

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación del plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol".

ANUNCIO

Resolución aprobatoria del plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol".

Visto el expediente de aprobación del Plan de Actuación Territorial Estratégica denominada "Valencia Club de Fútbol" del término municipal de Valencia.

ANTECEDENTES

Primero. Declaración de Actuación Territorial Estratégica.

El Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 declara el proyecto denominado Valencia Dinamiza, presentado por el Valencia Club de Fútbol y la mercantil Newcoval S.L., como Actuación Territorial Estratégica al amparo de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes para la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas. Dicho acuerdo incluye como anexo un Informe de Compatibilidad, el cual, en el marco de la evaluación ambiental estratégica, tiene la consideración de Documento de Referencia a efectos de la aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y define una hoja de ruta para la tramitación y ejecución de la actuación. Dicha declaración se hizo pública mediante su inserción en el DOCV nº6830 de 31 de julio de 2012 y una corrección de errores publicada el 13 de agosto de 2012.

Segundo. Tramitación.

El 18 de julio de 2012 se requiere a la mercantil Newcoval, S.L. para que preste la garantía provisional exigida en el Acuerdo del Consell. Posteriormente, con escrito de 16 de octubre de 2012 se le vuelve a requerir a la misma mercantil con apercibimiento de caducidad del expediente. Finalmente el 6 de noviembre de 2012, es el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. quien deposita la garantía provisional en la Conselleria de Hacienda y Administración Pública. Con fecha 13 de noviembre de 2012 se comunica a Newcoval, S.L. que la entidad Valencia Club de Fútbol S.A.D. ha depositado la garantía provisional y se le recuerda que debe practicar las actuaciones que se le exigen en el Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 en los plazos allí acordados.

El 13 de diciembre de 2012 Valencia Club de Fútbol, S.A.D., presenta escrito ante la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente por el que anuncia que esa entidad va a continuar con los trámites requeridos solicitando inicialmente la resolución del PAI Mestalla. El 6 de febrero de 2013, nuevamente esta entidad presenta escrito aportando copia de la solicitud de resolución del PAI ante el Ayuntamiento de Valencia, solicitando de esta Conselleria el aplazamiento en el cómputo de los plazos, así como que le sea remitida cualquier notificación en relación con este expediente.

Con fecha 3 de abril de 2013 el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. presenta escrito ante la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente exponiendo que el Acuerdo de colaboración suscrito entre la mercantil Newcoval, S.L. y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., que dio lugar a la propuesta de promoción conjunta del proyecto Valencia Dinamiza, estaba sujeto a una serie de condiciones suspensivas que no se han cumplido por lo que dicho protocolo no ha surtido efectos, habiendo conllevado su resolución. En el mismo escrito se expone que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. es uno de los cotitulares de la propuesta inicial de ATE, es propietario de los terrenos y construcciones sobre los que se plantea la misma, y, además, la actuación propuesta contempla como eje central su vinculación a la dotación deportiva y a la marca propia del Valencia Club de Fútbol. Por ello manifiesta su interés en continuar con el proyecto con el compromiso de desarrollar la ATE por sí mismo, solicitando a tal efecto que se le considere como aspirante a promotor individual. El 22 de abril de 2013 solicita una prórroga del plazo de tres meses para presentar la Versión Preliminar del Plan, que le es concedida mediante Resolución de la Secretaria Autonómica de fecha 3 de mayo de 2013.

Por parte de la mercantil Newcoval, S.L. se presenta escrito en fecha 9 de mayo de 2013 en el que manifiesta que es el promotor y propietario intelectual de la ATE y que previa la presumible adopción de determinados acuerdos societarios entre ambas entidades, con sus

nuevos consejos de administración, le será encomendada oficialmente la redacción de los documentos de participación ciudadana y el Plan, con las variaciones que les indique el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. Por ello solicita que se posponga la tramitación hasta después de la Resolución del PAI Mestalla y de los meses de verano, solicitando 3 meses más de prórroga. El 6 de junio de 2013 la mercantil Newcoval, S.L. manifiesta que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. carece de legitimidad para unilateralmente desvincular a esta mercantil por lo que solicita se desestime la solicitud de cambio de titular de la condición de promotor. De todos estos escritos se da traslado a la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo (13/05/2013), al Ayuntamiento de Valencia (24/05/2013), y a la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte (24/05/2013), sin que se hayan pronunciado sobre su contenido.

El 7 de agosto de 2013 se remite por la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo la versión preliminar del Plan que da cobertura a la actuación territorial estratégica suscrito por la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D. En conjunto, la documentación presentada es la siguiente:

1. Versión preliminar de la modificación del P.G.O.U. de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza".
2. Estudio de integración paisajística.
3. Plan de participación pública.
4. Estudio de movilidad del antiguo "Mestalla" y del entorno del nuevo estadio del Valencia C.F.
5. Informe de sostenibilidad económica de la ATE "Valencia Dinamiza".
6. Informe de viabilidad económica de la ATE "Valencia Dinamiza".
7. Informe de sostenibilidad ambiental de la ATE "Valencia Dinamiza".
8. Estudio arqueológico.

La versión preliminar plantea varias ordenaciones a partir de la propuesta inicial de ATE, resultantes del análisis de alternativas que preceptivamente debe contemplarse. Así se plantean 4 alternativas para la Zona A: Antiguo Mestalla, seleccionando la denominada Alternativa 3: propuesta 2. Para la Zona B: Corts Valencianes, se analizan 3 alternativas, seleccionándose la alternativa denominada 2.

Una vez analizada la documentación, el 14 de octubre de 2013 se otorga al Ayuntamiento de Valencia trámite de audiencia de la documentación presentada, y se solicita al aspirante que complete la documentación con el informe ambiental y justificación sustancial de la alternativa elegida y análisis comparativo de su incidencia en términos ambientales respecto de la alternativa cero, es decir el planeamiento aprobado vigente. El 25 de noviembre de 2013, el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. aporta documentación de informe ambiental, que se remite al Ayuntamiento de Valencia para su audiencia.

El 31 de enero de 2014 se emite dictamen aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia. En el mismo se refiere al convenio suscrito con Expo Grupo, S.A. en fecha 24 de julio de 2013 para la obtención de la Zona Verde conocida como "Solar de Jesuitas" y el traslado de su edificabilidad a la parcela municipal ubicada en el número 35 de la Avda. de Aragón, que se halla incluido dentro del ámbito de esta ATE. El dictamen se pronuncia únicamente a los efectos de valorar si en la versión preliminar se han considerado los aspectos que en relación con el planeamiento se relacionaron en el Dictamen emitido anteriormente a la declaración de ATE. Su valoración es positiva, haciendo ciertas apreciaciones que han sido consideradas posteriormente en la redacción del documento definitivo.

Completada la documentación con los estudios de integración paisajística, movilidad, sostenibilidad y viabilidad económica, se somete a participación e información pública por resolución de la conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 12 de mayo de 2014 (DOCV 3 de junio de 2014), por un plazo de 45 días hábiles. La documentación pudo consultarse en formato papel en los siguientes locales:

- Ayuntamiento de Valencia: calle Amadeo de Saboya, núm. 11, 46010 Valencia.

- Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas: Ciudad Administrativa 9 d'octubre, torre 1, calle de Castán Tobeñas, núm. 77, 46018 Valencia.

- Servei Territorial d'Urbanisme de València: calle de Gregorio Gea, 27, 46009 Valencia.

Asimismo se habilitó su consulta a través de las páginas web de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (<http://www.citma.gva.es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/valenciadinamiza>) y del Ayuntamiento de Valencia.

Una vez cumplido el trámite de participación pública e incorporados, en su caso, los resultados de esta participación en el plan y en el informe de sostenibilidad ambiental, el aspirante a promotor Valencia Club de Fútbol, S.A.D. depositó en la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, en fecha 10 de noviembre de 2014, la documentación correspondiente a la propuesta de plan, informe de sostenibilidad y una propuesta de memoria ambiental indicativa para que fuera valorada y completada por el órgano ambiental. La nueva documentación se presenta bajo la denominación de ATE "Valencia Club de Fútbol" y consiste en:

1. Memoria, normas urbanísticas, anexos y ficha de gestión.
2. Estudio de integración paisajística.
3. Plan de participación pública.
4. Planos de información y ordenación.
5. Estudio de movilidad del antiguo Mestalla y del entorno del nuevo estadio del Valencia C.F.
6. Informe de viabilidad económica.
7. Informe de sostenibilidad económica.
8. Informe de sostenibilidad ambiental.
9. Propuesta de memoria ambiental.

Tercero. Memoria ambiental.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 21 de noviembre de 2014, emitió la memoria ambiental del Plan de ATE "Valencia Club de Fútbol". Dicho documento, como culminación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, propone que, tras los resultados del análisis de alternativas y del proceso de participación pública, sea la alternativa denominada A3B2 en dicha memoria la finalmente elegida, especialmente por su menor impacto ambiental y mejor reconocimiento social a la vista del proceso de participación pública. En dicha memoria se dispone que, con carácter previo a la aprobación del Plan de Actuación Territorial Estratégica:

- Se concretarán los parámetros a los que se ajustarán los estudios de detalle mediante los cuales se ordenarán los volúmenes edificatorios de la siguiente forma:

a) En particular y sin perjuicio de otros que pudieran 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 se tienen en la versión preliminar del Plan de ATE-Alternativa Tres en el ámbito del Antiguo Mestalla y Dos en el ámbito de Corts Valencianes.

b) En el ámbito del antiguo Mestalla, la ordenación deberá procurar la máxima permeabilidad física y visual del ámbito, valorando la conveniencia y oportunidad de plantear alguna edificación icónica que potencie el carácter singular del área como ámbito de nueva centralidad urbana.

c) En el ámbito Corts Valencianes, la ordenación debe preservar la condición aislada de su edificación del estadio como hito urbano, como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la Avda. 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.

- 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 relevantes. El plan de movilidad deberá ser aprobado según dicha norma con anterioridad, o de manera simultánea, a la aprobación del planeamiento urbanístico, Plan ATE.

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

- Se analizará la necesidad, o no, de incluir en la actuación un porcentaje de vivienda pública.

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

- Previa a la aprobación definitiva, se emitirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto del informe de 19 de noviembre de 2014.

- Respecto de los proyectos de desarrollo de la ATE, la conformidad de la memoria ambiental no exime de su sometimiento al trámite de evaluación de impacto ambiental, si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental que resulte de aplicación.

Cuarto. Informe del Ayuntamiento de Valencia.

Atendiendo al apartado segundo del Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012, y del Informe de Compatibilidad anexo al mismo, el proyecto requiere de la conformidad del Ayuntamiento de Valencia en relación a todos los aspectos concernientes a los documentos de planificación, gestión y ejecución de la actuación. Consecuentemente, y con anterioridad a su aprobación, el Ayuntamiento de Valencia, con fecha 9 de diciembre de 2014, emite informe sobre el Plan ATE Valencia Club de Fútbol. En dicho informe se manifiesta la conformidad general al Plan presentado, realizando una serie de valoraciones y concreciones que se exponen en el mismo.

Quinto. Contenido de la Versión final del Plan de ATE.

Atendiendo a las consideraciones advertidas por la memoria ambiental y a las alegaciones estimadas, el aspirante a promotor elaboró la versión final del Plan de ATE, cuya entrada en esta Consellería, procedente de la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, es de fecha 12 de febrero de 2015.

La documentación presentada consta de:

1. Memoria, normas urbanísticas y ficha de gestión.
2. Anexos a la memoria (tomos I y II).
3. Estudio de integración paisajística.
4. Plan de participación pública.
5. Planos de información y ordenación.
6. Plan de movilidad del Antiguo Mestalla y del entorno del nuevo estadio del Valencia CF.
7. Informe de viabilidad económica.
8. Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental.

Las características más importantes del proyecto son las siguientes:

Antiguo Mestalla (Avenida Aragón)

Se trata de crear un área de nueva centralidad urbana en el norte del área metropolitana de Valencia con un elevado componente estratégico y de influencia supramunicipal. Para ello, el plan ATE le otorga a este ámbito que ocupa el viejo Mestalla una edificabilidad terciaria añadida a la residencial autorizada por el planeamiento vigente. Este terciario deberá acoger usos y actividades de excelencia y la edificación deberá adoptar características de icono urbano en el entorno donde se localiza. Las principales magnitudes del proyecto en este ámbito son las siguientes:

Superficie lucrativa	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² t)
EDA-M: Uso Residencial (compatible terciario)*	11.988,00	105.336,00
TER-M: Uso Terciario-Hotelero	2.329,38	16.445,00
TER-MS: Uso Terciario-planta sótano	19.834,22	19.834,22

* La edificabilidad residencial está acotada a los 75.906,00 m²t del actual planeamiento aprobado.

Superficie dotacional

	Superficie (m ²)
Equipamientos: SED-STD-PAD-SMD	11.967,77
Espacios Libres: SJL	24.728,46
Red Viaria: PRV-SRV	21.684,97

Superficie dotacional externa

	Superficie (m ²)
“Manzana de Jesuitas”	3.639,54

Zona Corts Valencianes

En el ámbito del nuevo Mestalla, la ATE no plantea cambios en cuanto a las magnitudes ya aprobadas por el planeamiento vigente. La modificación introducida por la ATE compatibiliza el uso Tco3 (grandes superficies comerciales en edificios exentos) en todo el ámbito. Se mantiene la superficie total de la actuación (84.250,99 m²), el índice de edificabilidad del planeamiento vigente (1,2 m²t/m²s), y la edificabilidad lucrativa total es de 83.664,83 m²t. Se respeta la parcela GSP-1 (14.530,30 m² de superficie) como dotación pública y se equipara su régimen de usos al de la parcela GSP-1*; es decir, deportivo compatible con Tho1 (hotelero), Tco (comercial), Tre (recreativo) y Tco3 (comercial de grandes superficies en edificios exentos).

Sexto. Titularidad de los terrenos.

Consta en el expediente la acreditación de la disponibilidad por el aspirante a promotor Valencia Club de Fútbol, S.A.D. de más del 50% de la superficie del ámbito de la ATE, así como la titularidad de los mismos en los cinco años anteriores, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 70.ter.3 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local. El sistema de gestión de la actuación será por parcelación.

Séptimo. Promotor.

La resolución aprobatoria de la ATE otorga la condición de promotor de la misma al aspirante que reúne los requisitos para el adecuado cumplimiento del proyecto. Para esta actuación se otorga dicha condición a la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D., con CIF: A-4605217. En el expediente consta documentación referente a la solvencia financiera del promotor.

Aunque la solicitud de ATE se suscribió inicialmente por NEWCOVAL, S.L. y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lo cierto es que una vez obtenida la declaración del Consell, ha sido el Valencia Club de Fútbol el que ha atendido debidamente las obligaciones que le venían impuestas como aspirante a promotor, de tal forma que fue el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. quien prestó la garantía necesaria para otorgar eficacia a dicha Declaración y quien ha asumido la elaboración de los documentos y el impulso del expediente. A ello hay que añadir el hecho de que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. cuenta con la disponibilidad mayoritaria de los terrenos sobre los que se va a ejecutar las actuaciones de urbanización de la ATE y consta documentación técnica y financiera en relación con la capacidad económica del mismo, lo que permite atribuirle la condición de promotor.

CONSIDERACIONES TÉCNICO JURÍDICAS

Primera. Tramitación.

El Plan ATE se sometió a información pública el 3 de junio de 2014, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, por lo tanto, y en aplicación de la disposición transitoria primera de la citada Ley, el Plan se ha tramitado de manera correcta, según lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas (en adelante, Ley 1/2012).

Segunda. Documentación.

La documentación de la Versión final del Plan de ATE está completa, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2.d) de la Ley 1/2012, en relación con el apartado 6 del Documento de Referencia, de fecha 28 de junio de 2012.

Tercera. Cumplimiento de las determinaciones del Acuerdo del Consell.

La Subdirección de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, en fecha 18 de febrero de 2015, emite informe favorable en materia urbanística y de ordenación del territorio a la Versión final del Plan de ATE. En el mismo se indica que se han subsanado las observaciones recogidas en el informe de la misma Subdirección, de fecha 22 de septiembre de 2014, en relación con lo exigido en el Documento de Referencia, que acompañaba al Acuerdo del Consell por el que se declaró la ATE.

Respecto de las determinaciones del Acuerdo del Consell se considera que han sido debidamente atendidas en la versión final. En tal sentido, la condición resolutoria referida a la necesaria resolución previa del Programa de Actuación Integrada Mestalla, adjudicado por gestión directa a AUMSA el 9 de abril de 2007, ha sido cumplimentada mediante el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia adoptado en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2014.

La propuesta inicial de ATE ha sido objeto de desarrollo con ocasión del análisis de alternativas que necesariamente ha debido practicarse, y del que han resultado seleccionadas la Alternativa 3: Propuesta 2, para la zona “Mestalla” y la Alternativa 2, para la Zona “Corts Valencianes”. Esta circunstancia, unida al hecho sobrevenido de la suscripción del convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Expo Grupo, S.A. y las obligaciones que del mismo se derivan para esa administración, obligan a una reconsideración de la ejecución del proyecto.

De otro lado, la declaración del Consell autoriza una edificabilidad computable máxima en las zonas Antiguo Mestalla y Corts Valencianes que finalmente, con las alternativas seleccionadas, no ha sido completamente utilizada. Así, la versión final del plan prevé el mantenimiento de la edificabilidad de uso residencial ya contemplada en el plan vigente y el incremento previsto, destinado a uso terciario, es inferior al autorizado por la declaración.

En la zona “Corts Valencianes” la alternativa seleccionada mantiene la calificación vigente de la parcela GSP-1 de uso y dominio público, y la edificabilidad que tiene actualmente; por tanto, pese a que la Declaración autoriza el cambio de calificación, finalmente se ha prescindido de ella, manteniendo la calificación y edificabilidad vigente. Habida cuenta de que se mantiene la ordenación, sin merma del suelo dotacional, se hace innecesaria la compensación exigida en los puntos a) y b) del apartado 11 del Informe de compatibilidad, en los términos exigidos. Así el promotor sí se obliga a la ejecución ya prevista del polideportivo en la parcela GSP-1, y se mantiene el compromiso exigido en el apartado c) del mismo punto 11, referido al desarrollo de proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en un importe equivalente al 2% del coste de las obras públicas de urbanización.

Respecto del estudio de detalle, que se exigía con la aprobación del planeamiento, ha tenido ocasión de pronunciarse el Ayuntamiento de

Valencia, competente para su aprobación, y se difiere su elaboración hasta la fase de ejecución correspondiente.

Cuarta. Cumplimiento de las determinaciones de la memoria ambiental.

En relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la memoria ambiental, se han emitido informes favorables por parte de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de la Dirección General del Aviación Civil, del Servicio Territorial de Cultura y Deporte y resolución aprobatoria del plan de movilidad de nuevas implantaciones.

Quinta. Compromisos del promotor.

El promotor de la ATE está obligado a practicar a su costa las siguientes actuaciones, que se reflejarán en el Convenio a suscribir con la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente:

5.1 Cesión libre de cargas de urbanización del 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la ATE. Todo ello, a efectos de lo dispuesto en el artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008. La administración receptora será el Ayuntamiento de Valencia.

5.2 Prestación de la garantía definitiva de ejecución de la ATE. Esta garantía se establece en el apartado 10 del informe de Compatibilidad anexo al Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 por un importe del 5% del coste total de las obras públicas de urbanización. En este sentido, las modificaciones en el proyecto inicial requieren de una homogenización de la base del cómputo al que aplicarle la garantía, estimándose la más idónea el apartado del informe de viabilidad económica denominado "cargas de urbanización y otras obligaciones". Con esta base computable, la garantía definitiva asciende a 1.162.159,53 €.

5.3 Desarrollar proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la actuación territorial estratégica por un importe equivalente al 2% del coste de las obras públicas de urbanización. Dicho importe, aplicando el baremo computable anterior asciende a 464.863,81€, y será objeto de un convenio específico entre el promotor, el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat a suscribir en un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la ATE. Los proyectos a determinar por ambas Administraciones se desarrollarán en los entornos del ámbito de la ATE, aunque atendiendo al proceso de participación pública se recomienda priorizar las actuaciones en el entorno del nuevo Mestalla en Corts Valencianes.

5.4 Suscribir el Convenio de Ejecución de la ATE con la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, que contemple todas las disposiciones de esta resolución y la memoria ambiental.

5.5 Redacción de los proyectos de urbanización.

5.6 Redacción del proyecto de reparcelación.

5.7 Redacción de los estudios de detalle, que serán objeto de informe por el departamento de la Generalitat competente en materia de paisaje.

5.8 Presentación de los proyectos de urbanización, reparcelación, estudio de detalle y proyectos de edificación ante el Ayuntamiento de Valencia para su tramitación y aprobación definitiva.

5.9 Inscribir el proyecto de reparcelación aprobado en el Registro de la Propiedad.

5.10 Licitación en pública concurrencia la ejecución de las obras de urbanización de los suelos dotacionales públicos con sujeción a lo establecido en el artículo 160 de la LUV. De conformidad con el Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 de declaración de ATE, se designa como administración actuante para el seguimiento de la contratación de las obras al Ayuntamiento de Valencia.

5.11 Ejecutar las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.

5.12 Conservar las obras de urbanización desde su finalización hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Valencia.

5.13 Solicitar las licencias de demolición, obra y ambientales pertinentes para la ATE ante el Ayuntamiento de Valencia.

5.14 Ejecutar las edificaciones objeto de esta ATE, incluido el polideportivo a erigir en la parcela GSP-1.

Sexta. Gestión de la Actuación.

Las condiciones de gestión se ven condicionadas por el Convenio de "Jesuitas" y por la Declaración de ATE. El contenido del primero

impone la redelimitación de la unidad de ejecución denominada Mestalla (PAI Mestalla) actualmente vigente, que obliga a incluir la parcela municipal sita en Avda. Aragón 35 y se incorpore un excedente de aprovechamiento que permita obtener, mediante la transferencia de aprovechamiento correspondiente, la parcela propiedad de EXPO GRUPO, S.A. (parcela de Jesuitas). Esto ha supuesto delimitar una unidad de ejecución que engloba mayoritariamente suelo privado y público obtenido onerosamente, y por tanto con aprovechamiento, dejando fuera de la unidad los suelos dotacionales públicos ya gestionados. A estos efectos no se considera este aprovechamiento transferido para el cálculo del 10% de aprovechamiento de cesión a la administración. Esta unidad de ejecución constituye su propia área de reparto. La parcela resultante TER-M será objeto de adjudicación a Expo Grupo, S.A. con ocasión de la transferencia de aprovechamiento referida, objeto del convenio. Se formulará por tanto un proyecto de reparcelación sobre un área reparcelable discontinua.

No obstante, la ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases independientes de forma que la repercusión de cargas de urbanización se haga de manera que los propietarios, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique asuman directamente el coste de la urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias que les pudiere corresponder.

Séptima. Fases y plazos para la ejecución de la actuación.

1. El promotor suscribirá el Convenio de Ejecución de la ATE, recogido en el punto 5.4, en el plazo de quince días desde la constitución de la garantía definitiva.

2. El promotor ejecutará la ATE sometido a las siguientes Fases:

FASE I (plazo de 3 años).

Demolición de las dependencias municipales en desuso de la Zona A "Antiguo Mestalla".

La ejecución de la fase 1 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".

La construcción de un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso, y sobre la que se ubica la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas, según convenio entre Valencia, C.F. y Expo Grupo, S.A.

FASE II.

- Fase II.1 (plazo de 3 años)

Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B).

Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B "Corts Valencianes".

Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.

Ejecución del Terciario de la Zona B "Corts Valencianes".

Compromisos asumidos en la ATE correspondientes a la "Construcción polideportiva en parcela GSP-1 y restos arqueológicos".

- Fase II.2 (plazo de 2 años)

Demolición del actual estadio en la zona A "Antiguo Mestalla".

Ejecución del terciario y aparcamientos en el subsuelo.

La ejecución de la fase 2 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".

Ejecución de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Movilidad (Zona A).

Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona A.

- Fase II.3 (plazo de 2 años)

Construcción progresiva de las edificaciones sobre rasante de la Zona A "Antiguo Mestalla".

3. El promotor ejecutará la primera fase en el plazo de 36 meses desde la entrada en vigor de la ATE. Este plazo será improrrogable.

4. El plazo total para la terminación de la ATE es de 10 años, a contar desde su entrada en vigor.

El promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados, que únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo

con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:

a) En lo relativo a la redacción de documentos, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.

b) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

El incumplimiento, por causa imputable al promotor, de los plazos, y en su caso, de las prórrogas, comportará la imposición de penalidades previstas en el artículo 143 LUV y LCSP y, en su caso, la resolución de la ATE, con incautación de la garantía definitiva.

Octava. Garantías.

El promotor deberá prestar garantía definitiva por importe de 1.162.159,53 €. Dispone del plazo de quince días, a contar desde la notificación de la resolución aprobatoria, y deberá constituirse en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratación pública y a favor de la Generalitat. El incumplimiento de este compromiso constituye una condición suspensiva de la eficacia de la presente resolución.

Novena. Cumplimiento.

El Plan de ATE entrará en vigor a los quince días de la publicación de sus Normas Urbanísticas en el BOP de Valencia. No se podrá proceder a dicha publicación hasta que no se haya suscrito el Convenio establecido en el punto 5.4 de esta resolución.

La ATE se entenderá cumplida con la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en esta Resolución, los proyectos que la desarrollen, y el convenio, extinguiéndose una vez finalizadas las obras.

Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá cumplida, en cuanto a las obras de urbanización, cuando hubiere transcurrido el plazo de garantía de doce meses desde su recepción por el Ayuntamiento de Valencia, rigiendo para dicha recepción lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público para los contratos de obra pública.

En cuanto a las obras de edificación, se entenderán concluidas con la obtención de la licencia de apertura.

Décima. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El Proyecto conlleva la modificación del Plan General de Valencia en aquellas determinaciones en las que se contradiga con el presente documento. Sus determinaciones se integrarán en el Plan General de Valencia, tal y como dispone el artículo 4.2.a) de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, sin que sean necesarios más trámites posteriores.

Undécima. Renuncia, cesión de la adjudicación y modificación de la ATE.

La renuncia a la condición de promotor de la ATE, la cesión de la misma y la modificación de cualquiera de las condiciones de gestión previstas en esta resolución deberá ser autorizada por la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, previo informe favorable de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En todo caso, la cesión de la condición de promotor solo podrá admitirse cuando el cesionario cumpla con los requisitos de solvencia y capacidad que fueron exigidos para la adjudicación inicial de la ATE, haya constituido la garantía definitiva y suscrito el Convenio y asuma los compromisos y obligaciones derivados de la aprobación del Plan de ATE.

La renuncia a la condición de promotor conllevará la incautación de la garantía prestada.

Duodécima. Resolución de la actuación territorial estratégica.

El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados en la presente Resolución y el Convenio determinará su sustitución, o la caducidad de la ATE, con incautación de las garantías prestadas, previa audiencia al interesado.

La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Decimotercera. Competencia para la aprobación definitiva del Plan de ATE.

La competencia para la aprobación definitiva del Plan corresponde a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en virtud de lo establecido por el artículo 2.3 de la Ley 1/2012 en relación con el artículo 3.5 del Decreto 85/2013, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con la propuesta de Resolución que obra en el expediente, Resuelvo:

Primero

Estimar o desestimar las alegaciones presentadas, de conformidad con el informe propuesta que se adjunta como Anexo 1 y cuyo contenido forma parte integrante de esta Resolución.

Segundo

Aprobar definitivamente el Plan de Actuación Territorial Estratégica denominado "Valencia Club de Fútbol" integrándose sus determinaciones en el planeamiento urbanístico del municipio de Valencia.

Tercero

Designar al Valencia Club de Fútbol, S.A.D. como promotor de la actuación territorial estratégica denominada "Valencia Club de Fútbol", que deberá ejecutar sometido a las determinaciones establecidas en esta resolución, en la memoria ambiental y en el convenio suscrito al efecto.

Cuarto

Ordenar la notificación de esta resolución al promotor, requiriéndole para que proceda a la prestación de la garantía definitiva en el plazo de quince días desde su recepción, apercibiéndole de que dicha prestación es condición suspensiva de la eficacia de la presente resolución.

Quinto

Ordenar la publicación de este Acuerdo en el DOCV y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia con sus Normas Urbanísticas, una vez suscrito el Convenio con la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo expresado en el punto 5.4 de las consideraciones técnico jurídicas de esta Resolución, y la notificación a los interesados en el expediente.

Sexto

Contra el presente acto, que es definitivo en la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses desde su publicación, sin perjuicio de cualquier otro que conforme a derecho convenga.

Valencia, 19 de febrero de 2015.—La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente: Isabel Bonig Trigueros.

ANEXO 1

INFORME DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES AL PLAN DE LA ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA "VALENCIA CF"

Alegación 1.- José Granell Guillamón, en nombre y representación de Newcoval.

Contenido de la alegación:

- El alegante se refiere a toda una serie de contratos de naturaleza privada, y efectúa diversas consideraciones sobre la autoría intelectual de una de las alternativas presentadas en la versión preliminar del Plan de ATE.

- Manifiesta varias afirmaciones sobre la designación del promotor de una ATE al amparo de la Ley 1/2012.

- Pide la suspensión del proyecto alegando su no conformidad al documento presentado a consulta pública.

Informe:

- Las consideraciones acerca de los contratos de naturaleza privada del alegante no vienen al caso respecto de lo que se sustancia en el proyecto de participación pública. La Versión Preliminar del Plan de ATE incluye varias alternativas sobre las que el que los agentes sociales se han pronunciado, y la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ha emitido informe, a la vista del estudio de alternativas y la respuesta de la consulta pública, dando conformidad a la memoria ambiental en la que se justifica la elección de la alternativa finalmente propuesta y las mejoras ambientales y territoriales respecto de otros proyectos.

- Respecto de las consideraciones sobre el promotor, hay que remarcar que, como lo expresa el artículo 4.2.b., la designación del promotor final se produce con la resolución aprobatoria del planeamiento que da cobertura a la ATE.

- Respecto a la suspensión de la ATE, cabe entender que no se aportan causas que determinen la suspensión de una tramitación que ha seguido escrupulosamente lo determinado en la Ley 1/2012.

Alegación 1 bis.- Cercle Obert de Benicalap.

Contenido de la alegación:

La ATE determina poner en manos de intereses privados la planificación y desarrollo de dos zonas de gran relevancia en la configuración de la ciudad.

Se califica al promotor/beneficiario de la actuación,- Valencia CF SAD,- de incapaz de desarrollar y garantizar la ejecución de la propuesta dada su incapacidad económica, los antecedentes de mala gestión, posibles conflictos con la hacienda pública y/o judiciales, etc.

Más en particular se hace referencia a lo siguiente:

- Se cede el suelo público municipal sin que se haya cumplido el convenio suscrito en su día al efecto entre el Ayuntamiento y Valencia CF SAD según el cual debían haberse cedido en contrapartida por parte de Valencia CF SAD otros terrenos en compenetración y llevado a término determinadas actuaciones para dotación de equipamiento local.

- La actuación no reporta beneficios a la ciudad en general ni a los vecinos de proximidad en particular,- a los que solo aportaría perjuicios, ruido, congestión de tráfico, etc.- sino solo a los promotores y/o posibles compradores del Club, que se califican de especuladores. Además se hace referencia a la condición de avalista que en la actualidad tiene la Generalitat con respecto al Club y a que éste estaría siendo investigado por la administración de hacienda por posibles irregularidades.

- El emplazamiento del nuevo estadio es inadecuado. El nuevo estadio nunca debería haberse construido en la parcela de la avenida de les Corts Valencianes pues ello da lugar a enormes perjuicios a los vecinos. La tendencia actual es situar dicha clase de equipamientos en los entornos periurbanos de las ciudades.

- No está resuelto el problema de accesibilidad. Los aparcamientos son y serán insuficientes y la EMT no podrá asumir el coste del incremento de costes que determinará dar servicio a la actividad.

- En el entorno del nuevo estadio se tiene en la actualidad un mercado semanal al aire libre que será gravemente perjudicado, ya que tiene lugar los sábados, habitual día de competición.

- El estudio de impacto ambiental aportado carece de rigor y está viciado por haber sido redactado por el mismo promotor de la actuación. Se solicita la redacción de un estudio de impacto ambiental independiente y con el debido rigor.

Informe:

Las referencias al modo de gestión de desarrollo de la ciudad,- público o privado- no son objeto del análisis técnico-urbanístico al que este informe debe limitarse. Así mismo cabe decir en cuanto a la solvencia financiera, obligaciones tributarias u otras con la administración, etc., del promotor, para cuya discusión se remite al dictamen de los departamentos competentes en materia de hacienda.

La actuación territorial estratégica fue calificada como tal atendiendo a lo que en su momento diferentes departamentos de la Administración entendieron indudables beneficios para la ciudad. De una parte, en tanto que su desarrollo pondrá a disposición un gran estadio de última generación,- semejante al que ya se tiene en otras ciudades que pueden competir con Valencia en el mercado de servicios de calidad y grandes eventos en el escenario internacional, - Bilbao, Sevilla, Milán, Manchester, etc. De otra, en tanto que determina la creación de un nuevo polo de actividad terciaria en el antiguo Mes-talla, - oficinas, comercio, hoteles, servicios educativos y sanitarios del que carecen los barrios del noreste de la Ciudad.

Con independencia de lo anterior, cierto es que puede discutirse el emplazamiento del nuevo estadio, teniéndose en este sentido argumentos tanto a favor,- proximidad, significación urbana,- como en contra,- congestión puntual de tráfico, desplazamiento de otras actividades públicas, etc.- si bien ha de advertirse que tal determinación es producto de una actuación anterior, hoy consolidada e irreversible.

El proyecto contiene un detallado estudio de tráfico y movilidad del que se deduce que, si se adoptan las medidas correctoras de todo orden propuestas, la accesibilidad al estadio con ocasión de la celebración de eventos estaría razonablemente resuelta y que las repercusiones en el tránsito local serían también razonablemente asumibles. Las bases para la materialización de tales convenios ha de decirse que han sido incorporadas al Proyecto mediante el Plan de Movilidad de Nuevas Implantaciones Especialmente Relevantes redactado conforme al artículo 12 de la Ley 6/2011 de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana.

Por otro lado, ha de señalarse que ninguno de los grandes estadios puestos en servicio en los últimos años prevé dotación de plazas de aparcamiento en proporción directa a su capacidad, sino cantidades muy inferiores, tal y como se muestra en la siguiente tabla en la que se dan datos de actuaciones llevadas a término en las ciudades de Bilbao, (AC Bilbao) Barcelona/ Cornellà (RCD Espanyol), Madrid (C Atlético de Madrid) y Turín (SE Juventus), por cuanto que lo que han tratado los planificadores, en todos estos casos, es de evitar que la oferta de plazas de aparcamiento sea tal que incentive el uso del vehículo privado para acceso al campo en detrimento del transporte público:

	Año	Espectadores	Plazas aparcamiento
Manchester / Manchester U	2000	47.405	2.000
Cornellà / RCD Espanyol	2010	40.500	280
Turín / SE Juventus	2011	41.000	4.000
Madrid / At de Madrid	2015	70.000	1.760

En lo que se refiere al mercado local que tiene lugar los sábados en espacio público en el entorno del nuevo estadio, hay que entender que podrá habilitarse un emplazamiento alternativo al ocupado en la actualidad de manera que siga celebrándose en lo sucesivo con normalidad.

Finalmente, en cuanto al estudio de impacto ambiental (cabe entender evaluación ambiental y territorial estratégica) se observa que se ajusta al índice y contenidos establecido en el informe de compatibilidad publicado en el DOCV de fecha 29 de junio de 2012. En todo caso, ha de remitirse en este aspecto al acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial de la Comunitat Valenciana que da conformidad a la memoria ambiental.

Alegación 2.- Antonio Marín Segovia.

Contenido de la alegación:

Básicamente reproduce los argumentos de Cercle Obert de Benicalap y además incorpora los siguientes:

- Los estudios de viabilidad y sostenibilidad económica se basan en conjeturas que se califican de falsas en el escenario actual de crisis económica y de previsible evolución de la misma.

- Los vecinos no han sido debidamente informados.

Informe:

En lo que respecta a los argumentos de oposición al proyecto coincidentes con los de Cercle Obert de Benicalap se remite al apartado anterior. En cuanto al resto de contenidos se tiene lo siguiente:

a) En la versión definitiva del proyecto los estudios de contenido económico han sido objeto de corrección de algunos errores menores que en lo fundamental no afectan a sus conclusiones iniciales. Por otro lado, ha de entenderse que la materialización de la edificabilidad que contempla la Actuación no se producirá en un breve espacio de tiempo, sino que, por su orden de magnitud, se secuenciará en sucesivas actuaciones parciales que habrán de prolongarse a lo largo de los próximos años. En este escenario es razonable que se superen las crisis de precios y demanda actuales. En todo caso, los cálculos de viabilidad han sido realizados a partir de estudios de mercado y con arreglo a módulos de venta y producción actuales.

b) En cuanto a la información pública del proyecto ha de señalarse que éste, además de los periodos de exposición pública reglamentarios,- 45 días,- ha sido sometido a la consideración de las asociaciones de vecinos y otras interesadas de las zonas afectadas y de la ciudad de Valencia en el marco de talleres de participación expresamente diseñados al efecto, todo ello según las determinaciones del Informe de Compatibilidad anexo a la Declaración del Consell, y al documento de la Versión Final del Plan ATE denominado "Plan de

Participación Pública. Memoria”, y que se puede consultar en el expediente administrativo de esta ATE.

Por todo ello debe concluirse que el proceso de participación pública llevado a término ha permitido que el público en general y los vecinos en particular fuesen conocedores suficientes de la actuación que se propone.

Alegación 3.- María José Llongo Martínez.

Contenido de la alegación:

Reproduce la alegación de D. Antonio Marín Segovia (alegación 2).

Informe:

Dado su contenido se remite en este apartado al informe relativo a la alegación formulada por D. Antonio Marín Segovia.

Alegación 4.- Expogrupos SA.

Contenido de la alegación:

- Observa alguna discrepancia entre la parcela calificada de uso hotelero en el Plan ATE y la que fue objeto de convenio entre Expogrupos SA y el Ayuntamiento de Valencia. Solicita que se incorpore al Plan ATE el contenido del convenio en lo que se refiere a la parcela en cuestión, sin modificaciones.

- Solicita que el Plan ATE garantice al acceso al aparcamiento subterráneo a disponer en la parcela de uso hotelero en los mismos términos y condiciones regulados en el Convenio y en la Fase I de desarrollo de la ATE y no en la Fase II tal y como se prevé en la documentación expuesta al público.

Informe:

Las alegaciones formuladas por Expogrupos SA están fundamentadas en el cumplimiento del Convenio suscrito en su día entre dicha mercantil y el Ayuntamiento de Valencia. No advirtiéndose al respecto perjuicio de terceros, el proyecto ha sido puntualmente corregido con objeto de poder garantizar el debido cumplimiento de tales acuerdos.

Alegación 5.- Miguel Artola Lorenzo, en representación propia y siete más.

Contenido de las alegaciones:

Propone una alternativa física de ordenación incluso con contenido gráfico,- distribución de usos y ocupación de suelo y volumen de la edificación,- que puede sintetizarse en lo siguiente:

- El trazado de los bloques de edificación es perpendicular a las vías de comunicación,- singularmente con respecto a la Av. de Aragón,- de manera que se incrementa la permeabilidad visual del espacio libre público dispuesto en segunda línea con respecto de ésta. Se eliminan los zócalos que en la alternativa de ordenación expuesta al público disminuyen el índice de permeabilidad (longitud de los bloques con frente al perímetro de la parcela/perímetro de la parcela).

- Consideran razonable elevar la altura de la edificación hasta 22 plantas con objeto de liberar espacio que se destine a zonas verdes públicas. No obstante proponen limitar a 16 plantas la altura de las construcciones con frente a Av. de Aragón con objeto de favorecer el soleamiento, si bien no consta estudio técnico que justifique esto último.

- Consideran necesario por razones funcionales que la actuación debe extenderse también a la Av. de Aragón, proponiendo al efecto la disposición de un aparcamiento en subterráneo.

En términos cuantitativos el resultado de todo ello es el siguiente informe.

Informe:

Ante todo hay que hacer constar en este apartado que el proyecto de ATE no determina una disposición concreta de volúmenes de la edificación sobre rasante en la zona del antiguo Mestalla, sino que remite esta concreción a posteriores estudios de detalle; lo cual parece razonable ante lo emblemático del lugar, la dificultad técnica de la tarea y en relación a cual sea la evolución del mercado inmobiliario en los próximos años.

La alegación que se considera si propone sin embargo una alternativa formal de disposición de la edificación en los terrenos del antiguo Mestalla que reduce significativamente la edificabilidad sobre rasante con respecto a la del Plan ATE, bien documentada gráficamente aunque carente de contenido y análisis económico.

En consecuencia, sin perjuicio de tener que valorarse positivamente el esfuerzo de concreción y algunas de las líneas de diseño,- como

por ejemplo la vía abierta al incremento de plantas de la edificación con objeto de incrementar a su vez el espacio libre disponible para uso ciudadano y la permeabilidad visual de los espacios libres con respecto a la Av. de Aragón,- no se trata de una alternativa de ordenación que pueda ser objeto de comparación.

Alegación 6.- Federación de Asociaciones de Vecinos de Valencia.

Contenido de la alegación:

- Se opone a que la planificación y posterior desarrollo de piezas muy importantes para la ciudad se encomiende a entidades privadas y en particular a la entidad Valencia CF SAD por su prolongado estado de insolvencia.

- Se manifiesta disconformidad, en general, con el modo de desarrollo urbano que pueda resultar de la aplicación de la técnica de las Actuaciones Territoriales Estratégicas.

- Advierten que los estudios de viabilidad y sostenibilidad económica no contemplan la construcción con cargo al promotor y conforme a compromisos ya adquiridos, del equipamiento público deportivo calificado en la esquina que forman las calles Doctor Nicasio Benlloch y Amics del Corpus.

- Juzgan confusa la redacción de la Ficha de Gestión del área de reparto delimitada en el ámbito del antiguo Mestalla.

- Califican negativamente la ordenación de volúmenes propuesta con frente a la Av. de Aragón por provocar un efecto pantalla no deseable, y proponen alternativamente incrementar el número de plantas de la edificación con objeto de liberar espacio en dicho frente y mejorar la permeabilidad.

- Entienden que la disposición de un centro comercial bajo el espacio central calificado zona verde en superficie dará lugar a medio plazo a la desaparición del jardín y la pavimentación del espacio.

Informe:

Con respecto a la discusión sobre el modo de gestión,- público o privado,- del desarrollo urbanístico de la ciudad y la declaración de Actuación Territorial Estratégica,- se remite al informe a la alegación presentada por Cercle Obert de Benicalap (alegación 1 bis).

Con respecto a la consideración en los estudios de contenido económico de la obligación del promotor y conforme a compromisos ya adquiridos, de construir un equipamiento público deportivo en la esquina que forman las calles Doctor Nicasio Benlloch y Amics del Corpus, debe señalarse que si bien, en efecto, dicha determinación fue omitida en la documentación expuesta al público, ha sido ahora incorporada a la que se propone para aprobación definitiva.

Con respecto a la ficha de gestión, señalar que han sido corregidos algunos errores materiales observados, de manera que se entiende atendida la observación formulada en la alegación.

Con respecto a la ordenación de volúmenes con frente a la Av. de Aragón, hay que advertir, de nuevo, que el Plan ATE no determina una disposición concreta de la edificación sobre rasante, sino que remite a posteriores estudios de detalle según se ha justificado más arriba. Con independencia de lo anterior ha de valorarse también positivamente la propuesta de incremento del número de plantas de la edificación con frente a la misma Av. de Aragón con objeto de incrementar a su vez la permeabilidad de los espacios públicos con respecto de ésta. En tal sentido, se han incorporado al proyecto que se propone aprobar definitivamente condiciones de ordenación que hagan posible dicho modelo.

Finalmente señalar que el centro comercial proyectado bajo rasante según las normas urbanísticas del mismo Plan ATE está previsto que se construya bajo una capa de 2,00 m de espesor de tierra vegetal,- ver artículo 28 de las Normas Urbanísticas del Plan ATE,- de manera que queda asegurado poder disponerse un jardín, incluso con arbolado de porte, sobre dicha superficie.

Alegación 7.- Grup Municipal Esquerra Unida.

Contenido de la alegación:

Aspectos generales y Viejo Mestalla.

- Señalan que la ATE viene a dar carta de legalidad a una serie de actuaciones anteriores en los terrenos afectados que han sido sistemáticamente descalificadas por los tribunales.

- Señalan que no han sido trasladados a la ordenación los diferentes acuerdos relativos a los terrenos afectados que han venido suscribiéndose entre las asociaciones de vecinos y el Ayuntamiento de Valencia en los últimos años.

- Entienden que la actuación no reporta ningún beneficio a la ciudad sino solo a sus promotores.

- Cuestionan la independencia y solvencia del Estudio de Impacto Ambiental expuesto al público.

- Entienden que la ordenación debería quedar concretada en el Plan ATE y no diferirse a posteriores estudios de detalle u otras figuras de planeamiento. No obstante consideran inadecuada cualquiera de las cuatro alternativas de ordenación propuestas por el promotor, haciendo especial mención, del efecto barrera producido por los volúmenes de la edificación con respecto a la Av. de Aragón y del excesivo número máximo de plantas, que en una de las alternativas llega hasta 22.

- Se manifiestan en contra del emplazamiento propuesto para el hotel promovido por el grupo Expotelsa según los acuerdos suscritos por dicha entidad y el Ayuntamiento de Valencia, hubiesen preferido un emplazamiento alternativo en el barrio de Campanar, por ejemplo.

- Consideran inadecuado el emplazamiento de un espacio comercial bajo rasante del gran espacio central destinado a zona verde pública, por causas funcionales y por impedir el desarrollo normal de la vegetación del futuro jardín.

- No entienden que se prevea la demolición de un edificio público ya existente y en buen estado de conservación,- edificio de oficinas municipal con frente Av. Aragón,- y se califique en el mismo ámbito suelo para la construcción de otro con el mismo destino.

Nuevo Mestalla

- Con respecto al solar del nuevo Mestalla señalan la localización de restos arqueológicos en el año 2.007 con ocasión del inicio de las obras del estadio, de los que no se hace referencia en la documentación expuesta al público. Solicitan información del paradero y estado de los restos extraídos.

- Con respecto al estudio de movilidad, se considera que no se ha previsto suficiente número de aparcamientos y que la EMT no tiene capacidad para prestar el servicio público que requeriría la celebración de eventos en el estadio.

- Manifiestan oposición a la introducción de usos hoteleros y comerciales en la manzana del estadio.

- Entienden la encuesta de participación pública diseñada para el desarrollo del procedimiento de valoración del paisaje tendenciosa y por ello no válida. En general califican de insuficiente el proceso de participación pública en el proyecto citando expresamente la ausencia de consulta a los vecinos de los barrios de Benicalap y l'Amistat.

- Exigen el pago inmediato de la deuda pendiente que mantiene el Valencia CF SAD con la Ciudad de Valencia por importe de 20 millones de euros.

Informe:

Aspectos generales y Viejo Mestalla.

Con respecto a las cuestiones de legalidad ha de señalarse que el Plan ATE,- del que aquí se trata y no de otro u otros,- se desarrolla al amparo de la Ley 1/2012 de 10 de Marzo de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, norma plenamente vigente en el momento de exposición pública, así como de acuerdo con la Declaración del Consell de 29 de junio de 2012 también plenamente vigente. No obstante conviene aclarar conforme al apartado Séptimo de esta declaración que deberá garantizarse tenerse resuelto el programa de actuación integrada denominado Mestalla que fue adjudicado por gestión directa a la mercantil pública AUMSA con fecha 9 de abril de 2007 antes de la aprobación definitiva del Plan.

En lo que se refiere a los acuerdos establecidos entre las asociaciones de vecinos y el Ayuntamiento de Valencia,- parece, aunque no se ha proporcionado información precisa sobre la cuestión, que se trataría de acuerdos en materia alturas de la edificación y otros aspectos formales,- no puede ignorarse que nos encontramos ante una actuación calificada territorial y estratégica, es decir no condicionada por las características de su entorno sino bien al contrario a dotar de rasgos diferenciadores que la singularicen, de manera que estarían perfectamente justificadas soluciones de clara significación formal, aun a costa de tener que obviarse determinadas limitaciones al diseño que se hubiesen establecido en pactos o acuerdos, los cuales, en todo caso y en la medida en que se distribuyen las competencias en

materia de ordenación del territorio, tendrían claramente limitado su alcance preceptivo.

En particular en este sentido ha de hacerse mención, con carácter general, a la previsión de diferir la disposición pormenorizada de los volúmenes y otros aspectos del proyecto a un momento posterior con objeto de poder profundizar en el diseño y asegurar la excelencia que se requiere, y más en particular, tanto a las 22 plantas que podría alcanzar la edificación en el ámbito del viejo Mestalla, como a la previsión de implantar un centro comercial bajo rasante, por se ejercicio de diseño no carente de retos y que ha de dar lugar a la creación de espacios de especial interés tal y como ponen de manifiesto actuaciones de la misma clase en el ámbito internacional ampliamente difundidas y conocidas. En el mismo escenario de excepcionalidad, puede justificarse también la sustitución de edificios públicos preexistentes, aun en buen estado de conservación, si éstos no alcanzan el nivel de representatividad adecuado a la nueva situación o si su diseño no permite o dificulta usos alternativos a los que se tenían originariamente.

La implantación de usos hoteleros se entiende sobreabundante en el área del Nuevo Estadio por tenerse allí ya concentrada una buena oferta de plazas y por el contrario incluso necesaria en el área del Viejo Mestalla, en donde ayudaría a consolidar el carácter estratégico de la actuación.

El estudio de impacto ambiental (entendiendo evaluación ambiental y territorial estratégica) que consta en el expediente, tal y como ya se ha dicho más arriba, se ajusta al índice y contenidos establecidos en el informe de compatibilidad publicado en el DOCV de fecha 29 de junio de 2012. En todo caso se remite en este aspecto al informe emitido sobre la memoria ambiental por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégicas que obra en el expediente administrativo.

Con respecto a la discusión sobre los beneficios o perjuicios a la ciudad y vecinos de proximidad y la participación pública, en general, se remite a los informes a las alegaciones presentadas por la entidad Cercle Obert de Benicalap y por D. Antonio Marín Segovia. Con respecto al estudio de sostenibilidad ambiental, reiterar lo expresado en el párrafo anterior.

Nuevo Mestalla

Atendiendo al informe emitido por el Servicio Territorial de Cultura que consta en el expediente el promotor ha presentado un proyecto expositivo de los bienes y restos arqueológicos sacados a la luz con ocasión del inicio de las obras del Nuevo Estadio así como en relación a la chimenea del antiguo Molino de la Marquesa. Dichas actuaciones han sido informadas favorablemente por el mismo Servicio Territorial de Cultura.

En cuanto a la oposición a la implantación de usos comerciales y hoteleros en la manzana del nuevo estadio, no se ha motivado en el escrito de alegaciones que haya de descartarse de inicio, o por principio. En este sentido, si bien ha de admitirse la dificultad de ordenar el diálogo de masas y volúmenes a establecer entre estadio y otras construcciones, no por ello debe descartarse a priori, entendiéndose al respecto que la solución propuesta en el proyecto ordena diferir el pormenor de las distribución de volúmenes a un posterior estudio de detalle puede ser una respuesta adecuada a la cuestión en el momento del procedimiento en que nos encontramos.

En cuanto a las obligaciones de la entidad Valencia CF SAD con el Ayuntamiento de Valencia contraídas en el marco de acuerdos al margen de la competencia de la Generalitat no cabe en este informe pronunciarse al respecto.

Alegación 8.- Asociación Plataforma Benicalap de Vecinos / CerforSL.

Contenido de la alegación:

- Califican de meramente simbólica la participación pública a la que se está sometiendo el proceso de desarrollo de la ATE.

- No hay constancia en la documentación expuesta al público de los acuerdos suscritos en su día entre el Ayuntamiento de Valencia y los vecinos de los barrios de Mestalla y Benicalap. Exige que se dé cuenta de ellos y que la ordenación urbanística sea compatible con los mismos.

- Se califica de "ingeniería interpretativa, subjetiva, arbitraria y maquiavélica" el tratamiento dado a la manzana GSP-1*. En general

se denuncia la pérdida de suelo público en beneficio de intereses privados.

- Se descalifica, en general, el estudio de sostenibilidad económica bajo el argumento de que la actuación no produce ningún interés público, sino solo privado.

- Califican insuficiente la participación ciudadana en el proyecto.

- Se señala falta de rigor en los estudios que acompañan al proyecto, ambiental, de necesidades de aparcamiento (movilidad), acústico, ... Se exige la aportación de estudios con el debido rigor.

- No se contempla la construcción del polideportivo municipal del barrio de Benicalap, en cumplimiento de los acuerdos suscritos entre Ayuntamiento y Valencia CF SAD.

Informe:

El escrito de alegaciones que se considera redundante en el contenido de varios de los que han sido reseñados más arriba por lo que se remite a los informes a cada uno de éstos que preceden.

Alegación 9.- Rafael Solaz Peñarrocha.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal. Básicamente manifiesta oposición al número de plantas, hasta 22 según una de las cuatro alternativas de ordenación contempladas, con frente a Av. de Aragón.

Informe:

El escrito de alegaciones que se considera redundante en el contenido de varios de los que han sido reseñados más arriba por lo que se remite a los informes a cada uno de éstos que preceden.

Alegación 10.- Juan Jesús Hernández Santos.

Contenido de la alegación:

- La implantación del nuevo estadio en avda de les Corts Valencianes ha de producir graves impactos negativos en los vecinos. Solo beneficiará a los promotores de la actuación.

- El proceso de participación ciudadana ha sido insuficiente.

Informe:

El escrito de alegaciones que se considera redundante en el contenido de varios de los que han sido reseñados más arriba por lo que se remite a los informes a cada uno de éstos que preceden.

Alegación 11.- Asociación de Vecinos La Amistad.

Contenido de la alegación:

Aporta documentación registral relativa a la titularidad de los terrenos afectados en el ámbito del viejo Mestalla para que sea tenida en consideración en la futura reparcelación.

Informe:

La documentación aportada se propone que se tome en consideración en el futuro proyecto de reparcelación de los terrenos.

Alegación 12.- Cercle Obert de Benicalap. Segunda alegación.

Contenido de la alegación:

Reproduce la primera alegación de Cercle Obert y aporta recortes de prensa. Básicamente se trataría de poner en evidencia la falta de solvencia económica de la entidad Valencia CF SAD.

Alegación 13.- Asociación de Vecinos La Amistad. Segunda alegación.

Contenido de la alegación:

- Se refiere a la ordenación del solar del antiguo Mestalla. Se manifiesta en contra de que la edificación supere 16 plantas sobre rasante así como de la disposición de "zócalos" que restarían permeabilidad a la zona verde proyectada aproximadamente en el emplazamiento del actual terreno de juego. No obstante, señala que el número de plantas de la edificación debería fijarse de acuerdo con un estudio de integración paisajística que podría llevarse a término en fases posteriores de desarrollo de la actuación. En particular manifiesta su oposición a la denominada "alternativa 3" de las cuatro que han sido expuestas al público.

- Manifiesta disconformidad con el uso terciario-comercial permitido en el subsuelo de la misma zona verde pública.

- Discrepa sobre la calificación concreta de algunas de las zonas de equipamiento público proponiendo cambios puntuales de uso, si bien siempre público.

- Sugieren establecer una conexión peatonal entre la Avenida de Suecia y la Avenida de Aragón mediante un corredor paralelo a la calle Profesor Joan Reglá y la peatonalización de la calle Artes Gráficas, de manera que el tráfico rodado discurra sólo por las Avds de Blasco Ibáñez y Aragón y las calles Amadeo de Saboya y Joan Reglá.

Informe:

El escrito de alegaciones que se considera redundante en el contenido de varios de los que han sido reseñados más arriba por lo que se remite a los informes a cada uno de éstos que preceden.

Alegación 14.- Delia Álvarez Alonso.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal, sin contenido adicional. En el apartado de sugerencias (punto 10 de la encuesta) propone que se disponga un edificio público de usos social cultural y deportivo.

Alegación 15.- Pilar Marco Pardo.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal. En el apartado de sugerencias (punto 10 de la encuesta) propone la creación de un gran parque público.

Alegación 16.- Margarita García Sánchez.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal. En el apartado de sugerencias (punto 10 de la encuesta) propone la creación de parque – jardín.

Alegación 17.- Augusto Dacal Bou.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal.

Alegación 18.- Elena Gijón Sánchez.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal.

Alegación 19.- Marta Ramos.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal.

Alegación 20.- DNI 24342254.

Contenido de la alegación:

La encuesta de participación ciudadana cumplimentada por el interesado ha sido elevada a rango de alegación al plan ATE y registrada como tal.

Alegación 21.- Cercle Obert de Benicalap.

Contenido de la alegación:

Reproduce las anteriores alegaciones de la misma institución.

Alegación 22.- María José Llongo Martínez.

Contenido de la alegación:

Entra en el registro de esta Subdirección una alegación fuera de plazo, exponiendo argumentos similares a los esgrimidos por otros alegantes, incluso por otra firmada por la misma alegante, por lo que se considera ya contestada.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA "VALENCIA CLUB DE FÚTBOL" ZONA A "ANTIGUO MESTALLA" - NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Título 1: Disposiciones generales.

Título 2: Régimen urbanístico del suelo.

Título 3. Normas de la edificación.

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

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

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

Capítulo 4. Condiciones particulares del suelo dotacional.

Título 4. Gestión de la actuación.

Título 5: Medidas de integración paisajística.

Título 6. Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia.

TÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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: S JL (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).

Artículo 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.

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 S JL 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

- 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)

Artículo 9. Ámbito

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

Artículo 10. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima computable sobre rasante de las parcelas calificadas como EDA-M será de 105.336,00 m²t.

2. El índice de edificabilidad neta máximo referido a la totalidad del suelo calificado como EDA-M será de 8,786787 m²t/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 m²t, lo que equivale a un índice de edificabilidad neta máximo de 6,331832 m²t/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 m²/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.

Artículo 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.

Artículo 12. Parámetros de emplazamiento

La ocupación máxima de la planta baja vendrá condicionada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 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.

Artículo 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:

$$H_c = 10 + 3 N_p$$

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 entre-

planta 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 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.

Artículo 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.

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.

Artículo 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 m², o fracción, de superficie de techo terciario.

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

Artículo 16. Ámbito

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

Artículo 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 m²t/m².

Artículo 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.

Artículo 19. Parámetros de emplazamiento

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

Artículo 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)

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

Artículo 24. Parámetros de emplazamiento

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

Artículo 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.

Artículo 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 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario.
Uso Privado:	1 plaza por cada 25 m ² , o fracción, de superficie de techo terciario.

Capítulo 4. Condiciones particulares del suelo dotacional

Artículo 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.

Artículo 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 m² t/m² s y 10 % de ocupación

- Hasta 25.000 m²: 0,05 m² t/m² s 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

Artículo 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 reparo establecidas. Por el contrario, sí que forma parte del área reparable 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.

Artículo 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 reparo.

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.

Artículo 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.

Artículo 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, 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

Artículo 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

Artículo 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 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 gallo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáutica 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.

ZONA A "ANTIGUO MESTALLA" - FICHA DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN		UE-MESTALLA	
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	CH¹ (u.a./m²t)	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./m²t)	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” - NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Artículo 1. Ámbito de aplicación

- 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.
- 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”.
- 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.
- 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.

Artículo 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.

Artículo 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 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 artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 la 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.

Artículo 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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)

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 estadio como hito urbano como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la avenida Cortes Valencianas 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.

Artículo 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 Servidumbres 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.