado, 20 de Julio de 2019		
724_300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRISSES --- Límite de Manzana --- Límite de Parcela --- Límite de Construcciones --- Muestreo y aceras --- Límite zona verde --- Hidrografía		

La propietaria mayoritaria de los terrenos es quien desea desarrollar los terrenos incluidos en el ámbito, por lo que es de aplicación el contenido de los artículos 166.4 y 114 de la LOTUP, en base a los cuales y previa justificación por el proponente de que se tiene la disponibilidad de la mayor parte de los terrenos del ámbito, la administración puede asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios. En este caso la designación del urbanizador se acuerda en régimen de excepción licitatoria.

Urbanas Coval, S.L., tiene disponibilidad suficiente para que le sea adjudicada parcela edificable dentro del ámbito propuesto.

En el caso que nos ocupa no hay un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico, ya que el PGOU de Valencia contempla la ordenación pormenorizada del ámbito.

3.- CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Contenido

El artículo 121.2 de LOTUP establece el contenido que el Documento de inicio del procedimiento:

“La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:

- a) Objetivos del programa.*
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.*
- c) Desarrollo previsible del programa.*
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.*
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.”*

3.A- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.

El objetivo perseguido al iniciar la tramitación del presente programa de actuación aislada es dotar a los terrenos de la condición de solar para que puedan ser edificados.

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 167 de la LOTUP.

Podemos resumir los objetivos en:

- Completar la urbanización de las calles adyacentes.
- Ceder a la Administración los terrenos con destino a uso público
- Permitir el acceso para su uso y disfrute público.
- Dotar a la parcela de la condición de solar y edificar.
- Regularizar las fincas actuales.

3.B- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE.

Alcance

El alcance del presente documento consiste en cumplir la normativa que permita iniciar la tramitación del PAA sin modificar el actual instrumento de planeamiento.

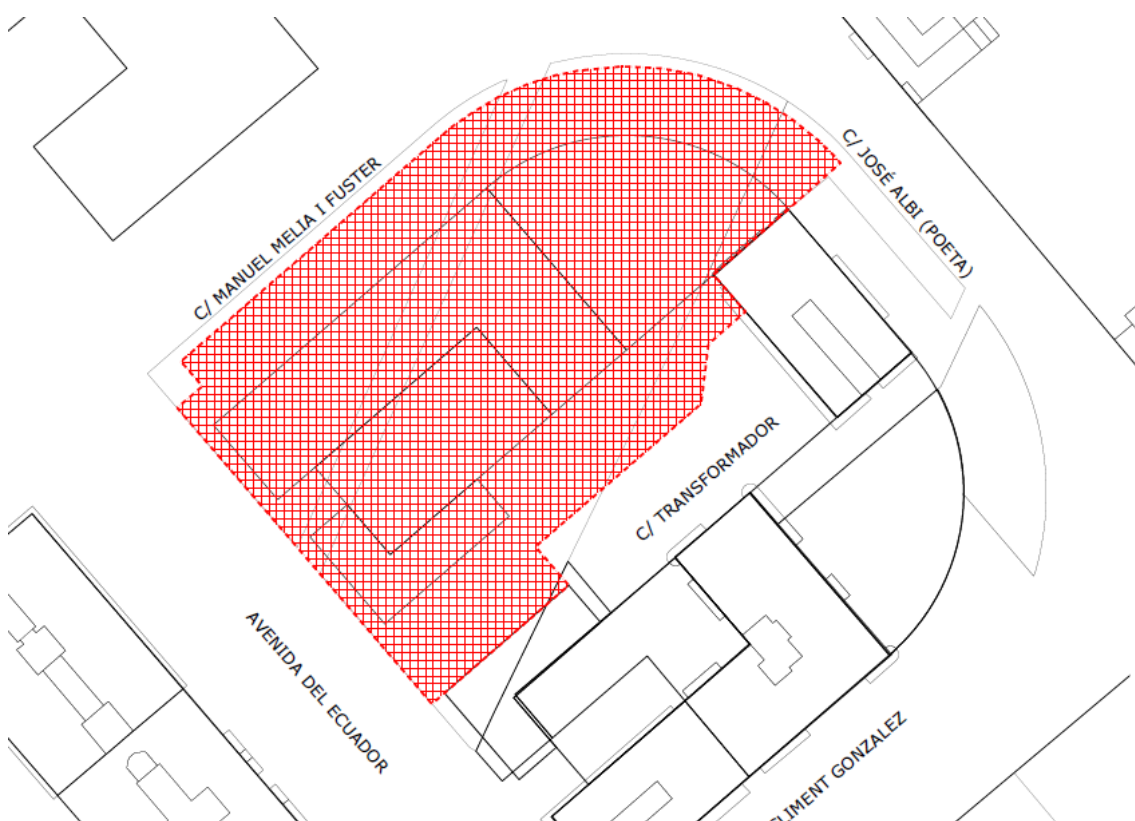
Ámbito

El ámbito espacial del Programa de Actuación Aislada se ha efectuado de acuerdo con las indicaciones que, en su informe, efectuaron los Técnicos Municipales. Dicho ámbito lo constituye la parte no edificada de la manzana delimitada por los viales Avenida de Ecuador, Calle Manuel Meliá i Fuster, Calle José Albi y Calle Transformador.

Los terrenos comprenden una parcela edificable que tiene un total de 1.761,93 m², de los cuales hay dos bloques de edificación abierta, uno de 6 plantas de 695,90 m² y otro de una planta de 167,08 m², junto a dos espacios libres privados vinculados a los bloques, uno de 534,69 m² y otro de 364,26 m². Su edificabilidad total, sobre rasante, es de 4.342,48 m².

Esta parcela, junto a su ámbito vial de servicio, están situados entre la Avenida del Ecuador, las calles Manuel Meliá y Fuster (Don Pío), José Albi, Transformador y la medianera con el edificio situado en la calle Transformador, 29, en la ciudad de Valencia, y el ámbito del PAA tiene una superficie total de 3.247,27 m².

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



La inquietud empresarial y la realidad que propicia la presente tramitación es la adecuada al interés de la propiedad y al general de la población para el desarrollo del ámbito, escogiendo como alternativa más razonable, la de desarrollar el ámbito siguiendo los criterios fijados en el PGOU y señalados por los técnicos municipales.

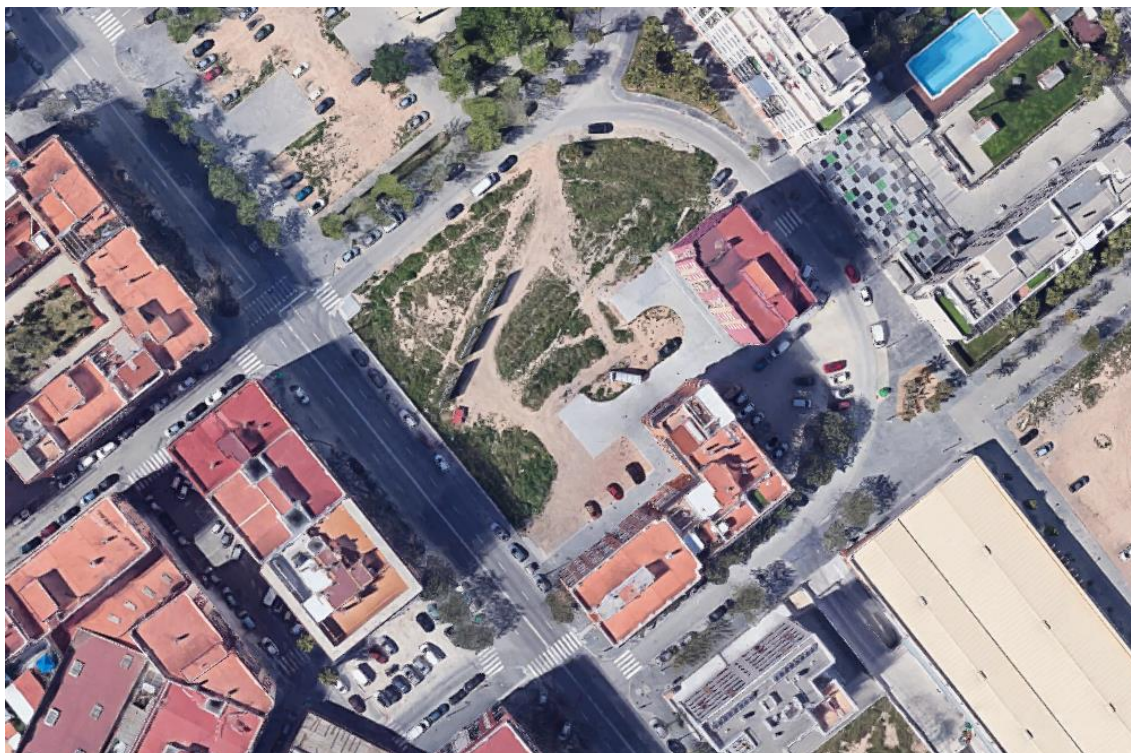
3.C.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA

Por no consistir esta propuesta más que en el desarrollo urbanístico del ámbito reflejado en apartados anteriores, resulta evidente que el uso previsto propicia completar el diseño urbanístico de la zona siguiendo los criterios de dar servicio a la vocación residencial de la zona.

3.D.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

Como se ha dicho, se trata del desarrollo urbanístico del del PGOU de Valencia. Su puesta en práctica previsiblemente supondrá una mejora de las condiciones ambientales puntuales de la zona sin mengua de los servicios urbanísticos y de las dotaciones que existen si bien requieren una adecuación jurídica-urbanística.

En la actualidad, los terrenos se encuentran ubicados en una manzana que se encuentra parcialmente edificada, rodeada de viales públicos y en la que falta completar la urbanización y ejecutar una zona de espacios libres públicos situados en su zona central.



3.E.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

Dada la escasa superficie de la actuación, su puesta en práctica supondrá una pequeña mejora de las condiciones ambientales puntuales de la zona.

La actuación, aunque de pequeño tamaño, supone una mejora de los espacios libres públicos.

Las condiciones ambientales derivadas del desarrollo se mejorarán de forma evidente con la urbanización (de acuerdo con la normativa vigente), cuya ejecución se pretende, al producirse la adecuación de los servicios existentes y su aceptación administrativa y por las entidades concesionarias de servicios.

La urbanización del ámbito del PAA, que desarrolla el PGOU no parece que pueda incidir negativamente en el medio ambiente y en el territorio, sino todo lo contrario al adecuarse la urbanización y edificación a normativa.

Sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, no es previsible que produzca efectos apreciables.

3.F.- INCIDENCIA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL EXISTENTES.

Por la escasa entidad y alcance del documento propuesto, entendemos que procede obviar este punto.

4.- CONCLUSIÓN.

La mercantil URBANAS COVAL S.L., propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el ámbito, es candidata ideal para optar a la condición de Urbanizadora del ámbito en régimen de gestión por los propietarios, de acuerdo con lo establecido en los artículos 113 y 114 de la LOTUP, e insta al Excmo. Ayuntamiento de Valencia a que inicie la tramitación urbanística del correspondiente PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA siguiendo las determinaciones fijadas en la normativa vigente y en especial en la Ley 5/2014 de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.

En Valencia, febrero de 2020.

Por URBANAS COVAL S.L.