



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S. A. D.

**VERSIÓN FINAL DEL
PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"**

MEMORIA, NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHA DE GESTIÓN

FEBRERO 2015

Proyecta:

OFICINA TÉCNICA TES, S.L.



VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

El presente expediente tiene por objeto la formulación de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” como desarrollo de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”, declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012.

Dado que la declaración de la Actuación Territorial Estratégica citada afecta a dos ámbitos diferenciados -zona A “Antiguo Mestalla” y zona B “Corts Valencianes”-, para una mayor coherencia en relación con dicha división espacial, el documento se estructura de la siguiente manera:

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

Memoria

Normas Urbanísticas

Ficha de gestión

Anexos a la Memoria (en tomo aparte)

- Anexo 1. Declaración ATE “Valencia Dinamiza”
- Anexo 2. Convenio “Manzana de Jesuitas”
- Anexo 4. Informes de alegaciones.
- Anexo 5. Informes de Administraciones.
- Anexo 6. Justificación del cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Anexo 7. Memoria Ambiental

Planos de información.

Planos de ordenación.

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

Memoria

Normas Urbanísticas

Anexos a la Memoria (en tomo aparte)

- Anexo 1. Declaración ATE “Valencia Dinamiza”
- Anexo 3. Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol S.A.D.
- Anexo 4. Informes de alegaciones.
- Anexo 5. Informes de Administraciones.
- Anexo 6. Justificación del cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Anexo 7. Memoria Ambiental

Planos de información.

Planos de ordenación.

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL
ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”
ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”**

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	1
1. ANTECEDENTES	1
2. OBJETO DEL EXPEDIENTE.....	4
3. ÁMBITO DEL PLAN ATE	5
4. USOS DEL SUELO.....	5
5. ANTECEDENTES	6
5.1. El planeamiento vigente.....	6
5.2. La ATE “Valencia Dinamiza”	6
5.3. El Convenio de la “Manzana de Jesuitas”	7
MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA	9
2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	10
2.1. Alternativa 0: planeamiento vigente.....	10
2.2. Alternativa 1: La propuesta de la ATE	12
2.3. Alternativa 2: Propuesta 1.....	14
2.4. Alternativa 3: Propuesta 2.....	17
3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ELEGIDA.....	18
3.1. Motivos que avalan la elección de la alternativa 3	18
3.2. Ámbito de actuación	19
3.3. Criterios de ordenación.....	20
3.4. Justificación de los estándares exigibles.....	22
3.5. Propuestas para el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la zona A	23
3.6. Gestión de la actuación	25

**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL
ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”
ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”**

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El presente expediente tiene por objeto la formulación de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” como desarrollo de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza” (ATE en adelante), declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/12 (anexo 1 a esta memoria).

Tras la presentación ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Versión Preliminar de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE “Valencia Dinamiza”, en agosto de 2013, por la citada Consellería se solicitó informe al Ayuntamiento de Valencia, lo que se tradujo en la emisión del dictamen aprobado por la Junta de Gobierno Local de 31 de enero de 2014, cuyas determinaciones se tuvieron en cuenta en el documento presentado para información pública.

Mediante Resolución de 12 de mayo de 2014, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se acuerda el sometimiento del expediente a la fase de consultas y participación e información pública, cuyo trámite implica la publicación del correspondiente edicto en el DOCV de 3 de junio de 2014. Como consecuencia de dicho trámite, y al margen de las encuestas propias del proceso de participación pública cuyas conclusiones se valoran en el apartado correspondiente del estudio de integración paisajística, se han presentado un total de trece alegaciones y de dieciocho informes sectoriales, cuyo detalle y contestación se contiene en los anexos 4

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

y 5, respectivamente, a esta memoria, de forma que el expediente que ahora se tramita incorpora aquellas cuestiones cuya consideración se ha estimado necesaria.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2014, acordó emitir la Memoria Ambiental, que figura como anexo 7 a esta memoria, introduciendo las siguientes determinaciones finales exigibles al Plan y proyectos de desarrollo:

1. *Se concretarán los parámetros a los que se ajustarán los estudios de detalle mediante los cuales se ordenarán los volúmenes de la edificación en las zonas de ordenación EDA-M y GSP-1.*
 - a) *En particular y sin perjuicio de otros que puedan proponerse, los porcentajes respectivos de ocupación en planta con respecto a la superficie ordenada en cada ámbito -Antiguo Mestalla y Corts Valencianes- no serán en ningún caso superiores a los que tienen en la versión preliminar del Plan ATE -alternativa tres en el ámbito Antiguo Mestalla y dos en el ámbito Corts Valencianes-.*
 - b) *En el ámbito del Antiguo Mestalla, la ordenación de volúmenes deberá procurar la máxima permeabilidad física y visual del ámbito, valorando la conveniencia y oportunidad de plantear alguna edificabilidad icónica que potencie el carácter singular del área.*
 - c) *En el ámbito de Corts Valencianes, la ordenación debe preservar tanto la condición aislada del estadio como hito urbano, como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la avenida Corts Valencianes y su confluencia con la calle La Safor.*
 - d) *Estos estudios de detalle serán objeto de informe por el departamento de la Generalitat competente en materia de paisaje.*
2. *Se presentará un Plan de Movilidad a partir del Estudio de Movilidad que consta en el expediente en los términos a que se refiere el artículo 12 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana sobre Planes de Movilidad de Nuevas Implantaciones Especialmente Relevantes. El Plan de Movilidad deberá ser aprobado según dicha norma con anterioridad -o simultáneamente- a la aprobación del documento urbanístico -Plan ATE-.*
3. *Realización periódica de un informe de seguimiento de los indicadores ambientales de la actuación desde el comienzo de su implantación.*
4. *Se analizará la necesidad, o no, de incluir en la actuación un porcentaje de viviendas de protección pública, justificando adecuadamente la solución finalmente adoptada, y definiendo, en caso de resultar necesario, el número y localización de dicha tipología de viviendas. Todo ello según el apartado*

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL". ZONA A "ANTIGUO MESTALLA"

MEMORIA

5.1.2.a.1 del Acuerdo de 29 de junio de 2012 del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza como Actuación Territorial Estratégica.

5. *Previa a la aprobación definitiva, se deberá obtener el informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto del impacto del proyecto sobre las condiciones de los vuelos en el ámbito del aeropuerto de Manises.*
6. *Previa a la aprobación, se emitirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto al informe de fecha 19 de noviembre de 2014.*

Respecto a los requerimientos de la Memoria Ambiental cabe hacer las siguientes consideraciones por lo que se refiere a la zona Mestalla:

1.- En la normativa urbanística se concretan las condiciones a las que se deben ajustar los estudios de detalle mediante los cuales se ordenarán los volúmenes de la edificación en la zona de ordenación EDA-M.

2.- Se realizará un informe de seguimiento periódico de los indicadores ambientales de la actuación desde el comienzo de su implantación.

3.- De acuerdo con el informe municipal de 9 de diciembre de 2014, no procede realizar análisis alguno sobre la necesidad de incluir en la actuación un porcentaje de viviendas de protección pública al no haberse producido incremento de edificabilidad residencial.

4.- Previa a la aprobación definitiva, se deberá obtener el informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto del impacto del proyecto sobre las condiciones de los vuelos en el ámbito del aeropuerto de Manises.

5.- Previa a la aprobación, se emitirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto al informe de fecha 19 de noviembre de 2014, para lo cual se incorpora un anexo 6 a esta memoria de "Justificación del cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano".

2. OBJETO DEL EXPEDIENTE

Conforme a lo anticipado en el apartado anterior, el presente expediente tiene por objeto la formulación de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” como desarrollo de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”, declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/12.

De acuerdo con lo establecido en el acuerdo anteriormente citado, se designa a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente como órgano responsable de la tramitación y aprobación del instrumento de planificación que se derive de esta actuación, en el que se procurará alcanzar el máximo consenso social, requiriendo en todo caso la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia a quien, por otra parte, se encomienda la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución de la citada planificación.

La ATE en cuestión afecta a dos ámbitos:

Zona A: “Antiguo Mestalla”

Zona B: “Corts Valencianes”

Según se establece en el apartado sexto del informe de compatibilidad de la ATE, aunque las alteraciones de ordenación provocadas por la propuesta de ATE afectan a dos zonas distintas, se llevarán a cabo mediante un único instrumento de ordenación territorial, bien sea una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, bien mediante un Plan de Reforma Interior Modificativo, tanto para el Antiguo Mestalla como para el entorno del campo nuevo en Les Corts Valencianes. Dado que queda abierta la elección del instrumento de planeamiento, se optó en el momento de la elaboración de la Versión Preliminar del instrumento de planeamiento por la Modificación Puntual del PGOU, habida cuenta de la diversidad de ámbitos afectados que van más allá de un sector propiamente dicho, si bien en el actual momento procedimental, una vez que la Versión Preliminar del plan ha sido sometida a información pública, se opta por la redacción de un Plan de Actuación Territorial Estratégica como instrumento específico para la resolución del expediente.

MEMORIA

Al margen de la ATE hay que tener en cuenta que se ha tramitado la formulación de un Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “EXPO GRUPO, S.A.” para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Solar de Jesuitas” (anexo 2 a esta memoria), lo que repercute en el presente expediente en la forma que más adelante se dirá.

3. ÁMBITO DEL PLAN ATE

Como se ha descrito anteriormente, la declaración de la ATE que está en el origen de este expediente comprende dos ámbitos: Zona A: “Antiguo Mestalla” y Zona B: “Corts Valencianes”.

La zona A que ahora nos ocupa queda delimitada, según se define en los planos correspondientes, por la avenida de Suecia, paseo Blasco Ibáñez, avenida de Aragón y calle Juan Reglá, de forma que coincide con el ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia, zona “Mestalla”, formulada por la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A. (AUMSA) y aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007 (BOP 14/3/2008).

El ámbito de la actuación de la zona A comprende una superficie de 72.698,81 m², a los que habría que añadir los 3.639,54 m² de la “Manzana de Jesuitas” cuya relación con este expediente se detallará en el apartado 5.3 de esta memoria.

4. USOS DEL SUELO

En estos momentos el ámbito de actuación de la zona A se encuentra en su estado original, de forma que todavía no se ha llevado a cabo ninguna de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente. Así pues, el grueso de los terrenos están ocupados por el estadio de Mestalla, del que es titular el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lindante al cual, y recayente a la avenida de Aragón, se encuentran las dependencias del Ayuntamiento de Valencia, actualmente en desuso. Con fachada a la avenida de Blasco Ibáñez hay construidos dos edificios administrativos protegidos por su interés arquitectónico, que se corresponden con el que alberga las

dependencias de la Confederación Hidrográfica del Júcar y el que hasta hace poco ha sido ocupado por las dependencias de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En la parte trasera de dichos edificios y del edificio municipal en desuso se encuentra una zona actualmente destinada a aparcamiento público en superficie.

Por lo que se refiere a la “Manzana de Jesuitas”, tiene actualmente el carácter de suelo urbano sin edificación.

5. ANTECEDENTES

5.1. El planeamiento vigente

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo.

Los terrenos integrados en la zona A de la presente Modificación Puntual del PGOU de Valencia fueron ordenados inicialmente por el PGOU de Valencia y posteriormente por la Modificación del Plan General “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007, que define la ordenación urbanística actualmente vigente.

El Programa de Actuación Integrada que desarrolla la ordenación urbanística definida en los documentos anteriormente indicados fue aprobado por acuerdo plenario municipal de fecha 23 de febrero de 2007, siendo designado Agente Urbanizador por gestión directa la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A.

5.2. La ATE “Valencia Dinamiza”

Como se ha dicho anteriormente, mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/12, se declara la Actuación Territorial

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

Estratégica “Valencia Dinamiza” que comprende dos ámbitos de actuación. El citado acuerdo se adjunta como anexo 1 a esta memoria.

Por lo que se refiere a la Zona A “Antiguo Mestalla”, la ATE afecta a una única manzana de suelo urbano consolidado dotado de todos los servicios, delimitada por viales ya ejecutados y que se corresponden con la avenida de Aragón, avenida Blasco Ibáñez, avenida de Suecia y calle Juan Reglá.

El desarrollo de la propuesta exige la reurbanización del ámbito con alteración de alineaciones existentes, demolición de edificaciones, redistribución parcelaria, cesión de dotaciones públicas y nueva edificación en suelo y subsuelo.

A los efectos de que se elabore la pertinente Modificación del Plan General, la ATE autoriza las siguientes edificabilidades máximas computables en esta zona:

- Para uso residencial y terciario sobre rasante: 132.000 m²t
- Para uso terciario en planta sótano: 21.341,93 m²t.

Por lo que se refiere a las dotaciones públicas exigibles, y visto que este tipo de actuaciones no están sujetas al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos, es la declaración del Consell la que debe establecer los estándares aplicables para cada una de ellas. En el caso que nos ocupa se impone el deber de respetar, como mínimo, las superficies de suelos dotacionales recogidas en el documento que se informa, y que son las siguientes:

Suelo para equipamientos:	11.842,99 m ² s
Suelo para zonas verdes:	23.879,01 m ² s
Total dotacional:	35.722,00 m²s

5.3. El Convenio de la “Manzana de Jesuitas”

El Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “EXPO GRUPO, S.A.” para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Manzana de Jesuitas” se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de junio de 2013. El citado Convenio se suscribió

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

posteriormente por ambas partes mediante el correspondiente documento de fecha 24 de julio de 2013. Dicho Convenio se adjunta como anexo 2 a esta memoria.

Según la cláusula segunda del convenio en cuestión, con la finalidad de eliminar la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la “Manzana de Jesuitas” y permitir su construcción en la parcela de propiedad municipal sita en la avenida de Aragón número 35, se considera necesario tramitar una modificación de planeamiento de rango estructural que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el PGOU para la manzana en cuestión y para la Modificación del PGOU “Mestalla” aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007.

Para la “Manzana de Jesuitas” la modificación supone la sustitución de la actual calificación EDA-2 de una parcela de 3.639,54 m² por el uso dotacional público de zona verde, lo que implica la supresión de los 16.445 m²t de edificabilidad privada que el planeamiento reconoce a la citada parcela y su transferencia a la parcela de titularidad municipal sita en el número 35 de la avenida de Aragón.

En el ámbito denominado “Mestalla” la modificación afecta en concreto a la parcela dotacional donde han estado las instalaciones municipales ubicadas en el número 35 de la avenida de Aragón, con una superficie de 2.329,38 m², cuya calificación se cambiará de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), con las especificaciones que se establecen en el Convenio.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Con carácter general, y según se establece en el art. 81.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV en adelante), los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al Ayuntamiento la modificación del Plan General, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin.

Por otra parte, y como consecuencia de la declaración de la ATE “Valencia Dinamiza”, establecida mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, resulta preceptiva la modificación del planeamiento general con el fin de adaptarlo a lo resultante de la ATE en cuestión.

De lo dicho se desprende no solo la conveniencia y la oportunidad de tramitar este expediente sino la obligación de hacerlo con el fin de satisfacer los requerimientos de la declaración de la ATE.

Contribuye a justificar la oportunidad de formular la presente Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica con alcance de modificación del Plan General de Valencia en la zona en cuestión el reciente Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “EXPO GRUPO, S.A.” para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Manzana de Jesuitas”. Como se ha dicho anteriormente, según el convenio en cuestión, y con la finalidad de transferir la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la “Manzana de Jesuitas” a la parcela de propiedad municipal sita en la avenida de Aragón número 35, hay que tramitar una modificación de planeamiento de rango estructural que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el PGOU para la manzana en cuestión y para la Modificación del PGOU “Mestalla” aprobada definitivamente mediante

Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007.

2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.1. Alternativa 0: planeamiento vigente

La alternativa 0 supondría respetar el planeamiento vigente, consistente en la Modificación del Plan General “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007.

La ordenación establecida en el planeamiento vigente parte de una estructura viaria que plantea la prolongación de la calle Artes Gráficas hasta su encuentro con la avenida de Aragón, de forma que el ámbito de actuación queda dividido en dos partes, de las cuales la zona norte concentra el grueso del suelo para equipamientos, incluidas las dependencias municipales de la Avenida de Aragón, y la zona sur comprende la totalidad de suelo lucrativo compuesto por nueve torres de dieciséis plantas ubicadas en torno a una zona verde que pretende representar la huella del césped del estadio de Mestalla.

A los efectos de gestión se delimita una unidad de ejecución que engloba todo el suelo lucrativo, tal y como se representa en el plano correspondiente.

Las principales magnitudes de la alternativa 0 son las siguientes:

Superficie lucrativa

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Uso residencial		
EDA	13.471,70	89.377,70
Total sobre rasante:	13.471,70	89.377,70

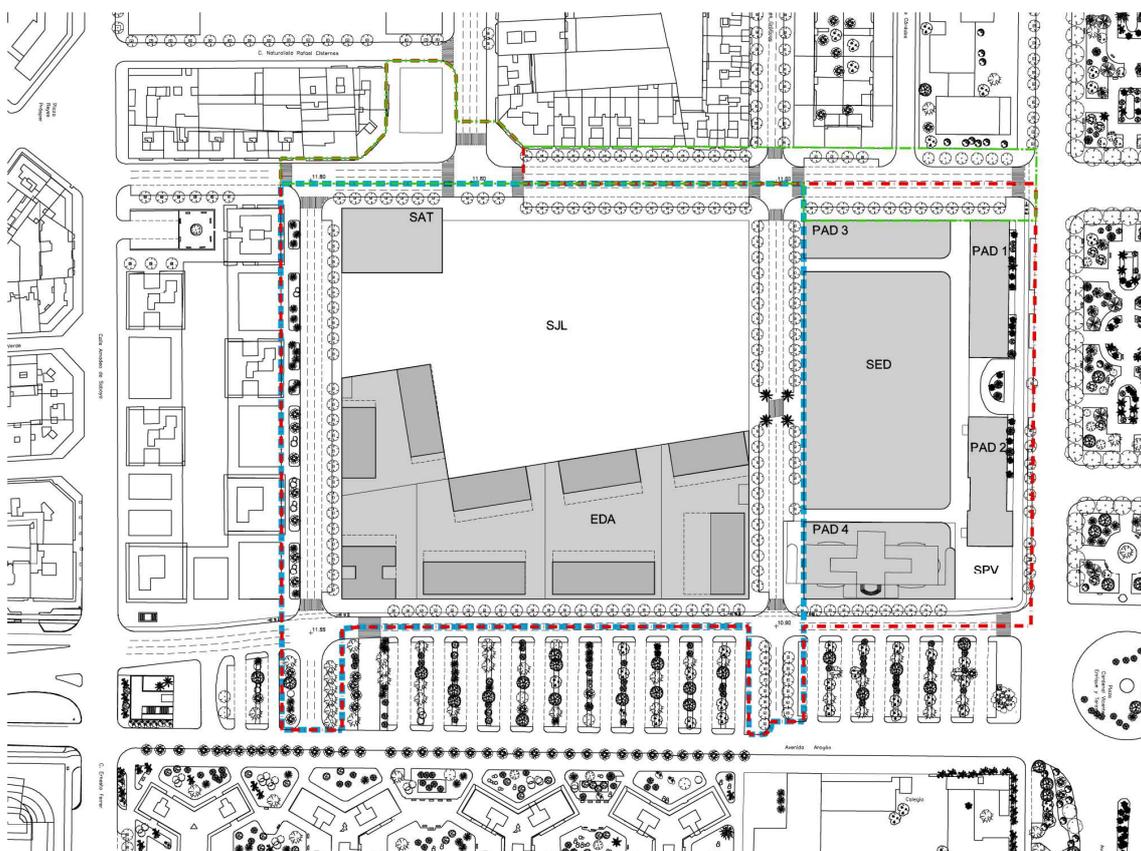
Se estima que las plantas bajas tienen un uso terciario, por lo que la edificabilidad terciaria sobre rasante asciende a 13.471,70 m²t, correspondiendo los restantes 75.906,00 m²t a edificabilidad residencial sobre rasante.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
 “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

Superficie dotacional

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Equipamientos		
SED – SAT – PAD	13.896,57	–
Espacios libres		
SJL	16.587,25	–
Total:	30.483,82	



Alternativa 0: Planeamiento vigente.

El mantenimiento del planeamiento vigente no se puede considerar una alternativa idónea debido a que impediría satisfacer los condicionantes del Convenio de la “Manzana de Jesuitas” que prevén la transferencia de la edificabilidad a la parcela que hasta hace poco ha sido ocupada por las dependencias municipales.

Por otra parte, la ordenación de la zona al sur de la prolongación de la calle Artes Gráficas, que es la que concentra la totalidad de suelo lucrativo, resulta excesivamente

MEMORIA

compacta, no existiendo permeabilidad alguna del espacio ajardinado hacia la avenida de Aragón.

2.2. Alternativa 1: La propuesta de la ATE

La alternativa 1 coincide exactamente con la propuesta de planeamiento que ha dado pie a la declaración de la ATE “Valencia Dinamiza”.

La ordenación parte de la previsión de un gran espacio central cuya parte sur tiene el carácter de espacio libre que comprende la prolongación de la calle Micer Mascó, mientras que la parte norte está destinada a equipamiento escolar. En torno a este espacio se ubican las diferentes piezas, lucrativas en su mayoría, excepto dos equipamientos situados al norte de la prolongación de la calle Artes Gráficas recayentes a la avenida de Suecia. En una zona que coincide sensiblemente con las antiguas dependencias municipales se prevé una edificabilidad terciaria en dos bloques, uno de los cuales está destinado a albergar la edificabilidad transferida del antiguo solar de Jesuitas, si bien la propuesta no respeta estrictamente las determinaciones del Convenio ya que éste prevé que dicha edificabilidad se asiente sobre la total superficie de las dependencias municipales de la avenida de Aragón.

El suelo lucrativo residencial se concentra en un total de seis torres cuyas alturas van de las veintidós plantas en la parte recayente a la avenida de Aragón a las diecisiete en otros frentes.

Las principales magnitudes de la alternativa 1 son las siguientes:

Superficie lucrativa

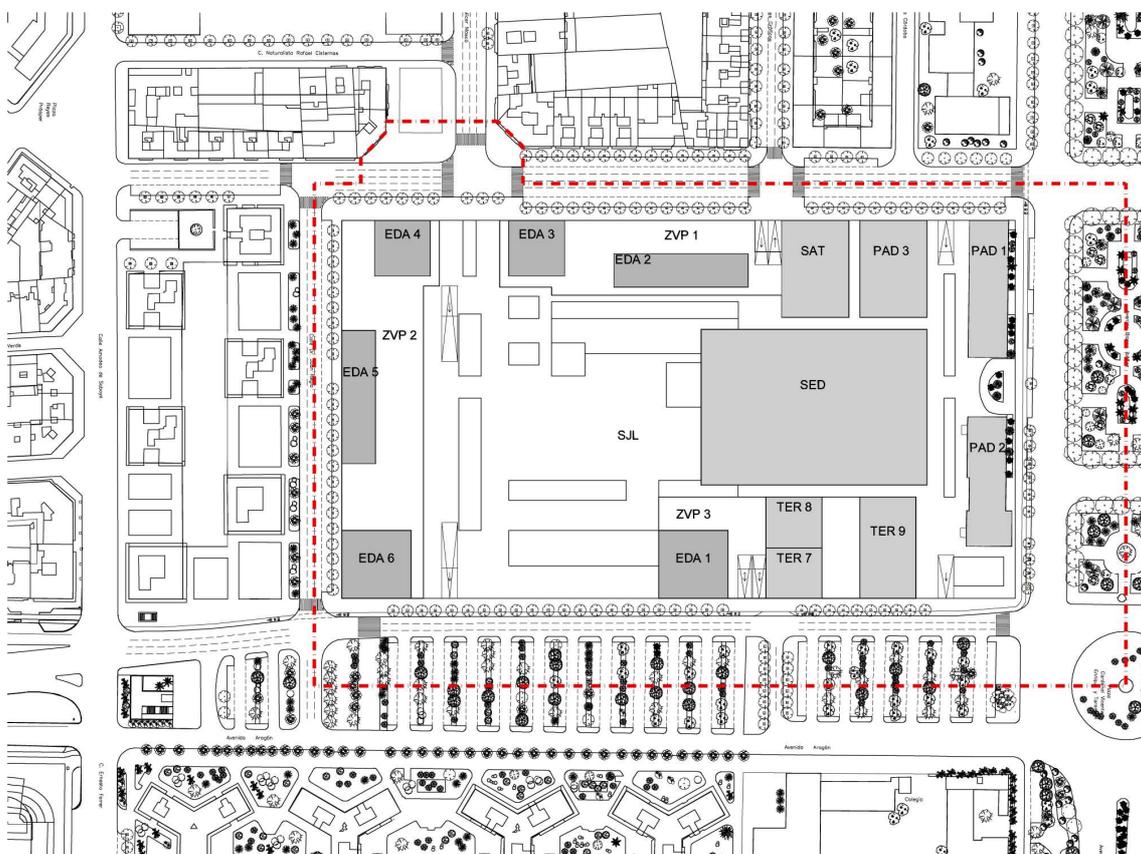
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Uso residencial		
EDA	4.972,00	96.634,00
Uso Terciario		
TER	2.300,00	36.800,00
Total sobre rasante:	7.272,00	133.434,00

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
 “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

Superficie dotacional

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Equipamientos		
SED – SAT – PAD	11.842,99	–
Espacios libres		
SJL	23.879,01	–
Total:	35.722,00	



Alternativa 1: La ordenación de la ATE

La propuesta tiene una mayor permeabilidad que la alternativa 0 excepto desde la calle Juan Reglá, y el criterio de distribución de las diferentes piezas ofrece una menor concentración de las residenciales. Por el contrario, su principal inconveniente reside en la disposición del suelo escolar, que al invadir parte de la huella del actual estadio de Mestalla no permitiría su cesión a la Conselleria competente en materia de educación en tanto no se hubieran trasladado las actuales instalaciones deportivas.

2.3. Alternativa 2: Propuesta 1

Vaya por delante que tanto la alternativa 2 como la 3 no son sino diferentes propuestas no vinculantes de ordenación de los volúmenes de una alternativa genérica que las engloba y que supone la previsión de dos parcelas lucrativas que constituyen una unidad urbana con un índice de edificabilidad neta único, cuya ordenación concreta se remite a la elaboración del pertinente estudio de detalle. Ello da lugar a dos parcelas de uso dominante residencial calificadas como EDA-M.

Dado que la edificabilidad lucrativa total está acotada, en cualquiera de los dos supuestos se parte de la hipótesis de que habrá una edificabilidad máxima residencial igual a la de la alternativa 0 (75.906,00 m²t), correspondiendo la edificabilidad restante al uso terciario, cuya intensidad queda acotada con el fin de respetar el uso dominante residencial de la zona EDA-M.

Al margen de la edificabilidad terciaria sobre rasante, y conforme a lo autorizado en la declaración de la ATE, se autoriza la existencia de una edificabilidad terciaria en planta sótano que se hace coincidir con el espacio libre SJL.

La alternativa 2 -al igual que la 3- pretende aprovechar lo mejor de cada una de las opciones anteriores. En este sentido, el suelo dotacional escolar se ubica al norte de lo que sería la prolongación de la calle Artes Gráficas, al margen de la huella del actual estadio, de forma que se pueda gestionar de manera independiente del traslado de las actuales instalaciones deportivas.

Como principal criterio de ordenación se hace un esfuerzo por incrementar la permeabilidad del espacio central propuesto a modo de jardín, de forma que resulta accesible desde todo el viario circundante al ámbito de actuación.

Resulta viable el cumplimiento de las determinaciones del Convenio de la “Manzana de Jesuitas” en tanto que la parcela de las antiguas dependencias municipales, con una superficie de 2.329,38 m², se reserva íntegramente para albergar la edificabilidad transferida desde el denominado solar de Jesuitas asignándole la calificación de TER-M.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

Las principales magnitudes de la alternativa 2 son las siguientes:

Superficie lucrativa

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Uso residencial		
EDA-M	11.988,00	104.166,00
Uso Terciario - Hotelero		
TER-M	2.329,38	16.445,00
Total sobre rasante:	14.317,38	120.611,00
Total en planta sótano (TER-MS):	19.834,22	19.834,22

Superficie dotacional

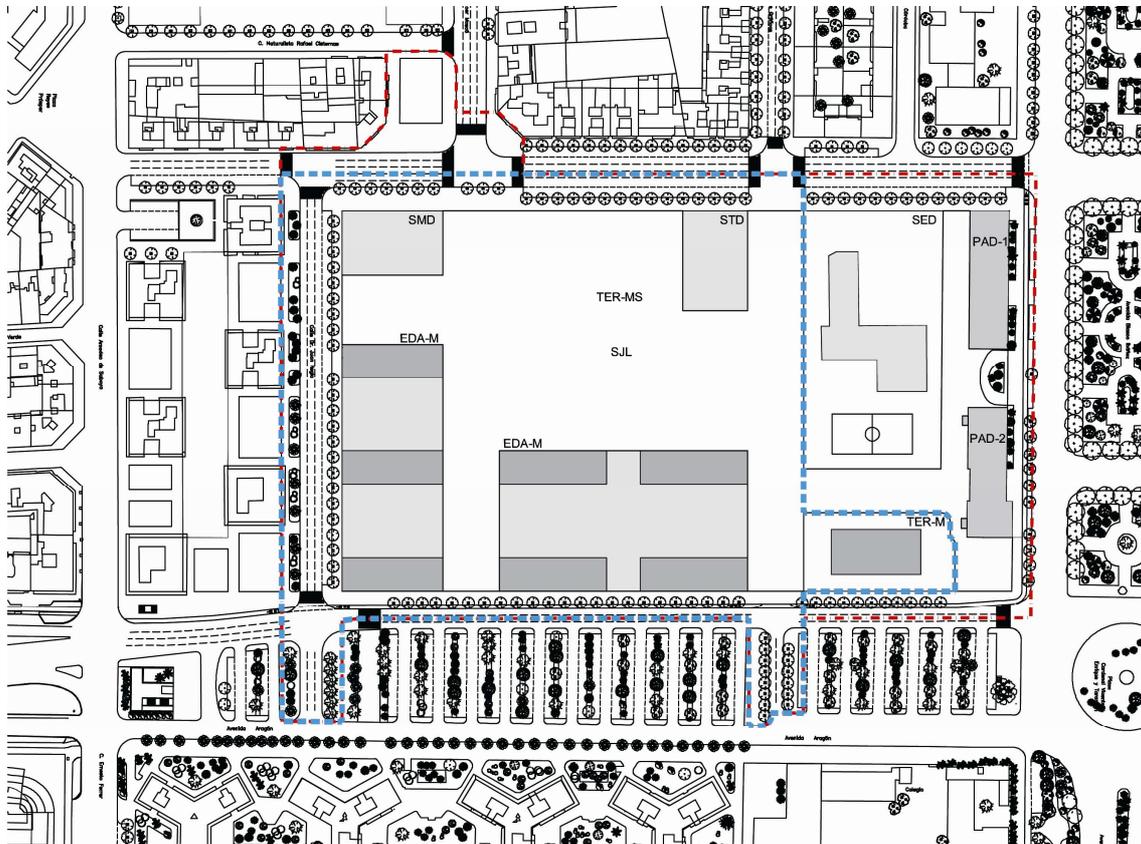
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Equipamientos		
SED – STD – PAD – SMD	11.967,77	–
Espacios libres		
SJL	24.728,69	–
Red Viaria		
PRV-SRV	21.684,97	–
Total dotacional:	58.381,43	

Suelo dotacional externo

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
“Manzana de Jesuitas”	3.639,54	–

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA



Alternativa 2: Propuesta 1.

La edificabilidad lucrativa se reparte de la siguiente manera:

- a) La terciaria sobre rasante se divide entre la correspondiente a la parcela de las antiguas dependencias municipales (TER-M) que recibe transferida la edificabilidad del antiguo solar de Jesuitas, con un máximo permitido de veinte plantas, más la restante que se ubique en las parcelas que tienen la calificación de EDA-M, cuya edificabilidad residencial está acotada a la resultante del planeamiento vigente y cuya edificabilidad terciaria está acotada con el fin de no alterar el carácter residencial de la zona EDA-M.
- b) La terciaria bajo rasante, en planta sótano (TER-MS), se hace coincidir con el espacio libre SJD. Conforme se establece en el art. 60.3 LUV y 125.3 ROGTU, el carácter dotacional de dicho espacio libre afecta exclusivamente al suelo y vuelo, de forma que el subsuelo tiene la consideración de bien patrimonial que entrará a efectos de reparto en la gestión de la actuación, formando parte del

área de reparto con su correspondiente aprovechamiento tipo, según se establece en la ficha de gestión.

- c) La residencial, que tendrá el valor máximo resultante del planeamiento vigente, se divide en un total de siete torres, de dieciséis plantas las de la manzana recayente a la calle Juan Reglá y a la avenida de Aragón, y de veinte plantas las de la manzana recayente a la avenida de Aragón y al jardín interior.

2.4. Alternativa 3: Propuesta 2

La alternativa 3, como se ha dicho, es una variante de la 2, en la que se introduce un matiz en cuanto al reparto de la edificabilidad, que se lleva a cabo de forma que las tres torres recayentes a la avenida de Aragón tienen una altura de veintidós plantas, ofreciendo un frente uniforme, mientras que las restantes torres tiene un total de dieciséis plantas al igual que las actualmente existentes recayentes a la calle Juan Reglá.

Las principales magnitudes de la alternativa 3 son las siguientes:

Superficie lucrativa

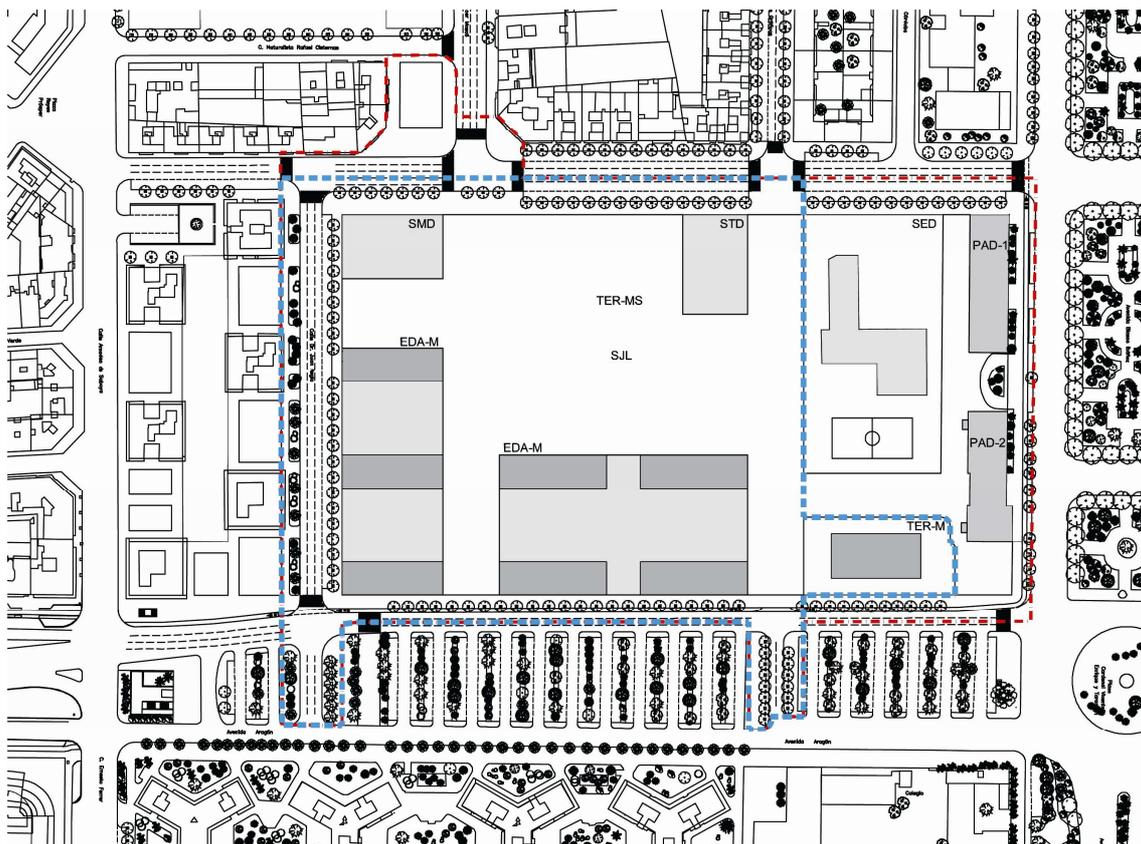
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Uso residencial		
EDA-M	11.988,00	105.336,00
Uso Terciario - Hotelero		
TER-M	2.329,38	16.445,00
Total sobre rasante:	14.317,38	121.781,00
Total en planta sótano (TER-MS):	19.834,22	19.834,22

Superficie dotacional

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Equipamientos		
SED – STD – PAD – SMD	11.967,77	–
Espacios libres		
SJL	24.728,69	–
Red Viaria		
PRV-SRV	21.684,97	–
Total dotacional:	58.381,43	

Suelo dotacional externo

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
“Manzana de Jesuitas”	3.639,54	—



Alternativa 3: Propuesta 2.

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ELEGIDA

3.1. Motivos que avalan la elección de la alternativa 3

A la vista de los argumentos expuestos en el apartado anterior, se elige como idónea la alternativa 3. Los motivos son los siguientes:

- a) Garantiza una mayor facilidad de gestión al permitir la obtención del suelo escolar y, en su caso, la construcción del centro docente al margen del traslado de las actuales instalaciones deportivas que alberga el estadio de Mestalla, circunstancia que no se producirá en tanto no estén finalizadas las nuevas instalaciones de Les Corts Valencianes. La parcela escolar es accesible desde la avenida de Suecia y desde la prolongación de la calle Artes Gráficas.

MEMORIA

- b) Se asegura una mayor permeabilidad desde todo el viario que limita el ámbito de actuación.
- c) Se garantiza el cumplimiento de las determinaciones del Convenio de la “Manzana de Jesuitas”, habida cuenta de que toda la parcela que antiguamente albergaba las dependencias municipales de la avenida de Aragón se destina a soportar la edificabilidad transferida desde el solar de Jesuitas.
- d) Permite una uniformidad de las alturas de los edificios residenciales recayentes a la avenida de Aragón, con un máximo de veintidós plantas y con una altura máxima de 73 m, que será inferior que la altura máxima del edificio hotelero, establecida en 86 m pese a ser menor el máximo de plantas permitido (20). A su vez, las torres recayentes al espacio libre interior SJL y a la calle Juan Reglá tendrán un máximo de dieciséis plantas, lo que produce un contraste sensible con el frente de la avenida de Aragón y está en consonancia con las alturas de las torres ya existentes recayentes a la calle Juan Reglá.
- e) Permite alcanzar la edificabilidad asignada por el decreto de declaración de la ATE, si bien se renuncia a una porción de la edificabilidad con el fin de que el máximo de veintidós plantas sólo se alcance en el frente de la avenida de Aragón.
- f) Permite aproximarse a la edificabilidad máxima terciaria en planta sótano prevista en la declaración de la ATE, coincidente con el espacio libre con el fin de no afectar el subsuelo de los edificios residenciales y dotacionales.

3.2. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la zona A “Antiguo Mestalla”, tanto para el supuesto de la alternativa 2 como de la 3, coincide con el de la Modificación del PGOU “Mestalla” y está delimitado por viales ya ejecutados y que corresponden a la Avenida de Aragón, Avenida Blasco Ibáñez, Avenida de Suecia y calle Juan Reglá.

Se incluye toda la calle Juan Reglá y la parte de la avenida de Aragón prolongación de la calle Artes Gráficas con el fin de proceder a su reurbanización y adecuación a la nueva ordenación.

MEMORIA

Conforme a lo establecido en Convenio de la “Manzana de Jesuitas” hay que tener en cuenta que el antiguo solar tendrá el carácter de suelo dotacional discontinuo una vez que se recalifique a zona verde y que se transfiera su edificabilidad a las antiguas dependencias municipales sitas en la avenida de Aragón.

La superficie del ámbito de actuación es de 72.698,81 m², a los que habría que añadir los 3.639,54 m² del antiguo solar de Jesuitas que, como se ha dicho, pasan a ser suelo dotacional discontinuo.

3.3. Criterios de ordenación

La alternativa 3, al igual que la 2, pretende aprovechar lo mejor del planeamiento vigente y de la propuesta de ordenación de la ATE. La principal virtud del planeamiento vigente consiste en la viabilidad de la gestión del suelo escolar de forma independiente del traslado de las instalaciones de Mestalla a su nuevo emplazamiento en Les Corts Valencianes. A su vez, la propuesta de la ATE permite una mayor permeabilidad de la ordenación y una mayor dotación de espacios libres al darle este carácter a lo que en el planeamiento vigente se corresponde con la prolongación de la calle Artes Gráficas que tiene tratamiento de viario rodado.

Conforme a los criterios expuestos, el espacio libre actúa como elemento articulador de la ordenación, de forma que en torno a él se disponen las diferentes piezas dotacionales recayentes a la avenida de Suecia y a la avenida Blasco Ibáñez - en este caso las dependencias administrativas ya existentes que ocupan edificios protegidos-, mientras que el suelo lucrativo se hace recaer a la avenida de Aragón y a la calle Juan Reglá, ubicándose la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso que se recalifica como TER-M.

Sobre el suelo lucrativo residencial está previsto en la alternativa 3 que al menos las dos primeras plantas tengan un uso terciario, sin perjuicio de que la edificabilidad terciaria se pueda extender al resto del complejo habida cuenta de que la edificabilidad residencial está acotada a la del planeamiento vigente. Por otra parte, se define el espacio bajo la zona verde que tiene el carácter de uso terciario (TER-MS).

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

Como ha quedado dicho, las alternativas 2 y 3 son variantes de una ordenación genérica que, con el fin de alcanzar un mayor grado de flexibilidad en un enclave estratégico de la ciudad y poner el acento en el diseño arquitectónico de los edificios a implantar, prevé que en las parcelas de uso lucrativo se establezca un índice de edificabilidad neta máximo sobre parcela que va acompañado de una limitación del número de plantas, de forma que será un posterior estudio de detalle quien pueda modificar, dentro de los parámetros permitidos, la ordenación de volúmenes propuesta con carácter indicativo y no vinculante.

Es con dicho carácter indicativo con el que la alternativa elegida propone una distribución de volúmenes que da lugar a un volumen contenedor terciario en la parcela de las antiguas oficinas municipales y a siete torres de uso dominante residencial, de las cuales tres se asientan sobre la manzana cuyo lado mayor coincide con la calle Juan Reglá y cuatro sobre la recayente a la avenida de Aragón y al espacio libre público interior.

Por lo que se refiere a la “Manzana de Jesuitas”, en cumplimiento de lo establecido en el Convenio tramitado, se recalifica de EDA-2 a espacio libre (EL), de forma que constituya una unidad espacial con el lindante Jardín de las Hespérides, ya ejecutado.

Como se ha dicho, la alternativa genérica elegida -que engloba la 2 y la 3- implica la calificación de las parcelas de uso dominante residencial como EDA-M y de la de uso hotelero como TER-M. Para dicho suelo se establecen unos determinados parámetros al margen de la ordenación de volúmenes representada que tiene carácter puramente indicativo, de forma que las principales magnitudes de la ordenación propuesta coinciden con las de la alternativa 3 anteriormente descrita.

Respecto a la reserva de aparcamientos, en las parcelas EDA-M y TER-MS las normas urbanísticas del presente instrumento de planeamiento establecen los siguientes estándares:

a) En función de las edificabilidades de las parcelas calificadas como EDA-M:

Estándar de reserva de aparcamiento EDA-M

Uso Público: · 0,5 plazas por cada 100 m², o fracción, de superficie de techo residencial.

· 1 plaza por cada 100 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

Uso Privado: · 1 plaza por cada 100 m², o fracción, de superficie de techo residencial.

· 1 plaza por cada 25 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

b) En función de la edificabilidad de la parcela calificada como TER-MS:

Estándar de reserva de aparcamiento TER-MS

Uso Público: 1 plaza por cada 100 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

Uso Privado: 1 plaza por cada 25 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

3.4. Justificación de los estándares exigibles

Conforme se establece en la declaración de la ATE, y por lo que se refiere a las dotaciones públicas exigibles, hay que resaltar que este tipo de actuaciones no están sujetas al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos, por lo que es la declaración del Consell la que debe concretar los estándares aplicables para cada una de ellas. En el caso que nos ocupa se impone el deber de respetar, como mínimo, las superficies de suelos dotacionales recogidas en el documento que sirvió de base para la declaración de la ATE.

El comparativo entre las dotaciones establecidas como mínimas en la declaración de la ATE y las que resultan de la propuesta queda como sigue:

	Equipamientos	Espacios libres	Total
Declaración de la ATE:	11.842,99 m ² s	23.879,01 m ² s	35.722,00 m²s
Propuesta elegida:	11.967,77 m ² s	24.728,69 m ² s	36.696,46 m²s

MEMORIA

Los accesos a la zona comercial en subsuelo desde el espacio libre interior de la actuación no suponen una disminución de la superficie mínima destinada a espacios libres exigida en el documento de declaración de la ATE, ya que al descontar la superficie total ocupada por los tres accesos propuestos (452,53 m²s) de la superficie destinada a espacios libres en la propuesta elegida (24.728,69 m²s), se obtiene una superficie de 24.276,16 m²s, superior, como se ha dicho, a la superficie mínima de espacios libres exigida por la declaración de la ATE. Aun en el supuesto de que a la superficie anteriormente citada se le descontaran los 113,16 m²s que no reúnen las condiciones de cómputo como zona verde ubicados en la trasera del edificio de la antigua Consellería de Infraestructura, Territorio y Medio Ambiente, tenemos una superficie computable de 24.163,00 m²s, superior a los 23.879,01 m²s mínimos exigibles.

A la mejora del suelo dotacional respecto a la propuesta de la ATE habría que añadir la superficie del antiguo solar de Jesuitas reconvertido a espacio libre con carácter de suelo dotacional externo.

3.5. Propuestas para el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la zona A

Con el objeto de potenciar el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la actuación de urbanización prevista en la denominada zona A “Antiguo Mestalla”, el promotor de la presente actuación se compromete a llevar a cabo las siguientes propuestas:

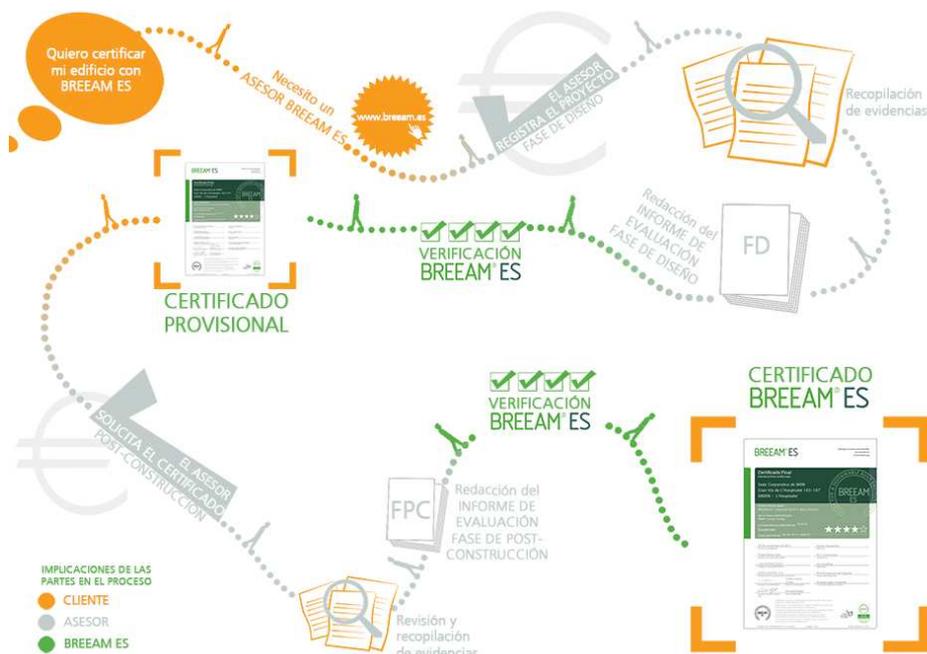
1. Reservar una superficie de 1.200 m² en la actual mediana central de aparcamiento viario de la Avenida de Aragón con el fin de diseñar, proyectar y ejecutar un nuevo espacio para el uso y tránsito peatonal en el barrio de Mestalla, con el ajardinamiento, acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.

En esta misma línea, dado el carácter monumental del árbol situado en la mediana central de la Avenida de Aragón, próximo al cruce con la Av. Blasco Ibáñez, con el objeto de potenciar su presencia, a la vez que se mejora su protección y sus condiciones de mantenimiento, se proyectará y ejecutará un

acondicionamiento de la zona donde se ubica el mismo, que se integrará en la futura urbanización Zona A “Antiguo Mestalla”.

2. Diseño, proyecto y ejecución de la conexión, incluso ampliación, del carril bici en aquellos puntos en los que actualmente se produce discontinuidad del recorrido en el ámbito de actuación (calle Micer Mascó y Avenida Aragón).
3. Con el objeto de integrar la Plaza del Valencia Club de Fútbol en la futura urbanización Zona A “Antiguo Mestalla”, se proyectará y ejecutará una reurbanización de este enclave, dotándolo de acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.
4. Aplicación de Certificación Breeam: El objeto de la Certificación Breeam es llevar a cabo una construcción más sostenible que repercuta en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de los edificios y de los proyectos urbanísticos (inquilinos, usuarios, promotores, propietarios, gestores, etc.).

Proceso de Certificación de edificios o proyectos urbanísticos
(En naranja, el cliente; en gris, el Asesor y en verde, el organismo certificador)



El proceso de evaluación y certificación de la sostenibilidad de una construcción con la metodología BREEAM® comienza siempre por la elección de un Asesor reconocido. Son técnicos independientes en la relación con sus

MEMORIA

clientes y los únicos reconocidos para realizar procesos de consultoría y auditoría desde la fase de proyecto hasta su ejecución y posterior mantenimiento. Son el único interlocutor válido para el organismo certificador BREEAM® ES y la mayor garantía del rigor e independencia del proceso.

El Asesor registrará el proyecto, realizará una pre-evaluación y definirá la estrategia a seguir. Con la pre-evaluación, acompañada por las evidencias de proyecto recogidas en un informe del Asesor, se conseguirá un Certificado Provisional en fase de diseño. La emisión del Certificado Final en fase de post-construcción es emitido por BREEAM® ES tras la verificación del informe de evaluación presentado por el Asesor, con las correspondientes evidencias y justificación de los requisitos.

3.6. Gestión de la actuación

Las condiciones de gestión de la actuación vienen especialmente condicionadas por el Convenio de la “Manzana de Jesuitas” y por el acuerdo de declaración de la ATE.

El citado Convenio impone la redelimitación de la Unidad de Ejecución denominada “Mestalla”, que tiene su origen en la Modificación del Plan General “Mestalla” aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007, de forma que se incluya la superficie de la parcela municipal sita en la avenida de Aragón, 35 y se incorpore un excedente de aprovechamiento que permita obtener mediante la oportuna transferencia de aprovechamiento urbanístico la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo.

De lo dicho se desprende que en el ámbito de actuación habrá una unidad de ejecución, delimitada con los criterios anteriormente descritos, que engloba mayoritariamente el suelo de titularidad privada o aquel que siendo público se ha obtenido de forma onerosa tal que permita el derecho a aprovechamiento, quedando fuera de la unidad el suelo dotacional ya gestionado. Dicha unidad de ejecución constituirá su propia área de reparto cuyo aprovechamiento a repartir estará

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

constituido por el aprovechamiento global, incluido el del subsuelo que tiene la calificación de TER-MS ya que su afección como suelo dotacional atañe exclusivamente al suelo y al vuelo, y excluido el aprovechamiento de la parcela terciaria TER-M, que tiene el carácter de excedente de aprovechamiento y cuyo origen deviene de una transferencia de aprovechamiento desde la “Manzana de Jesuitas” a cambio de la liberación de dicha parcela y de su recalificación a espacio libre público.

La gestión de la unidad de ejecución implicará la formulación de un proyecto de reparcelación sobre un área reparcelable discontinua que integrará los terrenos de la unidad redelimitada y los de la “Manzana de Jesuitas” que tendrán el carácter de suelo dotacional externo.

La ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases independientes conforme a lo indicado en el plano O-2.A.2., de forma que la repercusión de las cargas de urbanización establecidas en el programa se haga de manera que los propietarios de cada una de las dos fases previstas, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les pueda corresponder.

Por otra parte, el acuerdo de declaración de la ATE impone la obligación de ceder al Ayuntamiento de Valencia, en concepto de patrimonio público de suelo y libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producido por la actuación. Todo ello en atención a lo dispuesto en el art. 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Hay que hacer constar que la cesión del 10% del aprovechamiento para la Administración corresponde al 10% del incremento de edificabilidad producido entre el previsto en la actuación y el actualmente existente en el planeamiento, sin considerar a estos efectos el excedente derivado del Convenio de Jesuitas, por tratarse de una edificabilidad ya existente transferida desde otra zona de la ciudad, pero considerando los nuevos aprovechamientos bajo rasante.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

NORMAS URBANÍSTICAS

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	3
TÍTULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	6
Capítulo 1. Condiciones particulares de la calificación “Edificación Abierta Mestalla” (EDA-M)...	6
Capítulo 2. Condiciones particulares de la calificación “Terciario Mestalla” (TER-M)	10
Capítulo 3. Condiciones particulares de la calificación “Terciario Mestalla Sótano” (TER-MS) ..	12
Capítulo 4. Condiciones particulares del suelo dotacional	14
TÍTULO 4. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	15
TÍTULO 5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	19
TÍTULO 6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA.....	20

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

1. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”, la cual desarrolla la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”, declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012. En concreto estas Normas Urbanísticas son de aplicación a la zona A “Antiguo Mestalla” de dicho plan.
2. El planeamiento de referencia de este plan está constituido por la Modificación del PGOU de Valencia, zona “Mestalla”, aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007 (BOP 14/3/2008).
3. El contenido y determinaciones de estas Normas prevalecerán frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988.
4. En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del citado PGOU de Valencia.

Art. 2. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, y su sentido e interpretación serán, por tanto, coincidentes.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 3. Efectos de la aprobación del plan

La aprobación de este plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Art. 4. Condiciones para la elaboración de los Estudios de Detalle

Además de las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle que con carácter general establecen las normas del Plan General de Valencia, dentro del ámbito de actuación éstos tendrán en cuenta las indicaciones del Título 5 “Medidas de Integración Paisajística” de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 5. Calificación del suelo

1.- El suelo objeto de la presente Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” se califica de la siguiente manera:

SUELO LUCRATIVO

- De uso dominante residencial: Edificación Abierta Mestalla (EDA-M).
- De uso dominante terciario: Terciario Mestalla (TER-M).
- De uso dominante terciario en planta sótano: Terciario Mestalla Sótano (TER-MS)

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

- Red viaria: PRV (red primaria) y SRV (red secundaria).
- Jardín: SJL (red secundaria).
- Espacio libre: EL (antiguo solar de Jesuitas).
- Equipamientos:
 - PAD: Administrativo-institucional (red primaria).
 - SED: Educativo (red secundaria).
 - STD: Asistencial (red secundaria).
 - SMD: Dotacional múltiple (red secundaria).

Art. 6. Régimen de propiedad del suelo

1. Son suelos de dominio y uso públicos los que tienen la consideración de suelo dotacional público.
2. Son suelos de dominio y uso privados los que tienen la consideración de suelo lucrativo.

NORMAS URBANÍSTICAS

3. De conformidad con el art. 60.3 de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial. El uso y destino del subsuelo de dichas parcelas será el de aparcamiento, que podrán ser tanto de uso público como de uso privado. En el subsuelo de la parcela SJL se autoriza, además, su utilización para realizar en planta sótano la edificabilidad terciaria bajo rasante prevista en estas normas, que computará a efectos de reparto de aprovechamiento en la gestión de la actuación, formando parte del área de reparto con su correspondiente aprovechamiento tipo, según se establece en la ficha de gestión. Dicha propuesta debe desarrollarse a partir del concepto de complejo inmobiliario urbanístico del art. 2.5.2 de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en relación con el art. 17.4 y 18.1 del RDL 2/2008 que aprueba el texto refundido de la ley estatal del suelo.

Art. 7. Régimen de usos de las dotaciones públicas

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del PGOU de Valencia.

Art. 8. Régimen de usos de la calificación del suelo lucrativo

1.- El régimen de usos de las parcelas EDA-M incluidas en el ámbito de la actuación será el establecido en el art. 6.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

2.- El régimen de usos de las parcelas TER-M y TER-MS incluidas en el ámbito de la actuación será el establecido en el art. 6.44 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

3.- En la parcela TER-M el uso dominante es el terciario, lo que habilita, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), si bien con las especificidades que se citan a continuación:

- Usos prohibidos: se considerarán como usos específicos prohibidos los señalados en el art. 6.44, apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1988.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

- Usos permitidos: se considerarán como usos específicos permitidos cualesquiera otros no incluidos en el apartado 2 del art. 6.44 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1988, incluido el uso residencial comunitario (Rcm) en los términos previstos en el apartado 4, letra f) del mismo artículo. Se admitirá también -previa formulación por la propiedad de la parcela del instrumento de planeamiento de iniciativa particular que corresponda- el uso específico residencial plurifamiliar (Rpf), ajustado a las condiciones señaladas para la zonificación de edificación abierta.
 - Si para la materialización del uso específico residencial fuese preciso, en aplicación de los estándares urbanísticos de calidad urbana, reservar nuevos suelos con destino dotacional público, esta reserva será a exclusivo cargo del Ayuntamiento junto con las restantes condiciones adicionales que para tal uso se deban cumplir. Para ello se propone la utilización de un espacio a determinar en la zona de los actuales aparcamientos en superficie de la Avenida Aragón.
- 4.- El uso Tco3 se considera compatible con carácter excepcional en el ámbito de actuación.

TÍTULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Condiciones particulares de la calificación “Edificación Abierta Mestalla” (EDA-M)

Art. 9. Ámbito

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo son de aplicación a las parcelas calificadas como Edificación Abierta Mestalla (EDA-M).

Art. 10. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima computable sobre rasante de las parcelas calificadas como EDA-M será de 105.336,00 m^{2t}.
2. El índice de edificabilidad neta máximo referido a la totalidad del suelo calificado como EDA-M será de 8,786787 m^{2t}/m². Para cada una de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o, en su caso, parcelación, será el que se derive del reparto de volúmenes del estudio de detalle requerido en el número 4 de este artículo.
3. La edificabilidad residencial no rebasará el máximo establecido en el planeamiento vigente, que asciende a 75.906,00 m^{2t}, lo que equivale a un índice de edificabilidad neta máximo de 6,331832 m^{2t}/m².
4. Con el fin de respetar el uso dominante de la zona EDA-M, el índice de edificabilidad terciaria máximo será de 4,393393 m^{2t}/m².
5. Con el fin de concretar la distribución de volúmenes ajustados a las condiciones de edificabilidad de los números anteriores y a las restantes condiciones que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, será preceptiva la realización de un estudio de detalle para la unidad urbana compuesta por las parcelas de uso dominante residencial con calificación EDA-M.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 metros de diámetro, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. En el diseño y ejecución de las obras de urbanización del jardín SJL se dejará una franja de 5 m de anchura mínima entre las parcelas lucrativas y las zonas propiamente ajardinadas, que permita el acceso de vehículos a los aparcamientos y a los locales terciarios.

Art. 12. Parámetros de emplazamiento

La ocupación máxima de la planta baja vendrá condicionada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 33 de estas Normas. Las dos plantas inmediatamente superiores se podrán ocupar al 100% siempre que su uso sea terciario no compatible con el residencial. Para las restantes plantas se estará a lo previsto en el estudio de detalle al que se ha hecho referencia en el art. 9 de estas Normas.

Art. 13. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1.- El número máximo de plantas a concretar en el estudio detalle que se elabore para cada una de las manzanas EDA-M no rebasará las veintidós unidades.

2. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas concreto que se determine en el correspondiente estudio de detalle, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 10 + 3 Np$$

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja. Si la edificación se destina de forma dominante a un uso terciario compatible, el número que multiplica al factor N_p en la fórmula anterior podrá aumentar hasta 4.

3. En cualquier posición por encima de la planta baja, y a efectos de facilitar la implantación de instalaciones en edificios en altura, podrá establecerse una planta técnica, que en ningún caso podrá contener locales destinados a usos residenciales o terciarios. En caso de ubicarse sobre una planta de mayores dimensiones, desde dicha planta se podrá acceder a la cubierta de la misma, a efectos de mantenimiento de instalaciones o para el uso de esta cubierta de planta como zonas comunes de la edificación residencial, pudiendo establecerse en ella piscinas, zonas deportivas o ajardinadas. Su altura libre interior será, como máximo, de 3,50 m. Dicha planta técnica computará a todos los efectos. Cada bloque de edificación podrá disponer de su planta técnica.

4. No se permiten cubiertas inclinadas.

5. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del PGOU de Valencia.

6. Se permite la construcción de semisótanos. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor que 4 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo, la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

7. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja se situará como máximo a 10 metros respecto de la cota de referencia establecida en este artículo. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,80 metros.

8. En la planta baja podrá construirse una entreplanta no computable con una superficie equivalente al 25% de la citada planta baja siempre que ésta se retranquee del plano o planos de fachada recayentes a viales de tránsito rodado un mínimo de 3 metros en, al menos, un 50% de la longitud de fachada, y ello sin que la mencionada entreplanta compute a los efectos de la edificabilidad total establecida en las presentes Normas. La justificación de la edificabilidad de la entreplanta se realizará de forma global para la totalidad de la superficie de la planta baja. Cualquier exceso de edificabilidad correspondiente a la entreplanta sobre el máximo del 25% de la planta

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

baja (analizado globalmente), computará a los efectos de la edificabilidad total establecida en las presentes Normas.

9. En cuanto al régimen de vuelos, se estará a la regulación de los cuerpos y elementos salientes en la zona EDA, que se establece en el art. 6.25.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, con la salvedad de que, para unificar la imagen exterior de los bloques edificables, el régimen de vuelos definido en el apartado a.3) de dicho artículo será aplicable a la totalidad del perímetro de los bloques que se definan mediante el correspondiente estudio de detalle.

10. Para unificar la plataforma de planta baja y evitar escalonamientos de la edificación, se define una cota de rasante situada en el punto medio de cada una de las fachadas recayentes a la avenida de Aragón, cota que será de referencia de toda la manzana edificable a efectos de medición de altura de cornisa, de semisótano y de cualquier otro parámetro de la edificación.

11. Las distancias entre bloques independientes no podrán ser inferiores a 15 m, no siendo obligatorio retiro alguno de fachada a viales o a espacios libres, ni a linde de parcela cuando formen una unidad volumétrica conforme se defina en el correspondiente estudio de detalle.

Art. 14. Acceso a los locales de uso terciario compatible

1. Los locales de uso terciario compatible a implantar en las parcelas calificadas como EDA-M podrán disponer de acceso único a los mismos desde elementos de distribución comunes situados en el interior de la parcela. Dichos elementos de distribución común deberán disponer de su acceso principal conectado con viario o espacio libre y podrán estar abiertos o disponer de elementos de cubrimiento ligeros.

2. Atendiendo a la singularidad del elemento de distribución común de acceso a los locales de uso terciario compatible, se aplicarán las siguientes reglas de cómputo de edificabilidad:

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.

NORMAS URBANÍSTICAS

- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación conectadas con el exterior que estén cubiertas con elementos rígidos de obra permanente.
- c) No computarán como superficie edificable las áreas abiertas de circulación que estén descubiertas o tengan cerramientos de cubrimiento ligeros, (móviles o fijos), siempre que éstos no supongan un cierre completo.
- d) No computará a efectos de edificabilidad la cubierta ligera que pudiera disponerse sobre el espacio abierto en el interior del distribuidor común de acceso a los locales de uso terciario compatible, siempre que no suponga un cierre completo.

Art. 15. Dotación de aparcamiento

En relación con las edificabilidades de las parcelas calificadas como EDA-M se preverá una reserva de aparcamiento de uso público y privado de acuerdo con los siguientes estándares:

Estándar de reserva de aparcamiento EDA-M

Uso Público:	· 0,5 plazas por cada 100 m ² , o fracción, de superficie de techo residencial.
	· 1 plaza por cada 100 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario.
Uso Privado:	· 1 plaza por cada 100 m ² , o fracción, de superficie de techo residencial.
	· 1 plaza por cada 25 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario.

Capítulo 2. Condiciones particulares de la calificación “Terciario Mestalla” (TER-M)

Art. 16. Ámbito

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo son de aplicación a la parcela calificada como Terciario Mestalla (TER-M).

Art. 17. Edificabilidad

- 1.- La edificabilidad neta máxima computable de la parcela calificada como TER-M será de 16.445,00 m².
2. El índice de edificabilidad neta del suelo calificado como TER-M será de 7,059818 m²/m².

Art. 18. Condiciones de la parcela

1. Toda la parcela TER-M constituirá una unidad parcelaria indivisible.
2. En el diseño y ejecución de las obras de urbanización del jardín SJL se dejará una franja de 5 m de anchura mínima entre la parcela lucrativa y las zonas propiamente ajardinadas, que permita el acceso de vehículos a la parcela terciaria.

Art. 19. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable podrá alcanzar el 100% de su superficie.

Art. 20. Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 1.- El número máximo de plantas no rebasará las veinte unidades, con régimen de tolerancia total respecto al número mínimo de plantas.
2. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 10 + 4 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

3. Se permitirá que, dentro del número máximo de plantas permitido, una de ellas se destine a planta técnica, no computable a los efectos de edificabilidad neta. En el caso de que esta planta se encuentre en situación inmediatamente superior a la planta baja, la cubierta de esta última se podrá utilizar para usos de esparcimiento, piscina u otros.
4. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del PGOU de Valencia. Se permite asimismo la

posibilidad de utilizar la primera planta de sótano para usos complementarios al uso hotelero, en la línea permitida por la Modificación del PGOU “Piezas habitables bajo rasante”, aprobada el 27 de enero de 2003.

5. En la planta baja podrá construirse una entreplanta no computable cuya superficie útil no exceda del 75% de la superficie útil de la planta baja y quede retirada tres metros como mínimo de la fachada exterior principal recayente a la avenida de Aragón.

6. Se prevé la posibilidad de ubicar en la vía pública las rampas de acceso de vehículos al aparcamiento subterráneo, en el frente de la parcela recayente a la prolongación de la calle Artes Gráficas y dentro de la concreta área física especificada en la Fase 1, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para permitir la entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la calificación “Terciario Mestalla Sótano” (TER-MS)

Art. 21. Ámbito

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo son de aplicación a los espacios calificados como Terciario Mestalla Sótano (TER-MS), que coinciden en planta bajo rasante con parte del calificado como SJL.

Art. 22. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima computable bajo rasante de las parcelas calificadas como TER-MS será de 19.834,22 m²t.

2. El índice de edificabilidad neta del suelo calificado como TER-MS será de 1,00 m²t/m².

Art. 23. Condiciones de la parcela

La parcela TER-MS constituirá una unidad parcelaria de forma que su ejecución se realice en una sola fase, sin perjuicio de que interiormente se pueda subdividir en locales comerciales de menor entidad con el visto bueno de la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

Art. 24. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable podrá alcanzar el 100% de su superficie.

Art. 25. Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 1.- El número máximo de plantas sótano para cada una de las parcelas calificadas como TER-MS no rebasará la unidad para el uso terciario, pudiéndose realizar más sótanos para el uso de aparcamiento, vinculado o no al terciario.
2. El pavimento del sótano de uso terciario no podrá situarse a cota mayor que 10 metros por debajo de la cota de referencia.
- 3.- Los accesos a los locales terciarios en planta sótano podrán estar ubicados en el espacio libre superior o en los bajos de las parcelas colindantes calificadas como EDA-M, de manera que en ningún caso esos accesos pueden suponer disminución de la superficie mínima destinada a espacios libres exigida en el documento de Declaración de la ATE.

Art. 26. Dotación de aparcamiento

En relación con la edificabilidad de la parcela calificada como TER-MS se preverá una reserva de aparcamiento de uso público y privado de acuerdo con los siguientes estándares:

Estándar de reserva de aparcamiento TER-MS

Uso Público: 1 plaza por cada 100 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

Uso Privado: 1 plaza por cada 25 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

Capítulo 4. Condiciones particulares del suelo dotacional

Art. 27. Usos dotacionales públicos

- 1.- Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos.
- 2.- Las condiciones aplicables al equipamiento asistencial (STD) son al menos las establecidas en el art. 6.76.4 de las NN.UU. del vigente PGOU de Valencia.
- 3.- El subsuelo del equipamiento asistencial queda preservado del uso de aparcamiento.

Art. 28. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

1.- En las parcelas destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, que no consuman edificabilidad por estar destinadas a jardines, parques, espacios deportivos al aire libre y usos similares, se permiten los siguientes coeficientes de edificabilidad y porcentajes de ocupación en función de las respectivas superficies.

- Hasta 1.000 m²: 0,10 m²t/m²s y 10 % de ocupación
- Hasta 25.000 m²: 0,05 m²t/m²s y 5 % de ocupación

En todos los casos indicados se permitirá un máximo de una planta y una altura máxima de cornisa de 4 m.

2.- En cualquier caso, y sin que computen dentro de los parámetros indicados en el número anterior, se permitirán los accesos e instalaciones de ventilación de los espacios terciarios en planta sótano que resulten necesarios en función de las condiciones de accesibilidad a los mismos.

3.- La ejecución del forjado de techo del comercial en subsuelo se ejecutará a la cota y con las características que se especifiquen en el correspondiente proyecto de urbanización, de forma que se permita la plantación de las especies vegetales que se prevean en el citado proyecto. Todo ello teniendo en cuenta que la cota a partir de la cual se produce la desafectación del subsuelo al dominio público será a partir de la cota -2,00 m de profundidad, siendo esta línea a partir de la cual se podrá construir la edificación que albergará el uso terciario-comercial.

TÍTULO 4. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

Art. 29. Unidad de Ejecución

1.- Se delimita una unidad de ejecución cuyas características se definen en la ficha de gestión correspondiente, que tiene su origen en la de la Modificación del Plan General “Mestalla” aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007, incluyendo la superficie de la parcela municipal sita en la avenida de Aragón, 35 e incorporando un excedente de aprovechamiento de 16.445 m²t que permita obtener mediante la oportuna transferencia de aprovechamiento urbanístico la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo.

2.- La ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases independientes conforme a lo indicado en el plano O-2.A.2., de forma que la repercusión de las cargas de urbanización establecidas se haga de tal forma que los propietarios de cada una de las dos fases previstas, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les puedan corresponder, entre las que se encuentran las de los suelos externos a la UE definidos en la Modificación “Mestalla”, que deben reurbanizarse a su cargo para una adecuada integración en su entorno.

3.- El antiguo solar de Jesuitas se adscribe como suelo dotacional externo a los efectos de su obtención, no así de su urbanización, por lo que no forma parte de la unidad de ejecución ni del área de reparto establecidas. Por el contrario, sí que forma parte del área reparcelable que tiene el carácter de discontinua.

4.- La implantación del uso específico en galería comercial y aparcamiento del subsuelo no podrán minorar la calidad ni funcionalidad del uso dotacional educativo (SED), teniendo en cuenta además las limitaciones y servidumbres que procedan para la preservación del citado uso dotacional.

5.- La ocupación del subsuelo deberá asegurar la instalación de la infraestructura educativa (SED), con total separación e independencia de éste. Se deberá tener en

cuenta las condiciones de la edificación, realizando un anteproyecto de edificación unitario, supervisado por la administración competente en materia educativa que comprenda el centro educativo y la galería y el aparcamiento situados bajo rasante, definiendo las instalaciones necesarias para preservar la seguridad estructural, protección contra incendios, de seguridad de utilización, salubridad y protección frente al ruido, entre otras. Este documento tendrá carácter de proyecto básico en lo que respecta a la galería comercial, aparcamiento y centro docente y en él deberá definirse el funcionamiento independiente de los distintos usos. El anteproyecto o proyecto básico posibilitará la redacción de los proyectos de ejecución que de él se derivasen.

Art. 30. Reparcelación

- 1.- La gestión de la actuación referida a la unidad de ejecución delimitada implicará la formulación de un proyecto de reparcelación, siendo el área reparcelable discontinua, integrada por la unidad de ejecución delimitada más la parcela de 3.639,54 m² del antiguo solar de Jesuitas, que tendrá el carácter de suelo dotacional externo.
- 2.- El proyecto de reparcelación establecerá una adjudicación independiente de los derechos que correspondan al Ayuntamiento de Valencia.
- 3.- El proyecto de reparcelación deberá contemplar lo siguiente:
 - a) Adjudicación al Ayuntamiento de Valencia de la edificabilidad terciaria necesaria para poder hacer efectivo el Convenio de la manzana de Jesuitas.
 - b) Adjudicación al Ayuntamiento de Valencia de las parcelas dotacionales públicas.
 - c) Los suelos dotacionales públicos afectos a su destino no serán objeto de nueva adjudicación y no se incluirán en el área de reparto.
 - d) Se practicará una ponderación de las adjudicaciones en función del distinto valor de los usos a adjudicar: residencial, terciario comercial, sobre y bajo rasante, oficinas, hotelero.
 - e) El uso terciario en el subsuelo podrá adjudicarse como finca independiente.

Art. 31. Proyecto de Urbanización

1. La definición de las características de las obras de urbanización previstas en la presente Modificación se llevará a cabo a través de la redacción de Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.
2. Para la Unidad de Ejecución delimitada se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por el procedimiento previsto en la legislación urbanística aplicable, sin perjuicio de los acuerdos que, en desarrollo y ampliación de los vigentes convenios, puedan alcanzar el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol S.A.D. para lograr una mayor agilidad de la gestión, toda vez que no existen propiedades de terceros en el ámbito de la Unidad de Ejecución.
3. Se emplearán los proyectos ordinarios de obras cuando la magnitud limitada de la actuación y el tipo de obra a realizar hagan innecesario un Proyecto de Urbanización de carácter complementario al que se presente en desarrollo de este plan.
4. El centro comercial ubicado en el subsuelo del SJL debe ejecutarse de forma simultánea a las obras de urbanización del conjunto.

Art. 32. Proyecto de demolición del estadio y restantes Proyectos Técnicos del Programa

1. Se presentará y aprobará un proyecto de demolición del Estadio de Mestalla con carácter previo al inicio de la ejecución de la fase 2 de las obras de urbanización, previa consulta con los servicios municipales afectados, para lograr una mínima incidencia en el entorno y garantizar las debidas condiciones de seguridad en su ejecución.
2. Las obras de demolición del Estadio de Mestalla no podrán comenzar hasta que esté en servicio el nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D. en otro emplazamiento de la ciudad.
3. La demolición del viejo Estadio de Mestalla correrá a cargo del promotor de la actuación y la del edificio de Avda. de Aragón nº 35 correrá a cargo del Ayuntamiento,

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

sin que ninguna de estas dos obras puedan ser repercutidas como cargas de la actuación sobre los propietarios del ámbito delimitado.

TÍTULO 5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Art. 33. Permeabilidad física y visual

1. Las parcelas con calificación EDA-M y las edificaciones que soporten cumplirán las siguientes condiciones:

- El porcentaje de ocupación en planta con respecto a la superficie ordenada no será en ningún caso superior al que tiene en la alternativa tres de la versión preliminar del Plan ATE.
- La ordenación de volúmenes deberá procurar la máxima permeabilidad física y visual del ámbito, valorando la conveniencia y oportunidad de plantear alguna edificabilidad icónica que potencie el carácter singular del área.
- Se asegurará el paso peatonal desde las aceras de las calles a las que recaen dichas parcelas (Avenida de Aragón y calle Joan Reglà para cada caso) hasta el espacio libre público interior de la actuación al menos en el 30% de la superficie de cualquiera de las secciones de las parcelas paralelas a dichas vías.
- La condición anterior se podrá cumplir tanto dejando el espacio necesario indicado libre de edificación como a través de las edificaciones, en este segundo caso como mínimo en planta baja.
- Se admitirán quiebros en el recorrido de dichos pasos peatonales siempre que se mantengan libres vistas directas entre las vías y el espacio libre público, perpendiculares a las mencionadas vías, en al menos el 75% de la sección mínima referida en el apartado anterior.
- Los pasos peatonales tendrán el carácter de vía peatonal de acceso libre público independientemente del régimen de propiedad del suelo o las construcciones que se alojen sobre él.
- No contabilizarán como obstáculos a efectos de cálculo del ancho de permeabilidad tanto física como visual los elementos estructurales verticales de ancho menor a 1 metro.

2. El cumplimiento de estas condiciones deberá quedar expresamente justificado en los Estudios de Detalle que se puedan redactar en el ámbito de actuación, así como en los proyectos técnicos necesarios para obtener la licencia de obras de las edificaciones.

TÍTULO 6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

Art. 34. Condiciones de las construcciones e instalaciones

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Zona A “Antiguo Mestalla”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medidos mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, representadas en los planos correspondientes de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares–) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013.

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

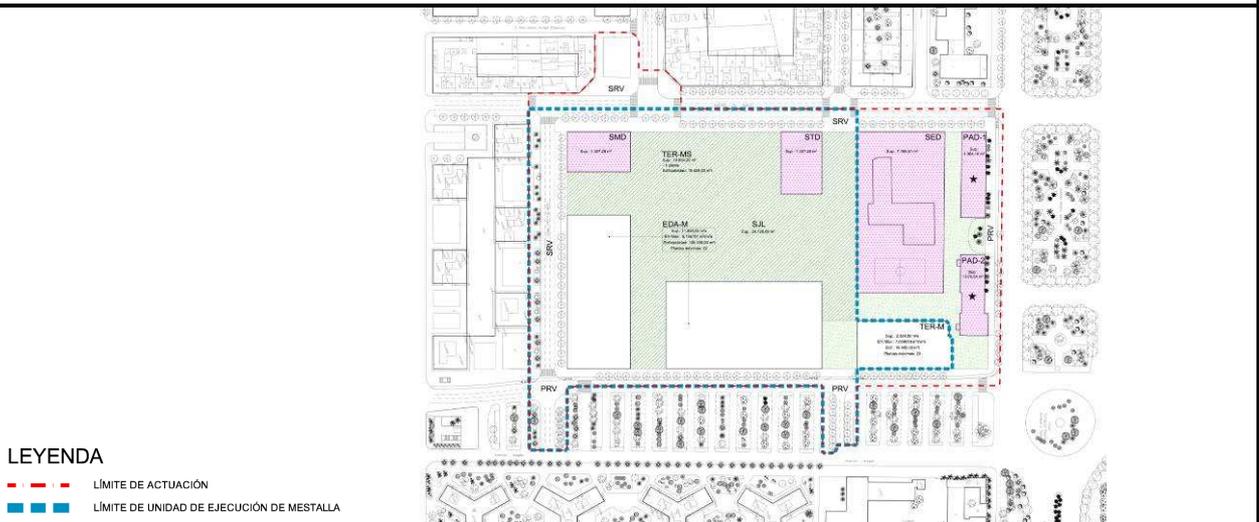
Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

FICHA DE GESTIÓN

CLASE DE SUELO

SUELO URBANO



LEYENDA

- — — LÍMITE DE ACTUACIÓN
 ■ ■ ■ LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN DE MESTALLA

DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	51.407,34 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE RASANTE	121.781,00 m ² t
DOTACIONES	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
- Espacios Libres	20.705,72 m ² s
- Equipamientos	2.614,56 m ² s
- Red viaria	13.769,68 m ² s
Total	37.089,96 m ² s
SUPERFICIE LUCRATIVA	14.317,38 m ² s

DATOS DEL ÁREA DE REPARTO

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE			
Zona	Edificabilidad	CH ¹ (u.a./m ² t)	Aprovechamiento
EDA-M	105.336,00 m ² t	—	—
Residencial	75.906,00 m ² t	1	75.906,00 u.a
Terciario	29.430,00 m ² t	0,8392	24.697,65 u.a
TER-M	16.445,00 m ² t	0,8392	13.800,64 u.a
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE			
Zona	Edificabilidad	CH (u.a./m ² t)	Aprovechamiento
TER-MS	19.834,22 m ² t	0,6294	12.483,65 u.a.
SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO			12.843,99 m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO ²			38.563,35 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL ³			126.887,94 u.a.
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO ⁴			16.388,22 u.a.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ⁵			110.499,72 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO ^{6 7}			2,9325 u.a./m ² s
ÁREA DE REPARTO	AR-MESTALLA		
GESTIÓN	Actuación Integrada		

DATOS DEL ÁREA REPARCELABLE

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA REPARCELABLE	55.046,88 m ² s
ÁREA REPARCELABLE ⁸	Discontinua

¹ CH ES EL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO, CUYO CÁLCULO CONCRETO SE PODRÁ AJUSTAR EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

² LA SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (AR) ES LA SUPERFICIE TOTAL DE LA U.E. MENOS EL SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO.

³ EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO INCLUYE EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS Y EL APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE.

⁴ EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO ES LA SUMA DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS (13.800,64 u.a.) Y EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DERIVADO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE Y BAJO RASANTE (2.587,58 u.a.).

⁵ EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO ES LA DIFERENCIA ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL Y EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

⁶ EL APROVECHAMIENTO TIPO ES EL COCIENTE ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO, DEDUCIDO EL DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS, Y LA SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA CITADA ÁREA.

⁷ EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO ES PROVISIONAL (ART. 151, ROGTU), PUDIENDO VARIAR, ENTRE OTROS FACTORES, EN FUNCIÓN DEL REPARTO DE USOS CONCRETO QUE SE ESTABLEZCA EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

⁸ EL ÁREA REPARCELABLE ESTÁ CONSTITUIDA POR LA U.E. MESTALLA Y POR EL ANTIGUO SOLAR DE JESUITAS.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

El refuerzo o, en su caso, el suplemento de las redes de servicios existentes se deberá realizar a través de la conexión a las redes municipales más próximas mediante las obras de enlace necesarias para ello.

Los proyectos de urbanización y edificación deberán garantizar el funcionamiento, con los caudales actuales, del pozo existente junto el edificio sito en Avda. Aragón nº 35 –en el frente recayente a dicha avenida–, adecuando la alimentación eléctrica al mismo.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

No se permite la subdivisión de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que su urbanización pueda desarrollarse según lo previsto en el apartado “Fases de Urbanización” de la presente Ficha de Gestión.

OTRAS CONDICIONES:

La cesión del 10% del aprovechamiento para la Administración corresponde al 10% del incremento de edificabilidad producido entre el previsto en la actuación y el actualmente existente en el planeamiento, sin considerar a estos efectos el excedente derivado del Convenio de Jesuitas, por tratarse de una edificabilidad ya existente transferida desde otra zona de la ciudad, pero considerando los nuevos aprovechamientos bajo rasante.

La ubicación de las rampas de acceso a los aparcamientos subterráneos deberá ser compatible con el diseño de la Estación de Aragón, de modo que no se interfiera sobre los accesos previstos para dicha infraestructura ferroviaria.

Se deberán instalar más aparcabicis, así como varios puntos vigilados de estacionamiento de bicicletas (guardabicis), en los espacios públicos y privados con gran atracción de personas. Asimismo, se deberán aumentar en superficie las zonas reservadas para motocicletas.

FASES DE URBANIZACIÓN:

La ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases independientes conforme a lo indicado en el plano O-2.A.2., de forma que la repercusión de las cargas de urbanización establecidas en el programa se haga de manera que los propietarios de cada una de las dos fases previstas, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les puedan corresponder, entre las que se encuentran las de los suelos externos a la UE definidos en la Modificación “Mestalla”, que deben reurbanizarse a su cargo para una adecuada integración en su entorno.

Las obras a acometer en el subsuelo deberán estar concluidas con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización de la Fase-2 y a la cesión de las dotaciones públicas correspondientes a dicha fase.

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL
ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”
ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	2
1. ANTECEDENTES.....	2
2. OBJETO DEL EXPEDIENTE	5
3. ÁMBITO DEL PLAN ATE	6
4. USOS DEL SUELO	6
5. ANTECEDENTES.....	7
5.1. El planeamiento vigente: Plan General de Valencia.....	7
5.2. Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas	7
5.3. La ATE“Valencia Dinamiza”	9
MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA	12
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	12
2.1. Calificación	13
2.2. Usos	14
3. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	16

**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL
ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”
ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El presente expediente tiene por objeto la formulación de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” como desarrollo de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”, declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012 (anexo 1 a esta memoria).

Tras la presentación ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Versión Preliminar de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE “Valencia Dinamiza”, en agosto de 2013, por la citada Consellería se solicitó informe al Ayuntamiento de Valencia, lo que se tradujo en la emisión del dictamen aprobado por la Junta de Gobierno Local de 31 de enero de 2014, cuyas determinaciones se tuvieron en cuenta en el documento presentado para información pública.

Mediante Resolución de 12 de mayo de 2014, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se acuerda el sometimiento del expediente a la fase de consultas y participación e información pública, cuyo trámite implica la publicación del correspondiente edicto en el DOCV de 3 de junio de 2014. Como consecuencia de dicho trámite, y al margen de las encuestas propias del proceso de participación pública cuyas conclusiones se valoran en el apartado correspondiente del estudio de integración paisajística, se han presentado un total de trece alegaciones y de dieciocho informes sectoriales, cuyo detalle y contestación se contiene en los anexos 4 y 5, respectivamente, a esta memoria, de forma que el expediente que ahora se tramita incorpora aquellas cuestiones cuya consideración se ha estimado necesaria.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2014, acordó emitir la Memoria Ambiental, que figura como anexo 7 a esta memoria, introduciendo las siguientes determinaciones finales exigibles al Plan y proyectos de desarrollo:

1. *Se concretarán los parámetros a los que se ajustarán los estudios de detalle mediante los cuales se ordenarán los volúmenes de la edificación en las zonas de ordenación EDA-M y GSP-1.*
 - a) *En particular y sin perjuicio de otros que puedan proponerse, los porcentajes respectivos de ocupación en planta con respecto a la superficie ordenada en cada ámbito -Antiguo Mestalla y Corts Valencianes- no serán en ningún caso superiores a los que tienen en la versión preliminar del Plan ATE -alternativa tres en el ámbito Antiguo Mestalla y dos en el ámbito Corts Valencianes-.*
 - b) *En el ámbito del Antiguo Mestalla, la ordenación de volúmenes deberá procurar la máxima permeabilidad física y visual del ámbito, valorando la conveniencia y oportunidad de plantear alguna edificabilidad icónica que potencie el carácter singular del área.*
 - c) *En el ámbito de Corts Valencianes, la ordenación debe preservar tanto la condición aislada del estadio como hito urbano, como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la avenida Corts Valencianes y su confluencia con la calle La Safor.*
 - d) *Estos estudios de detalle serán objeto de informe por el departamento de la Generalitat competente en materia de paisaje.*
2. *Se presentará un Plan de Movilidad a partir del Estudio de Movilidad que consta en el expediente en los términos a que se refiere el artículo 12 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana sobre Planes de Movilidad de Nuevas Implantaciones Especialmente Relevantes. El Plan de Movilidad deberá ser aprobado según dicha norma con anterioridad -o simultáneamente- a la aprobación del documento urbanístico -Plan ATE-.*
3. *Realización periódica de un informe de seguimiento de los indicadores ambientales de la actuación desde el comienzo de su implantación.*
4. *Se analizará la necesidad, o no, de incluir en la actuación un porcentaje de viviendas de protección pública, justificando adecuadamente la solución finalmente adoptada, y definiendo, en caso de resultar necesario, el número y localización de dicha tipología de viviendas. Todo ello según el apartado 5.1.2.a.1 del Acuerdo de 29 de junio de 2012 del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza como Actuación Territorial Estratégica.*

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

5. *Previa a la aprobación definitiva, se deberá obtener el informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto del impacto del proyecto sobre las condiciones de los vuelos en el ámbito del aeropuerto de Manises.*
6. *Previa a la aprobación, se emitirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto al informe de fecha 19 de noviembre de 2014.*

Respecto a los requerimientos de la Memoria Ambiental cabe hacer las siguientes consideraciones por lo que se refiere a la zona Corts Valencianes:

1.- En la normativa urbanística se concretan las condiciones a las que se deben ajustar los estudios de detalle mediante los cuales se ordenarán los volúmenes de la edificación en la zona de ordenación GSP-1.

2.- Se complementa el Estudio de Movilidad presentado en la propuesta del Plan ATE con una serie de compromisos de actuación, que junto al citado Estudio constituirán el Plan de Movilidad exigido. Estos compromisos de actuación se resumen en:

- a) Reserva de espacio para el estacionamiento de los autobuses discrecionales en día de partido en las cercanías del nuevo estadio del Valencia C.F. (*solicitud dirigida al Ayuntamiento de Valencia*).
- b) Implantación de sistema de autobuses lanzadera para el acceso al nuevo estadio en días de partido (*compromiso por parte del “Valencia C.F. S.A.D.”*).
- c) Aseguramiento de las capacidades de transporte indicadas en las recomendaciones del Estudio de Movilidad de la propuesta de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” (*por parte de FGV*).
- d) Aseguramiento de las capacidades de transporte indicadas en las recomendaciones del Estudio de Movilidad de la propuesta de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” (*por parte de la EMT*).

3.- Se realizará un informe de seguimiento periódico de los indicadores ambientales de la actuación desde el comienzo de su implantación.

MEMORIA

4.- Previa a la aprobación definitiva, se deberá obtener el informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto del impacto del proyecto sobre las condiciones de los vuelos en el ámbito del aeropuerto de Manises.

5.- Previa a la aprobación, se emitirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto al informe de fecha 19 de noviembre de 2014, para lo cual se incorpora un anexo 6 a esta memoria de “Justificación del cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano”.

2. OBJETO DEL EXPEDIENTE

Conforme a lo anticipado en el apartado anterior, el presente expediente tiene por objeto la formulación de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” como desarrollo de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”, declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012.

De acuerdo con lo establecido en el acuerdo anteriormente citado, se designa a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente como órgano responsable de la tramitación y aprobación del instrumento de planificación que se derive de esta actuación, en el que se procurará alcanzar el máximo consenso social, requiriendo en todo caso la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia a quien, por otra parte, se encomienda la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución de la citada planificación.

La ATE en cuestión afecta a dos ámbitos:

- Zona A: Antiguo Mestalla.
- Zona B: Corts Valencianes.

Según se establece en el apartado sexto del informe de compatibilidad de la ATE, aunque las alteraciones de ordenación provocadas por la propuesta de ATE afectan a dos zonas distintas, se llevarán a cabo mediante un único instrumento de ordenación territorial, bien sea una Modificación Puntual del PGOU de Valencia, bien mediante un Plan de Reforma Interior Modificativo, tanto para el Antiguo Mestalla como para el

entorno del campo nuevo en Les Corts Valencianes. Dado que queda abierta la elección del instrumento de planeamiento, se optó en el momento de la elaboración de la Versión Preliminar del instrumento de planeamiento por la Modificación Puntual del PGOU, habida cuenta de la diversidad de ámbitos afectados que van más allá de un sector propiamente dicho, si bien en el actual momento procedimental, una vez que la Versión Preliminar del plan ha sido sometida a información pública, se opta por la redacción de un Plan de Actuación Territorial Estratégica como instrumento específico para la resolución del expediente.

3. ÁMBITO DEL PLAN ATE

Como se ha descrito anteriormente, la declaración de la ATE que está en el origen de este expediente comprende dos ámbitos: Zona A: “Antiguo Mestalla” y Zona B: “Corts Valencianes”.

La zona B que ahora nos ocupa es la manzana delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas, la calle Amics del Corpus, la calle Doctor Nicasio Benlloch y la calle de La Safor. Este ámbito de la actuación de la zona B comprende una superficie total de 84.250,99 m².

4. USOS DEL SUELO

La zona B es una manzana rodeada de viales públicos que está compuesta por dos parcelas. Sobre la parcela GSP-1* está prevista la construcción del nuevo estadio de fútbol del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., cuyas obras están parcialmente ejecutadas en la actualidad. El resto del ámbito, ahora vallado, está destinado a acoger actividades complementarias de la obra de construcción del estadio: acopios, silos, maquinaria, etc. Dado que en estos momentos las obras se hallan paralizadas, el suelo no tiene ningún otro uso que el alojamiento de las estructuras parcialmente construidas y algunas zonas de acopios.

5. ANTECEDENTES

5.1. El planeamiento vigente: Plan General de Valencia

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

El ámbito de esta propuesta se origina desde este Plan General, que contempla una parcela con calificación GSP-1 en la avenida Corts Valencianes. A su vez, se incluía esta parcela en suelo urbanizable programado dentro del sector PRR-1 Ademuz, cuyo desarrollo y gestión dio como resultado la cesión a favor del Ayuntamiento de Valencia del ámbito como dotación pública con la calificación ya referida.

5.2. Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas

La Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas fue aprobada definitivamente por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17 de julio de 2007, y publicada en el DOCV de 29 de febrero de 2008. Con posterioridad fue a su vez modificada por la Modificación del PGOU de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianes, con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Valencia el 30 de mayo de 2008, dándose el caso de que, para su aprobación definitiva, se elaboró un texto refundido que fue aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2012.

Sustanciado en la firma de diversos convenios entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., ambas partes acordaron reservar esta parcela deportiva GSP-1* para la ubicación de un nuevo gran estadio, capaz de acoger eventos deportivos de primer nivel internacional, así como ser el campo de juego habitual del equipo de fútbol Valencia C.F. Estos acuerdos logrados quedaron suscritos en los siguientes documentos: el Protocolo de intenciones para la construcción de un nuevo estadio, de 29 de julio de 2004; el Convenio de colaboración para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual “Estadio Mestalla”, de 28 de diciembre de 2004; y el Convenio urbanístico y de

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Ayuntamiento de Valencia, de 20 de diciembre de 2005.

Para adecuar las decisiones tomadas en estos acuerdos, se procedió a elaborar la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, aprobada definitivamente por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17 de julio de 2007. Esta figura de planeamiento es la que en la actualidad establece los parámetros y régimen urbanístico del área. El área de actuación que nos ocupa coincide con una de las partes del ámbito de esta modificación del Plan General.

Según esta Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, la superficie total del ámbito es de 84.250,99 m², dividida en dos subparcelas de la misma calificación, aunque diferentes en cuanto a su régimen de uso y propiedad. La primera de ellas cuenta con 69.720,69 m² y está calificada como GSP-1*, es decir, como Sistema General de Servicio Público – Deportivo, de uso y titularidad privados, mientras la segunda, de 14.530,30 m², está calificada como GSP-1, es decir, como Sistema General de Servicio Público – Deportivo, de uso y titularidad públicos.

Al tratarse de una parcela calificada como GSP-1, su edificabilidad máxima es la indicada en el artículo 6.71 de las normas urbanísticas del Plan General, es decir, 1,2 m²t/m²s, lo que significa 83.664,83 m²t para la subparcela GSP-1* privada, cuya edificabilidad es la única que tiene la consideración de aprovechamiento lucrativo privado, dado que la subparcela GSP-1 tiene el carácter de equipamiento de uso y dominio público.

Esta subdivisión es la determinación más relevante de esta modificación de planeamiento, pero también incluye otras. En resumen, el régimen vigente de esta área queda, en lo fundamental, así:

- División de la parcela GSP-1 en las subparcelas GSP-1 y GSP-1*.
- Ampliación de la calle Amics del Corpus de 20 m a 24 m.

MEMORIA

- Establecimiento de una normativa complementaria a la del Plan General, que en el caso del ámbito de la presente modificación incluye los artículos 1 a 12. Sus principales condicionantes son:
 - Reglas de cómputo de edificabilidad de las construcciones singulares (estadio) previstas en la parcela GSP-1*.
 - Establecimiento de una cota de referencia única para toda la parcela, ya sea la subparcela GSP-1* o la GSP-1, indicada en un plano de ordenación.
 - Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial “Ademuz” por coherencia formal con las edificaciones en los alrededores del ámbito de la modificación.
 - Prohibición de edificar en la parte de la parcela inmediata a la confluencia entre la avenida Corts Valencianes y la calle Amics del Corpus, que quedará como espacio libre de uso público y dominio privado.
 - Normativa aplicable a los usos compatibles comercial Tco, recreativo Tre y hotelero Tho, este último expresamente añadido en el apartado 6 del artículo 6.
 - Normativa aplicable a los espacios bajo rasante.
 - Condicionantes de la red de abastecimiento de agua.
 - Condicionantes relativos al desarrollo del estudio de movilidad.
 - Dotación de al menos 3.450 plazas de aparcamiento subterráneo en la parcela GSP-1*.

Las superficies indicadas se han obtenido del Texto Refundido de la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.

5.3. La ATE “Valencia Dinamiza”

Mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicada en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012, se declara la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

que comprende dos ámbitos de actuación. Esta ATE comprende terrenos urbanos en dos zonas distintas: la denominada Zona A, en el lugar que ocupa el actual estadio Mestalla y sus alrededores inmediatos, y la Zona B.

En esta zona B, la ATE incluye la manzana que denomina “Nuevo Mestalla”, es decir, la que es objeto del presente instrumento de planeamiento con las características antes indicadas.

A diferencia del planeamiento vigente, Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, este acuerdo propone la calificación única como GSP-1* de la totalidad de la manzana, es decir, no deja parcela dotacional pública alguna en este ámbito. En todo caso, el Ayuntamiento de Valencia mantendría su actual titularidad sobre los 14.530,30 m² de suelo de la parcela GSP-1 de origen.

La idea es convertir el conjunto en un icono urbano formado por el nuevo estadio y edificios terciarios, con predominio de los comerciales, asociados al primero, ya que se entiende que esta solución se adapta mejor a las características del entorno urbano en que se integra la manzana, a los intereses privados del Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y al interés público que provocaría la generación de un nodo urbano singular que complemente ciertas carencias de reserva de suelo para usos comerciales detectadas en el entorno urbano de la avenida de las Corts Valencianes.

Además de esta agrupación de la superficie total bajo una sola calificación, aunque no de titularidad, el acuerdo indica unas consideraciones a tener en cuenta en la modificación de planeamiento necesaria para su desarrollo, que vienen a establecer el régimen urbanístico general que propone para el área.

- El Índice de Edificabilidad Neta de la parcela será de 1,1 m²t/m²s, por lo que la edificabilidad máxima total será de 93.310,11 m²t, distribuidos de la siguiente manera:
 - Equipamiento deportivo: 43.810 m²t
 - Uso terciario sobre rasante: 49.500 m²t
 - Uso terciario bajo rasante: 23.450 m²t

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

- Se confirma que el uso dominante debe ser el deportivo, quedando el terciario como compatible consentido.
- Respecto a este uso terciario, se indica que las normas deben incorporar el uso Tco3 del Plan General con carácter excepcional en este ámbito.

Por lo que se refiere a las dotaciones públicas exigibles, el acuerdo no hace mención expresa. Únicamente fija una ratio de aplicación para el cálculo de las plazas de aparcamiento mínimas, que es de 1 plaza en parcela privada por cada 40 m² y 1 plaza en suelo público por cada 100 m², lo cual significa reservar 4.086 plazas: 2.919 privadas y 1.168 públicas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Con carácter general y según se establece en el art. 81.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV en adelante):

“Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin.”

Por otra parte, y como consecuencia de la declaración de la ATE “Valencia Dinamiza” establecida mediante Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, resulta preceptiva la modificación del planeamiento general con el fin de adaptarlo a lo resultante de la ATE en cuestión.

De lo dicho se desprende no solo la conveniencia y la oportunidad de tramitar este expediente sino la obligatoriedad con el fin de satisfacer, aunque sea parcialmente, los requerimientos de la declaración de la ATE.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Como ha quedado reflejado en los antecedentes, la presente Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica con alcance de modificación pretende adecuar el planeamiento vigente, Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, a los nuevos condicionantes dispuestos por el acuerdo de 29 de junio de 2012, sobre la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”. Considerando que dicho acuerdo también declara la necesaria conformidad del Ayuntamiento de Valencia con las determinaciones finales que resulten de esta modificación, finalmente se proponen varias modificaciones, aunque no todas las indicadas por el acuerdo.

2.1. Calificación

El acuerdo propone que la totalidad de la manzana quede calificada como GSP-1*, es decir, que no quede ninguna porción de terrenos como dotación pública GSP-1. También el acuerdo refleja que en el informe del Ayuntamiento de Valencia de 25 de junio de 2012 emitido respecto a la ATE se plantea el cambio de calificación actual de la subparcela GSP-1 a TER, aunque se refiere a la merma de suelo dotacional público que este hecho supone.

Se considera más acorde con el interés general mantener la totalidad de la manzana como equipamiento de servicio público, ya sea de titularidad y uso públicos o privados, por la propia coherencia interna de su posible ordenación y por estar así previsto desde el Plan General hace ya tiempo aprobado. Además, por los mismos criterios, se considera que la actual parcela GSP-1 debe mantener su carácter dotacional público, puesto que su cambio directo a otra calificación lucrativa privada supondría, como ya se ha dicho, una merma en las dotaciones públicas, y en caso de ser objeto de permuta por otros terrenos dotacionales en distinta ubicación, se perdería el sentido de una ordenación vigente, estructural y pormenorizada, que pretende dotar de este tipo de equipamiento a un área urbana bastante concreta.

Por ello, esta propuesta plantea no cambiar la calificación GSP-1 de la parcela que en la actualidad cuenta con ella, no así su régimen de usos, como se expone en el apartado siguiente.

Por lo que al cómputo de edificabilidad se refiere, la presente propuesta de planeamiento asigna a la parcela GSP-1* el índice de edificabilidad neta del planeamiento vigente ($1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) y no el previsto en el Acuerdo del Consell por el que se declara la ATE Valencia Dinamiza ($1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$). Como consecuencia de ello, a pesar de mantener esta propuesta un índice de edificabilidad mayor que el previsto en el citado Acuerdo, la edificabilidad total con destino lucrativo privado se ve sensiblemente disminuida desde la máxima posible según las condiciones del Acuerdo del Consell referenciado.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

Calificación GSP-1*	Plan vigente	Acuerdo ATE	Propuesta Plan ATE “Valencia Club de Fútbol”
Sup. parcela privada (m²)	69.720,69	84.250,99	69.720,69
Edif. privada total (m²t)	83.664,83	93.310,11	83.664,83

A la vista de estas cifras, la presente propuesta considera que el mantenimiento de las indicaciones del planeamiento vigente para las parcelas calificadas como GSP-1 y GSP-1* no produce menoscabo del interés general, antes al contrario.

2.2. Usos

Ya el Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol S.A.D. el 20 de diciembre de 2005 dejó estipulado que:

“El estadio a construir (...) se destinará preferentemente a la práctica del fútbol, y actividades complementarias y accesorias, sin perjuicio de aquellas otras utilidades que el Club considere necesarias o convenientes para la entidad y no perjudiquen o menoscaben el uso principal al que se destina la parcela.”

Se trata por tanto desde el inicio de una regulación del destino de la parcela GSP-1*, que busca un enfoque realista que permita a la entidad encargada del uso y mantenimiento de esta instalación deportiva singular atender las necesidades y obligaciones que esta labor comporta, añadiendo usos complementarios que favorezcan una mejor explotación del complejo de edificios que se genere.

Para cumplir esta estipulación, el planeamiento ahora vigente propuso en su momento que, además de los usos compatibles en las parcelas GSP-1 según las normas urbanísticas del Plan General, se añadiera también como compatible el uso hotelero Tho1. Ello quedó reflejado en el punto sexto del artículo 6. “Normativa aplicable a los usos compatibles”, de la normativa complementaria a la del Plan General que acompañó a la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

El acuerdo sobre la ATE fija como una de las consideraciones a tener en cuenta en la el presente instrumento de planeamiento la inclusión en su normativa de la compatibilidad del uso terciario Tco3, centros comerciales en edificios exentos, con carácter excepcional en este ámbito.

Por lo tanto, se modifica el mencionado apartado 6 del artículo 6 que admitía como compatible el uso Tho1, al que se añade el Tco3, lo que refuerza las intenciones del convenio que sentó las bases de la actuación ajustándolo a criterios realistas y adecuados a la realidad urbana en que ésta se enclava.

En cuanto a los usos de la parcela GSP-1, dotacional pública, conviene citar dos párrafos de los documentos que han sido el origen de la actuación.

En el Convenio urbanístico de 20 de diciembre de 2005 entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol S.A.D., en su exponiendo IV que se refiere, en general, al espíritu de colaboración entre ambas entidades que rige el documento, se dice textualmente sobre la parcela GSP-1 prevista:

“En esta parcela el Ayuntamiento se reservará una superficie de aproximadamente 15.000 metros cuadrados, con destino a un pabellón multiusos, cuya promoción y construcción es de la exclusiva incumbencia municipal, si bien se efectuará un tratamiento coordinado de los destinos pretendidos en el ámbito total de la parcela.”

El planeamiento vigente, la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, se basa en este párrafo para afirmar que:

“...la referencia expresa al tratamiento coordinado de los destinos pretendidos en el total ámbito de la parcela abre la posibilidad de reconsiderar el uso previsto para esta dotación pública, siempre que esta circunstancia derive de la más adecuada compatibilidad con el uso del estadio.”

MEMORIA

Quedó, pues, clara, en el Convenio citado, la voluntad de ambas partes referente al “tratamiento coordinado de los destinos”, y el planeamiento vigente aprobado deja abierta la posibilidad de modificar los usos en este sentido.

Por ello, reiterando la voluntad de mantener la parcela GSP-1 como dotación pública, se equipara su régimen de usos al previsto para la parcela GSP-1*, es decir, se mantiene el uso deportivo como dominante y se establecen las mismas compatibilidades de otros usos en ambos casos, lo que se hará constar en el citado artículo 6 de la normativa complementaria.

3. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

Las modificaciones en la ordenación urbanística producto de la presente propuesta concretan sus determinaciones en las normas urbanísticas complementarias expuestas en un documento específico. Su redacción original procede de la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2012.

En la nueva redacción que ahora se formula se ha procedido a mantener la mayoría de sus determinaciones, salvo las especificadas en los apartados anteriores.

Por lo que se refiere a la reserva de aparcamientos en la parcela GSP-1*, inicialmente prevista en 3.450 plazas, se ha reducido en función de los requerimientos exclusivos de la edificabilidad terciaria, deducida la estrictamente deportiva que es de uso muy ocasional, lo que, al margen de razones de seguridad, pretende tener un efecto disuasorio frente al uso del vehículo privado. Así, la reserva mínima pasa a ser la establecida en las normas urbanísticas de la Zona B “Corts Valencianes”, en función de la edificabilidad de la parcela GSP-1*, esto es:

Estándar de reserva de aparcamiento GSP-1*	
Uso Público:	1 plaza por cada 100 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).
Uso Privado:	1 plaza por cada 40 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA

Para evitar confusiones, además, se ha modificado puntualmente la redacción de los artículos para aclarar las referencias a la normativa vigente. En suma, se presenta el conjunto completo de todas las normas complementarias, a modo de texto refundido, hayan sido modificadas o no.

La presente Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” no se traduce en ninguna variación en los planos de ordenación vigentes, que continúan siendo los del texto refundido de la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

NORMAS URBANÍSTICAS

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA “VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Art. 1. Ámbito de aplicación

1. Los artículos 1 a 12 de la presente normativa complementaria son de aplicación a la denominada “Zona A” en la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, es decir, a la parcela que se califica como GSP-1* ubicada junto a la Avenida de las Cortes Valencianas y a la contigua con calificación GSP-1.
2. El artículo 13 de la presente normativa complementaria es de aplicación a la parcela con la calificación GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros”, situada en la denominada “Zona B”.
3. En el artículo 14 de la presente normativa complementaria se diferencia, en su primer apartado, la normativa en materia de evaluación paisajística aplicable a las parcelas situadas en la “Zona B” y, en su segundo apartado, la normativa en la misma materia que resulta aplicable a la “Zona C”, según la denominación de zonas que se ha seguido a lo largo de la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.
4. En el artículo 15 de la presente normativa complementaria se diferencia en cada uno de sus tres apartados la normativa en materia de evaluación ambiental aplicable, respectivamente, a las parcelas situadas en la “Zona A”, en la “Zona B” y en la “Zona C”, según la denominación de zonas que se ha seguido a lo largo de la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.

Art. 2. Carácter complementario de las presentes normas

Las parcelas edificables GSP-1* y GSP-1 en la Zona A de esta modificación están sujetas a la aplicación de la normativa de la calificación GSP-1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, teniendo carácter, respectivamente, de suelo de dominio y uso privado, y suelo de dominio y uso público.

La presente normativa complementaria aclara, precisa y facilita la aplicación de las normas de dicha calificación al concreto uso de gran estadio a emplazar en la primera de dichas parcelas, por lo que de estas normas complementarias no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable o la implantación de usos no autorizados de la normativa GSP-1 del vigente Plan General, salvo las excepciones indicadas en los siguientes artículos.

Art. 3. Cómputo de edificabilidad

Atendiendo a la singularidad arquitectónica de un estadio, se aplicarán las siguientes reglas de cómputo de edificabilidad:

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación bajo gradas del estadio aunque tengan cerramientos de fachada móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo. Computarán al 100% aquellas áreas cerradas perimetralmente bajo las gradas y de altura superior a 2,20 m.
- c) Las gradas del estadio tendrán la consideración de cubierta de edificio, por lo que no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco la cubierta superior del estadio.
- d) La altura de cornisa máxima, que se fija en 25,30 m, se computará a cara inferior del último forjado horizontal de circulación perimetral bajo gradas del estadio y que tenga consideración de planta, según la definición del apartado e) siguiente.
- e) Se considerarán como planta exclusivamente los forjados horizontales aptos para circulación y estancia de personas y en los que se ubiquen locales

NORMAS URBANÍSTICAS

cerrados aptos para prestar servicios a los espectadores. No tendrán consideración de planta las gradas del estadio ni las porciones de forjado horizontal que formen parte de las mismas o de sus vías de evacuación, tanto transversales como perimetrales, con independencia de sus dimensiones.

- f) No se establece una altura máxima de coronación para el estadio.
- g) El índice de edificabilidad de 1,2 m²/m² establecido para la calificación GSP-1* por el art. 6.71.5.b2) del vigente Plan General genera una edificabilidad máxima computable total que es el resultado de aplicar este índice de edificabilidad a la superficie con calificación GSP-1*. La edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1* podrá consumirse en una única licencia o en varias sucesivas, sin que pueda superarse el máximo establecido para la parcela completa. La ocupación máxima de parcela se computará también de modo global para toda la parcela, sin que de la agregación de la edificación sucesiva mediante diferentes licencias pueda derivarse el incumplimiento de la ocupación máxima global de la parcela.

Art. 4. Cota de referencia

- a) A efectos de aplicación de los previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela calificada GSP-1*, la cual estará situada en el punto determinado en el plano B.5 de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Dotaciones Deportivas y tendrá su cota de rasante definida de acuerdo con las referencias de las rasantes actuales de la parcela establecidas en dicho plano.
- b) La cota de referencia de la parcela con calificación GSP-1 será idéntica a la definida en el apartado anterior, a fin de que ambas parcelas puedan, recíprocamente, resolver las medidas de evacuación exigidas por la normativa vigente. En particular, la ejecución del equipamiento deportivo previsto en la parcela calificada GSP-1 se realizará de forma que sea posible la evacuación de parte del estadio a través de ella, si es necesario por aplicación de la normativa vigente, evitándose diferencias de rasantes que hagan inviable esta posibilidad.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTES VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 5. Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial “Ademuz”

1. Por razones de coherencia formal con el resto de la avenida de las Cortes Valencianas, a la planta que tenga consideración de planta baja de acuerdo con la cota de referencia definida en el artículo anterior, le será de aplicación parcialmente la *“Instrucción Aclaratoria para aplicación de las Normas Particulares de edificación del Plan Parcial sector 1 “Ademuz” en las parcelas recayentes a la avenida de las Cortes Valencianas”*, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de Febrero de 1999 en los siguientes aspectos:

- a) La altura libre de la planta baja en la edificación complementaria al estadio será de 10 metros. La altura libre de la planta baja del estadio será, como máximo, de 10 metros.
- b) Podrán realizarse entreplantas no computables cuya superficie máxima total no superará el 75% de la superficie de la planta baja, tanto en el estadio como en los edificios de usos complementarios o compatibles.
- c) La altura parcial mínima de 7 metros se acusará a la fachada principal de la edificación complementaria practicando un voladizo estructural sólo pisable a efectos de mantenimiento, con una longitud de vuelo de 0,60 m y un canto de forjado de 30 cm.

2. No se exige ningún retranqueo de las alineaciones de la edificación respecto de las alineaciones de la parcela.

3. La parte del suelo privado de la parcela GSP-1* que da frente a la avenida de las Cortes Valencianas estará destinada a espacio libre de parcela de uso público en superficie y titularidad privada.

4. Se establece la prohibición de edificar en la confluencia de la avenida Cortes Valencianas con la calle Amics del Corpus.

Art. 6. Normativa aplicable a los usos compatibles

1. Las condiciones de edificabilidad de los usos diferentes del uso deportivo dominante (Dep) y de los usos compatibles comercial (Tco), y recreativos (Tre) autorizados, por coherencia con el entorno se regirán por la normativa urbanística de la calificación

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

EDA del vigente Plan General, salvo en lo relativo a la planta baja en que regirá lo regulado por el artículo 5 de estas Normas. No obstante, la altura libre interior de las plantas por encima de la baja podrá ser de 4 metros.

2. Por encima de la planta baja se admitirá una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, de altura libre interior máxima de 4 metros.

3. Para la aplicación de las determinaciones previstas en el presente artículo para los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia de obras, en el que se concreten las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas.

4. Las actividades integradas en la envolvente del estadio, que constituyen actividades complementarias del espectáculo deportivo como restaurantes, bares, cafeterías, museo del club y tiendas de artículos relacionados con el club, se consideran incluidas en el uso Dominante Deportivo.

5. El porcentaje del uso Dominante Deportivo de la edificación computable sobre rasante será, en todo caso, superior al 50% de la edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1*.

6. Entre los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo se admiten el uso hotelero Tho1 y el uso comercial Tco3.

Art. 7. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante

a) Los semisótanos cumplirán la posición del forjado superior respecto a la cota de referencia prevista en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, pero podrán tener una altura libre interior de 5 metros.

b) En las plantas que tengan consideración de sótanos con relación a la cota de referencia definida en estas Normas, pero cuyo suelo esté al mismo nivel o superior al de la rasante del terreno de juego y tengan acceso al terreno de juego o a las gradas inferiores del estadio, se admite la presencia permanente de personas, siempre que se cumplan las condiciones reglamentarias de evacuación y de medidas de protección aplicables.

Art. 8. Condicionantes de la red de abastecimiento de agua

1. La instalación deberá dotarse de doble red de agua, una potable y otra de riego y servicios.
2. El agua potable deberá usarse sólo en las actividades que impliquen contacto directo con el cuerpo humano, tales como beber, cocinar, ducharse, etc.
3. El resto de servicios, y muy en particular los riegos y baldeos, deberán abastecerse de la red B o de servicios. Ésta deberá abastecerse de fuente distinta a la potable. Esta condición se amplía al posible uso de agua como refrigerante evaporativo en las instalaciones de frío.

Art. 9. Condicionantes relativos al desarrollo del estudio de movilidad

1. Las recomendaciones finales del estudio de movilidad estarán sujetas a la evolución real que la demanda de accesibilidad exija y a las consideraciones que el Excmo. Ayuntamiento de Valencia entienda, tanto en materia de Transporte Público como en materia de Vigilancia, Control y Regulación del Tráfico, todo ello con vistas a optimizar la movilidad de la zona.
2. En materia de aparcamientos, y sin perjuicio de la previsión de plazas en el subsuelo de la parcela, sería conveniente estudiar localizaciones alternativas de estacionamientos que dispersen los tráficos de acceso al estadio, al Este y al Oeste del mismo, y que podrían situarse en las inmediaciones o bajo calzada de las calles anexas, para admitir tráficos de la Ronda Norte – Avda. Hermanos Machado, por un lado, y de Pío Baroja – Ronda Norte de Mislata, por otro.
3. Antes de la puesta en funcionamiento del estadio, deberá emitirse informe por el Ayuntamiento de Valencia y por la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, respecto a la implementación práctica de las medidas y recomendaciones indicadas en el estudio de movilidad.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 10. Dotación de aparcamiento

En relación con la edificabilidad de la parcela GSP-1* se preverá una reserva de aparcamiento de uso público y privado de acuerdo con los siguientes estándares:

Estándar de reserva de aparcamiento

Uso Público:	1 plaza por cada 100 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).
Uso Privado:	1 plaza por cada 40 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).

Art. 11. Compromiso de formalización de Convenio

1. La sociedad Valencia Club de Fútbol, S.A.D. adquiere el compromiso de formalizar un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia que regule la utilización del estadio por el municipio para acontecimientos deportivos o recreativos.
2. Los principios que deben regir en el citado Convenio serán los que se establecen en la estipulación cuarta del “*Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia*”, suscrito el día 20 de diciembre de 2005.

Art. 12. Condicionantes relativos a afecciones patrimoniales

1. La chimenea industrial existente en la parcela GSP-1* tiene el reconocimiento legal de Bien Inmueble de Relevancia Local, de acuerdo con la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.
2. El proyecto de construcción del nuevo estadio a implantar en la parcela GSP-1* incluirá el desplazamiento de la chimenea industrial indicada en el apartado anterior a otro emplazamiento en la misma parcela, adoptando las técnicas constructivas necesarias para salvaguardar la integridad de ese elemento patrimonial.
3. Antes del inicio de las obras de excavación del nuevo estadio, se realizará una excavación arqueológica con la finalidad de documentar los posibles restos arqueológicos que pudieran existir en la parcela.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 13. Normativa aplicable a la calificación GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros”

1. La normativa urbanística aplicable a la calificación GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros” será, con carácter general, la correspondiente a la calificación GEC en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., con las particularidades reguladas en los apartados siguientes.
2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.6.2.a de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se consideran incompatibles las actividades industriales relacionadas con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estas actividades se consideran incluidas en el Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.
3. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.7.2.a de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se consideran incompatibles los almacenes relacionados con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estos almacenes se consideran incluidos en el Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.

Art. 14. Tramitación de la evaluación paisajística

1. La evaluación paisajística de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se deberá realizar cuando se tramiten los proyectos que desarrollen la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas, tal y como prevé el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
2. La parcela contemplada en esta Modificación del Plan General como GSP-1 en la denominada Zona C, y según el Concierto Previo del Plan General de Valencia, aprobado en fecha 29 de septiembre de 2005, forma parte de un sector de suelo urbanizable, lo que implica que el análisis de integración paisajística y visual deberá realizarse cuando se desarrolle el citado sector, a través del correspondiente estudio de integración paisajística.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 15. Tramitación de la evaluación ambiental

1. La evaluación ambiental de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se realizará cuando se tramiten los proyectos que desarrollan la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.
2. La evaluación ambiental de la parcela GSP-1 situada en la zona de Campanar – Sant Pau se efectuará cuando se lleve a término el plan de desarrollo del sector en el que está incluida dicha parcela, según el documento de Concierto previo del Plan General de Valencia
3. La evaluación ambiental del proyecto de construcción de instalaciones deportivas en la parcela GSP-1* (nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D.) se realizará en el trámite de Autorización Ambiental Integrada al que debe someterse dicho proyecto en aplicación de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Art. 16. Condiciones para la elaboración de los Estudios de Detalle

Además de las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle que con carácter general establecen las normas del Plan General de Valencia, dentro del ámbito de actuación éstos tendrán en cuenta las indicaciones de los artículos 17 y 18 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 17. Espacio libre de edificación

Quedará libre de edificación sobre rasante la superficie de la parcela GSP-1* recayente a la Avenida Cortes Valencianas según ordenación gráfica indicada en el plano O-2.B Calificación. En particular, el porcentaje de ocupación en planta con respecto a la superficie ordenada no será en ningún caso superior al que tiene en la alternativa dos de la versión preliminar del Plan ATE.

Art. 18. Independencia del edificio del estadio

El estadio constituirá un edificio exento, sin que se acepte ningún elemento añadido a su envolvente que sirva de soporte a los demás usos permitidos en la parcela, distintos del deportivo. La ordenación debe preservar tanto la condición aislada del

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

estadio como hito urbano como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la avenida Corts Valencianes y su confluencia con la calle La Safor.

La distancia mínima entre el edificio del estadio y las demás edificaciones en la parcela que alojen los usos compatibles con el deportivo será de 15 metros.

Art. 19. Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Zona B “Corts Valencianes”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, representadas en los planos correspondientes de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares–) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013.

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto