



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S. A. D.

**VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL
P.G.O.U. DE VALENCIA ADAPTADA A LA
A.T.E. "VALENCIA DINAMIZA"**

MEMORIA, NORMAS URBANÍSTICAS, ANEXOS Y FICHA DE GESTIÓN

ABRIL 2014

Proyecta:

OFICINA TÉCNICA TES, S.L.



MEMORIA

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE “VALENCIA DINAMIZA”

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	2
1. ANTECEDENTES.....	2
2. OBJETO DEL EXPEDIENTE	2
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
4. USOS DEL SUELO	4
5. ANTECEDENTES.....	4
5.1. El planeamiento vigente.....	4
5.2. La ATE “Valencia Dinamiza”.....	5
5.3. El Convenio de la “Manzana de Jesuitas”	6
MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	8
2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	9
2.1. Alternativa 0: planeamiento vigente.....	9
2.2. Alternativa 1: La propuesta de la ATE	11
2.3. Alternativa 2: Propuesta 1.....	13
2.4. Alternativa 3: Propuesta 2.....	17
3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ELEGIDA	19
3.1. Motivos que avalan la elección de la alternativa 3	19
3.2. Ámbito de actuación	20
3.3. Criterios de ordenación.....	20
3.4. Justificación de los estándares exigibles.....	22
3.5. Gestión de la actuación	23

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE “VALENCIA DINAMIZA”

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

Tras la presentación ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Versión Preliminar de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE “Valencia Dinamiza”, en agosto de 2013, por la citada Consellería se ha solicitado informe al Ayuntamiento de Valencia, lo que se traduce en la emisión del dictamen aprobado por la Junta de Gobierno Local de 31 de enero de 2014, cuyas determinaciones se tienen en cuenta en este documento.

2. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante PGOU) con el fin de adaptar el planeamiento vigente a la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza” (ATE en adelante), declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012.

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

La ATE en cuestión afecta a dos ámbitos:

Zona A: “Antiguo Mestalla”

Zona B: “Corts Valencianes”

Según se establece en el apartado sexto del informe de compatibilidad de la ATE, aunque las alteraciones de ordenación provocadas por la propuesta de ATE afectan a dos zonas distintas, se llevarán a cabo mediante un único instrumento de ordenación territorial, bien sea una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, bien mediante un Plan de Reforma Interior Modificativo, tanto para el Antiguo Mestalla como para el entorno del campo nuevo en Les Corts Valencianes. Dado que queda abierta la elección del instrumento de planeamiento, se ha optado por la Modificación Puntual del PGOU, habida cuenta de la diversidad de ámbitos afectados que van más allá de un sector propiamente dicho.

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

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha descrito anteriormente, la ATE “Valencia Dinamiza” comprende dos ámbitos: Zona A: “Antiguo Mestalla” y Zona B: “Corts Valencianes”.

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

El ámbito de la actuación de la zona A comprende una superficie de 72.698,81 m², a los que habría que añadir los 3.639,54 m² de la “Manzana de Jesuitas” cuya relación con este expediente se detallará en el apartado 4.3 de esta memoria.

4. USOS DEL SUELO

En estos momentos el ámbito de actuación de la zona A se encuentra en su estado original, de forma que todavía no se ha llevado a cabo ninguna de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente. Así pues, el grueso de los terrenos están ocupados por el estadio de Mestalla, del que es titular el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lindante al cual, y recayente a la avenida de Aragón, se encuentran las dependencias del Ayuntamiento de Valencia, actualmente en desuso. Con fachada a la avenida de Blasco Ibáñez hay construidos dos edificios administrativos protegidos por su interés arquitectónico, que se corresponden con el que alberga las dependencias de la Confederación Hidrográfica del Júcar y el que hasta hace poco ha sido ocupado por las dependencias de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En la parte trasera de dichos edificios y del edificio municipal en desuso se encuentra una zona actualmente destinada a aparcamiento público en superficie.

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

5. ANTECEDENTES

5.1. El planeamiento vigente

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9

de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo.

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

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

5.2. La ATE “Valencia Dinamiza”

Como se ha dicho anteriormente, mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012, se declara la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza” que comprende dos ámbitos de actuación. El citado acuerdo se adjunta como anexo I a esta memoria.

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

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

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

Para uso residencial y terciario sobre rasante: 132.000 m²t

Para uso terciario en planta sótano: 21.341,93 m²t.

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

Suelo para equipamientos: 11.842,99 m²s

Suelo para zonas verdes: 23.879,01 m²s

Total dotacional: 35.722,00 m²s

5.3. El Convenio de la “Manzana de Jesuitas”

El Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “EXPO GRUPO, S.A.” para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Manzana de Jesuitas” se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de junio de 2013. El citado Convenio se suscribió posteriormente por ambas partes mediante el correspondiente documento de fecha 24 de julio de 2013. Dicho Convenio se adjunta como anexo II a esta memoria.

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA

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

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

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

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

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

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

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

2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.1. Alternativa 0: planeamiento vigente.

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

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

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

Las principales magnitudes de la alternativa 0 son las siguientes:

Superficie lucrativa

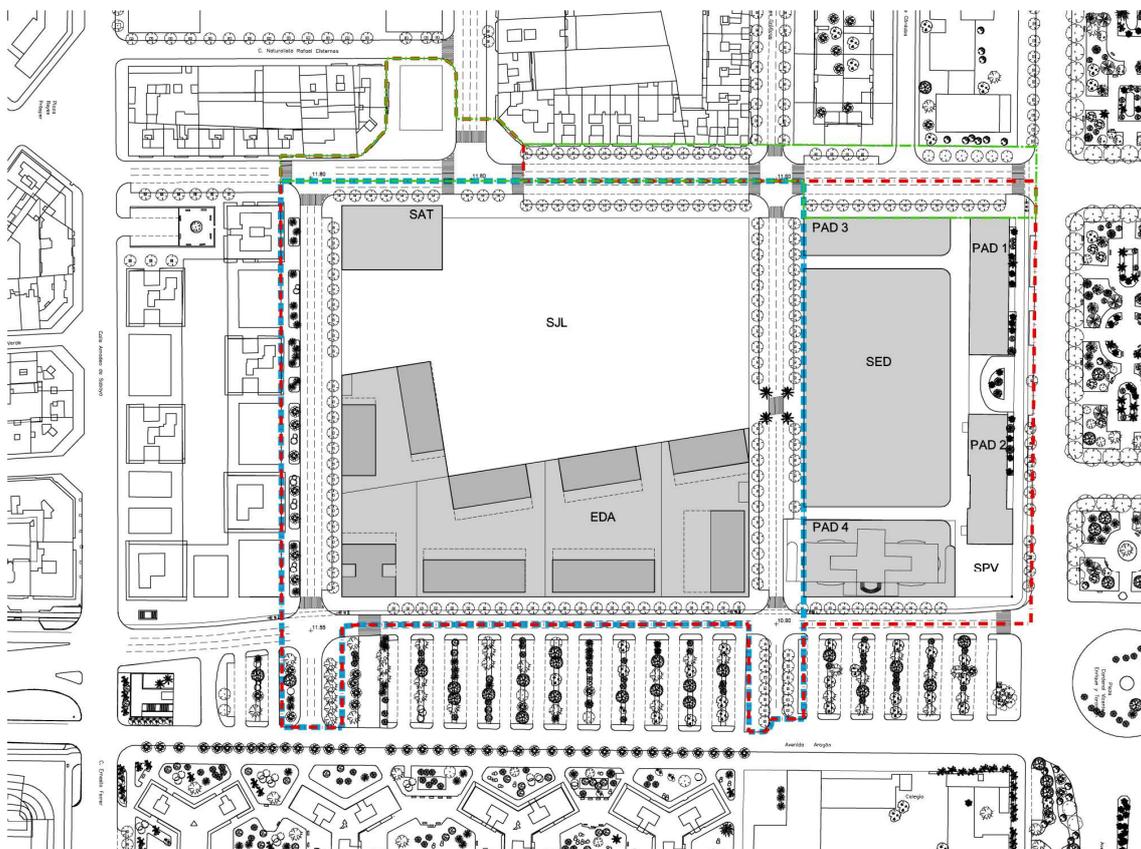
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Uso residencial		
EDA	13.471,70	89.377,70
Total sobre rasante:	13.471,70	89.377,70

**VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”**
MEMORIA

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

Superficie dotacional

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



Alternativa 0: Planeamiento vigente.

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

Por otra parte, la ordenación de la zona al sur de la prolongación de la calle Artes Gráficas, que es la que concentra la totalidad de suelo lucrativo, resulta excesivamente compacta, no existiendo permeabilidad alguna del espacio ajardinado hacia la avenida de Aragón.

2.2. Alternativa 1: La propuesta de la ATE

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

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

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

Las principales magnitudes de la alternativa 1 son las siguientes:

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA

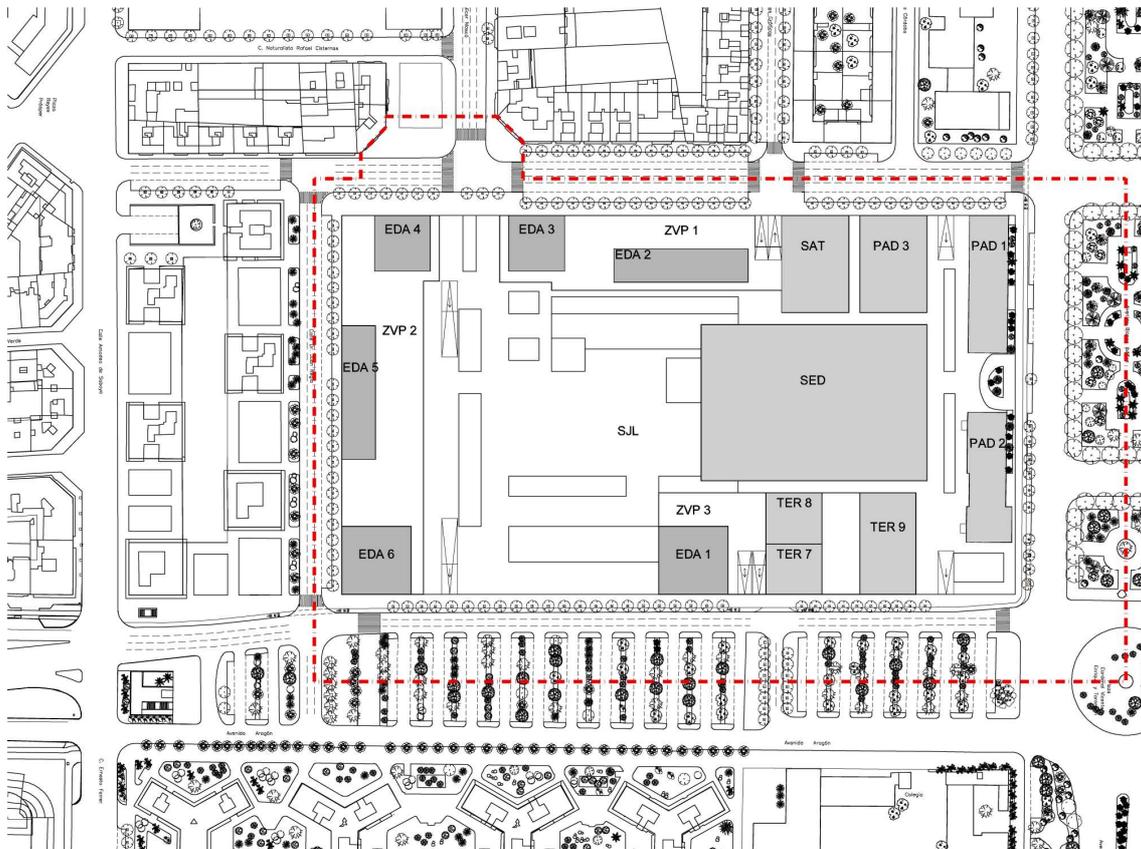
Superficie lucrativa

	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)
Uso residencial		
EDA	4.972,00	96.634,00
Uso Terciario		
TER	2.300,00	36.800,00
Total sobre rasante:	7.272,00	133.434,00

Superficie dotacional

	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)
Equipamientos		
SED – SAT – PAD	11.842,99	--
Espacios libres		
SJL	23.879,01	--
Total:	35.722,00	

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA



Alternativa 1: La ordenación de la ATE

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

2.3. Alternativa 2: Propuesta 1

Vaya por delante que tanto la alternativa 2 como la 3 no son sino diferentes propuestas no vinculantes de ordenación de los volúmenes de una alternativa genérica que las engloba y que supone la previsión de dos parcelas lucrativas que constituyen una unidad urbana con un índice de edificabilidad neta único, cuya ordenación

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA

concreta se remite a la elaboración del pertinente estudio de detalle. Ello da lugar a dos parcelas de uso dominante residencial calificadas como EDA-M.

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

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

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

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

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA

Las principales magnitudes de la alternativa 2 son las siguientes:

Superficie lucrativa

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

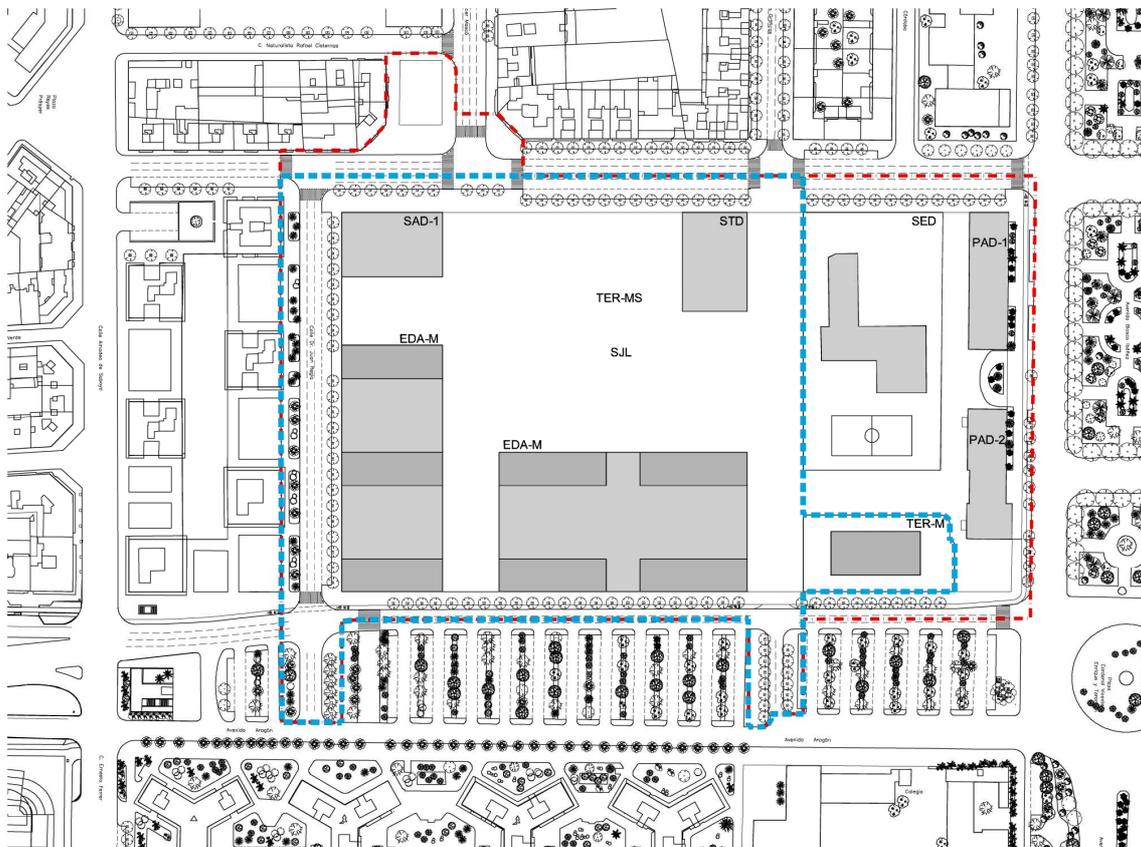
Superficie dotacional

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

Suelo dotacional externo

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA



Alternativa 2: Propuesta 1.

La edificabilidad lucrativa se reparte de la siguiente manera:

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

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

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

2.4. Alternativa 3: Propuesta 2

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

Las principales magnitudes de la alternativa 3 son las siguientes:

Superficie lucrativa

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

Superficie dotacional

	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Equipamientos		
SED – STD – PAD – SAD	11.967,77	--

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA

Espacios libres

SJL 24.728,69 --

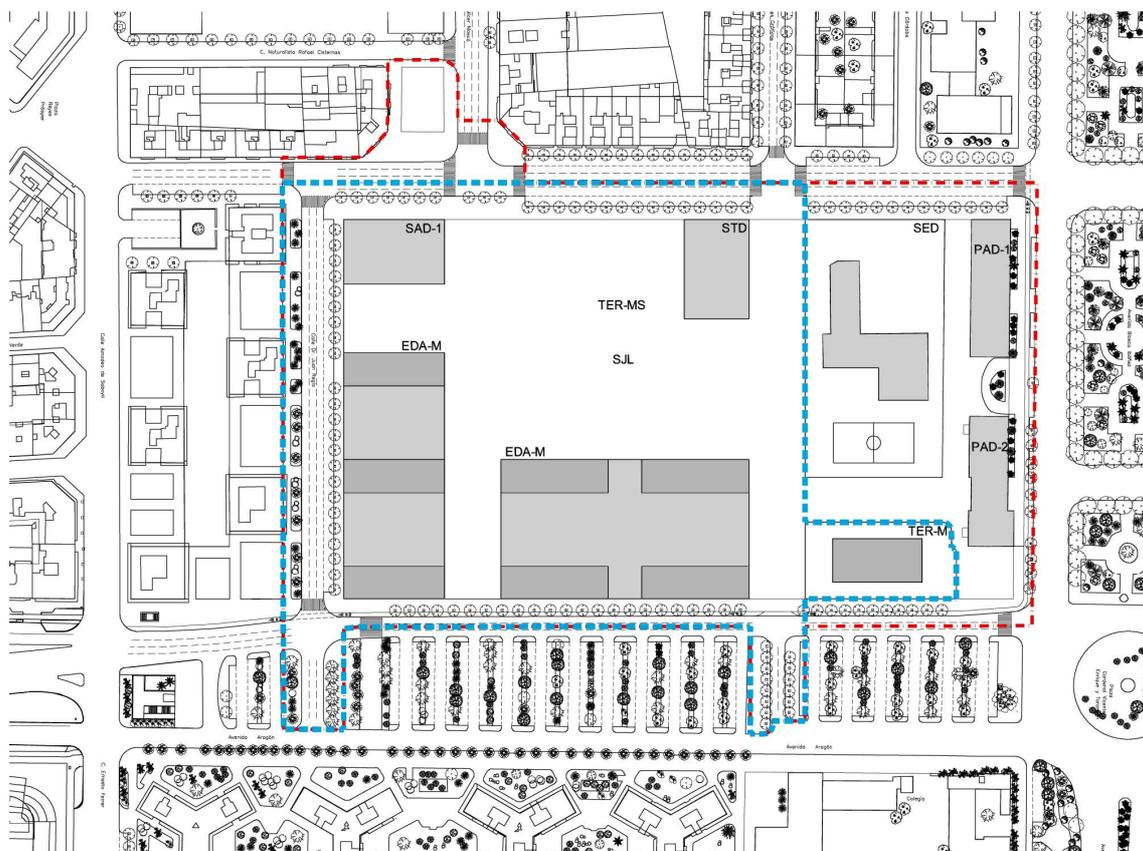
Red Viaria

PRV-SRV 21.684,97 --

Total dotacional: 58.381,43

Suelo dotacional externo

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



Alternativa 3: Propuesta 2.

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ELEGIDA

3.1. Motivos que avalan la elección de la alternativa 3

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

- a) Garantiza una mayor facilidad de gestión al permitir la obtención del suelo escolar y, en su caso, la construcción del centro docente al margen del traslado de las actuales instalaciones deportivas que alberga el estadio de Mestalla, circunstancia que no se producirá en tanto no estén finalizadas las nuevas instalaciones de Les Corts Valencianes. La parcela escolar es accesible desde la avenida de Suecia y desde la prolongación de la calle Artes Gráficas.
- b) Se asegura una mayor permeabilidad desde todo el viario que limita el ámbito de actuación.
- c) Se garantiza el cumplimiento de las determinaciones del Convenio de la “Manzana de Jesuitas”, habida cuenta de que toda la parcela que antiguamente albergaba las dependencias municipales de la avenida de Aragón se destina a soportar la edificabilidad transferida desde el solar de Jesuitas.
- d) Permite una uniformidad de las alturas de los edificios residenciales recayentes a la avenida de Aragón, con un máximo de veintidós plantas y con una altura máxima de 73 m, que será inferior que la altura máxima del edificio hotelero, establecida en 86 m pese a ser menor el máximo de plantas permitido (20). A su vez, las torres recayentes al espacio libre interior SJL y a la calle Juan Reglá tendrán un máximo de dieciséis plantas, lo que produce un contraste sensible con el frente de la avenida de Aragón y está en consonancia con las alturas de las torres ya existentes recayentes a la calle Juan Reglá.
- e) Permite alcanzar la edificabilidad asignada por el decreto de declaración de la ATE, si bien se renuncia a una porción de la edificabilidad con el fin de que el máximo de veintidós plantas sólo se alcance en el frente de la avenida de Aragón.

- f) Permite aproximarse a la edificabilidad máxima terciaria en planta sótano prevista en la declaración de la ATE, coincidente con el espacio libre con el fin de no afectar el subsuelo de los edificios residenciales y dotacionales.

3.2. Ámbito de actuación

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

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

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

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

3.3. Criterios de ordenación

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

carácter a lo que en el planeamiento vigente se corresponde con la prolongación de la calle Artes Gráficas que tiene tratamiento de viario rodado.

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

Sobre el suelo lucrativo residencial está previsto en la alternativa 3 que al menos las dos primeras plantas tengan un uso terciario, sin perjuicio de que la edificabilidad terciaria se pueda extender al resto del complejo habida cuenta de que la edificabilidad residencial está acotada a la del planeamiento vigente. Por otra parte, el espacio bajo la zona verde que tiene el carácter de uso terciario no computable a efectos de edificabilidad al estar en planta sótano (TER-MS).

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

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

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

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

3.4. Justificación de los estándares exigibles

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

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

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

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

3.5. Gestión de la actuación

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

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

De lo dicho se desprende que en el ámbito de actuación habrá una unidad de ejecución, delimitada con los criterios anteriormente descritos, que engloba mayoritariamente el suelo de titularidad privada o aquel que siendo público se ha obtenido de forma onerosa tal que permita el derecho a aprovechamiento, quedando fuera de la unidad el suelo dotacional ya gestionado. Dicha unidad de ejecución constituirá su propia área de reparto cuyo aprovechamiento a repartir estará constituido por el aprovechamiento global, incluido el del subsuelo que tiene la calificación de TER-MS ya que su afección como suelo dotacional atañe exclusivamente al suelo y al vuelo, y excluido el aprovechamiento de la parcela terciaria TER-M, que tiene el carácter de excedente de aprovechamiento y cuyo origen deviene de una transferencia de aprovechamiento desde la “Manzana de Jesuitas” a cambio de la liberación de dicha parcela y de su recalificación a espacio libre público.

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”
MEMORIA

La ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases 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 tal forma que los propietarios de cada una de las dos fase previstas, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les pueda corresponder.

Por otra parte, el acuerdo de declaración de la ATE impone la obligación de ceder al Ayuntamiento de Valencia, en concepto de patrimonio público de suelo y libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producido por la actuación. Todo ello en atención a lo dispuesto en el art. 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Valencia, abril de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE VALENCIA DINAMIZA

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	2
1. ANTECEDENTES.....	2
2. OBJETO DEL EXPEDIENTE	2
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	3
4. USOS DEL SUELO	3
5. ANTECEDENTES.....	4
5.1. El planeamiento vigente: Plan General de Valencia.....	4
5.2. Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas	4
5.3. La ATE“Valencia Dinamiza”	6
MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	9
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	9
2.1. Calificación.....	10
2.2. Usos	10
3. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA	12

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE “VALENCIA DINAMIZA”

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

Tras la presentación ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Versión Preliminar de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE “Valencia Dinamiza”, en agosto de 2013, por la citada Consellería se ha solicitado informe al Ayuntamiento de Valencia, lo que se traduce en la emisión del dictamen aprobado por la Junta de Gobierno Local de 31 de enero de 2014, cuyas determinaciones se tienen en cuenta en este documento.

2. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto la Modificación del PGOU de Valencia con el fin de adaptar el planeamiento vigente a la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”, declarada mediante acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012.

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

La ATE en cuestión afecta a dos ámbitos:

Zona A: Antiguo Mestalla

Zona B: Corts Valencianes

Según se establece en el apartado sexto del informe de compatibilidad de la ATE, aunque las alteraciones de ordenación provocadas por la propuesta de ATE afectan a dos zonas distintas, se llevarán a cabo mediante un único instrumento de ordenación territorial, bien sea una Modificación Puntual del PGOU de Valencia, bien mediante un Plan de Reforma Interior Modificativo, tanto para el Antiguo Mestalla como para el entorno del campo nuevo en Les Corts Valencianes. Dado que queda abierta la elección del instrumento de planeamiento, se ha optado por la Modificación Puntual del PGOU, habida cuenta de la diversidad de ámbitos afectados que van más allá de un sector propiamente dicho.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha descrito anteriormente, la ATE “Valencia Dinamiza” comprende dos ámbitos: Zona A: “Antiguo Mestalla” y Zona B: “Corts Valencianes”.

La zona B objeto de modificación es la manzana delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas, la calle Amics del Corpus, la calle Doctor Nicasio Benlloch y la calle de La Safor.

Este ámbito de la actuación de la zona B comprende una superficie total de 84.250,99 m².

4. USOS DEL SUELO

La zona B es una manzana rodeada de viales públicos que está compuesta por dos parcelas. Sobre la parcela GSP-1* está prevista la construcción del nuevo estadio de fútbol del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., cuyas obras están parcialmente ejecutadas en la actualidad. El resto del ámbito, ahora vallado, está destinado a acoger actividades complementarias de la obra de construcción del estadio: acopios, silos,

maquinaria, etc. Dado que en estos momentos las obras se hallan paralizadas, el suelo no tiene ningún otro uso que el alojamiento de las estructuras parcialmente construidas y algunas zonas de acopios.

5. ANTECEDENTES

5.1. El planeamiento vigente: Plan General de Valencia

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

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

5.2. Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas

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

Sustanciado en la firma de diversos convenios entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., ambas partes acordaron reservar esta parcela deportiva GSP-1 para la ubicación de un nuevo gran estadio, capaz de acoger eventos

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”
MEMORIA

deportivos de primer nivel internacional, así como ser el campo de juego habitual del equipo de fútbol Valencia C.F. Estos acuerdos logrados quedaron suscritos en los siguientes documentos: el Protocolo de intenciones para la construcción de un nuevo estadio, de 29 de julio de 2004; el Convenio de colaboración para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual “Estadio Mestalla”, de 28 de diciembre de 2004; y el Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Ayuntamiento de Valencia, de 20 de diciembre de 2005.

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

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

Al tratarse de una parcela calificada como GSP-1, su edificabilidad máxima es la indicada en el artículo 6.71 de las normas urbanísticas del Plan General, es decir, 1,2 m²t/m²s, lo que significa 83.664,83 m²t para la subparcela GSP-1* privada, y 17.436,36 m²t para la subparcela GSP-1 pública, es decir un total de edificabilidad en la parcela de 101.101,19 m²t.

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

- División de la parcela GSP-1 en las subparcelas GSP-1 y GSP-1*
- Ampliación de la calle Amics del Corpus de 20 m a 24 m.
- Establecimiento de una normativa complementaria a la del Plan General, que en el caso del ámbito de la presente modificación incluye los artículos 1 a 12. Sus principales condicionantes son:
 - Reglas de cómputo de edificabilidad de las construcciones singulares (estadio) previstas en la parcela GSP-1*.
 - Establecimiento de una cota de referencia única para toda la parcela, ya sea la subparcela GSP-1* o la GSP-1, indicada en un plano de ordenación.
 - Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial “Ademuz” por coherencia formal con las edificaciones en los alrededores del ámbito de la modificación.
 - Prohibición de edificar en la parte de la parcela inmediata a la confluencia entre la avenida Corts Valencianes y la calle Amics del Corpus, que quedará como espacio libre de uso público y dominio privado.
 - Normativa aplicable a los usos compatibles comercial Tco, recreativo Tre y hotelero Tho, este último expresamente añadido en el apartado 6 del artículo 6.
 - Normativa aplicable a los espacios bajo rasante.
 - Condicionantes de la red de abastecimiento de agua.
 - Condicionantes relativos al desarrollo del estudio de movilidad.
 - Dotación de al menos 3.450 plazas de aparcamiento subterráneo en la parcela GSP-1*.

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

5.3. La ATE “Valencia Dinamiza”

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”
MEMORIA

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

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

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

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

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

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”
MEMORIA

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

Por lo que se refiere a las dotaciones públicas exigibles, el acuerdo no hace mención expresa. Únicamente fija una ratio de aplicación para el cálculo de las plazas de aparcamiento mínimas, que es de 1 plaza en parcela privada por cada 40 m²t y 1 plaza en suelo público por cada 100 m²t, lo cual significa reservar 4.086 plazas: 2.919 privadas y 1.168 públicas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

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

2.1. Calificación

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

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

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

2.2. Usos

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

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

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

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

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

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

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

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

“En esta parcela el Ayuntamiento se reservará una superficie de aproximadamente 15.000 metros cuadrados, con destino a un pabellón

multiusos, cuya promoción y construcción es de la exclusiva incumbencia municipal, si bien se efectuará un tratamiento coordinado de los destinos pretendidos en el ámbito total de la parcela.”

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

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

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

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

3. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

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

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”
MEMORIA

Por lo que se refiere a la reserva de aparcamientos en la parcela GSP-1*, inicialmente prevista en 3.450 plazas, se ha reducido en función de los requerimientos exclusivos de la edificabilidad terciaria, deducida la estrictamente deportiva que es de uso muy ocasional, lo que, al margen de razones de seguridad, pretende tener un efecto disuasorio frente al uso del vehículo privado. Así, conforme a lo especificado con detalle en el plan de movilidad, la reserva mínima pasa a ser de 1.647 plazas, contando la reserva mínima en parcela privada más un 50% de la correspondiente a suelo público.

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

La presente modificación del Plan General no se traduce en ninguna variación en los planos de ordenación vigentes, que continúan siendo los del texto refundido de la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.

Valencia, abril de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE “VALENCIA DINAMIZA”

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	2
TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	4
TÍTULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	6
Capítulo 1. Condiciones particulares de la calificación “Edificación Abierta Mestalla” (EDA-M)	6
Capítulo 2. Condiciones particulares de la calificación “Terciario Mestalla” (TER-M).....	11
Capítulo 3. Condiciones particulares de la calificación “Terciario Mestalla Sótano” (TER-MS).....	13
Capítulo 4. Condiciones particulares del suelo dotacional	14
TÍTULO 4. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN	16

**VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE
VALENCIA ADAPTADA A LA ATE “VALENCIA DINAMIZA”**

ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

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

1. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a 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 dicha modificación.
2. El planeamiento que se modifica 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.

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 2. Terminología y conceptos básicos

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

Art. 3. Efectos de la aprobación del plan

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

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 4. Calificación del suelo

1.- El suelo objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Valencia se califica de la siguiente manera:

SUELO LUCRATIVO

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

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

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

Art. 5. 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.

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

3. De conformidad con el art. 60.3 de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial. El uso y destino del subsuelo de dichas parcelas será el de aparcamiento, que podrán ser tanto de uso público como de uso privado. En el subsuelo de la parcela SJL se autoriza, además, su utilización para realizar en planta sótano la edificabilidad terciaria bajo rasante prevista en estas normas, que computará a efectos de reparto de aprovechamiento en la gestión de la actuación, formando parte del área de reparto con su correspondiente aprovechamiento tipo, según se establece en la ficha de gestión.

Art. 6. Régimen de usos de las dotaciones públicas

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

Art. 7. 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

NORMAS URBANÍSTICAS

(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.

4.- El uso Tco3 se considera compatible con carácter excepcional en el ámbito de actuación.

TÍTULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

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

Art. 8. Ámbito

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

Art. 9. 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 8,786786 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.

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

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 m²t/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.

Art. 10. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 m².
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 metros de diámetro, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
2. En el diseño y ejecución de las obras de urbanización del jardín SJL se dejará una franja de 5 m de anchura mínima entre las parcelas lucrativas y las zonas propiamente ajardinadas, que permita el acceso de vehículos a los aparcamientos y a los locales terciarios.

Art. 11. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable podrá alcanzar el 100% a nivel de la planta baja y de las dos inmediatamente superiores, siempre que su uso sea terciario no compatible con el residencial. Para las restantes plantas se estará a lo previsto en el estudio de detalle al que se ha hecho referencia en el art. 9 de estas Normas.

Art. 12. Condiciones de volumen y forma de los edificios

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

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

$$Hc = 10 + 3 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np 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 Np 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.

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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

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

Art. 13. 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.

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

Art. 14. Ámbito

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

Art. 15. Edificabilidad

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

Art. 16. Condiciones de la parcela

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

Art. 17. Parámetros de emplazamiento

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

Art. 18. 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 calle Artes Gráficas y dentro de la concreta área física especificada, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para permitir la entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

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

Art. 19. Ámbito

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

Art. 20. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima computable bajo rasante de las parcelas calificadas como TER-MS será de 19.834,22 m^{2t}.
2. El índice de edificabilidad neta del suelo calificado como TER-MS será de 1,00 m^{2t}/m²

Art. 21. Condiciones de la parcela

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 25 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 25 metros de diámetro, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Art. 22. Parámetros de emplazamiento

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 23. 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.

Capítulo 4. Condiciones particulares del suelo dotacional

Art. 24. Usos dotacionales públicos

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.

Art. 25. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

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

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

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

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

TÍTULO 4. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

Art. 26. 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 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 tal forma que los propietarios de cada una de las dos fases previstas, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les puedan corresponder, entre las que se encuentran las de los suelos externos a la UE definidos en la Modificación “Mestalla”, que deben reurbanizarse a su cargo para una adecuada integración en su entorno.

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

Art. 27. 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,

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Art. 28. 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 de gestión directa o indirecta previstos 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 la presente Modificación.

4. El centro comercial ubicado en el subsuelo del SJL debe ejecutarse, en sus elementos estructurales y cerramientos, de forma simultánea a las obras de urbanización del conjunto.

Art. 29. 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.

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Valencia, abril de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A LA ATE “VALENCIA DINAMIZA”

ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Art. 1. Ámbito de aplicación

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

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 2. Carácter complementario de las presentes normas

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

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

Art. 3. Cómputo de edificabilidad

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

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación bajo gradas del estadio aunque tengan cerramientos de fachada móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo. Computarán al 100% aquellas áreas cerradas perimetralmente bajo las gradas y de altura superior a 2,20 m.
- c) Las gradas del estadio tendrán la consideración de cubierta de edificio, por lo que no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco la cubierta superior del estadio.

NORMAS URBANÍSTICAS

- 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 art. 6.71.5.b2) del vigente Plan General genera una edificabilidad máxima computable total que es el resultado de aplicar este índice de edificabilidad a la superficie con calificación GSP-1*. La edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1* podrá consumirse en una única licencia o en varias sucesivas, sin que pueda superarse el máximo establecido para la parcela completa. La ocupación máxima de parcela se computará también de modo global para toda la parcela, sin que de la agregación de la edificación sucesiva mediante diferentes licencias pueda derivarse el incumplimiento de la ocupación máxima global de la parcela.

Art. 4. Cota de referencia

- a) A efectos de aplicación de lo 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,

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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

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

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

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS

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

Art. 6. Normativa aplicable a los usos compatibles

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

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 7. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante

- a) Los semisótanos cumplirán la posición del forjado superior respecto a la cota de referencia prevista en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, pero podrán tener una altura libre interior de 5 metros.
- b) En las plantas que tengan consideración de sótanos con relación a la cota de referencia definida en estas Normas, pero cuyo suelo esté al mismo nivel o superior al de la rasante del terreno de juego y tengan acceso al terreno de juego o a las gradas inferiores del estadio, se admite la presencia permanente de personas, siempre que se cumplan las condiciones reglamentarias de evacuación y de medidas de protección aplicables.

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

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

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

1. Las recomendaciones finales del estudio de movilidad estarán sujetas a la evolución real que la demanda de accesibilidad exija y a las consideraciones que el Excmo. Ayuntamiento de Valencia entienda, tanto en materia de Transporte Público como en materia de Vigilancia, Control y Regulación del Tráfico, todo ello con vistas a optimizar la movilidad de la zona.

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Art. 10. Dotación de aparcamiento en la parcela GSP-1*

En la parcela GSP-1* se construirá un aparcamiento subterráneo con una capacidad mínima de 1.647 plazas.

Art. 11. Compromiso de formalización de Convenio

1. La sociedad Valencia Club de Fútbol, S.A.D. adquiere el compromiso de formalizar un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia que regule la utilización del estadio por el municipio para acontecimientos deportivos o recreativos.

2. Los principios que deben regir en el citado Convenio serán los que se establecen en la estipulación cuarta del “*Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia*”, suscrito el día 20 de diciembre de 2005.

Art. 12. Condicionantes relativos a afecciones patrimoniales

1. La chimenea industrial existente en la parcela GSP-1* tiene el reconocimiento legal de Bien Inmueble de Relevancia Local, de acuerdo con la Disposición Adicional Quinta

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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

1. La normativa urbanística aplicable a la calificación GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros” será, con carácter general, la correspondiente a la calificación GEC en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., con las particularidades reguladas en los apartados siguientes.

2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.6.2.a de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se consideran incompatibles las actividades industriales relacionadas con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estas actividades se consideran incluidas en el Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.

3. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.7.2.a de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se consideran incompatibles los almacenes relacionados con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estos almacenes se consideran incluidos en el Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.

Art. 14. Tramitación de la evaluación paisajística

1. La evaluación paisajística de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se deberá realizar cuando se tramiten los proyectos que desarrollen la Modificación del PGOU de Valencia:

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Art. 15. Tramitación de la evaluación ambiental

1. La evaluación ambiental de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se realizará cuando se tramiten los proyectos que desarrollan la Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas.

2. La evaluación ambiental de la parcela GSP-1 situada en la zona de Campanar – Sant Pau se efectuará cuando se lleve a término el plan de desarrollo del sector en el que está incluida dicha parcela, según el documento de Concierto previo del Plan General de Valencia

3. La evaluación ambiental del proyecto de construcción de instalaciones deportivas en la parcela GSP-1* (nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D.) se realizará en el trámite de Autorización Ambiental Integrada al que debe someterse dicho proyecto en aplicación de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA ADAPTADA A
LA ATE VALENCIA DINAMIZA. ZONA B “CORTS VALENCIANES”

NORMAS URBANÍSTICAS

Valencia, abril de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

ANEXOS

**ANEXO 1 DECLARACIÓN A.T.E. “VALENCIA DINAMIZA”
ANEXO 2 CONVENIO “MANZANA DE JESUITAS”**

ANEXO 1 DECLARACIÓN A.T.E. “VALENCIA DINAMIZA”

Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç

Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient

ACORD de 29 de juny de 2012, del Consell, de declaració del projecte València Dinamitzta, presentat pel València, Club de Futbol i la mercantil Newcoval, com a Actuació Territorial Estratègica. [2012/7554]

El Consell, en la reunió del dia 29 de juny de 2012, va adoptar l'acord següent:

La figura de les actuacions territorials estratègiques està regulada a la Comunitat Valenciana per la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de Mesures Urgents d'Impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques. És un instrument singular per a desenvolupar l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, i facilitar la implantació en el territori d'iniciatives empresarials que presenten una rellevància supramunicipal quant als seus efectes sobre la generació de renda, ocupació i dinamització del teixit productiu de la Comunitat Valenciana i que siguen, al mateix temps, demostratives quant a la seua compatibilitat amb la Infraestructura Verda del territori i de la seua integració en la morfologia del territori i del paisatge.

Per això, i per la seua especial transcendència sobre el territori de la Comunitat Valenciana, estes actuacions requereixen la declaració del Consell com a Actuació Territorial Estratègica, prèvia a la redacció del pla i la seua posterior aprovació. La dita declaració va acompanyada d'un informe que defineix els condicionants ambientals, urbanístics i funcionals que ha de complir i els assigna un procediment de tramitació específic a fi d'assegurar la transparència en el procés, la participació pública i la identificació de les accions necessàries que permeten accelerar la seua implantació a fi de produir, de manera immediata, efectes positius des del punt de vista econòmic, ambiental i social.

En el cas de València Dinamitzta, es tracta d'un projecte empresarial de gran magnitud i impacte supramunicipal que proposen el València, CF, i la mercantil Newcoval, SL en dos àmbits territorials diferents de la ciutat de València amb la finalitat següent:

1. Generar unes rendes per al territori d'uns 1.200 milions d'euros (incloent-hi la inversió directa, indirecta i induïda), el que suposa aproximadament el 1,2% del PIB de la Comunitat, i una creació de 3.500 ocupacions (entre directes i indirectes). Esta inversió és immediata i es desenvoluparà completament en un període entre cinc i deu anys, dependent de la conjuntura econòmica.

2. Crear un espai urbà comú davall la marca paraigua del València, CF, que aglutine espais simbòlics i funcionals per als aficionats, turistes i públic en general a través d'espais de trobada i fites i elements simbòlics, tant en l'antic com en el nou estadi de futbol: monuments, espais emblemàtics per als aficionats, el museu del club i altres espais museístics, la seua social i les seues oficines, etc.

3. Dotar la ciutat de València, i a la seua àrea metropolitana, d'espais comercials d'elevada qualitat i diferenciació que permeten completar i posar en valor un dels millors estadis de futbol cinc estrelles de la Unió Europea, amb capacitat d'acollida per a esdeveniments esportius de primer rang europeu i mundial.

4. Crear nous espais de centralitat urbana i territorial que contribuïsquen a l'equilibri de la ciutat de València i el seu entorn urbà, per mitjà de la implantació d'usos i activitats comercials, educatives, hoteleres, assistencials, culturals i financeres relacionades amb firmes d'elevat prestigi internacional.

5. Associar l'espai del nou camp de futbol, situat en l'avinguda de les Corts Valencianes, amb altres components d'excel·lència del territori com ara Fira València, el Palau de Congressos, i en general, amb els usos i activitats de l'eix territorial estratègic de la CV-35 (autovia de Llíria-Ademuz) per a potenciar el turisme cultural, esportiu i de negocis.

6. Millorar l'ordenació actual i desenvolupar una peça urbana fonamental per a la ciutat, per la seua centralitat i permeabilitat, com ho és l'espai de l'antic Mestalla, com a gran element de connexió de l'eixament de la ciutat de València amb l'avinguda d'Aragó, els espais de l'entorn de l'avinguda de Blasco Ibàñez i els del nord de la ciutat de València.

Conselleria de Economía, Industria y Comercio

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

ACUERDO de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaració del projecte Valencia Dinamiza, presentado por el Valencia, Club de Futbol y la mercantil Newcoval, como Actuación Territorial Estratégica. [2012/7554]

El Consell, en la reunió del dia 29 de juny de 2012, adoptó el següent acord:

La figura de las actuaciones territoriales estratégicas está regulada en la Comunitat Valenciana por la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas. Es un instrumento singular para desarrollar la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y facilitar la implantación en el territorio de iniciativas empresariales que presenten una relevancia supramunicipal en cuanto a sus efectos sobre la generación de renta, empleo y dinamización del tejido productivo de la Comunitat Valenciana y que sean, al mismo tiempo, demostrativas en cuanto a su compatibilidad con la infraestructura verde del territorio y de su integración en la morfología del territorio y del paisaje.

Por ello, y por su especial transcendencia sobre el territorio de la Comunitat Valenciana, estas actuaciones requieren la declaración del Consell como Actuación Territorial Estratégica, previa a la redacción del plan y su posterior aprobación. Dicha declaración va acompañada de un informe que define los condicionantes ambientales, urbanísticos y funcionales que tiene que cumplir y les asigna un procedimiento de tramitación específico con el fin de asegurar la transparencia en el proceso, la participación pública y la identificación de las acciones necesarias que permitan acelerar su implantación con el fin de producir, de manera inmediata, efectos positivos desde el punto de vista económico, ambiental y social.

En el caso de Valencia Dinamiza, se trata de un proyecto empresarial de gran magnitud e impacto supramunicipal que proponen el Valencia, CF y la mercantil Newcoval, SL, en dos ámbitos territoriales diferentes de la ciudad de Valencia con la siguiente finalidad:

1. Generar unas rentas para el territorio de unos 1.200 millones de euros (incluyendo la inversión directa, indirecta e inducida), lo que supone aproximadamente el 1,2% del PIB de la Comunitat, y una creación de 3.500 empleos (entre directos e indirectos). Esta inversión es inmediata y se desarrollará completamente en un periodo de entre cinco y diez años, dependiendo de la coyuntura económica.

2. Crear un espacio urbano común bajo la marca paraguas del Valencia, CF que aglutine espacios simbólicos y funcionales para los aficionados, turistas y público en general a través de espacios de encuentro e hitos y elementos simbólicos, tanto en el antiguo como en el nuevo estadio de fútbol: monumentos, espacios emblemáticos para los aficionados, el museo del club y otros espacios museísticos, la sede social y sus oficinas, etc.

3. Dotar a la ciudad de Valencia, y a su área metropolitana, de espacios comerciales de elevada calidad y diferenciación que permitan completar y poner en valor uno de los mejores estadios de fútbol cinco estrellas de la Unión Europea, con capacidad de acogida para eventos deportivos de primer rango europeo y mundial.

4. Crear nuevos espacios de centralidad urbana y territorial que contribuyan al equilibrio de la ciudad de Valencia y su entorno urbano, mediante la implantación de usos y actividades comerciales, educativas, hoteleras, asistenciales, culturales y financieras relacionadas con firmas de elevado prestigio internacional.

5. Asociar el espacio del nuevo campo de fútbol, situado en la avenida de las Corts Valencianes, con otros componentes de excelencia del territorio como Feria Valencia, el Palacio de Congressos, y en general, con los usos y actividades del eje territorial estratégico de la CV-35 (autovia de Llíria-Ademuz) para potenciar el turismo cultural, deportivo y de negocios.

6. Mejorar la ordenación actual y desarrollar una pieza urbana fundamental para la ciudad, por su centralidad y permeabilidad, como lo es el espacio del antiguo Mestalla, como gran elemento de conexión del ensanche de la ciudad de Valencia con la avenida de Aragón, los espacios del entorno de la avenida de Blasco Ibáñez y los del norte de la ciudad de Valencia.

7. Augmentar la superfície de zones verdes de la ciutat de València i les connexions dels àmbits d'execució de l'Actuació Territorial Estratègica amb la infraestructura verda urbana de la ciutat, amb l'horta i amb els espais marítics.

8. Exercir la responsabilitat social corporativa dels promotors de l'Actuació Territorial Estratègica, i recuperar les plusvàlues generades per al conjunt de la societat, a través de la inversió en projectes de millora de la qualitat de vida de la ciutadania i de l'espai urbà. Estos projectes es desenrotllaran en benefici dels ciutadans de l'entorn de les actuacions, i seran gestionats conjuntament per la Generalitat i l'Ajuntament de València.

El Consell és l'òrgan competent de la Generalitat per a l'adopció del present acord, de conformitat amb el que disposen els articles 2 i 3 de la Llei 1/2012.

Per això, una vegada analitzada i avaluada tota la informació aportada pels promotors, a proposta del conseller d'Economia, Indústria i Comerç i de la consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, el Consell

ACORDA

Primer

Declarar la proposta València Dinamitzada presentada pel València, CF i la mercantil Newcoval, SL, Actuació Territorial Estratègica en els termes regulats per la Llei 1/2012.

Segon

De conformitat amb l'article 3.4 de la Llei 1/2012, es designa la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient òrgan responsable de la tramitació i aprovació de l'instrument de planificació que es derive d'esta actuació, en què es procurarà aconseguir el màxim consens social, requerint en tot cas la conformitat expressa de l'Ajuntament de València.

Tercer

De conformitat amb l'article 3.4 de la Llei 1/2012, es designa l'Ajuntament de València òrgan responsable de la tramitació i aprovació dels instruments de gestió i execució de l'esmentada planificació.

Quart

De conformitat amb l'article 3.4 de la Llei 1/2012, es designa la Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç i l'Ajuntament de València òrgans responsables del seguiment i control de l'execució de l'Actuació Territorial Estratègica.

Cinqué

El desenrotllament d'esta Actuació Territorial Estratègica es durà a terme complint les condicions expressades en l'informe elevat al Consell que s'adjunta com a annex a este acord. L'incompliment de les condicions esmentades donarà lloc a la caducitat de l'actuació, amb els altres efectes previstos en l'article 5.3 de la Llei 1/2012.

Sisé

Condicionar la present declaració a la formalització pel promotor de l'Actuació Territorial Estratègica de les garanties requerides per l'article 3.4 de la Llei 1/2012 esmentada, en els termes indicats en l'apartat 11 de l'informe annex, i la quantia dels quals s'estableix en el 2% del cost estimat de les obres públiques d'urbanització necessàries per a l'Actuació, dins del termini de 15 dies des de la notificació d'este acord.

Seté

Condicionar la present declaració a la resolució del Programa d'Actuació Integrada 'Mestalla', adjudicat per gestió directa a AUMSA el 9 d'abril de 2007.

València, 29 de juny de 2012

El vicepresident i secretari del Consell,
JOSÉ CISCAR BOLUFER

7. Aumentar la superfície de zones verdes de la ciudad de Valencia y las conexiones de los ámbitos de ejecución de la Actuación Territorial Estratègica con la infraestructura verde urbana de la ciudad, con la huerta y con los espacios marítics.

8. Ejercer la responsabilidad social corporativa de los promotores de la Actuación Territorial Estratègica, y recuperar las plusvalías generadas para el conjunto de la sociedad, a través de la inversión en proyectos de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía y del espacio urbano. Estos proyectos se desarrollarán en beneficio de los ciudadanos del entorno de las actuaciones, y serán gestionados conjuntamente por la Generalitat y el Ayuntamiento de Valencia.

El Consell es el òrgan competente de la Generalitat para la adopción del presente acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley 1/2012.

Por ello, una vez analizada y evaluada toda la información aportada por los promotores, a propuesta del conseller de Economía, Industria y Comercio y de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, el Consell

ACUERDA

Primero

Declarar la propuesta Valencia Dinamiza presentada por el Valencia, CF y la mercantil Newcoval, SL como Actuación Territorial Estratègica en los términos regulados por la Ley 1/2012.

Segundo

De conformidad con el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, se designa a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente como òrgan responsable de la tramitación y aprobación del instrumento de planificación que se derive de esta actuación, en el que se procurará alcanzar el máximo consenso social, requiriendo en todo caso la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia.

Tercero

De conformidad con el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, se designa al Ayuntamiento de Valencia como òrgan responsable de la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución de la citada planificación.

Cuarto

De conformidad con el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, se designa a la Conselleria de Economía, Industria y Comercio y al Ayuntamiento de Valencia como òrganos responsables del seguimiento y control de la ejecución de la Actuación Territorial Estratègica.

Quinto

El desarrollo de esta Actuación Territorial Estratègica se llevará a cabo cumpliendo las condiciones expresadas en el informe elevado al Consell que se acompaña como anexo a este acuerdo. El incumplimiento de las citadas condiciones dará lugar a la caducidad de la actuación, con los demás efectos previstos en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012.

Sexto

Condicionar la presente declaración a la formalización por el promotor de la Actuación Territorial Estratègica de las garantías requeridas por el artículo 3.4 de la citada Ley 1/2012, en los términos indicados en el apartado 11 del informe Anexo, y cuya cuantía se establece en el 2% del coste estimado de las obras públicas de urbanización necesarias para la Actuación, dentro del plazo de 15 días desde la notificación de este acuerdo.

Séptimo

Condicionar la presente declaración a la resolución del programa de actuación integrada Mestalla, adjudicado por gestión directa a AUMSA el 9 de abril de 2007.

Valencia, 29 de junio de 2012

El vicepresidente y secretario del Consell,
JOSÉ CISCAR BOLUFER

ANNEX

Informe de compatibilitat de la proposta d'actuació territorial estratègica València Dinamitza

28 de juny de 2012

Índex

1. DOCUMENTACIÓ APORTADA
2. MODEL TERRITORIAL VIGENT
 - 2.1. Zona A: 'Antic Mestalla'
 - 2.2. Zona B: 'Corts Valencianes'
3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA SEUA ADEQUACIÓ A LA FIGURA DE L'ACTUACIÓ TERRITORIAL ESTRATÈGICA
4. CRITERIS I CONDICIONANTS TERRITORIALS, AMBIENTALS I FUNCIONALS A CONSIDERAR EN L'ACTUACIÓ
 - 4.1. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient. Direcció General d'Obres Públiques, Projectes Urbans i Habitatge.
 - 4.2. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient. Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial.
 - 4.3. Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç. Direcció General de Comerç i Consum.3
 - 4.4. Delegació del Govern d'Espanya. Àrea de Foment.
 - 4.5. Consell Valencià d'Esports.
 - 4.6. Conselleria de Governació. Secretaria Autònoma de Governació. Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Emergències.
 - 4.7. Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR).
 - 4.8. Govern d'Espanya. Confederació Hidrogràfica del Xúquer.
 - 4.9. Agència Valenciana de Turisme.
 - 4.10. Conselleria d'Educació, Formació i Ocupació. Servei d'Infraestructures i Gestió Patrimonial.
 - 4.11. Conselleria de Sanitat. Agència Valenciana de Salut.
 - 4.12. Ajuntament de València.
5. ABAST DE L'INFORME AMBIENTAL I DEL PLA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I CONSULTES
 - 5.1. Abast de l'Informe Ambiental.
 - 5.1.1. Utilització racional del sòl, disseny de la Infraestructura Verda Urbana i qualitat dels espais públics.
 - 5.1.2. Millora de l'ordenació i implantació d'infraestructures, equipaments i dotacions públiques.
 - 5.2. Participació pública i consultes.
 - 5.2.1. Identificació de les administracions públiques i del públic interessat.
 - 5.2.2. Modalitats de participació pública i consultes.
6. IDENTIFICACIÓ DELS DOCUMENTS URBANÍSTICS I ESTÀNDARDS APLICABLES
 - 6.1. Zona A: 'Antic Mestalla'.
 - 6.1.1. Modificació del Pla General.
 - 6.1.2. Projecte d'Urbanització.
 - 6.1.3. Projecte de Reparcel·lació.
 - 6.1.4. Llicències de demolició.
 - 6.1.5. Llicències d'edificació i ambientals.
 - 6.2. Zona B: 'Corts Valencianes'.
 - 6.2.1. Modificació del Pla General.
 - 6.2.2. Cessió de sòl amb destí GEL-4.
 - 6.2.3. Llicència d'edificació i ambiental.
7. SEQÜÈNCIA DE TRAMITACIÓ
8. ÒRGANS RESPONSABLES D'ELABORAR I TRAMITAR ELS DOCUMENTS URBANÍSTICS I AMBIENTALS
9. ÒRGANS RESPONSABLES DEL SEGUIMENT I CONTROL DE L'EXECUCIÓ DEL PROJECTE
10. GARANTIES EXIGIBLES AL PROMOTOR
11. COMPENSACIÓ DE DOTACIONS I RESPONSABILITAT SOCIAL CORPORATIVA DEL PROMOTOR
12. TERMINI
13. RENÚNCIA I INCOMPLIMENT

ANEXO

Informe de Compatibilidad de la propuesta de Actuación Territorial Estratégica Valencia Dinamitza

28 de junio de 2012

Índice

1. DOCUMENTACIÓN APORTADA
2. MODELO TERRITORIAL VIGENTE
 - 2.1. Zona A: 'Antiguo Mestalla'
 - 2.2. Zona B: 'Corts Valencianes'
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA FIGURA DE LA ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
4. CRITERIOS Y CONDICIONANTES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y FUNCIONALES A CONSIDERAR EN LA ACTUACIÓN
 - 4.1. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Dirección general de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda
 - 4.2. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Dirección general de Evaluación Ambiental y Territorial.
 - 4.3. Conselleria de Economía, Industria y Comercio. Dirección general de Comercio y Consumo.
 - 4.4. Delegación del Gobierno de España. Área de Fomento.
 - 4.5. Consejo Valenciano de Deportes.
 - 4.6. Conselleria de Gobernación. Secretaría autonómica de Gobernación. Dirección general de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias.
 - 4.7. Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR).
 - 4.8. Gobierno de España. Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - 4.9. Agencia Valenciana de Turismo.
 - 4.10. Conselleria de Educación, Formación y Empleo. Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial.
 - 4.11. Conselleria de Sanidad. Agencia Valenciana de Salud.
 - 4.12. Ayuntamiento de Valencia.
5. ALCANCE DEL INFORME AMBIENTAL Y DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS
 - 5.1. Alcance del Informe Ambiental.
 - 5.1.1. Utilización racional del suelo, diseño de la Infraestructura Verde Urbana y calidad de los espacios públicos.
 - 5.1.2. Mejora de la ordenación e implantación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas.
 - 5.2. Participación pública y consultas.
 - 5.2.1. Identificación de las Administraciones públicas y del público interesado.
 - 5.2.2. Modalidades de participación pública y consultas.
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS Y ESTÁNDARES APLICABLES
 - 6.1. Zona A: 'Antiguo Mestalla'.
 - 6.1.1. Modificación del Plan General.
 - 6.1.2. Proyecto de Urbanización.
 - 6.1.3. Proyecto de Reparcelación.
 - 6.1.4. Licencias de demolición.
 - 6.1.5. Licencias de edificación y ambientales.
 - 6.2. Zona B: 'Corts Valencianes'.
 - 6.2.1. Modificación del Plan General.
 - 6.2.2. Cesión de suelo con destino GEL-4.
 - 6.2.3. Licencia de edificación y ambiental.
7. SECUENCIA DE TRAMITACIÓN
8. ÓRGANOS RESPONSABLES DE ELABORAR Y TRAMITAR LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES
9. ÓRGANOS RESPONSABLES DEL SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO
10. GARANTÍAS EXIGIBLES AL PROMOTOR
11. COMPENSACIÓN DE DOTACIONES Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA DEL PROMOTOR
12. PLAZO
13. RENUNCIA E INCUMPLIMIENTO

1. DOCUMENTACIÓ APORTADA

El 31 de maig de 2012, la mercantil Newcoval, SL va presentar en la Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç, Direcció General d'Economia, amb registre d'entrada 14.061, l'avanç de la proposta esquemàtica de pla, denominada València Dinamitzada, per a valorar la seua viabilitat com a Actuació Territorial Estratègica i, si és el cas, iniciar el procediment establert en la Llei 1/2012, de 10 de maig, de Mesures Urgents d'Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques (d'ara en avant, Llei 1/2012). La Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç, a instàncies del promotor, formula una consulta sobre la viabilitat de la seua iniciativa, la qual va tindre la seua entrada en la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient l'1 de juny de 2012, amb registre d'entrada 88322/2000.

Esta iniciativa està promoguda per la mercantil Newcoval, SL, amb CIF B-98406168 i domicili als efectes de notificacions en el carrer Abadía Sant Martí núm. 2 de València.

La documentació aportada consta de memòria justificativa i plans.

En data 22 de juny de 2012 va tindre entrada en la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient documentació complementària consistent en un estudi de viabilitat financera, en una anàlisi de l'estructura de la propietat i de les infraestructures i en una proposta de pla de participació pública.

2. MODEL TERRITORIAL VIGENT

La proposta es planteja sobre dos àmbits de la ciutat de València, classificats com a sòl urbà i ordenats actualment per mitjà de sengles modificacions del Pla General de València:

2.1. Zona A: antic Mestalla

Zona qualificada com a EDA (edificació oberta), per a ús residencial plurifamiliar. L'ordenació actual és el resultat de la modificació puntual Mestalla del Pla General de València, aprovada definitivament el 22 de novembre de 2007, que acompanyava el PAI promogut per AUMSA per al desenvolupament de la zona on es localitza l'actual camp de futbol de Mestalla i que, en virtut dels protocols i convenis subscrits entre la Societat Esportiva València, CF, i l'Ajuntament de València, es trasllada a la zona de l'avinguda de les Corts Valencianes. L'Ajuntament de València, per mitjà de la gestió directa de la seua empresa municipal AUMSA, pretenia el desenvolupament urbanístic de l'àmbit per mitjà de la transformació de l'ús dotacional esportiu privat de la parcel·la del camp de futbol a l'ús residencial. A estos efectes, l'ordenació vigent planteja una sèrie d'edificacions en alçada per a ús residencial que es complementen amb equipaments públics de servici als veïns de la zona.

D'altra banda, l'execució de la sentència núm. 1274/2002 del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana –confirmada per la STS de 16 de desembre de 2005–, per la qual es va anul·lar la Modificació del Pla General aprovada el 5 de febrer de 1999, obliga a la demolició de part de l'edifici destinat actualment a camp de futbol.

2.2. Zona B: Corts Valencianes

Zona qualificada com a GSP-1*, dotacional esportiu privat, i GSP-1, dotacional esportiu, sotmeses ambdós a la normativa de la zona GSP-1 del Pla General, amb les especificacions derivades de la modificació puntual «Dotacions esportives». El planejament actual deriva dels acords adoptats entre el València, CF, i l'Ajuntament de València amb vista a incorporar l'ús privat en la parcel·la dotacional a fi de destinar-la a la implantació de l'estadi de futbol de la societat esportiva. Així mateix, com a part de la necessària compensació per la pèrdua de l'ús públic de la parcel·la, es reserva una part d'esta per al dit ús dotacional GSP-1, amb el compromís del València, CF, de la construcció d'un poliesportiu municipal sobre esta. La dita operació urbanística va comportar també la reclassificació d'altres sòls dotacionals públics de propietat del València, CF, per al seu destí com a equipaments esportius per a la ciutat de València, que compensaven el dèficit provocat amb la modificació, entre els quals es troben el denominat GEL-4 que també s'incorpora a la proposta presentada.

En l'actualitat no ha sigut executat l'equipament esportiu previst en la parcel·la d'ús dotacional públic GSP-1*, i la seua localització, segons la documentació presentada pel promotor, no es considera la més idònia per la falta de solejada de la dita parcel·la. Tampoc s'han conclòs les obres del nou camp de futbol, la qual cosa impediex l'execu-

1. DOCUMENTACIÓN APORTADA

El 31 de mayo de 2012, la mercantil Newcoval, SL presentó en la Conselleria de Economía, Industria y Comercio, Dirección General de Economía, con registro de entrada 14.061, el avance de la propuesta esquemática de plan, denominada Valencia Dinamizada, para valorar su viabilidad como Actuación Territorial Estratégica y, en su caso, iniciar el procedimiento establecido en la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes de Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas (en adelante, Ley 1/2012). La Conselleria de Economía, Industria y Comercio, a instancias del promotor, formula una consulta sobre la viabilidad de su iniciativa, la cual tuvo su entrada en la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente el 1 de junio de 2012, con registro de entrada 88322/2000.

Esta iniciativa está promovida por la mercantil Newcoval, SL, con CIF B-98406168 y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Abadía San Martín nº2 de Valencia.

La documentación aportada consta de memoria justificativa y planos.

En fecha 22 de junio de 2012 tuvo entrada en la conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente documentación complementaria consistente en un estudio de viabilidad financiera, en un análisis de la estructura de la propiedad y de las infraestructuras y en una propuesta de Plan de Participación Pública.

2. MODELO TERRITORIAL VIGENTE

La propuesta se plantea sobre dos ámbitos de la ciudad de Valencia, clasificados como suelo urbano y ordenados actualmente mediante sendas modificaciones del Plan General de Valencia:

2.1. Zona A: antiguo Mestalla

Zona calificada como EDA (edificación abierta), para uso residencial plurifamiliar. La ordenación actual es el resultado de la modificación puntual Mestalla del Plan General de Valencia, aprobada definitivamente el 22 de noviembre de 2007, que acompañaba al PAI promovido por AUMSA para el desarrollo de la zona en la que se localiza el actual campo de futbol de Mestalla y que, en virtud de los protocolos y convenios suscritos entre la Sociedad Deportiva Valencia, CF y el Ayuntamiento de Valencia, se traslada a la zona de la avenida de Les Corts Valencianes. El Ayuntamiento de Valencia, mediante la gestión directa de su empresa municipal AUMSA, pretendía el desarrollo urbanístico del ámbito mediante la transformación del uso dotacional deportivo privado de la parcela del campo de futbol al uso residencial. A dichos efectos, la ordenación vigente plantea una serie de edificaciones en altura para uso residencial que se complementan con equipamientos públicos de servicio a los vecinos de la zona.

Por otro lado, la ejecución de la sentencia nº 1274/2002 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana –confirmada por la STS de 16 de diciembre de 2005–, por la que se anuló la modificación del Plan General aprobada el 5 de febrero de 1999, obliga a la demolición de parte del edificio destinado actualmente a campo de futbol.

2.2. Zona B: Corts Valencianes

Zona calificada como GSP-1*, dotacional deportivo privado, y GSP-1, dotacional deportivo, sometidas ambas a la normativa de la zona GSP-1 del Plan General, con las especificaciones derivadas de la Modificación Puntual 'Dotaciones deportivas'. El planeamiento actual deriva de los acuerdos adoptados entre el València, CF y el Ayuntamiento de Valencia en orden a incorporar el uso privado en la parcela dotacional al objeto de destinarla a la implantación del estadio de futbol de la sociedad deportiva. Así mismo, como parte de la necesaria compensación por la pérdida del uso público de la parcela, se reserva una parte de ella para dicho uso dotacional GSP-1, con el compromiso del València, CF de la construcción de un polideportivo municipal sobre la misma. Dicha operación urbanística conllevó también la reclassificación de otros suelos dotacionales públicos de propiedad del València, CF para su destino como equipamientos deportivos para la ciudad de Valencia, que compensaban el déficit provocado con la modificación, entre los que se encuentran el denominado GEL-4 que también se incorpora a la propuesta presentada.

En la actualidad no ha sido ejecutado el equipamiento deportivo previsto en la parcela de uso dotacional público GSP-1*, y su localización, según la documentación presentada por el promotor, no se considera la más idónea por la falta de soleamiento de dicha parcela. Tampoco se han concluido las obras del nuevo campo de futbol, lo que

ció de la sentència núm. 1274/2002 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana ja que la demolició de l'antic estadi requerix de la simultània posada en funcionament del nou estadi de futbol en l'avinguda de les Corts Valencianes.

3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA SEUA ADEQUACIÓ A LA FIGURA DE L'ACTUACIÓ TERRITORIAL ESTRATÈGICA

La proposta València Dinamitza, presentada pel València, CF, SAE, en col·laboració amb la mercantil Newcoval, SL, planteja una iniciativa empresarial en dos àmbits discontinus de la ciutat de València: els entorns de l'actual camp de Mestalla, en l'avinguda d'Aragó, i del nou camp del València, CF, en l'avinguda de les Corts Valencianes. De manera sintètica es proposa:

a) En la zona de l'actual camp de futbol de Mestalla, una reordenació urbana que permeta la creació d'un espai multifuncional on conviuen diferents usos, especialment terciaris, així com dotacions sanitàries, educatives i culturals orientades al servei de la població i dels espais urbans de l'entorn. Estos usos terciaris estaran relacionats, segons la documentació presentada, amb l'activitat comercial de segments diferenciats i exclusius, així com altres equipaments culturals, assistencials, educatius i hotelers davall el paraigua de marques de reconeguda prestigi nacional i internacional.

b) En la zona del nou camp del València, CF, es planteja una remodelació d'usos de l'illa on s'ubica esta instal·lació per a qualificar el nou camp de futbol del València, que té un significat emblemàtic i estratègic tant per a la ciutat com per al conjunt de la Comunitat Valenciana. Esta nova ordenació està basada en el desenvolupament d'usos i activitats comercials i en la construcció d'un espai de futur del València, CF, incloent-hi una àrea museística, cultural i comercial que gire al voltant d'un equip de futbol com el València, CF, d'amplia i reeixida, trajectòria esportiva en l'àmbit nacional i internacional.

L'actuació proposada, a pesar de la seua discontinuïtat territorial, presenta unitat projectual per les raons següents:

a) En primer lloc, per la institució i la marca esportiva i social València, CF, aglutinant de l'actuació, la qual té un reconeixement internacional àmpliament contrastat i valorat.

b) En segon lloc, per la connexió sentimental i funcional de l'antic camp de Mestalla amb la persistència d'espais oberts relacionats amb l'empremta del terreny de joc, i el nou camp en l'avinguda de les Corts Valencianes, on el club ubicarà una sèrie de fites emblemàtiques que permetran conjugar el passat amb el present i el futur del València, CF.

c) En tercer lloc, per la relació dels usos i activitats instal·lats en els dos emplaçaments de l'actuació, desenvolupant, entre altres, àmbits comercials tematitzats, exclusius i complementaris. Este caràcter singular de la superfície comercial la converteix en un element de dinamització del seu entorn i no de competència amb les activitats comercials ja implantades en les seues respectives àrees d'influència.

Per tant, i a pesar de la seua discontinuïtat física, la proposta constitueix una actuació amb un elevat grau de connexió i sinergia entre les parts, i com a tal ha de ser avaluada als efectes de l'article 1.3 de la Llei 1/2012.

Una vegada establida la unitat de l'actuació presentada, procedix la seua avaluació respecte dels requisits de les actuacions territorials estratègiques regulats en la Llei 1/2012:

a) Respecte de la seua congruència amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, l'actuació s'emmarca en el context dels objectius estratègics de projecció de l'àrea metropolitana de València dins dels grans espais urbans europeus. En concret, València Dinamitza està relacionada amb la potenciació d'algunes de les vocacions identificades per l'Estratègia Territorial per a l'Àrea Funcional de València, entre les quals destaquen: els clústers esportius i de la salut, el turisme esportiu, cultural i de negocis, així com l'atracció d'empreses del sector financer de gran relleu. En general, totes les activitats que conté València Dinamitza tenen un impacte d'abast supramunicipal que, en alguns casos, inclús arriba a l'esfera internacional.

D'altra banda, i respecte del compliment dels principis directores de la dita estratègia, esta és una actuació urbana que contribuïx al reequilibri de l'àrea metropolitana de València, a la creació de zones de nova

impide la ejecución de la sentencia nº 1274/2002 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana puesto que la demolición del antiguo estadio requiere de la simultánea puesta en funcionamiento del nuevo estadio de futbol en la avenida de Les Corts Valencianes.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA FIGURA DE LA ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La propuesta Valencia Dinamiza, presentada por el Valencia, CF, SAD, en colaboración con la mercantil Newcoval, SL, plantea una iniciativa empresarial en dos ámbitos discontinuos de la ciudad de Valencia: los entornos del actual campo de Mestalla, en la Avenida de Aragón, y del nuevo campo del Valencia, CF, en la avenida de les Corts Valencianes. De manera sintética se propone:

a) En la zona del actual campo de futbol de Mestalla, una reordenación urbana que permita la creación de un espacio multifuncional donde convivan diferentes usos, especialmente terciarios, así como dotaciones sanitarias, educativas y culturales orientadas al servicio de la población y de los espacios urbanos del entorno. Estos usos terciarios estarán relacionados, según la documentación presentada, con la actividad comercial de segmentos diferenciados y exclusivos, así como otros equipamientos culturales, asistenciales, educativos y hoteleros bajo el paraguas de marcas de reconocida prestigio nacional e internacional.

b) En la zona del nuevo campo del Valencia, CF, se plantea una remodelación de usos de la manzana donde se ubica esta instalación para cualificar el nuevo campo de futbol del Valencia, que tiene un significado emblemático y estratégico tanto para la ciudad como para el conjunto de la Comunitat Valenciana. Esta nueva ordenación está basada en el desarrollo de usos y actividades comerciales y en la construcción de un espacio de futuro del Valencia, CF, incluyendo un área museística, cultural y comercial que gire alrededor de un equipo de futbol como el Valencia, CF de amplia y exitosa, trayectoria deportiva en el ámbito nacional e internacional.

La actuación propuesta, a pesar de su discontinuidad territorial, presenta unidad proyectual por las siguientes razones:

a) En primer lugar, por la institución y la marca deportiva y social Valencia, CF, aglutinante de la actuación, la cual tiene un reconocimiento internacional ampliamente contrastado y valorado.

b) En segundo lugar, por la conexión sentimental y funcional del antiguo campo de Mestalla con la persistencia de espacios abiertos relacionados con la huella del terreno de juego, y el nuevo campo en la avenida de Les Corts Valencianes, donde el club ubicará una serie de hitos emblemáticos que permitirán conjugar el pasado con el presente y el futuro del Valencia, CF.

c) En tercer lugar, por la relación de los usos y actividades instalados en los dos emplazamientos de la actuación, desarrollando, entre otros, ámbitos comerciales tematizados, exclusivos y complementarios. Este carácter singular de la superficie comercial la convierte en un elemento de dinamización de su entorno y no de competencia con las actividades comerciales ya implantadas en sus respectivas áreas de influencia.

Por lo tanto, y a pesar de su discontinuidad física, la propuesta constituye una actuación con un elevado grado de conexión y sinergia entre las partes, y como tal debe ser evaluada a los efectos del artículo 1.3 de la Ley 1/2012.

Una vez establecida la unidad de la actuación presentada, procede su evaluación respecto de los requisitos de las Actuaciones Territoriales Estratègiques regulados en la citada Ley 1/2012:

a) Respecto de su congruencia con la Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, la actuación se enmarca en el contexto de los objetivos estratégicos de proyección del área metropolitana de Valencia dentro de los grandes espacios urbanos europeos. En concreto, Valencia Dinamiza está relacionada con la potenciació de algunas de las vocaciones identificadas por la Estratègia Territorial para el Área Funcional de Valencia, entre las que destacan: los clústers deportivos y de la salud, el turismo deportivo, cultural y de negocios, así como la atracción de empresas del sector financiero de gran relieve. En general, todas las actividades que contiene Valencia Dinamiza tienen un impacto de alcance supramunicipal que, en algunos casos, incluso alcanzan la esfera internacional.

Por otra parte, y respecto del cumplimiento de los principios directores de dicha estrategia, esta es una actuación urbana que contribuye al reequilibrio del área metropolitana de Valencia, a la creación de zonas

centralitat i la potenciació dels actius urbans estratègics. No obstant això, cal combinar adequadament els usos residencials i econòmics en estes àrees i resoldre, en tots els casos i de manera flexible i eficient, el problema de les dotacions urbanes que puguin afectar la qualitat de vida i la cohesió social de la població, evitant la creació d'espais urbans aïllats del context social en què s'inserixen.

b) Respecte de l'interés general de l'actuació, les xifres aportades pels promotors sumen una inversió directa de 626,25 milions d'euros d'inversió en dos fases:

1. La primera, d'una duració de 5 anys, amb una inversió de 427,25 milions d'euros, dels quals les administracions públiques, via impostos, llicències o taxes, rebrien aproximadament uns 46 milions. Esta inversió directa generarà, de forma addicional, per proveïdors i servicis auxiliars, un total de 384,4 milions de renda indirecta i induïda.

2. Respecte de la segona fase, s'aporta només l'import total d'inversió, 199,5 milions d'euros, i la seua estimació de renda indirecta i induïda, aplicant els mateixos coeficients que la primera fase, seria d'uns 180 milions d'euros.

Quant a l'ocupació, s'aporta la dada d'un total (per a la primera fase) de 1.050 ocupacions directes (fase de construcció i permanents) i unes 1.300 indirectes, a les quals s'afegirien 483 directes i 600 indirectes en la segona fase.

En resum, i comptabilitzant inversió i ocupació (directe i indirecte), l'actuació generaria una renda d'uns 1.191 milions d'euros (que és aproximadament 1,2% del PIB de la Comunitat Valenciana) i 3.433 ocupacions. Per tant, si es complixen les previsions del promotor, l'impacte quant a generació de renda i ocupació seria de transcendència supramunicipal, com exigeix la Llei 1/2012.

A més, i segons l'article 1.3.b de la Llei 1/2012, es requereix l'elaboració dels estudis de viabilitat econòmica de l'actuació, i de sostenibilitat per a les hisendes locals i autonòmiques respecte de la seua capacitat de manteniment dels nous equipaments, infraestructures i servicis derivats de l'actuació:

1. Respecte de l'Informe de viabilitat econòmica de l'actuació, presentat pels promotors en documentació annexa, es pot considerar complet, exhaustiu i amb la metodologia adequada. És un informe econòmic global que inclou totes les actuacions en les dos zones, que van més enllà de les estrictament aportades per la proposta, la qual cosa té la seua lògica econòmica i es considera acceptable. No obstant això, moltes de les partides d'ingressos i de gastos estan condicionades per la gestió del projecte i del compliment dels requisits que s'exigixen en la declaració del Consell, per la qual cosa serà necessari realitzar un nou estudi en la fase de planificació que preveja amb més precisió la viabilitat de l'actuació.

2. Respecte de l'informe de sostenibilitat sobre l'impacte de l'actuació sobre l'estructura pressupostària de les hisendes públiques, en principi, tenint en compte la informació de què pot disposar-se en esta fase preliminar, es pot pensar que l'actuació no tindrà un impacte substancial, positiu o negatiu, en la comptabilitat d'un Ajuntament com el de València, ja que només se li afegirà a la ciutat un 0,09% de sostre edificable. No obstant això, de conformitat amb el que disposa l'article 15.4 del Text refós de la Llei de Sòl, el document de planejament haurà d'incloure el document de sostenibilitat econòmica que identifique l'impacte en les hisendes públiques de l'Ajuntament de València i de la Generalitat, i en el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels servicis resultants.

c) Respecte de la integració territorial de l'actuació, en la documentació presentada s'aprecia que els àmbits urbans en què es desenrotlla l'actuació compten amb sistema de transport públic sostenible de gran capacitat en les seues proximitats (metro, autobús, futura plataforma reservada de transport), encara que cal millorar les connexions de viants i ciclistes amb els espais que componen la infraestructura verda urbana, tot això sense perjudic dels condicionants que s'exigixen en els informes sectorials de mobilitat.

d) Respecte de la seua localització selectiva, els dos àmbits d'implantació de l'actuació compten amb una elevada accessibilitat urbana, metropolitana i regional, que es veurà incrementada quan es culminen els projectes ferroviaris que ADIF té previstos, encara que sense concreció de dates i en un marc financer complex.

de nueva centralidad y la potenciación de los activos urbanos estratégicos. No obstante, hay que combinar adecuadamente los usos residenciales y económicos en estas áreas y resolver, en todos los casos y de manera flexible y eficiente, el problema de las dotaciones urbanas que puedan afectar a la calidad de vida y a la cohesión social de la población, evitando la creación de espacios urbanos aislados del contexto social en los que se insertan.

b) Respecto del interés general de la actuación, las cifras aportadas por los promotores suman una inversión directa de 626,25 millones de euros de inversión en dos fases:

1. La primera, de una duración de 5 años, con una inversión de 427,25 millones de euros, de los cuales las Administraciones públicas, vía impuestos, licencias o tasas, recibirían aproximadamente unos 46 millones. Esta inversión directa generará, de forma adicional, por proveedores y servicios auxiliares, un total de 384,4 millones de renta indirecta e inducida.

2. Respecto de la segunda fase, se aporta sólo el montante total de inversión, 199,5 millones de euros, y su estimación de renta indirecta e inducida, aplicando los mismos coeficientes que la primera fase, sería de unos 180 millones de euros.

Por lo que hace referencia al empleo, se aporta el dato de un total (para la primera fase) de 1.050 empleos directos (fase de construcción y permanentes) y unos 1.300 indirectos, a los que se añadirían 483 directos y 600 indirectos en la segunda fase.

En resumen, y contabilizando inversión y empleo (directo e indirecto), la actuación generaría una renta de unos 1.191 millones de euros (que es aproximadamente 1,2% del PIB de la Comunitat Valenciana) y 3.433 empleos. Por lo tanto, si se cumplen las previsions del promotor, el impacto en cuanto a generación de renta y empleo sería de transcendencia supramunicipal, como exige la Ley 1/2012.

Además, y según el artículo 1.3.b de la Ley 1/2012, se requiere la elaboración de los estudios de viabilidad económica de la actuación, y de sostenibilidad para las haciendas locales y autonómicas respecto de su capacidad de mantenimiento de los nuevos equipamientos, infraestructuras y servicios derivados de la actuación:

1. Respecto del informe de viabilidad económica de la actuación, presentado por los promotores en documentación anexa, se puede considerar completo, exhaustivo y con la metodología adecuada. Es un informe económico global que incluye todas las actuaciones en las dos zonas, que van más allá de las estrictamente aportadas por la propuesta, lo cual tiene su lógica económica y se considera acceptable. No obstante, muchas de las partides de ingresos y de gastos están condicionadas por la gestión del proyecto y del cumplimiento de los requisitos que se exigen en la declaración del Consell, por lo que será necesario realizar un nuevo estudio en la fase de planificació que contemple con más precisión la viabilidad de la actuación.

2. Respecto del informe de sostenibilidad sobre el impacto de la actuación sobre la estructura presupuestaria de las haciendas públicas, en principio, atendiendo a la información de la que puede disponerse en esta fase preliminar, cabe pensar que la actuación no tendrá un impacto sustancial, positivo o negativo, en la contabilidad de un Ayuntamiento como el de València, ya que sólo se le añade a la ciudad un 0,09% de techo edificable. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el documento de planeamiento deberá incluir el documento de sostenibilidad económica que identifique el impacto en las haciendas públicas del Ayuntamiento de Valencia y de la Generalitat, y en el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

c) Respecto de la integración territorial de la actuación, en la documentación presentada se aprecia que los ámbitos urbanos en los que se desarrolla la actuación cuentan con sistema de transporte público sostenible de gran capacidad en sus proximidades (metro, autobús, futura plataforma reservada de transporte), aunque es necesario mejorar las conexiones peatonales y ciclistas con los espacios que componen la Infraestructura Verde Urbana, todo ello sin perjuicio de los condicionantes que se exijan en los informes sectoriales de movilidad.

d) Respecto de su localización selectiva, los dos ámbitos de implantación de la actuación cuentan con una elevada accesibilidad urbana, metropolitana y regional, que se verá incrementada cuando se culminen los proyectos ferroviarios que ADIF tiene previstos, aunque sin concreción de fechas y en un marco financiero complejo.

D'altra banda, l'actuació pot beneficiar-se de la proximitat de components d'excel·lència del territori, com ara:

1. En l'entorn del nou camp de futbol, situat en un eix territorial estratègic i de qualitat urbana com és la CV-35, autovia de Lliria i Ademús, hi ha elements singulars com Fira València, el Palau de Congressos, mitjans de transport sostenible de gran capacitat, una zona hotelera d'alta gamma, el Parc Tecnològic, la Universitat de València i el seu parc científic, etc.

2. L'entorn del vell Mestalla compta amb la proximitat a la zona de la Universitat Politècnica de València i de la Universitat de València, al port i la seua terminal de creuers, les zones de platja urbana, la futura estació de l'AVE, la presència pròxima de l'Horta de València, etc.

e) Respecte de l'efectivitat de l'actuació, els promotors es comprometen a realitzar de forma immediata una subfase, dins de la primera fase exposada en la documentació presentada, en l'estudi econòmic, consistent en el desenvolupament dels usos terciaris annexos al nou camp de futbol del València, CF, i l'execució del poliesportiu GEL-4, inversió que produirà efectes sinèrgics amb la ja anunciada pel València, CF, quant a la culminació del nou estadi. Este compromís es materialitza en la documentació presentada.

Una vegada acabada esta subfase, es completaria en la seua totalitat la fase primera en un període aproximat de cinc anys, incloent-hi tot el comercial de l'avinguda de les Corts Valencianes, el també espai comercial de l'avinguda d'Aragó i la demolició i urbanització de l'entorn del vell Mestalla. En tot cas, en l'apartat 7 d'este informe s'exposa la seqüència total de l'actuació i els seus terminis concrets.

f) Respecte de la rellevància de l'actuació, la mateixa marca del València, CF, i els usos proposats pel promotor tenen cabuda en l'epígraf 2n de l'article 1.3.f de la Llei 1/2012. És a dir, equipaments terciaris, culturals, turístics, sanitaris o assistencials que siguen referència destacada d'una oferta a escala suprarregional o regional.

En este sentit, la proposta planteja la implantació d'un clúster d'ensenyances empresarials, d'instal·lacions sanitàries exclusives, així com d'un complex hotelier de gamma alta, que li atorga un alt valor estratègic a l'actuació de conformitat amb el que estableix l'esmentada Llei 1/2012.

Conclusió:

Ponderant tots els aspectes que componen el projecte València Dinamitza, si s'executa en el sentit que proposen els seus promotors i complint tots els condicionants que s'exigisquen en la declaració del Consell, es pot concloure que el dit projecte s'adapta als requisits de la Llei 1/2012 per a les Actuacions Territorials Estratègiques.

No obstant això, al tractar-se d'un projecte amb fortes repercussions sobre la qualitat de vida dels habitants del seu entorn, s'hauran d'arbitrar fórmules pertinents per a aconseguir un elevat consens entre el conjunt d'administracions públiques i d'agents territorials involucrats en este.

Així mateix, per les característiques del projecte es requerirà la conformitat expressa de l'Ajuntament de València en relació amb tots els aspectes que afecten l'elaboració dels documents de planificació, gestió i execució d'esta actuació.

4. CRITERIS I CONDICIONANTS TERRITORIALS, AMBIENTALS I FUNCIONALS A CONSIDERAR EN L'ACTUACIÓ

Formulada consulta als organismes afectats, per a la consideració dels aspectes territorials, ambientals i funcionals en el desenvolupament de l'actuació, s'han evacuat els informes següents:

4.1. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient. Direcció General d'Obres Públiques, Projectes Urbans i Habitatge.

Emés el 12 de juny de 2012 pel servici de Projectes d'Infraestructures, advertint que no s'ha aportat estudi de mobilitat urbana i transport públic i que el dit document haurà de continuar la seua tramitació de conformitat amb el que estableix la seua legislació reguladora, una vegada s'haja inclòs el dit estudi.

4.2. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient. Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial.

Rebut el 26 de juny de 2012, conclou que la proposta no constitueix variació fonamental de les estratègies, directrius o propostes del planejament general vigent que puguen tindre efectes significatius sobre el medi ambient, sempre que s'ajuste a allò que s'ha descrit en la

Por otra parte, la actuación puede beneficiarse de la proximidad de componentes de excelencia del territorio, tales como:

1. En el entorno del nuevo campo de futbol, situado en un eje territorial estratégico y de calidad urbana como es la CV-35, autovía de Lliria y Ademuz, existen elementos singulares como Feria Valencia, el Palacio de Congressos, medios de transporte sostenible de gran capacidad, una zona hotelera de alta gama, el Parque Tecnológico, la Universidad de València y su parque científico, etc.

2. El entorno del viejo Mestalla cuenta con la proximidad a la zona de la Universitat Politècnica de València y de la Universitat de València, al puerto y su terminal de cruceros, las zonas de playa urbana, la futura estación del AVE, la presencia pròxima de la Huerta de Valencia, etc.

e) Respecto de la efectividad de la actuación, los promotores se comprometen a realizar de forma inmediata una subfase, dentro de la primera fase expuesta en la documentación presentada, en el estudio económico, consistente en el desarrollo de los usos terciarios anexos al nuevo campo de futbol del Valencia, CF y la ejecución del polideportivo GEL-4, inversión que producirá efectos sinérgicos con la ya anunciada por el Valencia, CF en cuanto a la culminación del nuevo estadio. Este compromiso se materializa en la documentación presentada.

Una vez terminada esta subfase, se completaría en su totalidad la fase primera en un periodo aproximado de cinco años, incluyendo todo el comercial de la avenida de Les Corts Valencianes, el también espacio comercial de la avenida de Aragón y la demolición y urbanización del entorno del viejo Mestalla. En cualquier caso, en el apartado 7 de este informe se expone la secuencia total de la actuación y sus plazos concretos.

f) Respecto de la relevancia de la actuación, la propia marca del Valencia, CF y los usos propuestos por el promotor tienen cabida en el epígrafe 2º del artículo 1.3.f de la Ley 1/2012. Es decir, equipamientos terciarios, culturales, turísticos, sanitarios o asistenciales que sean referencia destacada de una oferta a escala suprarregional o regional.

En este sentido, la propuesta plantea la implantación de un clúster de enseñanzas empresariales, de instalaciones sanitarias exclusivas, así como de un complejo hotelero de gama alta, que le otorga un alto valor estratégico a la actuación de conformidad con lo establecido en la citada Ley 1/2012.

Conclusión:

Ponderando todos los aspectos que componen el proyecto Valencia Dinamiza, de ejecutarse en el sentido que proponen sus promotores y cumpliendo con todos los condicionantes que se exijan en la declaración del Consell, se puede concluir que dicho proyecto se adapta a los requisitos de la Ley 1/2012 para las actuaciones territoriales estratégicas.

No obstante, al tratarse de un proyecto con fuertes repercusiones sobre la calidad de vida de los habitantes de su entorno, se deberán arbitrar fórmulas pertinentes para alcanzar un elevado consenso entre el conjunto de Administraciones públicas y de agentes territoriales involucrados en el mismo.

Asimismo, por las características del proyecto se requerirá la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia en relación con todos los aspectos que afectan a la elaboración de los documentos de planificación, gestión y ejecución de esta actuación.

4. CRITERIOS Y CONDICIONANTES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y FUNCIONALES A CONSIDERAR EN LA ACTUACIÓN

Formulada consulta a los organismos afectados, para la consideración de los aspectos territoriales, ambientales y funcionales en el desarrollo de la actuación, se han evacuado los siguientes informes:

4.1. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Dirección general de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda

Emitido el 12 de junio de 2012 por el servicio de Proyectos de Infraestructuras, advirtiendo que no se ha aportado estudio de movilidad urbana y transporte público y que dicho documento deberá continuar su tramitación de conformidad con lo establecido en su legislación reguladora, una vez se haya incluido dicho estudio.

4.2. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Dirección general de Evaluación Ambiental y Territorial

Recibido el 26 de junio de 2012, concluye que la propuesta no constituye variación fundamental de las estrategias, directrices o propuestas del planeamiento general vigente que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se ajuste a lo descrito

documentació presentada, i per tant no requereix del seu sotmetiment al procés d'avaluació ambiental complet establert en la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, sense perjudici que els projectes d'urbanització pogueren estar sotmesos al procés d'avaluació ambiental.

4.3. Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç. Direcció General de Comerç i Consum.

Emés el 12 de juny de 2012, advertix de la necessitat de dotar de major nombre d'aparcaments en la zona de Mestalla.

4.4. Delegació del Govern d'Espanya. Àrea de Foment.

Emés l'11 de juny, en el qual s'indica que es remet amb data 11 de juny de 2012 a la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment per a l'emissió de l'informe previst en l'article 7.2 de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari.

4.5. Consell Valencià d'Esports.

Emés amb data 14 de juny de 2012, sense objeccions.

f. Conselleria de Governació. Secretaria Autonòmica de Governació. Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Emergències.

Emés el 13 de juny de 2012, en sentit favorable, si bé, en relació amb les activitats a ubicar-hi, advertix que si estan afectades pel Reial Decret 393/2007, de 23 de març, hauran d'elaborar i presentar en l'Ajuntament de València el Pla d'Autoprotecció que haurà de registrar-se en el Registre Autonòmic de Plans d'Autoprotecció.

4.7. Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR).

Emés el 18 de juny de 2012, informa de la viabilitat del tractament en el sistema públic de sanejament i depuració de Pinedo de les aigües residuals generades amb la proposta, sempre que es complisquen els condicionants allí imposats:

a) L'execució de les infraestructures pot afectar la xarxa de col·lectors que discorren per l'avinguda de Suècia, de titularitat municipal, per la qual cosa hauran de complir-se les condicions que a este efecte imposa el Cicle Integral de l'Aigua de l'Ajuntament de València.

b) L'execució de les infraestructures necessàries per a la connexió de les aigües residuals a les infraestructures públiques s'efectuarà a compte i risc del promotor.

c) Serà condició indispensable per a la futura autorització de connexió de l'actuació al sistema públic de sanejament i depuració la comprovació tant de la capacitat de tractament del sistema públic com la suficiència de la capacitat hidràulica de la xarxa de col·lectors del sistema de Pinedo.

d) Abans de l'execució de la connexió al sistema públic de sanejament i depuració s'haurà d'ingressar a l'Entitat de Sanejament d'Aigües la quantitat resultant de 804.287,27 €, o la quantitat resultant en funció de la realitat de l'actuació finalment executada.

4.8. Govern d'Espanya. Confederació Hidrogràfica del Xúquer. Rebut el 22 de juny de 2012, es pronuncia en el sentit següent:

a) Afecció de llits fluvials. No es localitza cap llit fluvial.

b) Sanejament i depuració. Es recorda la prohibició d'abocament a llit fluvial públic sense autorització administrativa.

c) Incidència en el règim de corrents. La zona no presenta risc d'inundació, per la qual cosa les actuacions no suposen incidència en el règim de corrents. No obstant això, es recorda que les activitats vulnerables a les avingudes i aquelles que suposen una reducció significativa de la capacitat de desaguatge no poden autoritzar-se en la zona de flux preferent.

d) Disponibilitat de recursos hídrics. En principi, amb les concessions de què disposa l'Ajuntament de València, la disponibilitat de recursos hídrics estaria garantida per a l'activitat que es pretén, sempre que la demanda d'usos a implantar estiga en l'entorn de les dotacions habituals per als usos comuns de la zona urbana (abastiment, reg de zones verdes i usos terciaris). No obstant això, per a l'emissió de l'informe de l'article 15.3 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl, article 19.2 de la Llei 4/2004 d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge i article 25.4 del RD 1/2001, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, s'haurà de presentar un estudi que justifique la demanda requerida pel conjunt d'usos a implantar, desglossada el més detalladament possible.

en la documentació presentada, y por tanto no requiere de su sometimiento al proceso de evaluación ambiental completo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización pudieran estar sometidos al proceso de evaluación ambiental.

4.3. Conselleria de Economía, Industria y Comercio. Dirección general de Comercio y Consumo

Emitido el 12 de junio de 2012, advirtiéndole de la necesidad de dotar de mayor número de aparcamientos en la zona de Mestalla.

4.4. Delegación del Gobierno de España. Área de Fomento

Emitido el 11 de junio, en el que se indica que se remite con fecha 11 de junio de 2012 a la dirección general de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento para la emisión del informe previsto en el artículo 7.2 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

4.5. Consejo Valenciano de Deportes

Emitido con fecha 14 de junio de 2012, sin objeciones.

4.6. Conselleria de Governación. Secretaría autonómica de Gobernación. Dirección general de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias

Emitido el 13 de junio de 2012, en sentido favorable, si bien, en relación con las actividades a ubicar, advierte que si estuvieren afectadas por el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, deberán elaborar y presentar en el Ayuntamiento de Valencia el Plan de Autoprotección que deberá registrarse en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección.

4.7. Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR).

Emitido el 18 de junio de 2012, informa de la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Pinedo de las aguas residuales generadas con la propuesta, siempre y cuando se cumplan los condicionantes allí impuestos:

a) La ejecución de las infraestructuras puede afectar a la red de colectores que discurren por la avenida de Suecia, de titularidad municipal, por lo que deberán cumplirse las condiciones que al efecto imponga el Ciclo Integral del Agua del Ayuntamiento de Valencia.

b) La ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuará a cuenta y riesgo del promotor.

c) Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de la actuación al sistema público de saneamiento y depuración la comprobación tanto de la capacidad de tratamiento del sistema público como la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de Pinedo.

d) Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 804.287,27 €, o la cantidad resultante en función de la realidad de la actuación finalmente ejecutada.

4.8. Gobierno de España. Confederación Hidrográfica del Júcar. Recibido el 22 de junio de 2012, pronunciándose en el siguiente sentido:

a) Afección de cauces. No se localiza ningún cauce.

b) Saneamiento y depuración. Se recuerda la prohibición de vertido a cauce público sin autorización administrativa.

c) Incidencia en el régimen de corrientes. La zona no presenta riesgo de inundación, por lo que las actuaciones no suponen incidencia en el régimen de corrientes. No obstante, se recuerda que las actividades vulnerables a las avenidas y aquellas que supongan una reducción significativa de la capacidad de desaguaje no pueden autorizarse en la zona de flujo preferente.

d) Disponibilidad de recursos hídricos. En principio, con las concesiones de que dispone el Ayuntamiento de Valencia, la disponibilidad de recursos hídricos estaría garantizada para la actividad que se pretende, siempre que la demanda de usos a implantar esté en el entorno de las dotaciones habituales para los usos comunes de la zona urbana (abastecimiento, riego de zonas verdes y usos terciarios). No obstante, para la emisión del informe del artículo 15.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, artículo 19.2 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y artículo 25.4 del Real Decreto 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se deberá presentar un estudio que justifique la demanda requerida por el conjunto de usos a implantar, desglosada lo más detalladamente posible.

e) Afecció al domini públic. S'ha inclòs en l'àmbit de l'antic Mestalla part de la parcel·la de domini públic de patrimoni de l'Estat, referència cadastral 7431101YJ2773A0001XG, que actualment es destina a pàrquing públic i rampa d'accés al soterrani de l'edifici, per la qual cosa no pot ser qualificada com a zona verda pública. Esta zona haurà de tindre la qualificació que corresponga perquè siga compatible l'ús que actualment se li dona i que justifica la seua adscripció a l'ús públic de l'edifici.

4.9. Agència Valenciana de Turisme.

Rebut el 21 de juny de 2012, indica que s'haurà d'aclarir el destí de la parcel·la hotelera de l'avinguda de les Corts Valencianes i en el cas que finalment s'opte per la implantació d'un nou establiment hotelier de quatre estrelles s'aconsella maximitzar la prudència en l'operació atés que els indicadors estadístics relatius al sector hotelier a la ciutat de València reflectixen una disminució en l'ocupació per a les categories quatre i cinc estrelles en 2011 i una disminució dels ingressos per habitació fins a abril de 2012.

4.10. Conselleria d'Educació, Formació i Ocupació. Servici d'Infraestructures i Gestió Patrimonial.

Rebut el 21 de juny de 2012 en sentit favorable a la proposta esquemàtica presentada, condicionada al fet que es complisquen les observacions assenyalades en els punts 1, 2, 3 i 4 de l'apartat 2.2 de l'informe:

a) La implantació de l'ús específic en galeria comercial i aparcament del subsòl no podran minorar la qualitat ni funcionalitat de l'ús dotacional educatiu, tenint en compte a més les limitacions i servituds que siguen procedents per a la preservació de l'ús dotacional esmentat.

b) La ocupació del subsòl hauria d'assegurar la instal·lació de la infraestructura educativa, amb total separació i independència d'este. Caldrà tindre en compte les condicions de l'edificació, realitzant un avantprojecte d'edificació unitari, supervisat per esta administració educativa que comprega el centre educatiu i la galeria i l'aparcament situats davall rasant, i definint les instal·lacions necessàries per a preservar la seguretat estructural, protecció contra incendis, de seguretat d'utilització, salubritat i protecció enfront del soroll, entre altres. Este document tindrà caràcter de projecte bàsic pel que fa a la galeria comercial, aparcament i centre docent i s'hi haurà de definir el funcionament independent dels distints usos. L'avantprojecte o projecte bàsic possibilitarà la redacció dels projectes d'execució que se'n derivaren.

c) Es garantirà l'accés, des de vial públic, de vianants i vehicles de subministrament i servicis.

d) Es compliran els requisits i paràmetres urbanístics establits per esta conselleria, atenent les necessitats sobrevingudes pel desenvolupament del sòl urbà de l'edifici Tabaquera i Mestalla (227 alumnes).

4.11. Conselleria de Sanitat. Agència Valenciana de Salut.

Rebut el 22 de juny de 2012, en sentit favorable, si bé es reserva la possibilitat de confrontar els distints condicionants que s'exigixen a les parcel·les sanitàries, al llarg de la tramitació de l'expedient.

4.12. Ajuntament de València.

Atorgat el tràmit d'audiència a l'Ajuntament de València, este emet un informe en data 25 de juny de 2012, del qual es destaquen les observacions següents:

a) Zona antic Mestalla. S'atorga una valoració positiva de l'ordenació proposada per ser més atractiva que l'actual, amb un plantejament de major transparència i permeabilitat, junt amb la integració en una única illa de la gran zona verda pública i els equipaments públics, obertura la zona de l'eixamplament a l'avinguda d'Aragó i suggerix noves relacions amb altres parts de la ciutat.

No obstant això, puntualitza destacant que la proposta presenta possibles divergències amb el conveni subscrit l'any 2004 entre l'Ajuntament de València i el València, CF, així com amb l'esborrany de conveni acordat amb la mercantil Expo Grupo, SA, per a transferència d'edificabilitat privada de la denominada parcel·la de Jesuïtes a la parcel·la municipal de l'avinguda d'Aragó 35.

Es referix a continuació a l'increment d'edificabilitat residencial, al seu parer, no ben justificada, i a la titularitat municipal de part dels terrenys inclosos dins de l'àmbit, obtinguts de forma onerosa, que hauran de considerar-se als efectes de repartiment. S'exposa que, en el cas que la proposta empare l'increment d'edificabilitat proposat, s'haurien de

e) Afección al dominio público. Se ha incluido en el ámbito del antiguo Mestalla parte de la parcela de dominio público de patrimonio del Estado, referencia catastral 7431101YJ2773A0001XG, que actualmente se destina a parking público y rampa de acceso al sótano del edificio, por lo que no puede ser calificada como zona verde pública. Dicha zona deberá tener la calificación que corresponda para que sea compatible el uso que actualmente se le da y que justifica su adscripción al uso público del edificio.

4.9. Agencia Valenciana de Turismo

Recibido el 21 de junio de 2012, indicando que se deberá aclarar el destino de la parcela hotelera de la avenida de Les Corts Valencianes y en el caso de que finalmente se opte por la implantación de un nuevo establecimiento hotelero de cuatro estrellas se aconseja maximizar la prudencia en la operación dado que los indicadores estadísticos relativos al sector hotelero en la ciudad de Valencia reflejan una disminución en la ocupación para las categorías cuatro y cinco estrellas en 2011 y una disminución de los ingresos por habitación hasta abril de 2012.

4.10. Conselleria de Educación, Formación y Empleo. Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial

Recibido el 21 de junio de 2012 en sentido favorable a la propuesta esquemática presentada, condicionado a que se cumplan las observaciones señaladas en los puntos 1, 2, 3 y 4 del apartado 2.2 del informe:

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

b) La ocupación del subsuelo debería asegurar la instalación de la infraestructura educativa, 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 esta administración 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 el 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.

c) Se garantizará el acceso, desde vial público, de peatones y vehículos de suministro y servicios.

d) Se cumplirán los requisitos y parámetros urbanísticos establecidos por esta conselleria, atendiendo a las necesidades sobrevenidas por el desarrollo del suelo urbano del edificio Tabacalera y Mestalla (227 alumnos).

4.11. Conselleria de Sanidad. Agencia Valenciana de Salud

Recibido el 22 de junio de 2012, en sentido favorable, si bien se reserva la posibilidad de cotejar los distintos condicionantes que se exigen a las parcelas sanitarias, a lo largo de la tramitación del expediente.

4.12. Ayuntamiento de Valencia

Otorgado el trámite de audiencia al Ayuntamiento de Valencia, por éste se emite informe en fecha 25 de junio de 2012, del que se destacan las siguientes observaciones:

a) Zona 'Antiguo Mestalla'. Se otorga una valoración positiva de la ordenación propuesta por ser más atractiva que la actual, con un planteamiento de mayor transparencia y permeabilidad, junto con la integración en una única manzana de la gran zona verde pública y los equipamientos públicos, apertura la zona del ensanche a la avenida de Aragón y sugiere nuevas relaciones con otras partes de la ciudad.

No obstante, puntualiza destacando que la propuesta presenta posibles divergencias con el convenio suscrito en el año 2004 entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia, CF, así como con el borrador de convenio acordado con la mercantil Expo Grupo, SA para transferencia de edificabilidad privada de la denominada parcela de Jesuïtes a la parcela municipal de avenida de Aragón 35.

Se refiere seguidamente al incremento de edificabilidad residencial, a su juicio, no bien justificada, y a la titularidad municipal de parte de los terrenos incluidos dentro del ámbito, obtenidos de forma onerosa, que deberán considerarse a efectos de reparto. Se expone que, en el caso de que la propuesta ampare el incremento de edificabilidad propuesto,

concretar els mecanismes de participació de la comunitat en les plusvàlues que es pogueren generar.

Es referix igualment al tractament de la galeria comercial davall rasant, considerant que la possibilitat dels usos lucratiu davall sòl dotacional públic exigixen una nova qualificació urbanística amb identificació de l'ús i de la intensitat corresponent, per la qual cosa s'hauria de tractar com a edificabilitat computable a tots els efectes. Això sense confondre amb els aprofitaments davall rasant, no computables, referits als usos vinculats a l'ús específic de la parcel·la (aparcaments, etc.).

Es procedix al càlcul comparatiu de les dotacions públiques proposades, respecte de les actualment vigents. A este efecte, s'estableix un àmbit comparatiu idèntic i el resultat del dit còmput oferix una minva de les dotacions públiques actuals, si bé matisa que la dita pèrdua de sòl dotacional es veuria àmpliament compensada amb la zona verda pública resultant de la transferència de l'edificabilitat de la parcel·la de Jesuïtes.

b) Zona Corts Valencianes. L'informe indica que «qualsevol reordenació en l'entorn del nou estadi hauria de partir del reconeixement de la seua singularitat arquitectònica i de la seua individualitat». Es discrepa per tant de la proposta que la nova edificació abraça l'estadi, atés que resta singularitat al dit equipament. A este efecte, entén que en fases posteriors ha de procedir-se a avaluar diferents alternatives d'ordenació de l'edificabilitat sobre rasant, junt amb l'anàlisi paisatgística corresponent, a fi de garantir la compatibilitat de la nova edificació amb la singularitat compositiva de l'estadi.

Analitza els aprofitaments destinats als usos de les parcel·les actuals de l'illa i suggerix que la parcel·la GSP-1 actual es destine a ús terciari, argumentant que no es destina a l'ús dotacional privat més del 50% de l'aprofitament de l'illa. Per mitjà de l'anàlisi comparativa individualitzada d'ambdós parcel·les, analitza els possibles efectes que l'atribució de nous aprofitaments podria tindre en actuacions municipals anteriors. Respecte de la parcel·la GSP-1*, atés que va ser objecte d'una permuta amb el València, CF, encara no formalitzada, per la qual cosa es planteja que hauria de condicionar-se l'aprofitament màxim de 70.160,11 m² proposat que quede justificat en el document de planejament corresponent que la compatibilitat d'este nou ús comercial no tinga incidència en el valor de la parcel·la, a fi de no comprometre les actuacions anteriors de l'Ajuntament. Respecte de la parcel·la GSP-1, de propietat municipal, es planteja la qualificació d'ús terciari, la qual cosa suposaria una desafectació automàtica per virtut de la modificació de planejament i la seua conversió en bé de naturalesa patrimonial amb la consegüent possibilitat de ser alienat de conformitat amb la normativa patrimonial.

Així mateix es referix a la minva de sòl dotacional públic que es produïx amb el canvi de qualificació previst en la parcel·la GSP-1.

5. ABAST DE L'INFORME AMBIENTAL I DEL PLA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I CONSULTES

5.1. Abast de l'informe ambiental

L'informe evacuat per la Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial conclou que la proposta presentada no constituïx variació fonamental de les estratègies, directrius o propostes del planejament general vigent que puguen tindre efectes significatius sobre el medi ambient, sempre que s'ajuste a allò que s'ha descrit en la documentació presentada, i per tant no requereix del seu sotmetiment al procés d'avaluació ambiental establert en la Llei 9/2006/, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i sense perjudi que els projectes d'urbanització pogueren estar sotmesos al procés d'avaluació ambiental.

No obstant això, d'acord amb el que estableixen els articles 3.2.b) i 4.1 de la Llei 1/2012, a fi d'elaborar una ordenació urbanística que realitze un adequat tractament de l'espai urbà i millore la qualitat de vida de la ciutadania, analitzada la proposta en el seu context territorial, el promotor de l'actuació haurà d'elaborar simultàniament a l'instrument de planejament un informe ambiental que analitze i pondere almenys els aspectes següents:

– Un esbós del contingut, objectius principals de l'actuació, aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient urbà i la seua possible evolució en cas de no desenvolupar l'actuació. En este cas, s'entén que són elements del medi ambient urbà la qualitat atmosfèrica (sorolls,

se deberían concretar los mecanismos de participación de la comunidad en las plusvalías que se pudieran generar.

Se refiere igualmente al tratamiento de la galeria comercial bajo rasante, considerando que la posibilidad de los usos lucrativos bajo suelo dotacional público exigen una nueva calificación urbanística con identificación del uso e intensidad correspondiente, por lo que debiera tratarse como edificabilidad computable a todos los efectos. Ello sin confundir con los aprovechamientos bajo rasante, no computables, referidos a los usos vinculados al uso específico de la parcela (aparcamientos, etc.).

Se procede al cálculo comparativo de las dotaciones públicas propuestas, respecto de las actualmente vigentes. A tal efecto, se establece un ámbito comparativo idéntico y el resultado de dicho cómputo ofrece una merma de las dotaciones públicas actuales, si bien matiza que dicha pérdida de suelo dotacional se vería sobradamente compensada con la zona verde pública resultante de la transferencia de la edificabilidad de la parcela de Jesuítas.

b) Zona Corts Valencianes. El informe indica que «cualquier reordenación en el entorno del nuevo estadio debiera partir del reconocimiento de su singularidad arquitectónica y de su individualidad». Se discrepa por tanto de la propuesta de que la nueva edificación abraza el estadio, dado que resta singularidad a dicho equipamiento. A tal efecto, entiende que en fases posteriores debe procederse a evaluar diferentes alternativas de ordenación de la edificabilidad sobre rasante, junto con el correspondiente análisis paisajístico, al objeto de garantizar la compatibilidad de la nueva edificación con la singularidad compositiva del estadio.

Analiza los aprovechamientos destinados a los usos de las parcelas actuales de la manzana y sugiere que la parcela GSP-1 actual se destine a uso terciario, argumentando que no se destina al uso dotacional privado más del 50% del aprovechamiento de la manzana. Mediante el análisis comparativo individualizado de ambas parcelas, analiza los posibles efectos que la atribución de nuevos aprovechamientos pudiera tener en actuaciones municipales anteriores. Respecto de la parcela GSP-1*, dado que fue objeto de una permuta con el Valencia, CF, todavía no formalizada, por lo que se plantea que debería condicionarse el aprovechamiento máximo de 70.160,11 m² propuesto a que quede justificado en el documento de planeamiento correspondiente que la compatibilidad de este nuevo uso comercial no tenga incidencia en el valor de la parcela, al objeto de no comprometer las actuaciones anteriores del Ayuntamiento. Respecto de la parcela GSP-1, de propiedad municipal, se plantea la calificación de uso terciario, lo que supondría una desafectación automática por virtud de la modificación de planeamiento y su conversión en bien de naturaleza patrimonial con la consiguiente posibilidad de ser enajenado de conformidad con la normativa patrimonial.

Así mismo se refiere a la merma de suelo dotacional público que se produce con el cambio de calificación previsto en la parcela GSP-1.

5. ALCANCE DEL INFORME AMBIENTAL Y DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

5.1. Alcance del informe ambiental

El informe evacuado por la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial concluye que la propuesta presentada no constituye variación fundamental de las estrategias, directrices o propuestas del planeamiento general vigente que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se ajuste a lo descrito en la documentación presentada, y por tanto no requiere de su sometimiento al proceso de evaluación ambiental establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y sin perjuicio de que los proyectos de urbanización pudieran estar sometidos al proceso de evaluación ambiental.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en los artículos 3.2.b) y 4.1 de la Ley 1/2012, con el fin de elaborar una ordenación urbanística que realice un adecuado tratamiento del espacio urbano y mejore la calidad de vida de la ciudadanía, analizada la propuesta en su contexto territorial, el promotor de la actuación deberá elaborar simultáneamente al instrumento de planeamiento un informe ambiental que analice y pondere al menos los siguientes aspectos:

– Un esbozo del contenido, objetivos principales de la actuación, aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente urbano y su posible evolución en caso de no desarrollar la actuación. En este caso, se entiende que son elementos del medio ambiente urbano la calidad

il·luminació, emissions CO₂), la qualitat de l'aigua (sistema d'evacuació i depuració de aigües residuals i pluvials), la mobilitat urbana, l'accessibilitat, el paisatge urbà, el patrimoni cultural i els espais lliures i dotacionals públics i la seua connexió amb altres parts de la ciutat.

– Identificació de problemes ambientals rellevants existents en l'àmbit de l'actuació i el seu entorn, com per exemple, si hi ha problemes de qualitat de l'aire, de nivells de contaminació acústica, de carència d'espais lliures o dotacions públiques, d'elements de mobilitat sostenible, etc.).

– Els objectius de qualitat ambiental de l'àmbit de l'actuació, amb especial referència als arrellegats en els àmbits internacionals (per exemple, incidència en l'increment o no en emissions de gasos d'efecte d'hivernacle – Protocol de Kyoto) o en el Conveni Europeu del Paisatge, o en l'Estratègia del Medi Ambient Urbà) en l'àmbit nacional (Estratègia de Desenvolupament Sostenible, Estratègia de Mobilitat Sostenible, Estratègia del Medi Ambient Urbà) i qualssevol altres que tindre relació amb l'actuació.

– Possibles efectes significatius en el medi ambient urbà de l'actuació, en especial quant a salut humana, aigua, aire, factors climàtics, patrimoni cultural, béns materials, paisatge i interrelació d'estos factors.

– Les mesures per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, contrarestar qualsevol efecte negatiu significatiu identificat conforme a l'apartat anterior.

– Justificació de l'alternativa que es vaja a desenvolupar.

– Descripció de mesures per al seguiment dels efectes sobre el medi ambient i del funcionament de les mesures per a previndre, reduir o contrarestar.

– Un resum no tècnic de la informació facilitada en virtut dels paràgrafs precedents.

Estos objectius es concreten a través d'un conjunt de criteris territorials i ambientals estratègics, d'acord amb els punts següents, que regiran el procés de presa de decisions, orientant els continguts dels instruments de planejament i de materialització de la urbanització.

5.1.1. Utilització racional del sòl, disseny de la Infraestructura Verda Urbana i qualitat dels espais públics

S'entén que la proposta contribueix des del seu origen a la utilització racional del sòl, ja que dóna prioritat a la reconversió d'espais urbans obsolets, adaptant-los a nous usos de major qualificació sense ocupar nous sòls, i minimitza l'impacte sobre el territori i els seus valors, recursos o riscos naturals de rellevància, promovent el model de ciutat compacta.

En este context, l'àmbit es constituïx com a àrea d'oportunitat en el marc de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, suport excepcional per a actuacions estratègiques per a la qualificació del territori per la seua elevada renda de situació.

Els criteris territorials i ambientals estratègics que permetran complir l'objectiu d'utilització racional del sòl i desenvolupament de la Infraestructura Verda són:

a) La millora de la cohesió territorial. Equilibri dotacional i funcionalitat de l'entorn.

1. A l'hora d'abordar l'estudi de la mobilitat de l'actuació ha de prevaldre el criteri d'intermodalitat, és a dir, la concurrència de diferents mitjans de transport en un espai pròxim, com ara parades d'autobús i taxi, estacions de metro i aparcaments de turismes i bicicletes, connectant al seu torn amb recorreguts de vianants.

2. Els espais urbans, a més de resultar accessibles a persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, s'han de dissenyar amb criteris de comoditat, seguretat i facilitat de neteja i conservació.

b) La implantació de les activitats econòmiques.

1. Per a fomentar la diversitat urbana, seria interessant incorporar-hi diversos usos terciaris que, de forma complementària, aprofiten la potencialitat de l'espai del vell Mestalla per a desenvolupar un nou pol de centralitat urbana i metropolitana.

c) El disseny de la infraestructura verda urbana

1. La actuació es dissenyarà d'acord amb els principis de sostenibilitat urbana, incorporant-hi les tecnologies ambientals més avançades en matèria d'eficiència hídrica, energètica, de gestió de residus i generació d'emissions contaminants, aplicant criteris bioclimàtics a l'arquitectura,

atmosfèrica (ruidos, il·luminació, emissions CO₂), la qualitat del aigua (sistema de evacuació i depuració de aigües residuals i pluvials), la mobilitat urbana, la accessibilitat, el paisatge urbà, el patrimoni cultural i els espais lliures i dotacionals públics i su connexió con otras partes de la ciudad.

– Identificación de problemas ambientales relevantes existentes en el ámbito de la actuación y su entorno, como por ejemplo, si hay problemas de calidad del aire, de niveles de contaminación acústica, de carencia de espacios libres o dotaciones públicas, de elementos de movilidad sostenible, etc.).

– Los objetivos de calidad ambiental del ámbito de la actuación, con especial referencia a los recogidos en los ámbitos internacionales (por ejemplo, incidencia en el incremento o no en emisiones de gases de efecto invernadero – Protocolo de Kyoto) o en el Convenio Europeo del Paisaje, o en la Estrategia del Medio Ambiente Urbano) en el ámbito nacional (Estrategia de Desarrollo Sostenible, Estrategia de Movilidad Sostenible, Estrategia del Medio Ambiente Urbano) y cualesquiera otros que tener relación con la actuación.

– Posibles efectos significativos en el medio ambiente urbano de la actuación, en especial en lo relativo a salud humana, agua, aire, factores climáticos, patrimonio cultural, bienes materiales, paisaje e interrelación de estos factores.

– Las medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto negativo significativo identificado conforme al apartado anterior.

– Justificación de la alternativa que se vaya a desarrollar.

– Descripción de medidas para el seguimiento de los efectos sobre el medio ambiente y del funcionamiento de las medidas para prevenir, reducir o contrarrestar.

– Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes.

Dichos objetivos se concretan a través de un conjunto de criterios territoriales y ambientales estratégicos, de acuerdo con los puntos siguientes, que regirán el proceso de toma de decisiones, orientando los contenidos de los instrumentos de planeamiento y de materialización de la urbanización.

5.1.1. Utilización racional del suelo, diseño de la infraestructura verde urbana y calidad de los espacios públicos

Se entiende que la propuesta contribuye desde su origen a la utilización racional del suelo, por cuanto da prioridad a la reconversión de espacios urbanos obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación sin ocupar nuevos suelos, y minimiza el impacto sobre el territorio y sus valores, recursos o riesgos naturales de relevancia, promoviendo el modelo de ciudad compacta.

En este contexto, el ámbito se constituye como área de oportunidad en el marco de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, soporte excepcional para actuaciones estratégicas para la cualificación del territorio por su elevada renta de situación.

Los criterios territoriales y ambientales estratégicos que permitirán cumplir el objetivo de utilización racional del suelo y desarrollo de la Infraestructura Verde son:

a) La mejora de la cohesión territorial. Equilibrio dotacional y funcionalidad del entorno.

1. A la hora de abordar el estudio de la movilidad de la actuación debe prevalecer el criterio de intermodalidad, es decir, la concurrència de diferentes medios de transporte en un espacio pròxim, tales como paradas de autobús y taxi, estaciones de metro y aparcamientos de turismos y bicicletas, conectando a su vez con recorridos peatonales.

2. Los espacios urbanos, además de resultar accesibles a personas con movilidad reducida o limitación sensorial, deben diseñarse bajo criterios de comodidad, seguridad y facilidad de limpieza y conservación.

b) La implantación de las actividades económicas.

1. Para fomentar la diversidad urbana, sería interesante incorporar diversos usos terciarios que, de forma complementaria, aprovechen la potencialidad del espacio del viejo Mestalla para desarrollar un nuevo polo de centralidad urbana y metropolitana.

c) El diseño de la Infraestructura Verde urbana

1. La actuación se diseñará de acuerdo con los principios de sostenibilidad urbana, incorporando las tecnologías ambientales más avanzadas en materia de eficiencia hídrica, energética, de gestión de residuos y generación de emisiones contaminantes, aplicando criterios bioclimá-

utilitzant tecnologies de baixa emissió de diòxid de carboni i altres solucions anàlogues, com ara xarxes intel·ligents d'energia distribuïda.

2. Tant l'arquitectura com el disseny dels espais oberts hauran de ser exemple demostratiu de qualitat, innovació, diferenciació i utilització d'energies renovables, promovent l'eficiència en el consum de recursos i l'aplicació dels principis de mobilitat sostenible, en especial la de viants i la ciclista, integrant-les amb els sistemes de transport col·lectiu.

5.1.2. Millora de l'ordenació i implantació d'infraestructures, equipaments i dotacions públiques

L'entorn en què es localitza l'actuació ja posseïx un alt grau de desenvolupament d'infraestructures, equipaments i dotacions públiques, si bé la nova ordenació ha de contribuir a millorar substancialment no sols l'espai estrictament objecte d'esta, sinó també el seu entorn més immediat.

És per això que es considera necessari aprofundir en els criteris següents:

a) Equipaments i dotacions públiques.

1. L'instrument de planejament analitzarà les demandes d'equipaments en l'àrea i el seu entorn, tant en qualitat com en quantitat i en col·laboració amb les administracions sectorials, a fi d'agilitzar la seua tramitació i implantació. En tot cas, s'haurà d'analitzar i ponderar la necessitat d'incloure en l'actuació un percentatge de vivendes de protecció pública, justificant adequadament la solució finalment adoptada i definint, en cas de resultar necessari, el nombre i la localització de la dita tipologia de vivendes.

b) Les infraestructures energètiques, hídriques i de residus.

1. Ha de justificar-se la suficiència de les xarxes de subministrament elèctric respecte de la demanda prevista. En cas contrari, hauran d'identificar-se les necessitats d'ampliació, valorar-les econòmicament i costejar la seua execució.

2. L'actuació haurà de valorar, així mateix, tant l'existència de disponibilitat d'aigua potable com la capacitat que presenta l'actual infraestructura, contribuint, si és el cas, a la millora de la xarxa de distribució en l'entorn.

3. La urbanització incorporarà instal·lacions que contribuïsquen a la correcta gestió de residus, identificant els punts d'aportació de residus i distingint-los per tipus, així com indicant si s'emprarà algun sistema d'arplega específic.

5.2. Participació pública i consultes.

A fi d'implementar el pla de participació pública proposat en el document de consulta i als efectes d'aconseguir la màxima transparència i participació pública, considerant el document com suficient per a l'etapa de la tramitació de l'Actuació Territorial Estratègica en què es presenta, es concreten a continuació:

- Les administracions públiques i el públic interessat.
- Les modalitats de participació pública i consultes.

El referit pla de participació preveu la incorporació d'un document de seguiment, tractat com un document a part que arplegarà tots els aspectes que, per les mateixes característiques del procés de participació, no resulta possible determinar en les primeres etapes del mateix.

En eixe sentit, el document de seguiment del pla de participació pública s'haurà d'anar concretant conforme es vagen resolent les distintes etapes de la tramitació i incorporarà tot tipus d'informació relacionada amb els processos i activitats de participació pública.

En especial, arplegarà convocatòries, notificacions, comunicacions, actes, fotografies, gravacions, transcripcions, retalls de premsa o anuncis, entre altres, que justifiquen que en tot moment s'ha dut a terme un procés de participació pública transparent basat en la informació, la consulta i la comunicació, inclús quan aquelles hagen tingut lloc abans de la presentació formal de la proposta d'Actuació Territorial Estratègica.

El document, a més, avaluarà el resultat de les consultes realitzades i la manera en què s'han pres en consideració en la formulació del pla.

5.2.1. Identificació de les administracions públiques i del públic interessat

D'acord amb la documentació presentada en matèria de participació pública, el públic interessat s'ha identificat com el conjunt d'Entitats Ciutadanes o el conjunt de persones jurídiques sense ànim de lucre que

utilitzant tecnologies de baixa emissió de diòxid de carboni i altres solucions anàlogues, com a la arquitectura, utilizando tecnologías de baja emisión de dióxido de carbono y otras soluciones análogas, como redes inteligentes de energía distribuïda.

2. Tanto la arquitectura como el diseño de los espacios abiertos deberán ser ejemplo demostrativo de calidad, innovación, diferenciación y utilización de energías renovables, promoviendo la eficiencia en el consumo de recursos y la aplicación de los principios de movilidad sostenible, en especial la peatonal y la ciclista, integrándolas con los sistemas de transporte colectivo.

5.1.2. Mejora de la ordenación e implantación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas.

El entorno en el que se localiza la actuación ya posee un alto grado de desarrollo de infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas, si bien la nueva ordenación debe contribuir a mejorar sustancialmente no sólo el espacio estrictamente objeto de la misma, sino también su entorno más inmediato.

Es por ello que se considera necesario profundizar en los siguientes criterios:

a) Equipamientos y dotaciones públicas.

1. El instrumento de planeamiento analizará las demandas de equipamientos en el área y su entorno, tanto en calidad como en cantidad y en colaboración con las administraciones sectoriales, con el fin de agilizar su tramitación e implantación. En cualquier caso, se deberá analizar y ponderar la necesidad de incluir en la actuación un porcentaje de viviendas de protección pública, justificando adecuadamente la solución finalmente adoptada y definiendo, en caso de resultar necesario, el número y localización de dicha tipología de viviendas.

b) Las infraestructuras energéticas, hídricas y de residuos.

1. Debe justificarse la suficiencia de las redes de suministro eléctrico respecto de la demanda prevista. En caso contrario, deberán identificarse las necesidades de ampliación, valorarlas económicamente y costear su ejecución.

2. La actuación deberá valorar, asimismo, tanto la existencia de disponibilidad de agua potable como la capacidad que presenta la actual infraestructura, contribuyendo, en su caso, a la mejora de la red de distribución en el entorno.

3. La urbanización incorporará instalaciones que contribuyan a la correcta gestión de residuos, identificando los puntos de aportación de residuos y distinguiéndolos por tipos, así como indicando si se va a emplear algún sistema de recogida específico.

5.2. Participación pública y consultas.

Con el fin de implementar el Plan de Participación Pública propuesto en el Documento de Consulta y a los efectos de lograr la máxima transparencia y participación pública, considerando el documento como suficiente para la etapa de la tramitación de la Actuación Territorial Estratègica en la que se presenta, se concreten a continuación:

- Las administraciones públicas y el público interesado.
- Las modalidades de participación pública y consultas.

El referido plan de participación contempla la incorporación de un documento de seguimiento, tratado como un documento aparte que recogerá todos los aspectos que, por las propias características del proceso de participación, no resulta posible determinar en las primeras etapas del mismo.

En ese sentido, el documento de seguimiento del plan de participación pública se deberá ir concretando conforme se vayan resolviendo las distintas etapas de la tramitación e incorporará todo tipo de información relacionada con los procesos y actividades de participación pública.

En especial, recogerá convocatorias, notificaciones, comunicaciones, actas, fotografías, grabaciones, transcripciones, recortes de prensa o anuncios, entre otros, que justifiquen que en todo momento se ha llevado a cabo un proceso de participación pública transparente basado en la información, la consulta y la comunicación, incluso cuando aquellas hubieran tenido lugar antes de la presentación formal de la propuesta de Actuación Territorial Estratègica.

El documento, además, evaluará el resultado de las consultas realizadas y la manera en que se han tomado en consideración en la formulación del plan.

5.2.1. Identificación de las Administraciones públicas y del público interesado

De acuerdo con la documentación presentada en materia de participación pública, el público interesado se ha identificado como el conjunto de entidades ciudadanas o el conjunto de personas jurídicas sin ánimo

reunissen els requisits exigits en l'article 14 de la Llei 11/2008, de 3 de juliol, de Participació Ciutadana, a través del qual la ciutadania exerceix col·lectivament el seu dret a este respecte.

Junt amb estos conjunts cal considerar, a més, els Grups d'Interés, constituïts per les administracions públiques, els partits polítics i la resta d'organismes amb interès acreditat en la matèria, quan no formen part del denominat públic interessat.

Als efectes d'identificació, la participació pública que es duga a terme durant la tramitació de l'Actuació Territorial Estratègica haurà de considerar, com a mínim, la comunicació expressa i periòdica amb:

Grups d'interés

Organismes i agències públiques

- Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.
- Conselleria de Turisme, Cultura i Esport.
- Conselleria d'Educació, Formació i Ocupació.
- Conselleria de Sanitat.
- Delegació del Govern a la Comunitat Valenciana.
- Ministeri de Foment.

- ADIF.

- EGEVASA.

- EMSHI.

- EMTRE.

- aVM-Metrorbital.

- FGV-eTM-EMT-Metrovalencia-Valenbisi.

- ENAGAS.

- GAS NATURAL.

- IBERDROLA.

Administracions públiques locals

- Ajuntament de València.

Grups polítics

- Partit Popular (PP).
- Partit Socialista obrer Espanyol (PSOE).
- Coalició Compromís (CC).
- Esquerra Unida del País Valencià (EUPV).

Entitats ciutadanes

Associacions de veïns

- Federació d'Associacions de Veïns de València.
- Federació d'Associacions de Veïns i Ciutadans - FAVYC
- Associació de Veïns Benicalap - Entre camins.
- Associació de Veïns Beniferri.
- Associació d'Antics Propietaris Nou Mestalla.

Penyes esportives

- Agrupació de Penyes Valencianistes

Altres persones, grups o associacions

- Personats en processos oberts relacionats amb l'àmbit de l'actuació, inclús comunitats de propietaris.

Tal com es reconeix en el document de consulta presentat, ha de tindre's en compte que les anteriors referències a les administracions públiques i al públic interessat no són en cap cas tancades, podent ampliar-se durant tot el procés de participació si així se sol·licitara, després de comprovar el compliment de les condicions per a la seua consideració.

5.2.2. Modalitats de participació pública i consultes

Una vegada elaborat el pla i els seus documents complementaris s'iniciarà la fase de consultes, la qual haurà d'anunciar-se degudament a través dels mitjans següents:

- *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.*
- Tauler d'anuncis de l'Ajuntament de València.
- Diari no oficial d'àmplia distribució a la província de València.

- Pàgines web habilitades a este efecte, preferentment de les administracions públiques, sense perjudi de la seua publicació en la pàgina del València, CF.

Una vegada anunciat el període de consultes, i sense perjudi de les reunions que es puguen haver dut a terme amb anterioritat o les que es duguen a terme en etapes posteriors, es promouran les activitats següents:

Reunions informatives:

- Amb els diferents grups polítics.
- Amb les associacions de veïns.
- Amb les penyes esportives.
- Amb la resta d'Entitats Ciutadanes.

de lucro que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 14 de la Ley 11/2008, de 3 de julio, de Participación Ciudadana, a través del que la ciudadanía ejerce colectivamente su derecho a este respecto.

Junto a dichos conjuntos cabe considerar, además, los Grupos de Interés, constituidos por las Administraciones públicas, partidos políticos y demás organismos con acreditado interés en la materia, cuando no formaran parte del denominado público interesado.

A efectos de identificación, la participación pública que se lleve a cabo durante la tramitación de la Actuación Territorial Estratègica deberá considerar, como mínimo, la comunicación expresa y periódica con:

Grupos de interés

Organismos y agencias públicas

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
- Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte.
- Conselleria de Educación, Formación y Empleo.
- Conselleria de Sanidad.
- Delegación del Gobierno en la Comunitat Valenciana.
- Ministerio de Fomento.

- ADIF.

- EGEVASA.

- EMSHI.

- EMTRE.

- aVM-Metrorbital.

- FGV-eTM-EMT-Metrovalencia-Valenbisi.

- ENAGAS.

- GAS NATURAL.

- IBERDROLA.

Administraciones públicas locales

- Ayuntamiento de Valencia.

Grupos políticos

- Partido Popular (PP).
- Partido Socialista obrero Español (PSOE).
- Coalición Compromís (CC).
- Esquerra Unida del País Valencià (EUPV).

Entidades Ciudadanas

Asociaciones de vecinos

- Federació d'Associacions de Veïns de València.
- Federación de Asociaciones de Vecinos y Ciudadanos - FAVYC
- Associació de Veïns Benicalap - Entre caminos.
- Associació de Veïns Beniferri.
- Asociación de Antiguos Propietarios Nou Mestalla.

Peñas deportivas

- Agrupació de Penyes Valencianistes

Otras personas, grupos o asociaciones

- Personados en procesos abiertos relacionados con el ámbito de la actuación, incluso comunidades de propietarios.

Tal y como se reconoce en el documento de consulta presentado, ha de tenerse en cuenta que las anteriores referencias a las Administraciones públicas y al público interesado no son en ningún caso cerradas, pudiendo ampliarse durante todo el proceso de participación si así se solicitara, tras comprobar el cumplimiento de las condiciones para su consideración.

5.2.2. Modalidades de participación pública y consultas

Una vez elaborado el plan y sus documentos complementarios se iniciará la fase de consultas, la cual deberá anunciarse debidamente a través de los siguientes medios:

- *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.*
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Valencia.
- Diario no oficial de amplia distribución en la provincia de Valencia.

- Páginas web habilitadas al efecto, preferentemente de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de su publicación en la página del València, CF

Una vez anunciado el período de consultas, y sin perjuicio de cuantas reuniones pudieran haberse llevado a cabo con anterioridad o cuantas se lleven a cabo en etapas posteriores, se promoverán las siguientes actividades:

Reuniones informativas:

- Con los diferentes grupos políticos.
- Con las asociaciones de vecinos.
- Con las peñas deportivas.
- Con el resto de entidades ciudadanas.

Consultes expresses i petició d'informes:

- Amb els organismes i agències públiques.
- Amb l'Ajuntament de València.

Exposició de la documentació de l'actuació:

- En les dependències de la Generalitat Valenciana que es determinen durant la tramitació.
- En les dependències de l'Ajuntament de València.
- En les dependències del València, CF.

Participació singular de l'Ajuntament de València al llarg de tot el procediment:

- Conformitat expressa de l'Ajuntament de València abans de l'aprovació dels instruments de planejament.
- Competència per a l'aprovació de tots els instruments de gestió, d'acord amb l'apartat 8 d'este annex.

Durant el període que dure la consulta pública, que en qualsevol cas no podrà ser inferior a 45 dies, es podran presentar tots aquells suggeriments o comentaris que es consideren oportuns en relació amb la proposta. Els llocs, els horaris i el format de presentació dels dits suggeriments s'indicaran de forma expressa en els anuncis en què s'informe de l'inici de la consulta pública.

6. IDENTIFICACIÓ DELS DOCUMENTS URBANÍSTICS I ESTÀNDARDS APLICABLES

La Llei 1/2012 habilita un règim jurídic especial per a l'Actuació Territorial Estratègica de manera que no li són d'immediata aplicació les disposicions de la legislació urbanística valenciana, tot això sense perjudi de la necessària observança de la legislació bàsica estatal, constituïda entre altres pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i legislació de contractació pública, així com altra normativa sectorial de compliment obligatori. En conseqüència, cada declaració d'Actuació Territorial Estratègica ha d'identificar quins seran els instruments urbanístics i els estàndards exigibles per a la seua gestió. No obstant això, per les característiques específiques d'esta actuació, i dels seus efectes sobre determinats àmbits de la ciutat de València, s'ha considerat, en este cas, utilitzar les referències i els paràmetres establits per la legislació urbanística valenciana respecte dels estàndards dels equipaments i dotacions urbanes que siguen aplicables al projecte.

Esta proposta, com ja s'observa en apartats previs d'este informe, s'ubica en la seua totalitat en el nucli urbà consolidat de la ciutat de València, per tant està emmarcada en l'àmbit territorial on l'administració municipal exercix amb major plenitud les seues competències. Per això, tots els aspectes concernents a l'edificabilitat, densitat, cessions, instruments urbanístics de gestió i execució, estàndards d'equipaments i dotacions, alineacions, ordenació de volums, elements formals i compositiu, etc. hauran d'obindre la conformitat expressa de l'Ajuntament de València.

La proposta València Dinamitza es planteja sobre el terme municipal de València, el Pla General del qual va ser aprovat per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports en data 28 de desembre de 1988. Les dos zones sobre les quals es proposa la dita actuació van ser objecte de sengles Modificacions puntuals les determinacions de les quals es veuran alterades com a conseqüència d'esta actuació. La seua implantació exigeix per tant l'elaboració, tramitació, aprovació i execució de diversos instruments urbanístics, amb distint abast per a cada una de les dites zones a què afecta i que hem denominat: Zona A «Antic Mestalla» i Zona B «Corts Valencianes».

Encara que les alteracions d'ordenació provocades per la proposta afecten dos zones distintes, es duran a terme per mitjà d'un únic instrument d'ordenació territorial que podrà ser una modificació puntual del Pla General de València o un pla de reforma interior modificatiu, tant per a l'antic Mestalla com per a l'entorn del camp nou a les Corts Valencianes:

6.1. Zona A: antic Mestalla.

Es configura com una única illa, delimitada pels vials ja executats Av. d'Aragó, Av. Blasco Ibáñez, Av. de Suècia i carrer Joan Reglà. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà consolidat que està dotat de tots els servicis urbanístics.

El desenrotllament de la proposta en esta zona exigeix la reurbanització de l'àmbit, amb alteració d'alineacions existents, demolició d'edificacions, redistribució parcel·laria, cessió de dotacions públiques

Consultas expresas y petición de informes:

- Con los organismos y agencias públicas.
- Con el Ayuntamiento de Valencia.

Exposición de la documentación de la actuación:

- En las dependencias de la Generalitat Valenciana que se determinen durante la tramitación.
- En las dependencias del Ayuntamiento de Valencia.
- En las dependencias del Valencia, CF

Participación singular del Ayuntamiento de Valencia a lo largo de todo el procedimiento:

- Conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento.
- Competencia para la aprobación de todos los instrumentos de gestión, de acuerdo con el apartado 8 de este anexo.

Durante el período que dure la consulta pública, que en cualquier caso no podrá ser inferior a 45 días, se podrán presentar cuantas sugerencias o comentarios se consideren oportunos en relación con la propuesta. Los lugares, horarios y formato de presentación de dichas sugerencias se indicarán de forma expresa en los anuncios en los que se informe del inicio de la consulta pública.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS Y ESTÁNDARES APLICABLES

La Ley 1/2012 habilita un régimen jurídico especial para la Actuación Territorial Estratègica de forma que no le son de inmediata aplicación las disposiciones de la legislación urbanística valenciana, todo ello sin perjuicio de la necesaria observancia de la legislación básica estatal, constituída entre otras por el Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y legislación de contratación pública, así como demás normativa sectorial de obligado cumplimiento. En consecuencia, cada declaración de Actuación Territorial Estratègica debe identificar cuáles serán los instrumentos urbanísticos y los estándares exigibles para la gestión de la misma. No obstante, por las características específicas de esta actuación, y de sus efectos sobre determinados ámbitos de la ciudad de Valencia, se ha considerado, en este caso, utilizar las referencias y parámetros establecidos por la legislación urbanística valenciana respecto de los estándares de los equipamientos y dotaciones urbanas que sean aplicables al proyecto.

Esta propuesta, como ya se observa en apartados previos de este informe, se ubica en su totalidad en el casco urbano consolidado de la ciudad de Valencia, por lo tanto está emmarcada en el ámbito territorial donde la administración municipal ejerce con mayor plenitud sus competencias. Por ello, todos los aspectos concernientes a la edificabilidad, densidad, cesiones, instrumentos urbanísticos de gestión y ejecución, estándares de equipamientos y dotaciones, alineaciones, ordenación de volúmenes, elementos formales y compositivos, etc. deberán obtener la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia.

La propuesta Valencia Dinamiza se plantea sobre el término municipal de Valencia, cuyo Plan General fue aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 28 de diciembre de 1988. Las dos zonas sobre las que se propone dicha actuación fueron objeto de sendas Modificaciones puntuales cuyas determinaciones se verán alteradas como consecuencia de esta actuación. Su implantación exige por tanto la elaboración, tramitación, aprobación y ejecución de diversos instrumentos urbanísticos, con distinto alcance para cada una de dichas zonas a las que afecta y que hemos denominado: Zona A «Antiguo Mestalla» y Zona B «Corts Valencianes».

Aunque las alteraciones de ordenación provocadas por la propuesta afectan a dos zonas distintas, se llevarán a cabo mediante un único instrumento de ordenación territorial que podrá ser una Modificación Puntual del Plan General de Valencia o un Plan de Reforma Interior Modificativo, tanto para el Antiguo Mestalla como para el entorno del campo nuevo en Les Corts Valencianes:

6.1. Zona A: antiguo Mestalla

Se configura como una única manzana, delimitada por los viales ya ejecutados av. de Aragón, av. Blasco Ibáñez, av. de Suecia y calle Juan Regla. Se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado que está dotado de todos los servicios urbanísticos.

El desarrollo de la propuesta en esta zona exige la reurbanización del ámbito, con alteración de alineaciones existentes, demolición de edificaciones, redistribución parcelaria, cesión de dotaciones públicas

i nova edificació en sòl i subsòl. Per a això es requereix l'elaboració dels següents instruments urbanístics:

6.1.1. Modificació del Pla General.

La documentació preliminar de la modificació del pla en la zona de l'antic Mestalla tindrà en compte les següents consideracions urbanístiques –junt amb les advertides en els informes emesos a les consultes formulades, indicades en l'apartat IV d'este informe:

a) Àmbits. El document delimitarà els àmbits següents: superfície computable als efectes de l'article 63 de la LUV, àrea de repartiment, unitat d'execució i actuacions aïllades.

Plantearà una única unitat d'execució a gestionar per mitjà d'una Actuació Territorial Estratègica, sotmesa a la Llei 1/2012, que comprendrà la totalitat del sòl objecte de l'obra d'urbanització.

b) Edificabilitat. Esta declaració del Consell autoritza les següents edificabilitats computables màximes en esta zona A:

1. Residencial i terciari sobre rasant. 132.000 m²

2. Terciari en planta soterrani. 21.341,93 m²

La Declaració d'ATE fixa el sostre màxim edificable d'esta zona, si bé el document de planejament necessitarà informe favorable d'eixa administració amb anterioritat a l'emissió del document aprovatori del pla.

El document identificarà els paràmetres necessaris per al càlcul dels estàndards dotacionals.

Tots els aprofitaments lucratius, en sòl i subsòl, seran objecte d'homogeneïtzació als efectes de l'aplicació de l'article 16.1.b) del Reial Decret Legislatiu 2/2008, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl, per al còmput de l'increment d'edificabilitat.

En tot cas, i en el sentit expressat per l'Ajuntament de València respecte de l'edificabilitat residencial, este ús no pot ser l'objecte final d'una ATE, encara que, en determinats casos, pot ser un element complementari i de suport a esta. Com s'afirma en el preàmbul de la Llei 1/2012, i l'article 1.1 de la mateixa, la figura de l'ATE és una actuació que declara el Consell en desplegament de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, per tant este document és pertinent per a aclarir i interpretar els dubtes que puguen sorgir en l'aplicació de la llei esmentada. En este sentit, la Directriu 114 per a propostes de desenrotllament de la dita Estratègia, i assimilables a les ATE, exigeix la no superació del 25% del total del sostre edificatori, bé siga de nova creació o de canvi d'ús proposat per l'actuació, percentatge que no se supera en la proposta València Dinamitza.

c) Compensació a l'Ajuntament de València. El promotor del projecte haurà de cedir, lliure de càrregues d'urbanització, a l'Ajuntament de València, en concepte de Patrimoni Públic de sòl, el sòl corresponent al 10% de l'increment sobre l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit produïda per l'actuació. Tot això en atenció al que disposa l'article 16.1.b) del Reial Decret Legislatiu 2/2008.

d) Dotacions públiques. L'Actuació Territorial Estratègica no està sotmesa al compliment dels estàndards dotacionals de la LUV i el ROGTU, ni a les limitacions legalment imposades a les modificacions de planejament. És la Declaració del Consell la que ha d'establir els estàndards aplicables a cada una d'elles.

No obstant això, i com s'ha referit anteriorment, per a la present actuació s'imposa el deure de respectar, com a mínim, les superfícies de sòls dotacionals arrellegades en el document de proposta sotmés a este informe.

e) Usos públics i privats. El document ha d'identificar l'ús privatiu del subsòl en els sòls dotacionals públics –quan se li pretenga donar esta consideració–, per al seu destí com a ús terciari i la seua configuració com a finca registral independent. A este efecte, s'aplicarà l'article 125.3 del ROGTU que disposa que: «la qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic requereix que el Pla especifique, en la seua ordenació detallada, si la dita afecció afecta la totalitat de l'immoble, o si l'afecció demanial es limita al sòl i al vol amb exclusió total o parcial del subsòl. En este cas, el subsòl tindrà la consideració de bé patrimonial, que podrà ser alienat per l'Administració titular per a l'ús i destí que el planejament expressament regule, que en cap cas podrà ser el propi d'un ús o servici públic determinant de la demanialitat del subsòl. En tot cas, la qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic exigeix la cessió obligatòria i gratuïta de l'immoble en el seu conjunt, o bé la seua expropiació d'acord amb la legislació aplicable. De la mateixa manera,

y nueva edificació en suelo y subsuelo. Para ello se requiere la elaboración de los siguientes instrumentos urbanísticos:

6.1.1. Modificació del Plan General

La documentació preliminar de la Modificació del Plan en la zona del «Antiguo Mestalla» tindrà en cuenta las siguientes consideraciones urbanísticas –junto con las advertidas en los informes emitidos a las consultas formuladas, indicadas en el apartado IV de este informe:

a) Ámbitos. El documento delimitará los siguientes ámbitos: superficie computable a efectos del artículo 63 de la LUV, área de reparto, unidad de ejecución y actuaciones aisladas.

Planteará una única unidad de ejecución a gestionar mediante una Actuación Territorial Estratègica, sometida a la Ley 1/2012, que abarcará la totalidad del suelo objeto de la obra de urbanización.

b) Edificabilidad. Esta declaración del Consell autoriza las siguientes edificabilidades computables máximas en esta zona A:

1. Residencial y Terciario sobre rasante. 132.000 m²

2. Terciario en planta sótano. 21.341,93 m²

La Declaración de ATE fija el techo máximo edificable de esta zona, si bien el documento de planeamiento precisará informe favorable de esa administración con anterioridad a la emisión del documento aprobatorio del plan.

El documento identificará los parámetros necesarios para el cálculo de los estándares dotacionales.

Todos los aprovechamientos lucrativos, en suelo y subsuelo, serán objeto de homogeneización a los efectos de la aplicación del artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, para el cómputo del incremento de edificabilidad.

En cualquier caso, y en el sentido expresado por el Ayuntamiento de Valencia respecto de la edificabilidad residencial, este uso no puede ser el objeto final de una ATE, aunque, en determinados casos, puede ser un elemento complementario y de apoyo a la misma. Como se afirma en el preámbulo de la Ley 1/2012, y el artículo 1.1 de la misma, la figura de la ATE es una actuación que declara el Consell en desarrollo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por lo tanto este documento es pertinente para aclarar e interpretar las dudas que puedan surgir en la aplicación de la citada ley. En este sentido, la Directriz 114 para propuestas de desarrollo de dicha Estrategia, y asimilables a las ATE, exige la no superación del 25% del total del techo edificatorio, bien sea de nueva creación o de cambio de uso propuesto por la actuación, porcentaje que no se supera en la propuesta València Dinamiza.

c) Compensación al Ayuntamiento de Valencia. El promotor del proyecto deberá ceder, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Valencia, en concepto de patrimonio público de suelo, el suelo correspondiente al 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la actuación. Todo ello en atención a lo dispuesto en el artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008.

d) Dotaciones públicas. La Actuación Territorial Estratègica no está sometida al cumplimiento de los estándares dotacionales de la LUV y el ROGTU, ni a las limitaciones legalmente impuestas a las modificaciones de planeamiento. Es la Declaración del Consell la que debe establecer los estándares aplicables a cada una de ellas.

No obstante, y como se ha referido anteriormente, para la presente actuación se impone el deber de respetar, como mínimo, las superficies de suelos dotacionales recogidas en el documento de propuesta sometido a este informe.

e) Usos públicos y privados. El documento debe identificar el uso privativo del subsuelo en los suelos dotacionales públicos –cuando pretenda dársele dicha consideración–, para su destino como uso terciario y su configuración como finca registral independiente. A tal efecto, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125.3 del ROGTU dispone que: «la calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo. En tal caso, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule, que en ningún caso podrá ser el propio de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable.

en la reparcel·lació, podrà ser configurat el subsòl amb finca independent del sòl i adjudicat amb total separació o independència d'este».

f) Ús terciari. Les normes urbanístiques del document de planejament han d'incorporar la compatibilitat de l'ús Tco 3, amb caràcter excepcional en este àmbit.

g) Recursos hídrics. El document haurà de justificar el compliment de la suficiència de recursos hídrics.

h) Estudi d'integració paisatgística. De conformitat amb els articles 44.2.b i 57.12 del Reglament del Paisatge de la Comunitat Valenciana hauran de definir-se les Mesures d'Integració proposades i el Programa d'Implementació que haurà de materialitzar-se en unes normes d'integració paisatgística com a concreció del que disposen els articles 19.2 i 22 del Reglament esmentat. Els dits Programes d'Implementació contendran una o diverses de les mesures exposades en l'apartat V d'este informe i el compromís de la seua execució junt amb l'ATE.

i) Estudi de mobilitat. De conformitat amb la Llei 6/2011, de Mobilitat, el pla haurà de dur adjunt l'estudi complet de mobilitat exigint en l'article 10.5 de la dita norma.

j) Condicions d'execució. La fitxa de gestió ha d'incloure com a condició d'execució que el centre comercial i l'aparcament situat en el subsòl de les dotacions públiques ha d'executar-se simultàniament a les obres d'urbanització. Les obres a escometre en el subsòl hauran d'estar concloues amb anterioritat a la recepció de les obres d'urbanització i la cessió de les dotacions públiques. Haurà d'arreglar allò exigint en l'informe de la Conselleria d'Educació en relació amb el projecte d'execució del subsòl i les seues afeccions al sòl dotacional.

6.1.2. Projecte d'urbanització.

Es redactarà un Projecte d'Urbanització per a la unitat d'execució. El projecte preveurà la demolició prèvia de l'estadi i de l'edifici propietat de l'Ajuntament de València, actualment desocupat. La dita demolició s'executarà amb consulta prèvia als serveis municipals afectats per a aconseguir la mínima repercussió en l'entorn i garantir les condicions de seguretat en l'entorn. La demolició no podrà dur-se a terme fins que estiga en funcionament el nou estadi en l'avinguda de les Corts Valencianes. El cost de demolició de l'estadi anirà a càrrec del promotor.

El Projecte d'Urbanització ha de preveure l'execució de les construccions previstes en el subsòl, el cost de la qual serà repercutit com a càrregues de l'actuació en allò que resulte afectat com a dotació pública.

6.1.3. Projecte de reparcel·lació.

Es requereix una redistribució de l'espai per a atribuir les edificabilitats resultants de la nova ordenació. A este efecte s'elaborarà un Projecte de Reparcel·lació que haurà de preveure:

a) L'àrea reparcel·lable podrà ser discontinua i inclourà, almenys, els sòls de titularitat privada i els sòls de titularitat pública que seran d'ús privat. També podran incloure's aquells sòls que, encara que es troben en altres zones del municipi, el seu aprofitament haja de ser materialitzat en este àmbit.

b) Adjudicació a l'Ajuntament de València de l'edificabilitat terciària de l'edifici denominat 9, que tindrà l'aprofitament objectiu necessari per a poder fer efectiu l'Esborrany de Conveni de la parcel·la de «Jesuïtes».

c) Adjudicació a l'Ajuntament de València de l'equipament dotacional PAD-3 i de les parcel·les dotacionals públiques destinades a l'equipament assistencial i equipament educatiu.

d) Els sòls dotacionals públics afectes al seu destí no seran objecte de nova adjudicació i no s'inclouran en l'àrea de repartiment.

e) Es practicarà una ponderació de les adjudicacions en funció del distint valor dels usos a adjudicar: residencial, terciari comercial, sobre i davall rasant, oficines, hoteler.

f) L'ús terciari en el subsòl podrà adjudicar-se com a finca o finques independents. Les condicions de parcel·lació vindran determinades en el document de planejament.

6.1.4. Llicències de demolició.

S'entendran atorgades amb l'aprovació del Projecte d'Urbanització que les inclou.

6.1.5. Llicències d'edificació i ambientals.

S'atorgaran dins dels terminis i amb els requisits establits en la normativa reguladora vigent.

Del mismo modo, en la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo con finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste».

f) Uso terciario. Las normas urbanísticas del documento de planeamiento deben incorporar la compatibilidad del uso Tco 3, con carácter excepcional en este ámbito.

g) Recursos hídricos. El documento deberá justificar el cumplimiento de la suficiencia de recursos hídricos.

h) Estudio de integración paisajística. De conformidad con los artículos 44.2.b y 57.12 del Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana deberán definirse las Medidas de Integración propuestas y Programa de Implementación que deberá materializarse en unas normas de integración paisajística como concreción de lo dispuesto en los artículos 19.2 y 22 del citado Reglamento. Dichos Programas de Implementación contendrán una o varias de las medidas expuestas en el apartado V de este informe y el compromiso de su ejecución junto con la ATE.

i) Estudio de movilidad. De conformidad con la Ley 6/2011 de Movilidad el Plan deberá acompañarse del Estudio completo de Movilidad exigido en el artículo 10.5 de dicha norma.

j) Condiciones de ejecución. La Ficha de gestión debe incluir como condición de ejecución que el centro comercial y el aparcamiento situado en el subsuelo de las dotaciones públicas debe ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización. Las obras a acometer en el subsuelo deberán estar concluidas con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización y la cesión de las dotaciones públicas. Deberá recoger lo exigido por el informe de la Conselleria de Educación en relación con el proyecto de ejecución del subsuelo y sus afecciones al suelo dotacional.

6.1.2. Proyecto de urbanización

Se redactará un Proyecto de urbanización para la unidad de ejecución. El proyecto contemplará la previa demolición del estadio y el edificio propiedad del Ayuntamiento de Valencia, actualmente desocupado. Dicha demolición se ejecutará previa consulta con los servicios municipales afectados para lograr la mínima repercusión en el entorno y garantizar las condiciones de seguridad en el entorno. La demolición no podrá llevarse a cabo hasta que esté en funcionamiento el Nuevo estadio en la avenida de Les Corts Valencianes. El coste de demolición del estadio correrá a cargo del promotor.

El Proyecto de urbanización debe contemplar la ejecución de las construcciones previstas en el subsuelo, cuyo coste será repercutido como cargas de la actuación en aquello que resulte afectado como dotación pública.

6.1.3. Proyecto de reparcelación

Se requiere una redistribución del espacio para atribuir las edificabilidades resultantes de la nueva ordenación. A tal efecto se elaborará un Proyecto de Reparcelación que deberá contemplar lo siguiente:

a) El área reparcelable podrá ser discontinua e incluirá, al menos, los suelos de titularidad privada y los suelos de titularidad pública que vayan a ser de uso privado. También podrán incluirse aquellos suelos que, aún encontrándose en otras zonas del municipio, su aprovechamiento deba ser materializado en este ámbito.

b) Adjudicación al Ayuntamiento de València de la edificabilidad terciaria del edificio denominado 9, que tendrá el aprovechamiento objetivo necesario para poder hacer efectivo el Borrador de Convenio de la parcela de «Jesuïtes».

c) Adjudicación al Ayuntamiento de València del equipamiento dotacional PAD-3 y de las parcelas dotacionales públicas destinadas al equipamiento asistencial y equipamiento educativo.

d) Los suelos dotacionales públicos afectos a su destino no serán objeto de nueva adjudicación y no se incluirán en el área de reparto.

e) Se practicarà una ponderación de las adjudicaciones en función del distinto valor de los usos a adjudicar: Residencial, Terciario comercial, sobre y bajo rasante, oficinas, hoteler.

f) El uso terciario en el subsuelo podrá adjudicarse como finca o fincas independientes. Las condiciones de parcelación vendrán determinadas en el documento de planeamiento.

6.1.4. Licencias de demolición

Se entenderán otorgadas con la aprobación del Proyecto de Urbanización que las incluye.

6.1.5. Licencias de edificación y ambientales

Se otorgarán dentro de los plazos y con los requisitos establecidos en la normativa reguladora vigente.

6.2. Zona B: Corts Valencianes.

L'Actuació en esta zona s'emmarca en l'illa on es localitza físicament el nou estadi de futbol del València, CF, en l'avinguda de les Corts Valencianes, i que inclou la parcel·les denominades GSP 1-i GSP 1-6.2.1.Modificació*.

6.2.1. Modificació del Pla General.

La documentació preliminar de la Modificació del Pla o del Pla de Reforma Interior Modificatiu en esta zona B, «Corts Valencianes» tindrà en compte les següents consideracions –junt amb les advertides en els informes emesos a les consultes formulades, indicades en l'apartat IV d'este informe:

a) Edificabilitat. L'Actuació Territorial Estratègica autoritza en este àmbit una edificabilitat total de 93.310,11 m²t, sobre rasant, que suposa un Índex d'edificabilitat neta de 1,10 m²t. La dita edificabilitat es destinarà als usos següents:

1. Equipament esportiu. 43.810 m²t
2. Ús terciari sobre rasant. 49.500 m²t
3. Ús terciari davall rasant. 23.450 m²t

L'Índex d'Edificabilitat neta previst en el Planejament vigent per a l'illa és de 1,2 m²t, referit a 84.250 m²s, la qual cosa suposa una edificabilitat total de 101.101,188 m²t, superior a la d'esta ATE en 7.792 m²t.

b) Qualificació. La Modificació del Pla General qualificarà tota l'illa com a sòl dotacional privat GSP-1*. La superfície lucrativa total de l'illa és de 84.250,99 m²s, dividida en dos parcel·les. L'Ajuntament de València té la titularitat de la parcel·la GSP-1 actual, de 14.530,30 m²t, mentre que la resta pertany al València CF.

L'Ajuntament de València ha plantejat l'opció de qualificar la parcel·la GSP 1-actual, com a sòl d'ús terciari, atès que l'aprofitament majoritari de l'illa es destinarà a este ús lucratiu.

No obstant això, l'Actuació Territorial Estratègica convé a mantindre l'ús dotacional privat d'ambdós parcel·les per ser este el més característic de l'illa, aquell que identifica el destí més rellevant implantat sobre esta, l'equipament esportiu. Però a més, incidix en esta decisió el fet que el mateix Pla General de València consent l'ús terciari en l'illa d'ús dotacional privat esportiu i que ni l'ús esportiu ni l'ús terciari comercial aconseguixen el 50% del total aprofitament de l'illa.

c) Ús terciari. Les normes urbanístiques del document de planejament han d'incorporar la compatibilitat d'este ús Tco3 amb caràcter excepcional en este àmbit.

d) Estudi de mobilitat. El document de planejament haurà d'implementar-se amb un Estudi de mobilitat que complemente el ja aprovat amb la Modificació Puntual «Dotacions públiques», i que ha d'arreglar l'adopció de les mesures i projectes que faciliten la implantació dels nous usos proposats i la incidència de l'actuació en el territori.

e) Aparcaments. La proposta justificarà, almenys, l'aplicació d'una ràtio d'1 plaça privada/40 m²t i 1 plaça pública/100 m²t. Aplicant les dites ràtios a la proposta presentada resultarà un mínim de 4.086 places d'aparcament, de les quals 2.919 seran places privades i 1.168 seran places públiques.

f) Se haurà d'aportar el conveni exigít en la Modificació Puntual dotacions esportives, per a l'ús municipal del camp.

g) Recursos hídrics. S'haurà d'acreditar la suficiència de recursos hídrics.

h) Estudi de detall. El Pla General requereix d'Estudi de Detall per a la implantació dels usos terciaris en esta illa. D'altra banda l'Ajuntament de València ha mostrat la seua discrepància quant a la solució arquitectònica proposada per a l'edifici terciari en este document preliminar. Per tant, a fi d'evitar una ingerència autonòmica de difícil justificació en la potestat d'ordenació de l'Ajuntament de València sobre l'illa, el document de planejament s'acompanyarà de l'exigít Estudi de Detall, que se sotmetrà al control i aprovació de l'Ajuntament de València.

6.2.2. Cessió de sòl amb destí GEL-4

La cessió del sòl dotacional GEL-4 a l'Ajuntament de València haurà de ser formalitzada amb anterioritat a la subscripció del contracte de l'Actuació Territorial Estratègica, i serà inclosa com a condició de la seua eficàcia.

6.2.3. Llicència d'edificació i ambiental

S'atorgaran dins dels terminis i amb els requisits establits en la normativa reguladora vigent.

6.2. Zona B: Corts Valencianes

La Actuación en esta zona se enmarca en la manzana donde se localiza físicamente el nuevo estadio de fútbol del Valencia, CF, en la avenida de Les Corts Valencianes, y que incluye la parcelas denominadas GSP-1 y GSP-1*.

6.2.1. Modificació del Plan General

La documentación preliminar de la modificación del plan o del plan de reforma interior modificativo en esta zona B, «Corts Valencianes» tendrá en cuenta las siguientes consideraciones –junto con las advertidas en los informes emitidos a las consultas formuladas, indicadas en el apartado IV de este informe:

a) Edificabilidad. La Actuación Territorial Estratégica autoriza en este ámbito una edificabilidad total de 93.310,11 m²t, sobre rasante, que supone un Índice de edificabilidad neta de 1,10 m²t. Dicha edificabilidad se destinará a los siguientes usos:

1. Equipamiento deportivo. 43.810 m²t
2. Uso terciario sobre rasante. 49.500 m²t
3. Uso terciario bajo rasante. 23.450 m²t

El Índice de Edificabilidad neta previsto en el Planeamiento vigente para la manzana es de 1,2 m²t, referido a 84.250 m²s, lo que supone una edificabilidad total de 101.101,188 m²t, superior a la de esta ATE en 7.792 m²t.

b) Calificación. La Modificación del Plan General calificará toda la manzana como Suelo dotacional privado GSP-1*. La superficie lucrativa total de la manzana es de 84.250,99 m²s, dividida en dos parcelas. El Ayuntamiento de Valencia ostenta la titularidad de la parcela GSP-1 actual, de 14.530,30 m²t, mientras que el resto pertenece al Valencia C.F.

El Ayuntamiento de Valencia ha planteado la opción de calificar la parcela GSP-1 actual, como suelo de uso terciario, dado que el aprovechamiento mayoritario de la manzana va a destinarse a este uso lucrativo.

No obstante, la Actuación Territorial Estratégica conviene en mantener el uso dotacional privado de ambas parcelas por ser éste el más característico de la manzana, aquel que identifica el destino más relevante implantado sobre la misma, el Equipamiento deportivo. Pero además, incide en esta decisión el hecho de que el propio Plan General de Valencia consiente el uso terciario en la manzana de uso dotacional privado deportivo y que ni el uso deportivo ni el uso terciario comercial alcanzan el 50% del total aprovechamiento de la manzana.

c) Uso terciario. Las normas urbanísticas del documento de planeamiento deben incorporar la compatibilidad de este uso Tco3 con carácter excepcional en este ámbito.

d) Estudio De Movilidad. El documento de planeamiento deberá implementarse con un Estudio de movilidad que complemente el ya aprobado con la Modificación Puntual «Dotaciones públicas», y que debe recoger la adopción de las medidas y proyectos que faciliten la implantación de los nuevos usos propuestos y la incidencia de la actuación en el territorio.

e) Aparcamientos. La propuesta justificará, al menos, la aplicación de una ratio de 1 plaza privada/40 m²t y 1 plaza pública/100 m²t. Aplicando dichas ratios a la propuesta presentada resultará un mínimo de 4.086 plazas de aparcamiento, de las cuales 2.919 serán plazas privadas y 1.168 serán plazas públicas.

f) Se deberá aportar el convenio exigido en la Modificación Puntual Dotaciones deportivas, para el uso municipal del campo.

g) Recursos hídricos. Se deberá acreditar la suficiencia de recursos hídricos.

h) Estudio de detalle. El Plan General requiere de Estudio de Detalle para la implantación de los usos terciarios en esta manzana. Por otra parte el Ayuntamiento de Valencia ha mostrado su discrepancia en cuanto a la solución arquitectónica propuesta para el edificio terciario en este documento preliminar. Por tanto, en aras a evitar una ingerencia autonómica de difícil justificació en la potestad de ordenación del Ayuntamiento de Valencia sobre la manzana, el documento de planeamiento se acompañará del exigido Estudio de Detalle, que se someterá al control y aprobación del Ayuntamiento de Valencia.

6.2.2. Cesión de suelo con destino GEL-4.

La cesión del suelo dotacional GEL-4 al Ayuntamiento de Valencia deberá ser formalizada con anterioridad a la suscripción del contrato de la Actuación Territorial Estratégica, y será incluida como condición de su eficacia.

6.2.3. Licencia de edificación y ambiental.

Se otorgarán dentro de los plazos y con los requisitos establecidos en la normativa reguladora vigente.

7. SEQÜÈNCIA DE TRAMITACIÓ

a) Declaració del Consell.

b) Resolució del PAI Mestalla, adjudicat per gestió directa a AUMSA el 9 d'abril de 2007, en un termini de 3 mesos comptat des de la notificació de l'acord del Consell de Declaració d'Actuació Territorial Estratègica.

c) Constitució de la garantia provisional, en un termini de 15 dies comptat des de la notificació de l'acord del Consell de Declaració d'Actuació Territorial Estratègica.

d) Participació pública i consultes de la versió preliminar del pla i de l'informe ambiental durant un període mínim de 45 dies, abans d'haver transcorregut 6 mesos comptats des de la notificació de l'acord del Consell de Declaració d'Actuació Territorial Estratègica.

e) Presentació de la proposta de pla, de l'informe ambiental i del resultat de la participació pública, en un termini màxim de 2 mesos des de la finalització del tràmit de participació pública i consultes.

f) Emissió de la Memòria Ambiental i resolució aprovatòria, en un termini de 3 mesos a comptar de la presentació de tota la documentació a què es referix l'apartat anterior.

g) Subscripció dels acords i convenis requerits i prestació de garantia definitiva del 5%, en un termini de 15 dies a comptar de la notificació de la resolució aprovatòria.

h) Inici de l'execució del projecte, d'acord amb els terminis establits en la resolució aprovatòria i adequant-se a les fases següents:

1. Fase 1. Zona B. Execució del comercial C1 i poliesportiu GEL-4.

2. Fase 2. Zona B. Execució del comercial C2.

3. Fase 3. Zona A. Demolició de l'antic Mestalla i de l'antic edifici de l'Ajuntament.

4. Fase 4. Zona A. Execució de les obres d'urbanització, simultània als subsòls de les parcel·les dotacionals.

5. Fase 5. Zona A. Edificació dels solars.

8. ÒRGANS RESPONSABLES D'ELABORAR I TRAMITAR ELS DOCUMENTS URBANÍSTICS I AMBIENTALS

Els documents urbanístics i ambientals s'elaboraran pel promotor atenant el que disposa este informe i sotmesos als exigits en els informes sectorials demanats a este efecte.

La tramitació i aprovació dels documents de planificació urbanística que donen cobertura a l'ATE, i dels documents d'avaluació ambiental i territorial es portaran a efecte en la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, amb un informe previ favorable de l'Ajuntament de València, per mitjà de la resolució aprovatòria en la qual es designarà el promotor i es fixaran les seues obligacions, que inclouran executar i sufragar les obres, les projectes i les actuacions que s'especifiquen, i podran incloure la connexió de l'actuació i el suplement de les infraestructures necessàries per a la seua integració equilibrada en el territori.

Una vegada emesa la resolució aprovatòria la seua eficàcia estarà pendent de la constitució de la garantia definitiva equivalent al 5% del cost de les obres públiques d'urbanització, i de la subscripció dels acords i convenis que siguen pertinents per al desenrotllament de l'actuació.

L'aprovació de l'Estudi de Detall, del Projecte d'Urbanització, del Projecte de Reparcel·lació i de tots els instruments de gestió urbanística, així com el seguiment de la contractació de les obres, la concessió de llicències d'obres i ambiental i d'ocupació i obertura es duran a terme per l'Ajuntament de València.

9. ÒRGANS RESPONSABLES DEL SEGUIMENT I CONTROL DE L'EXECUCIÓ DEL PROJECTE

El control i seguiment de l'execució del projecte correspon a la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç, i a l'Ajuntament de València.

10. GARANTIES EXIGIBLES AL PROMOTOR

El promotor haurà de prestar les garanties següents:

a) Garantia provisional. 2% del cost total de les obres públiques d'urbanització dins del termini de quinze dies des de la declaració d'Actuació Territorial Estratègica pel Consell.

7. SECUENCIA DE TRAMITACIÓN

a) Declaración del Consell.

b) Resolución del PAI Mestalla, adjudicado por gestión directa a AUMSA el 9 de abril de 2007, en un plazo de 3 meses a contar desde la notificación del acuerdo del Consell de Declaración de Actuación Territorial Estratègica.

c) Constitución de la garantía provisional, en un plazo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo del Consell de Declaración de Actuación Territorial Estratègica.

d) Participación pública y consultas de la versión preliminar del plan y del informe ambiental durante un período mínimo de 45 días, antes de haber transcurrido 6 meses a contar desde la notificación del acuerdo del Consell de Declaración de Actuación Territorial Estratègica.

e) Presentación de la propuesta de plan, del informe ambiental y del resultado de la participación pública, en un plazo máximo de 2 meses desde la finalización del trámite de participación pública y consultas.

f) Emisión de la Memoria Ambiental y resolución aprobatoria, en un plazo de 3 meses a contar desde la presentación de toda la documentación a la que se refiere el apartado anterior.

g) Suscripción de los acuerdos y convenios requeridos y prestación de garantía definitiva del 5%, en un plazo de 15 días a contar desde la notificación de la resolución aprobatoria.

h) Inicio de la ejecución del proyecto, de acuerdo con los plazos establecidos en la resolución aprobatoria y adecuándose a las siguientes fases:

1. Fase 1. Zona B. Ejecución del comercial C1 y polideportivo GEL-4.

2. Fase 2. Zona B. Ejecución del comercial C2.

3. Fase 3. Zona A. Demolición del antiguo Mestalla y del antiguo edificio del Ayuntamiento.

4. Fase 4. Zona A. Ejecución de las obras de urbanización, simultánea a los subsuelos de las parcelas dotacionales.

5. Fase 5. Zona A. Edificación de los solares.

8. ÓRGANOS RESPONSABLES DE ELABORAR Y TRAMITAR LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES

Los documentos urbanísticos y ambientales se elaborarán por el promotor atendiendo a lo dispuesto en este informe y sometidos a los exigitos en los informes sectoriales recabados al efecto.

La tramitación y aprobación de los documentos de planificació urbanística que dan cobertura a la ATE, y de los documentos de evaluación ambiental y territorial se llevarán a efecto en la conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, previo informe favorable del Ayuntamiento de Valencia, mediante la Resolución aprobatoria en la que se designará el promotor y se fijaran sus obligaciones, que incluirán ejecutar y sufragar las obras, proyectos y actuaciones que se especifiquen, pudiendo incluir la conexión de la actuación y el suplemento de las infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio.

Emitida la Resolución aprobatoria penderá su eficacia de la constitución de la garantía definitiva equivalente al 5% del coste de las obras públicas de urbanización, y de la suscripción de los acuerdos y convenios que sean pertinentes para el desarrollo de la actuación.

La aprobación del Estudio de Detalle, del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación y de todos los instrumentos de gestión urbanística, así como el seguimiento de la contratación de las obras, la concesión de Licencias de obras y ambiental y de ocupación y apertura se llevarán a cabo por el Ayuntamiento de Valencia.

9. ÓRGANOS RESPONSABLES DEL SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

El control y seguimiento de la ejecución del proyecto corresponde a la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria de Economía, Industria y Comercio, y al Ayuntamiento de Valencia.

10. GARANTÍAS EXIGIBLES AL PROMOTOR

El promotor deberá prestar las siguientes garantías:

a) Garantía Provisional. 2% del coste total de las obras públicas de urbanización dentro del plazo de quince días desde la Declaración de Actuación Territorial Estratègica por el Consell.

b) Garantia definitiva. 5% del cost total de les obres públiques d'urbanització dins del termini de quinze dies des de la resolució aprovatòria del Pla per la conselleria competent.

El cost total de les obres d'urbanització serà el que conste com a tal en l'estudi de viabilitat econòmica aportat, i es constituirà en qualsevol de les formes admeses en la legislació de contractació pública a favor de la Generalitat Valenciana.

11. COMPENSACIÓ DE DOTACIONS I RESPONSABILITAT SOCIAL CORPORATIVA DEL PROMOTOR

a) Compensació de dotacions públiques. La proposta d'Actuació Territorial Estratègica, tal com ho corrobora l'Ajuntament de València, elimina una superfície de 14.530,30 m²s de sòl dotacional públic GSP-1 per la qual cosa es produïx una minva de dotacions públiques en el Pla Parcial sector 1 Ademús. Respecte d'això, el promotor, o el beneficiari de l'aprofitament lucratiu en esta parcel·la per les modificacions del Pla General, hauran de, com a mínim, compensar econòmicament pel valor del sòl dotacional que s'elimina (actual parcel·la GSP-1) calculat d'acord amb allò exigít en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl. La dita compensació econòmica haurà de substanciar-se en projectes o programes de sostenibilitat a implantar en el mateix àmbit del Pla Parcial afectat per esta minva. L'elecció dels dits projectes serà acordada per la Generalitat i l'Ajuntament de València i s'hauran de sotmetre a consulta pública.

b) Compensació per la inexecució del poliesportiu en la parcel·la pública GSP-1. La Modificació de planejament comportarà el compromís d'execució de l'equipament públic sobre la parcel·la GEL-4 i la cessió i rehabilitació de l'alqueria limítrof. Esta actuació s'haurà de quantificar econòmicament i, si és el cas, el seu valor econòmic podrà ser aplicat a qualsevol altre fi d'interés públic que, en benefici dels veïns del Pla Parcial sector 1 Ademús, consideren pertinents la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València.

c) El promotor haurà de desenvolupar projectes de desenvolupament sostenible i millora de la qualitat de vida en l'entorn de l'àmbit de l'Actuació Territorial Estratègica per un import equivalent al 5% del cost de les obres públiques d'urbanització. Els dits projectes seran acordats per la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València.

12. TERMINI

El termini d'execució de l'actuació és de DEU anys des de l'aprovació dels instruments de planejament. No obstant això, si s'autoritzen pròrrogues, suspensions o qualsevol altra incidència, el termini total no podrà superar els QUINZE anys. Així mateix, en la resolució aprovatòria dels instruments de planejament s'exigirà expressament, i sense la possibilitat de pròrrogues, l'execució de la fase 1 de l'actuació, per a la qual s'atorga un termini de VINT-I-QUATRE mesos des de l'aprovació de tots els instruments, llicències o autoritzacions pertinents per a l'execució de la dita fase.

13. RENÚNCIA I INCOMPLIMENT

Una vegada atribuïda la condició de promotor per mitjà de la resolució aprovatòria de la conselleria competent, la renúncia a la dita condició, o la seua transmissió, ha de ser autoritzada per l'òrgan de l'Administració competent per al seguiment de l'actuació, igual que qualssevol altres canvis en les condicions de gestió inicialment previstes.

L'incompliment pel promotor de les condicions i dels terminis d'execució estipulats determinarà la seua substitució o la caducitat de l'Actuació Territorial Estratègica i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de l'interessat. La declaració de caducitat comportarà la reversió, la retroacció i la reposició de béns, actuacions i obres, així com, si és el cas, la derogació de previsions del planejament, en els termes que resolga la conselleria competent en territori.

València, 28 de juny de 2012

Vist i plau

EL SUBDIRECTOR GENERAL D'ORDENACIÓ, PLANIFICACIÓ I ACTUACIONS TERRITORIALS ESTRATÈGIQUES: Vicente Doménech Gregori.

LA SECRETÀRIA AUTONÒMICA DE TERRITORI, MEDI AMBIENT I PAISATGE: Aránzazu Muñoz Criado

b) Garantía Definitiva. 5% del coste total de las obras públicas de urbanización dentro del plazo de quince días desde la Resolución aprobatoria del Plan por la Conselleria competente.

El coste total de las obras de urbanización será el que conste como tal en el estudio de viabilidad económica aportado, y se constituirá en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratación pública a favor de la Generalitat Valenciana.

11. COMPENSACIÓN DE DOTACIONES Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA DEL PROMOTOR

a) Compensación de dotaciones públicas. La propuesta de Actuación Territorial Estratègica, tal y como lo corrobora el Ayuntamiento de Valencia, elimina una superficie de 14.530,30 m²s de suelo dotacional público GSP-1 por lo que se produce una merma de dotaciones públicas en el Plan Parcial sector 1 Ademuz. A este respecto el promotor, o el beneficiario del aprovechamiento lucrativo en esta parcela por las modificaciones del Plan General, deberán, como mínimo, compensar económicamente por el valor del suelo dotacional que se elimina (actual parcela GSP-1) calculado conforme a lo exigido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Dicha compensación económica deberá sustanciarse en proyectos o programas de sostenibilidad a implantar en el propio ámbito del Plan Parcial afectado por dicha merma. La elección de dichos proyectos será acordada por la Generalitat y el Ayuntamiento de Valencia y deberán de someterse a consulta pública.

b) Compensación por la inexecución del Polideportivo en la parcela pública GSP-1. La Modificación de planeamiento llevará aparejado el compromiso de ejecución del equipamiento público sobre la parcela GEL-4 y la cesión y rehabilitación de la Alquería colindante. Dicha actuación deberá cuantificarse económicamente y, en su caso, el valor económico de la misma podrá ser aplicado a cualquier otro fin de interés público que, en beneficio de los vecinos del Plan Parcial sector 1 Ademuz, consideren pertinentes la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia.

c) El promotor deberá desarrollar proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la Actuación Territorial Estratègica por un importe equivalente al 5% del coste de las obras públicas de urbanización. Dichos proyectos serán acordados por la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia.

12. PLAZO

El plazo de ejecución de la actuación es de DIEZ años desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento. No obstante, si se autorizaran prórrogas, suspensiones o cualquier otra incidencia, el plazo total no podrá superar los QUINCE años. Asimismo, en la resolución aprobatoria de los instrumentos de planeamiento se exigirá expresamente, y sin la posibilidad de prórrogas, la ejecución de la fase 1 de la actuación, para la cual se otorga un plazo de VEINTICUATRO meses desde la aprobación de todos los instrumentos, licencias o autorizaciones pertinentes para la ejecución de dicha fase.

13. RENUNCIA E INCUMPLIMIENTO

Una vez atribuida la condición de promotor mediante la Resolución aprobatoria de la conselleria competente, la renuncia a dicha condición, o su transmisión, ha de ser autorizada por el órgano de la Administración competente para el seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión inicialmente previstas.

El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad de la Actuación Territorial Estratègica y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsions del planeamiento, en los términos que resuelva la Conselleria competente en territorio.

Valencia, a 28 de junio de 2012

VºBº

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN, PLANIFICACIÓN Y ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS: Vicente Doménech Gregori.

LA SECRETARIA AUTONÓMICA DE TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE: Aránzazu Muñoz Criado

ANEXO 2 CONVENIO “MANZANA DE JESUITAS”

- 2 JUL. 2013

REGISTRE
D'EIXIDA

Nº 3657



02.07.13 024148

Amadeu de Savoia, 11

AJUNTAMENT DE VALENCIA

Servicio: ASESORAMIENTO URBANISTICO

Expediente: 2011/29

Asunto: Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil "Expo Grupo, S.A." para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como "Solar de Jesuitas"

Fecha: 1 de julio de 2013

VALENCIA CLUB DE FUTBOL, C.F., S.A.D

Plaza del Valencia C.F. 2

46010 Valencia

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo :

"En relación con el expediente de referencia, se emite el siguiente informe con propuesta de acuerdo, según lo previsto en los artículos 172 y 175 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1º.- El espacio urbano ocupado por el vulgarmente conocido como "solar de Jesuitas" es uno de los lugares históricos de la ciudad de Valencia. Situado extramuros de la "Ciutat Vella", su emplazamiento junto al Río Turia, las murallas y algunas de las principales arterias viarias -la calle de Quart y la carretera de Madrid- lo convirtieron históricamente en un entorno privilegiado de la expansión urbana en el siglo XIX.

Es una zona marcada por el conflicto desde sus orígenes por la enorme edificabilidad que se le atribuyó al solar, concretamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1966 y su desarrollo mediante el Plan Parcial 7, aprobado definitivamente por la Dirección General de Urbanismo el 8 de Junio de 1970, asignó a

la manzana comprendida entre la Gran Vía de Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Beato Gaspar Bono (conocida como “de los Jesuitas” por pertenecer en su momento a la citada orden religiosa) una edificabilidad máxima de unos 242.200 m²t y una altura máxima de 30 plantas.

Años más tarde, el 1 de octubre de 1982, se firma un Convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Valencia, que rebajaba la edificación residencial proyectada a 92.740 m²t de los 198.604 m²t que restaban por edificar en tal momento - ya habían sido edificados, por tanto, 43.596 m²t- minorando la edificabilidad en nada menos que 105.864 m²t, lo que suponía dejarla reducida al 45% de la anteriormente permitida por el planeamiento.

Posteriormente, se formuló un Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la citada manzana, que en su segunda aprobación inicial, producida en fecha 26 de junio de 1986, redujo nuevamente la edificabilidad previendo un máximo de 57.607 m²t, que es la incorporada al contenido de la aprobación inicial y provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, producida esta última por acuerdo plenario de 3 de noviembre de 1988.

Tras la pertinente tramitación administrativa, el Ayuntamiento Pleno, por acuerdo de 24 de marzo de 1995, aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Calle Beato Gaspar Bono, que fija en la manzana una edificabilidad –nuevamente minorada- de 52.500 m²t, correspondiendo 36.055 m²t a la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A” y 16.445 m²t a “GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A” y “EXPO GRUPO, S.A.”. Esta edificabilidad la distribuye en dos bloques de edificios, uno con una altura predominante de 20 plantas y de uso residencial sito frente al Paseo de la Pechina, otro con una altura predominante de 19 plantas de uso predominantemente hotelero y sito entre el anterior y el Colegio de los Jesuitas, con un frente a la Gran Vía Fernando El Católico.

El 28 de febrero de 1997 el Ayuntamiento Pleno aprueba suscribir un Convenio urbanístico con la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”, para la obtención de la parcela recayente a la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina, y calle

Beato Gaspar Bono, con una superficie de 7.280,44 m² y un aprovechamiento reconocido de 36.055 m² de edificabilidad sobre rasante, teniendo adquirido dicha mercantil el derecho a edificar 188 viviendas, sótanos, bajos comerciales y primera planta de oficinas, con una superficie construida total de 51.622,16 m², en virtud de licencia concedida por Resolución de Alcaldía U-155, de 12 de enero de 1996, derecho a edificar que además había sido reconocido judicialmente por reiteradas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de febrero de 1993, 7 de julio de 1993 y 22 de diciembre de 1993. El Convenio fue suscrito por las partes el 15 de abril de 1997, formalizándose el 20 de enero de 1999, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don Miguel Ángel Rueda Pérez, escritura pública de permuta y reconocimiento de deuda entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”.

El mismo día 28 de febrero de 1997, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, cuyo objeto era la reordenación de la manzana a través de un nuevo instrumento de planeamiento en el que la edificación tuviera un máximo de once alturas, siendo la última retranqueada, y se modificaran las alineaciones de forma que se separara la edificación del hotel de la puerta de la Iglesia de los Jesuitas a la que daba frente, minorando así el impacto visual que producía.

Sendos Convenios justifican una modificación del PGOU tramitada por el Ayuntamiento de Valencia, que es aprobada definitivamente el 9 de noviembre de 1998 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el BOP el día 23 de diciembre de 1998, cuyo objeto principal en lo referido a la manzana de Jesuitas consistía en:

- Reducir la edificabilidad de 52.500 m²t materializable en dicha manzana, para dejarla en 16.445 m²t, con uso residencial compatible con actividades hoteleras. Dicha reducción se produce en lo que atañe a la propiedad de “ENTREAVENIDAS S.A.”, ya que toda la edificabilidad perteneciente a esta persona jurídica se traslada a la manzana situada en la confluencia de las calles General Avilés – Maestro Rodrigo, en el Sector Campanar-Sur.

- Modificación de las alineaciones correspondientes a la propiedad de las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A.” y “EXPO GRUPO S.A.”, reubicando la parcela edificable, eliminando el bloque residencial de “ENTREAVENIDAS S.A.” y diseñando una parcela edificable con una altura máxima de 11 plantas (frente al planeamiento vigente que permitía 19). Esta modificación supone reubicar la parcela edificable, alterando su anterior disposición paralela al Colegio de los Jesuitas, que tapaba la fachada de la Iglesia, de forma que ahora su fachada da mayor presencia a la G.V. Fernando El Católico.
- Aparición de un espacio libre público de 4.167 m² ubicado en la parte más próxima al Jardín Botánico (hoy ejecutado ya con un diseño singular y conocido como “Jardín de las Hespérides”) y separado del Colegio de los Jesuitas por un vial de 10 metros.

II.- ANTECEDENTES DE LAS LICENCIAS SOLICITADAS

1º.- Las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.” solicitan licencia de obras para la construcción de un hotel en una torre de 19 plantas, según les permitía el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de marzo de 1995, y a tal efecto obtienen el 8 de septiembre de 1995 autorización del Proyecto Básico expedida por la Dirección General de Patrimonio Cultural, confirmada por resolución de 26 de diciembre de 1995 de la Secretaría General de Cultura.

2º.- En virtud de la cláusula segunda del Convenio suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, los solicitantes de la licencia aceptan la suspensión de la tramitación de la misma para adaptarse a la nueva ordenación que en virtud del Convenio se acuerda tramitar, pero sin renunciar a unos derechos edificatorios que ya tenían adquiridos por haber solicitado licencia y renunciar a ella en aras a una ordenación que el Ayuntamiento consideraba más adecuada.

3º.- El 6 de mayo de 1998, al amparo del Convenio la mercantil “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” solicita de nuevo licencia, esta vez para la

construcción del hotel con 10 plantas más una retranqueada y fachada acristalada (expediente 599/1998).

La licencia solicitada se suspende con la finalidad de que se apruebe definitivamente la modificación del PGOU conforme a las determinaciones suscritas en el Convenio, aprobación que tiene lugar, tal y como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de planeamiento, por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de noviembre de 1998, publicada en el BOP el día 23 de diciembre de 1998.

4º.- Reanudada la tramitación de la licencia una vez producida la aprobación definitiva a que se refiere el punto anterior, se procede, sin embargo, en virtud de Resolución de Alcaldía nº U-2256 de 31 de marzo de 2000 a, denegar al la mercantil "GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A." la licencia de obras para la construcción de un hotel en la Gran Vía Fernando el Católico nº 82 *"al haber sido desestimada por Resolución de 30 de julio de 1999 de la Directora General de Patrimonio Artístico la autorización previa a la licencia de obras municipal por estar en Entorno de Bien de Interés Cultural..."*

5º.- Mediante instancia de 19 de febrero de 2003 "GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A." solicita la reanudación de la tramitación municipal de las licencias tanto de obra como de actividad justificando que por Sentencia Judicial 1389/2002, de 4 de noviembre, del TSJ de la Comunidad Valenciana se le reconoce como situación jurídico individualizada el derecho a tener por otorgada la autorización patrimonial que le había sido desestimada por Resolución de 30 de julio de 1999 de la Directora General de Patrimonio Artístico y que justificó la consecuente denegación de la licencia municipal de obras.

6º.- En sesión ordinaria de 18 de junio de 2004, la Junta de Gobierno Local aprueba la permuta de terrenos entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil "GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A.", cuya finalidad es la de redistribuir la edificabilidad perteneciente a dicha mercantil que permanece en la manzana de Jesuitas ocupando una mayor superficie en el ámbito y reduciendo el número de plantas, que pasa de 19 a 11, quedando ubicada de la forma más idónea

posible, esto es, alejada del Jardín Botánico y distante también de la fachada de la Iglesia de los Jesuitas, minorando con ello notablemente el impacto visual de la actuación.

7º.- El 8 de Julio de 2005, previos los informes pertinentes, se dicta Resolución por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte por la que se incoa expediente de declaración de BIC, con categoría de Jardín Histórico, a favor del Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, publicándose la misma en el DOCV núm. 5.048, de 13 de julio de 2005.

La incoación determina la suspensión del otorgamiento de licencias municipales de parcelación, urbanización, construcción, demolición, actividad y demás actos de edificación y uso del suelo que afecten al inmueble y su entorno de protección, pudiendo la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano autorizar tales actuaciones cuando considere que manifiestamente no perjudican los valores del bien.

Además, esta Resolución delimita el entorno afectado y establece en su Anexo I las normas de protección del bien y su ámbito. Concretamente, el art. 6.e) del mismo fija unos parámetros urbanísticos muy precisos para la manzana de Jesuitas, limitando, entre otros aspectos, a 5 el número máximo de plantas.

8º.- El 13 de Diciembre de 2005 se dicta la Resolución de Alcaldía nº U-8394 suspendiendo el procedimiento de concesión de licencia de obras para la construcción de hotel a la vista del efecto suspensivo del otorgamiento de licencias producido por la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano por la que se incoa expediente de declaración de BIC a favor del Jardín Botánico.

9º.- El 29 de Septiembre de 2006, se dicta el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universitat de València, publicado en el DOCV núm. 5360, de 4 de octubre de 2006. Su art. 2 indica que el entorno de protección afectado por la declaración de BIC, así como el régimen de protección del mismo, queda definido en los anexos adjuntos, y concretamente su Anexo I incluye en su art. 6.e) la normativa particularizada para la manzana de Jesuitas, reproduciendo la

contenida en su homónimo de la Resolución de 8 de julio de 2005 por la que se procedió a la incoación del expediente de declaración de BIC.

La normativa que establece se considera transitoria hasta la aprobación del preceptivo Plan Especial de Protección del entorno del BIC, cuya redacción ha sido ya contratada por este Ayuntamiento y se encuentra actualmente en fase de elaboración.

El Decreto 134/2006 es recurrido en vía contenciosa tanto por EXPO GRUPO S.A. y GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A. como por la coordinadora “Salvem el Botànic” (recursos núm. 1139 y 1171/2006).

10º.- La propiedad, sin perjuicio del anterior recurso contencioso-administrativo presentado contra el Decreto 134/2006 y de la reclamación de responsabilidad patrimonial dirigida contra la Generalitat por razón de los daños y perjuicios que entiende irrogados por su actuación, el día 18 de julio de 2008 solicita nueva licencia de obras adaptada a los parámetros urbanísticos fijados en cuanto a planeamiento por el Decreto 134/2006.

III.- ANTECEDENTES JUDICIALES MÁS RELEVANTES

Si bien hay numerosas resoluciones judiciales dictadas a lo largo de los años que afectan al caso, se procede a citar únicamente las que se consideran más relevantes a los efectos del presente Convenio.

1º.- Sentencia nº 1.563/2001, de 31 de diciembre, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, por la que se desestima el recurso interpuesto por “Salvem el Botànic” contra el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de febrero de 1997 por el que se aprobó el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.” para la reordenación de la manzana delimitada por la Gran Vía Fernando el Católico, Paseo de la Pechina y calle Beato Gaspar Bono, confirmando la validez del Convenio.

El Tribunal rechaza los argumentos de la parte actora en base a distintos motivos y entre otros dice: *“Olvidan los demandantes que las mercantiles que suscriben el*

Convenio tienen unos derechos edificatorios consolidados, confirmados por sentencias de la propia Sala.”

2º.- Sentencia nº 645/2002, de 17 de mayo de 2002, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, recaída en el recurso núm. 2401/1998, desestimando el recurso interpuesto contra el informe de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de 20 de mayo de 1998, así como contra la Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de noviembre de 1998, por la que se aprueba definitivamente la modificación "Convenio Manzana Jesuitas" del PGOU de Valencia.

En esta Sentencia se reitera, en términos muy similares a la Sentencia arriba citada: *”Olvidan los demandantes que las mercantiles que suscribieron el Convenio tenían unos derechos edificatorios consolidados en su parcela, confirmados por Sentencias de esta Sala; y que si el acuerdo quedare suspendido o no llegare a buen fin, estos quedarían vigentes, incluso en alturas y ubicación de la edificación”*.

3º.- Sentencia nº 1.389/2002, de 4 de noviembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV por la que se estima el recurso contencioso interpuesto por la mercantil “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” contra la Resolución del Ilmo. Sr. Secretario General de la Consellería de Cultura y Educación de la Generalitat Valenciana de fecha 30 de octubre de 2000 por la que se acuerda desestimar el recurso de alzada interpuesto por la misma contra la Resolución de 27 de julio de 2000 de la Directora General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico por la que se deniega la autorización del proyecto básico de construcción de un hotel en el solar recayente a la Gran Vía Fernando El Católico nº 2 de Valencia, que se declaran contrarias a derecho y se anulan.

Esta sentencia es importante por cuanto expresamente en el fallo dice: *“Reconocer la situación jurídica individualizada de la recurrente a que se le tenga por otorgada la autorización pedida, sin perjuicio de la necesidad, para proceder a la edificación proyectada, de obtener la preceptiva licencia municipal de obras”*.

Esta Sentencia es confirmada posteriormente por Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Junio de 2006.

4º.- Sentencia 9/2009, de 9 de enero, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en los recursos contenciosos acumulados num. 1139 y 1171/2006, interpuestos, respectivamente, por EXPO GRUPO S.A. y GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A., y “Salvem el Botànic”, contra Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara BIC, con la categoría de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que desestima el recurso 1171/2006 interpuesto por “Salvem el Botànic”, estima el recurso 1139/2006 interpuesto por EXPO GRUPO S.A. y GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A. y anula el art. 6.e) del Decreto impugnado y, dentro del mismo, el número máximo de plantas y todo elemento que material o legalmente impida la construcción de las plantas previstas en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Valencia.

Ello sobre la base de considerar que la Generalitat Valenciana ha incurrido en desviación de poder, pues con su actuación lo que ha pretendido ha sido impedir que en la manzana de los Jesuitas se pudiera construir el hotel proyectado; ha incumplido sentencias firmes, especialmente la núm. 1.389/2002, de 4 de noviembre, ratificada por el Tribunal Supremo en sentencia de 4 de junio de 2006; declara la arbitrariedad en la actuación de la Generalitat, pues toda desviación de poder lleva implícita una dosis de arbitrariedad; y, finalmente, considera que ha vulnerado el principio de confianza legítima, así textualmente dice la sentencia: *“No es que los ciudadanos tengan derecho a que no se modifique el Ordenamiento Jurídico o que se haga de una determinada forma, sino que a tenor de la conducta de los poderes públicos se puede y debe esperar una determinada forma de actuar. El principio de confianza legítima supone una actuación de la Generalitat acorde con su propia actuación y decisiones que no se ha producido en el presente caso”*. La Sentencia condena en costas a la Generalitat Valenciana sobre la base de estimar temeridad en el sostenimiento del recurso.

Esta Sentencia es confirmada por Sentencia de 22 de marzo de 2011, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

IV.- ANTECEDENTES DEL PRESENTE EXPEDIENTE

1º.- El día 4 de noviembre de 2011 Don Santiago Twose Roura, en representación de la mercantil “Expo Grupo, S.A.”, presenta en el Registro de Entrada del Ayuntamiento instancia nº 00113/2011/24287, en virtud de la cual manifiesta que, después de todas las reuniones y negociaciones mantenidas con los representantes del Ayuntamiento, estarían dispuestos a suscribir un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia, aceptando la calificación de su solar como zona verde, siempre que se trasladaran sus derechos patrimonializados a la parcela del Ayuntamiento sita en la Avda de Aragón nº 35.

2º.- El 22 de mayo de 2012, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico emite un informe previo en el que, tras la valoración del escrito de la propiedad y de los intereses públicos en presencia, recomienda como mejor solución la suscripción de un Convenio con la propiedad del Solar de los Jesuitas por el que se transfiera el aprovechamiento urbanístico de 16.445 m² patrimonializado por ésta a otro lugar de la ciudad que la propiedad acepte y que sea susceptible de albergarlo desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, como es la parcela de propiedad municipal ubicada en la Avda. de Aragón 35. No obstante, el informe recomienda encargar una valoración que analice las consecuencias económicas que comporta para el Ayuntamiento la aprobación y firma del proyecto de Convenio con especial consideración de determinados aspectos, así como solicitar informe al Servicio de Planeamiento relativo a la verificación del cumplimiento de estándares urbanísticos.

3º.- En fecha 25 de mayo de 2012 se solicita informe de la Oficina Técnica de Obras Particulares, Servicio de Obras de Infraestructuras, sobre el coste que supondría para la actual propiedad la urbanización del ámbito vial de servicio de cesión obligatoria cuya ejecución les correspondería en el solar de los Jesuitas, de conformidad con el expediente del Servicio de Licencias 599/1998. El citado informe se emite el 26 de junio de 2012.

4º.- El 16 de julio de 2012 se emite informe por el Servicio de Planeamiento, relativo a la verificación del cumplimiento de estándares urbanísticos en el caso de modificación del PGOU de Valencia en los términos propuestos en el fundamento de derecho quinto del informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 22 de mayo de 2012.

5º.- Mediante Resolución de Alcaldía nº U-503 de 12 de junio, dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, en virtud de delegación conferida por la Junta de Gobierno Local, se adjudica el contrato menor para la realización de una tasación que analice las consecuencias económicas que comporta para el Ayuntamiento la firma del Convenio con la mercantil “Expo Grupo S.A.” para la obtención del denominado solar de los Jesuitas, al Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia.

6º.- El 23 de julio de 2012, Doña Mercedes Trénor, Profesora del Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia, aporta la “Valoración de los Derechos reconocidos a “Expo Grupo S.A. en el terreno de su propiedad localizado en la Gran Vía Fernando el Católico s/n, esquina con Paseo de la Pechina (Valencia) a efectos de su materialización en la parcela de propiedad municipal localizada en la Avda de Aragón nº 35 (Valencia)”.

7º.- A la vista de los distintos informes y de la tasación realizada por la Universidad Politécnica se redacta un borrador de Convenio al que muestra su conformidad la mercantil “Expo Grupo, S.A.”, tal y como queda acreditado mediante escrito de la Entidad aportado al expediente en fecha 27 de julio de 2012, si bien solicita revisión del presupuesto de costes de urbanización pendientes de ejecutar en la manzana de los Jesuitas.

8º.- El 6 de septiembre de 2012 se solicita que, por la Oficina Técnica de Obras Particulares, Servicio de Obras de Infraestructuras, sean objeto de revisión los costes de urbanización referidos en su anterior informe de 26 de junio de 2012, emitiendo nuevo informe el día 12 de septiembre de 2012.

9º.- Comunicado a “Expo Grupo, S.A.” el nuevo informe de la Oficina Técnica de Obras Particulares, a principios del mes de enero de 2013 manifiesta verbalmente la su conformidad a la cuantía corregida y solicita se continúen las actuaciones, por lo que el 8 de enero de 2013 se le da a la mercantil “Expo Grupo, S.A.” trámite de audiencia por un plazo de quince días, con traslado del Proyecto de Convenio corregido, para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, o en

caso de estar de acuerdo con los términos del Convenio manifiesten expresamente su conformidad.

10º.- El 21 de enero de 2012, Don Santiago Twose Roura, en representación de la mercantil “Expo Grupo S.A.”, notifica la conformidad al Proyecto de Convenio, interesando la prosecución de los trámites legales necesarios.

11º.- Elaborado el 23 de enero de 2013, por este Servicio de Asesoramiento Urbanístico, informe propuesta de sometimiento a información pública del Convenio, se remite a la Asesoría Jurídica de conformidad con el artículo 69.2b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración Municipal. El 20 de febrero de 2013 emite informe la Asesoría Jurídica, manifestando que considera el proyecto de Convenio conforme a Derecho.

12º.- El día 4 de marzo de 2013, la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación del Servicio de Disciplina Urbanística emite informe acerca de la estimación aproximada del coste de demolición del edificio municipal en Avda. de Aragón núm. 35.

13º.- La Oficina Técnica de Expropiaciones del Servicio de Gestión Urbanística emite informe de fecha 14 de marzo de 2013 en el que se hace constar que la valoración realizada en la cláusula décima del Convenio, que fija un valor expropiatorio a satisfacer en caso de resolución del mismo porque le fuera imposible a la mercantil materializar el aprovechamiento patrimonializado, se ajusta a la legislación vigente.

14º.- Finalmente, el Servicio Fiscal de Ingresos, el día 12 de abril de 2013, emite informe en el que se hace constar que se fiscaliza de conformidad la propuesta formulada.

15º.- En virtud de Resolución de Alcaldía nº U-278, de 29 de abril de 2013, se somete a información pública por el plazo de veinte días hábiles el Proyecto de Convenio de Colaboración a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” cuyo objeto es la obtención por el Ayuntamiento con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Solar de Jesuitas”, y se da audiencia a los interesados, publicándose el correspondiente edicto en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 7.018, de 7 de mayo de 2013, a los efectos de la

presentación de alegaciones, plazo que comprendió desde el 8 hasta el 30 de mayo de 2013, habiéndose presentado las alegaciones que obran en el expediente administrativo y que son objeto de informe en el Fundamento de Derecho 7º del presente acuerdo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- OBJETIVOS DEL CONVENIO

Son objetivos específicos del presente Convenio de Colaboración, relacionados en la Cláusula Primera del mismo, los que se enumeran a continuación:

1º) La sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina y popularmente conocida como “solar de Jesuitas”, por el uso dotacional público de zona verde.

2º) La reordenación urbanística tanto de los terrenos integrantes de la parcela a que se refiere el punto anterior, como de su entorno urbano inmediato, habilitando una zona verde pública de nueva creación que permita dotar al jardín existente de mayor amplitud y de mejores condiciones de acceso y uso público, además de garantizar una adecuada percepción visual del Jardín Botánico y de la Iglesia de los Jesuitas.

3º) La eliminación de los 16.445 m²t de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela edificable, pratrimonializados por la propiedad en virtud de su actuación positiva de solicitud de licencia de edificación para la construcción de un hotel y de las reiteradas sentencias judiciales firmes recaídas en los últimos años, trasladando dicho aprovechamiento subjetivo -mediante el mecanismo de gestión conocido como transferencia de aprovechamiento urbanístico, materializada en un proyecto de reparcelación- a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, que previas las necesarias modificaciones de la ordenación urbanística y la demolición del edificio existente, se considera apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico.

4º) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo es objeto de transferencia, una vez recalificada a zona verde pública, con la finalidad de facilitar su apertura al uso público y disfrute ciudadano, cesión que se perfeccionará con motivo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla.

2º.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LA FIGURA DEL CONVENIO

Los objetivos que tratan de satisfacerse mediante la firma del presente Convenio se consiguen básicamente mediante una modificación del planeamiento y de la programación. La potestad de planeamiento es de naturaleza discrecional, constituyendo la manifestación típica el *ius variandi* de que está investida la Administración, que significa que la Administración no queda vinculada por ordenaciones urbanísticas anteriores dado que debe adaptarlas a las exigencias cambiantes del interés público, sin perjuicio de las indemnizaciones que en su caso procedan.

Cabe preguntarse entonces si la Administración, obviando la vía elegida del Convenio con la propiedad, podría simplemente hacer uso del referido *ius variandi* al objeto de calificar directamente el solar de Jesuitas como zona verde y proceder a su expropiación forzosa. No basta a tal efecto un análisis teórico de las potestades urbanísticas de que está dotada la Administración, sino que debemos descender al supuesto concreto que nos ocupa, que ha sido revisado hasta la saciedad por los tribunales de justicia. Por ello, la posibilidad de eliminar la edificabilidad prevista y patrimonializada en el solar de Jesuitas solo se puede estudiar a la luz de los pronunciamientos de la Sentencia nº 9/2009, de 9 de enero, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2011.

La Sentencia desestima el recurso 1171/2006 interpuesto por “Salvem el Botànic” y estima el recurso 1139/2006 interpuesto por “EXPO GRUPO S.A.” y “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A.” contra el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría

de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universitat de València, anulando el art. 6.e) del Decreto impugnado y, dentro del mismo, el número máximo de plantas y todo elemento que material o legalmente impida la construcción de las plantas previstas en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Valencia.

La estimación del recurso se produce sobre la base de considerar que la Generalitat Valenciana ha incurrido con su actuación en desviación de poder, incumplimiento de sentencias, arbitrariedad, y ruptura del principio de confianza legítima.

Se considera necesario estudiar cada una de las consideraciones jurídicas de la referida Sentencia, puesto que si el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de planeamiento y del “ius variandi” inherente al mismo, procediera ahora a modificar la ordenación sin alcanzar un previo acuerdo con la propiedad, tal y como hizo la Generalitat Valenciana en ejercicio de sus potestades en materia de patrimonio cultural, probablemente tal decisión sería inmediatamente impugnada por aquélla y en sede judicial sin duda constituirían un importante precedente los pronunciamientos de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCV 9/2009, de 9 de enero. El fallo de esta última estima el recurso sobre la base de entender que la Generalitat Valenciana ha incurrido con su actuación en:

a) Desviación de poder:

El Tribunal considera que existe desviación de poder en la actuación de esta Administración argumentando que la Generalitat lo que ha pretendido ha sido impedir que en la manzana de los Jesuitas se pudiera construir el hotel proyectado y para acreditar esta conducta se basa en la *“propia actuación de la Generalitat Valenciana a lo largo de veinte años siempre con la misma sistemática oposición/ acuerdo con la propiedad y Ayuntamiento de Valencia/ rotura del acuerdo/ sentencias judiciales/ nueva actuación impeditiva que sigue el mismo proceso”*.

Si el Tribunal considera que incurrió en desviación de poder la Generalitat, siendo así que su actuación consistió simplemente en reordenar la distribución física de la edificabilidad neta (sin disminuirla) y limitar el número de plantas edificables y la altura máxima de cornisa, no resulta descabellado considerar la probabilidad de que una

resolución judicial pudiera aplicar esta misma consecuencia jurídica al Ayuntamiento si ahora, sin ninguna nueva razón que lo justifique, modifica el planeamiento, califica la manzana como zona verde e impide a la propiedad que materialice sus derechos edificatorios.

Tal y como dice textualmente la Sentencia *"... no es censurable que una Administración pública sea el Ayuntamiento o la Generalitat traten de impedir que se construya en el solar de los Jesuitas, pero la ley establece un cauce que es la expropiación (total o parcial) o indemnización, es decir, tanto la Generalitat como el Ayuntamiento de Valencia tenía a su disposición el instituto de la expropiación por interés público o utilidad social, la causa conforme al art. 33 de la Constitución Española hubiese estado justificada....."*; pero el Ayuntamiento no optó en su momento por esta vía indemnizatoria, sino que llegó a un acuerdo con la propiedad firmando sendos convenios con la finalidad de reducir la edificabilidad en la zona y permitir la construcción de un hotel de diez alturas más ático retranqueado, considerando que esta solución no perjudicaba al Jardín Botánico.

En cualquier caso, resultaría difícil de justificar ahora -transcurridos más de diez años y en contra de todas las decisiones previas adoptadas y de los convenios suscritos con la propiedad- un cambio de criterio tal que considerara más adecuada la solución de calificar la manzana como zona verde y proceder a su expropiación.

b) Incumplimiento de Sentencias firmes:

La Sentencia anula el Decreto impugnado, entre otras razones, porque con su promulgación la Generalitat ignora decisiones judiciales previas y trata de evitar su cumplimiento.

Es obvio que si el Ayuntamiento procediera a modificar el planeamiento para que en el solar de Jesuitas no se pueda edificar el hotel proyectado, probablemente sería acusado igualmente por la propiedad en vía judicial de utilizar la potestad de planeamiento para evitar y sortear el cumplimiento de las decisiones judiciales firmes, en concreto, como subraya la Sentencia, *"la adoptada por la sección segunda de esta sala de 4 de noviembre de 2002 confirmada por el Tribunal Supremo en sentencia de 14*

de junio de 2006”, quedando el eventual conflicto jurídico a expensas de lo que pudiera resolver al respecto el órgano judicial competente.

c) Arbitrariedad:

La Sentencia aprecia que *“toda desviación de poder lleva su dosis de arbitrariedad por lo que este motivo también concurre...”* y da por reproducidos los argumentos dados para justificar la desviación de poder.

d) Principio de confianza legítima:

Siguiendo la argumentación de la Sentencia, *“no es que los ciudadanos tengan derecho a que no se modifique el ordenamiento jurídico o a que se haga de una determinada forma sino que a tenor de la conducta llevada a cabo por los poderes públicos se puede y debe esperar una determinada forma de actuar...”*.

El Ayuntamiento de Valencia, entre otras muchas actuaciones, ha tomado en este asunto las siguientes decisiones:

- El 28 de febrero de 1997 es aprobado el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, siendo suscrito por las partes el 22 de abril de 1997.

- En base a este Convenio se tramita una modificación de planeamiento que, si bien se aprueba definitivamente por la Generalitat por razones competenciales, se expone previamente al público y se aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia.

- El 18 de junio de 2004, en sesión ordinaria, la Junta de Gobierno Local aprueba la permuta de terrenos entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A” como la forma más idónea para materializar las determinaciones urbanísticas de la modificación del Plan General aprobada.

- Tramita la licencia de obras solicitada por la propiedad, que únicamente es objeto de suspensión cuando se encontraba próximo su otorgamiento como consecuencia de la incoación por la Generalitat Valenciana del expediente de declaración de BIC a favor del Jardín Botánico.

En conclusión, consideramos que, a la vista de las diversas actuaciones administrativas producidas históricamente en relación con este emplazamiento, los convenios suscritos por este Ayuntamiento con la propiedad y las reiteradas sentencias judiciales recaídas, sería de dudosa legalidad que en estos momentos el Ayuntamiento iniciase los trámites para la aprobación de una modificación de planeamiento en aras a calificar directamente el solar de Jesuitas como zona verde y proceder ulteriormente a su expropiación forzosa, porque al ejercer en tal sentido su *ius variandi* no solo podría estar quebrando el citado principio de confianza legítima, sino que sobre todo iría en contra de sus propios actos. En cualquier caso, aun prosperando la referida modificación de planeamiento, cabe destacar que las consecuencias económicas para las arcas municipales derivadas de esta forma de proceder serían muy gravosas, una primera consistente en el pago a la propiedad de una indemnización por reducción del aprovechamiento derivado de la modificación del planeamiento urbanístico, a lo que habría que añadir el pago del justiprecio por la expropiación de los terrenos.

En definitiva, se estima que la forma más idónea de conseguir el objetivo de destinar a zona verde pública la parcela de los Jesuitas es contando con la anuencia de la propiedad mediante la firma de un Convenio en el que, respetando los derechos adquiridos por la misma, se transfieran los aprovechamientos patrimonializados a otro lugar de la ciudad que la propiedad acepte y que sea susceptible de albergarlos desde el punto de vista urbanístico y patrimonial.

3º.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO CORRESPONDIENTE A LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN

La propiedad privada es uno de los derechos de los ciudadanos que reconoce la Constitución en la sección cuarta del capítulo II del título primero. No se trata de un derecho fundamental de los de la sección primera, pero sí de un derecho básico con una protección especial que le confiere el art. 53.1 de la misma Constitución.

La concepción estatutaria del derecho de propiedad queda plasmada en el artículo 33 de la C.E., que tras reconocer el derecho a la propiedad privada y a la

herencia, añade que la función social de este derecho delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

En el ámbito de la propiedad del suelo este carácter estatutario se recoge en el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS de 2008):

“1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) recoge la concepción estatutaria del derecho de propiedad y la plasma expresamente en sus artículos 18 y 19 que se transcriben a continuación:

Artículo 18: *“La propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como los derivados de la presente Ley y, en su virtud, de la ordenación y programación urbanística, en cuyos términos se han de cumplir o ejercer.”*

Artículo 19: *“Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en ésta u otras Leyes o, en virtud de ellas, por los Planes y Programas con arreglo a la clasificación de los predios.”*

El carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria significa que su contenido será en cada momento el que derive de la ordenación urbanística, pero complementando esta concepción estatutaria se encuentra la declaración expresa que realiza el apartado segundo del artículo 7 del TRLS de 2008:

“2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

Tal y como ponen de manifiesto Gerardo Roger y Luciano Parejo en sus comentarios a la LS/07 *“la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y*

urbanística no integra el derecho de propiedad, su incorporación al derecho de propiedad se produce por el cumplimiento de los deberes y cargas legalmente asociados a la patrimonialización de la plusvalía”.

Esta concepción se encuentra en nuestra tradición legislativa, desde la Ley del Suelo de 1975, cuya Exposición de Motivos decía que *“la aptitud para edificar la da el plan, pero el derecho a edificar se condiciona al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas del propietario dentro de los plazos previstos por el plan”*, pasando por el TRLS de 1992, que regulaba la adquisición gradual de facultades (derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y derecho a la edificación) en la medida en que se iban cumpliendo los respectivos deberes urbanísticos (de cesión, equidistribución, urbanización y edificación).

En la misma línea, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 5-2-1991) deja claro que el derecho derivado del destino urbanístico del suelo previsto en el Plan sólo se patrimonializa cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio.

En el caso del denominado solar de los Jesuitas no cabe duda alguna de que la edificabilidad de 16.445 m²t que le atribuye el planeamiento actualmente vigente en el ámbito a la parcela -PGOU según modificación aprobada definitivamente el 9 de noviembre de 1998 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes- ha sido efectivamente patrimonializada por la propiedad, sobre la base de tres pilares concretos:

A) En primer lugar, en virtud de las diversas actuaciones realizadas por la empresa para la obtención de la licencia de obras para la construcción de un hotel y que han sido especificadas en el antecedente de hecho II bajo la rúbrica *“antecedentes de las licencias solicitadas”*, que aquí se dan por reproducidos, y que ponen de manifiesto una diligente y constante actuación positiva desarrollada por la propiedad para la obtención de la licencia, solo frustrada por las reiteradas actuaciones impeditivas de la Generalitat Valenciana, de lo que se desprende que, sin perjuicio de todas las vicisitudes producidas en el expediente, pueden entenderse patrimonializados sus derechos edificatorios.

B) En segundo lugar, el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, en virtud del cual la propiedad del solar admite suspender los trámites relativos a la licencia que ya tenían solicitada e iniciar los tendentes a modificar el planeamiento con la finalidad de favorecer los intereses municipales, pero sin renunciar a ninguno de sus derechos, ya entonces patrimonializados en virtud de la cláusula segunda del mismo.

C) En última instancia, como consecuencia de los diversos pronunciamientos judiciales que reconocen expresamente que los propietarios del solar tienen patrimonializados sus derechos, los cuales también han quedado expuestos en los antecedentes de hecho, concretamente en el III bajo la rúbrica “antecedentes judiciales”, pero que es importante traer a colación en este momento:

- Las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº 1.563/2001, de 31 de diciembre, confirmatoria de la validez del Convenio, y nº 645/2002, de 17 de mayo de 2002, que ratifica la legalidad de la Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de noviembre de 1998 por la que se aprueba la modificación aprueba definitivamente la modificación "Convenio Manzana Jesuitas" del PGOU de Valencia, textualmente dicen: *“las mercantiles que suscribieron el Convenio tenían unos derechos edificatorios consolidados en su parcela, confirmados por Sentencias de esta Sala; y que si el acuerdo quedare suspendido o no llegare a buen fin, estos quedarían vigentes, incluso en alturas y ubicación de la edificación”*.

- De una forma mucho más contundente y dura, la Sentencia 9/2009, de 9 de enero, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, confirmada por Sentencia de 22 de marzo de 2011 dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, anula parcialmente el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara BIC, con la categoría de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia sobre la base de considerar que la Generalitat Valenciana ha incurrido en desviación de poder, pues con su actuación lo que ha pretendido ha sido impedir que en la manzana de los Jesuitas se pudiera construir el hotel proyectado, ha incumplido

sentencias firmes, ha actuado con arbitrariedad, pues toda desviación de poder lleva implícita una dosis de arbitrariedad y, finalmente, ha vulnerado el principio de confianza legítima.

En conclusión, de todo lo anterior se desprende que EXPOGRUPO, S.A. ha patrimonializado el aprovechamiento correspondiente a la parcela de su propiedad en la manzana de Jesuitas. En consecuencia, una vez sea calificada como zona verde, no le corresponderá el aprovechamiento subjetivo de un suelo dotacional público cualquiera (superficie x edificabilidad media de la respectiva área homogénea), sino los 16.445 m²t reconocidos por el planeamiento y patrimonializados por la propiedad.

4º.- PARCELA SELECCIONADA PARA TRANSFERIR EL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A “EXPO GRUPO, S.A.”

Tal y como se ha expuesto en los fundamentos de hecho anteriores, hay dos premisas de las que hay que partir para identificar la parcela sobre la que se ha de materializar el aprovechamiento que actualmente tiene la parcela de los Jesuitas y que el Ayuntamiento quiere eliminar con la finalidad de preservar el entorno del Botánico:

- La primera premisa es que ha de ser una parcela que, desde una óptica urbanística, sea susceptible de albergar la edificabilidad que la propiedad tiene patrimonializada, es decir, 16.445 m²t.
- En segundo lugar y puesto que es necesario el acuerdo con la propiedad, desde una perspectiva más patrimonial ha de tratarse de una parcela que, siendo de propiedad municipal, satisfaga las expectativas de la propiedad.

Estudiadas diversas posibilidades, la única parcela por la que ha mostrado interés la propiedad, descartando todos los demás emplazamientos ofrecidos por el Ayuntamiento durante la negociación del Convenio, es la emplazada en la Avda de Aragón nº 35. La propiedad argumenta que sería la más adecuada para su actividad empresarial por estar ubicada en un ámbito muy similar al de la parcela que ceden en el sentido de que las características de la Avda de Aragón son similares a las de la Gran Vía Fernando el Católico por ser una arteria principal, ser céntrica, estar bien

comunicada, ubicada junto a una de las entradas de la ciudad, además de presentar unas características y fisonomía “*en cierta medida equivalentes a efectos de construcción y explotación de las instalaciones proyectadas*”, como dice en su escrito presentado el 4 de noviembre de 2011.

Para atender esta pretensión de propiedad, resulta necesario tramitar una modificación de planeamiento que sustituya el uso dotacional que actualmente tiene la parcela, pasando de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario, calificación que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), con una edificabilidad neta máxima de 16.445 m²t.

Tal y como confirma el Informe del Servicio de Planeamiento de 15 de julio de 2012, desde el punto de vista del cumplimiento de estándares urbanísticos referidos en los artículos 94 de la LUV y 212 del ROGTU, la operación proyectada presenta un balance positivo desde la perspectiva global de ciudad, en la medida que conlleva la transferencia a otro punto de la misma de una edificabilidad preexistente que no se incrementa, una merma de suelo dotacional público (equipamiento) de 2.329,43 m² en la Avda. de Aragón 35 y un correlativo incremento de suelo dotacional público (zona verde) de 3.639,38 m²s en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina, que siendo actualmente “EDA” pasaría a zona verde, es decir, que la operación supondría una mejora en los estándares urbanísticos, ello sin perjuicio de apreciar su escasa incidencia en el conjunto de la ciudad.

Sin embargo, sobre la parcela sita en la Avda de Aragón se encuentra el edificio que hasta hace escasamente dos años constituía las dependencias municipales, tradicionalmente denominado “Ayuntamiento Nuevo”, que si bien en este momento no tiene atribuido este uso dado que todas las dependencias y el personal han sido trasladados al nuevo edificio de La Fábrica de Tabacos, se trata de una construcción cuya vida útil no ha transcurrido íntegramente, es decir, no se encuentra completamente amortizada. La demolición del edificio existente supone, por tanto, una merma de valor del patrimonio inmobiliario municipal, por lo que la justificación del interés público de esta solución concertada ha exigido acreditar suficientemente en el expediente, mediante el correspondiente informe técnico de valoración, que la indicada merma patrimonial, en términos económicos, es pese a todo más favorable para los intereses

municipales que la eventual opción de calificar directamente el solar de los Jesuitas como zona verde y proceder a su expropiación forzosa; lo cual, además, como se argumenta en el anterior fundamento jurídico segundo, sería de dudosa legalidad a la vista de las Sentencias firmes dictadas hasta la fecha sobre este asunto.

En virtud del informe de valoración emitido por la Universidad Politécnica de Valencia en julio de 2012 queda acreditado que el justiprecio que el Ayuntamiento se ahorra al evitar la expropiación del solar de Jesuitas es –como mínimo, y a expensas del mayor valor que pudiera acordar el Jurado Provincial de Expropiación y posteriormente el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa- de 16.977.678,22 €. Por el contrario, el derribo del edificio de la Avda. de Aragón 35 supone para el Ayuntamiento una merma patrimonial, valorado el edificio a coste de reposición neto, que asciende a la cantidad de 10.247.638,86 €. Pero debe valorarse también que en ejecución de las previsiones del Convenio el Ayuntamiento no perderá el valor de los terrenos sobre los que actualmente se levanta el indicado edificio, sino que éstos serán aportados por el Ayuntamiento como parcela inicial a la Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, de tal forma que como consecuencia de la aportación de estos 2.329,38 m²s, el Ayuntamiento obtendrá la adjudicación de un aprovechamiento adicional de 4.239,47 m²t, cuyo valor asciende a la cantidad de 4.121.868,66 €. En resumen, la formalización de la transferencia de aprovechamiento prevista en el Convenio arroja, frente a la eventual opción de calificar directamente el “solar de los Jesuitas” como zona verde y proceder a su expropiación forzosa, un saldo positivo de, como mínimo, 10.852.178,02 €.

5º.- PREVISIÓN DE MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con la finalidad de eliminar la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la “manzana de Jesuitas” y permitir su construcción en la parcela de propiedad municipal sita en la Avda de Aragón núm. 35, el proyecto de Convenio prevé en su Cláusula Segunda la tramitación de una modificación de planeamiento, de rango estructural, que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el Plan

General de Ordenación Urbana para los siguientes emplazamientos:

Ámbito 1.- Manzana de Jesuitas:

La modificación afectará básicamente a las siguientes determinaciones del planeamiento:

- Sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, que cuenta con una superficie aproximada de 3.639,54 m², por el uso dotacional público de zona verde.

- La modificación contemplará la reordenación urbanística de los terrenos dotacionales colindantes a la indicada parcela, de titularidad municipal, otorgándoles la calificación urbanística que resulte más adecuada para dotar de unidad y coherencia a la ordenación de la parcela y de su entorno urbano inmediato, con la doble finalidad de otorgar una mayor amplitud y mejorar las condiciones de acceso y uso público del jardín actualmente existente, y simultáneamente garantizar una adecuada percepción visual tanto del Jardín Botánico como de la Iglesia de los Jesuitas.

- Supresión de los 16.445 m²t de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela, previendo el traslado de dicho aprovechamiento lucrativo privado a otra zona de la ciudad apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico, concretamente a la parcela de propiedad municipal sita en la Avda. de Aragón núm. 35, previas las modificaciones de la ordenación urbanística que se citan a continuación.

Ámbito 2.- Mestalla:

La modificación del planeamiento afectará a las vigentes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana derivadas de la modificación del mismo denominada “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007. En concreto, afectará a la actual parcela dotacional de propiedad municipal sita en la Avda. de Aragón núm. 35, con una superficie de 2.329,38 m², a la que se atribuirán las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

- Calificación urbanística: sustitución de la actual calificación de la parcela pasando de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario, calificación que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), con determinadas especialidades citadas en el proyecto de Convenio.

- Edificabilidad neta máxima: 16.445 m²t.

- Resto de condiciones edificatorias:

- Número máximo de plantas: 20, con régimen de tolerancia total respecto al número mínimo de plantas.

- Altura máxima de cornisa: se establece en función del número máximo de plantas con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 10 + 4 N_p$

- Planta técnica: 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 modificación de planeamiento resolverá la posibilidad de que la cubierta de esta última se pueda utilizar para usos de esparcimiento, piscina u otros.

- Sótano: la modificación de planeamiento viabilizará 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.

- Entreplanta: se permitirá la construcción de una entreplanta no computable cuya superficie útil no exceda del 75% de la superficie útil de la planta baja y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior principal recayente a la Avda. de Aragón.

- 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 C/ Artes Gráficas y dentro de la concreta área física que se

especifique en la modificación de planeamiento, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para permitir al entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

El ámbito de la modificación estará integrado por la Unidad de Ejecución actualmente denominada “Mestalla”, que se redelimitará al objeto de incluir la superficie de la parcela municipal sita en la Avda. de Aragón 35, e incorporará un excedente de aprovechamiento que permita obtener, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico, la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo, resultando tras su modificación los siguientes parámetros aproximados de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla”:

- Superficie: 51.439,51 m²s
- Aprovechamiento tipo (= aprovechamiento subjetivo): 1,82 m²t/m²s
- Aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta): 110.064,91 m²t (93.619,91 m²t + 16.445 m²t)
- Excedente de aprovechamiento (AO – AS): 16.445 m²t (110.064,91 m²t - 93.619,91 m²t)

6º.- PROCEDIMIENTO DE GESTION URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS

En cuanto a los procedimientos de gestión urbanística aplicables, prevé la Cláusula Quinta del Proyecto de Convenio que el excedente de aprovechamiento de 16.445 m²t de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, de conformidad con lo previsto en el art. 171.4.4º.a) de la LUV, se compensará en el Proyecto de Reparcelación de la misma mediante la obtención de un suelo dotacional externo (la parcela de 3.639,54 m²s propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina, previamente calificada como zona

verde), esto es, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico materializada en el referido Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, el área reparcelable, que será discontinua, comprenderá aproximadamente una superficie total de de 55.079,05 m²s, correspondientes a la superficie de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla” (51.439,51 m²s), más la superficie de la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” (3.639,54 m²s) como suelo dotacional externo adscrito a la referida Unidad de Ejecución a los efectos de su obtención.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla “ adjudicará a “EXPO GRUPO, S.A.”, como finca de resultado, la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, previamente recalificada a uso terciario, con una edificabilidad neta de 16.445 m²t una vez producidas, en su caso, las cesiones de aprovechamiento a la Administración que pudiera exigir la normativa vigente.

A su vez, la aportación al Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia de la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, como finca inicial, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor del mismo, dado que dicho suelo dotacional fue obtenido por la Administración de forma onerosa, concretamente mediante expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 171.1 de la LUV y en el art. 399 del ROGTU. Este aprovechamiento subjetivo, cuantificado en aproximadamente 4.239,51 m²t, le será adjudicado al Ayuntamiento de Valencia en la misma finca de resultado en la que se materialice el aprovechamiento subjetivo que le corresponda como consecuencia de la aportación de aquellos otros terrenos dotacionales incluidos en la Unidad de Ejecución “Mestalla” que fueron obtenidos por el Ayuntamiento onerosamente (mediante expropiación forzosa o permuta).

7º.- ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS INTERESADOS.

Durante el trámite de información pública del Proyecto de Convenio y audiencia a los interesados se presentan las alegaciones siguientes:

1ª) Instancia nº 113/2013/16140, 22 de mayo de 2013, presentada por D. Manuel Llorente Martín, en representación del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., en la cual manifiesta que la Actuación Territorial Estratégica (en adelante ATE) aprobada por el Consell en fecha 29 de junio de 2012, número de expediente 4/2012, asigna a las parcelas propiedad del Valencia C. F. una mayor edificabilidad a la reconocida en la Modificación del PGOU “Mestalla”, por lo que solicita que se tenga constancia de la mejora en la edificabilidad que ostenta el Valencia C.F. en virtud del citado expediente en aras de no verse disminuida en virtud del Convenio de Jesuitas.

Respecto de esta alegación, cabe informar que este Ayuntamiento efectivamente tiene constancia del Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del Proyecto “Valencia Dinamiza” presentado por el Valencia, C.F. y la mercantil Newcoval, S.L. como Actuación Territorial Estratégica en los términos regulados por la Ley 1/2012 (publicado en el DOCV núm. 6830, de 31 de julio de 2012, y su corrección de errores en el DOCV núm. 6839, de 13 de agosto de 2012).

El apartado quinto de dicho Acuerdo señala que el desarrollo de la ATE se llevará a cabo cumpliendo las condiciones expresadas en el Informe de Compatibilidad elevado al Consell que se acompaña como anexo a este acuerdo, cuyo apartado 6.1.1, letra b), en relación con la llamada “zona A: antiguo Mestalla”, dispone que “*esta declaración del Consell autoriza las siguientes edificabilidades computables máximas en esta zona A:*

1. *Residencial y Terciario sobre rasante, 132.000 m2t*
2. *Terciario en planta sótano, 21.341,93 m2t.”*

Sin embargo, a día de hoy estas magnitudes representan una mera expectativa, pues no constituyen todavía la edificabilidad prevista por la ordenación urbanística vigente, ni mucho menos integran un aprovechamiento subjetivo patrimonializado por la propiedad, en cuanto que ésta no ha realizado actuación positiva alguna de cumplimiento de sus deberes urbanísticos, requisito imprescindible para la patrimonialización del aprovechamiento de conformidad con el principio general del derecho urbanístico consagrado actualmente en el art. 7.2 del TRLS de 2008.

El Informe de Compatibilidad que se acompaña como Anexo al Acuerdo de declaración de ATE afirma que lo que hace tal declaración es fijar *“el techo máximo edificable en esta zona”* (apartado 6.1.1, letra b), si bien deja bien a las claras que la implantación de la ATE exige *“la elaboración, tramitación, aprobación y ejecución de diversos instrumentos urbanísticos (...) que podrá ser una modificación puntual del Plan General de Valencia o un Plan de Reforma Interior Modificativo”* (apartado 6 del Informe), cuya tramitación y aprobación es responsabilidad de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (punto Segundo del Acuerdo), si bien *“todos los aspectos concernientes a la edificabilidad -y demás parámetros urbanísticos y edificatorios- deberán obtener la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia”* (apartado 6 del Informe, y en el mismo sentido el punto Segundo del Acuerdo).

Conforme a la *“Secuencia de Tramitación”* recogida en el apartado 7 del Informe de Compatibilidad, y una vez constituida la garantía provisional, antes de los 6 meses siguientes a la notificación del Acuerdo del Consell de declaración de ATE, ampliados por otros 3 mediante Resolución de 3 de mayo de 2013, debía iniciarse la participación pública y consultas respecto de la versión preliminar del plan y del informe ambiental, documentos estos que a fecha de hoy no han sido siquiera presentados por el promotor de la actuación.

Por ello, se concluye que el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil *“Expo Grupo, S.A.”* no podía más que respetar los derechos urbanísticos que ostenta en la actualidad el Valencia C.F., S.A.D en virtud de la ordenación urbanística vigente -y no conforme a meras expectativas-, como expresamente se manifiesta en el último párrafo de su Cláusula Segunda, según el cual el Convenio respeta al Valencia, C.F., S.A.D. *“el aprovechamiento subjetivo que le corresponde en virtud del “CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE UBICA EL ACTUAL “ESTADIO DE MESTALLA” suscrito con el Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2004 y de la modificación del PGOU “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007...”*

Por otra parte, no toda la edificabilidad autorizada por la declaración del Consell para la zona A-antiguo Mestalla la “ostenta el Valencia C.F.”, como se pretende en la alegación, pues la ATE no se refiere al aprovechamiento susceptible de apropiación por el Valencia, C.F., sino que simplemente fija un techo edificable máximo, que el Proyecto de Reparcelación deberá adjudicar a quien ostente derecho a ello. En concreto, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- La declaración de ATE, tomando en consideración lo apuntado por el Ayuntamiento de Valencia en su informe emitido el 25 de junio de 2012 evacuando el trámite de audiencia concedido, incluye una previsión expresa para viabilizar la operación urbanística pactada en el entonces Borrador de Convenio de Jesuitas. Así, el apartado 6.1.3 del Informe de Compatibilidad, bajo la rúbrica de “Proyecto de Reparcelación”, indica en su letra b) que el Proyecto de Reparcelación deberá contemplar la *“adjudicación al Ayuntamiento de Valencia de la edificabilidad terciaria del edificio denominado 9, que tendrá el aprovechamiento objetivo necesario para poder hacer efectivo el Borrador de Convenio de la parcela de Jesuitas”*. Ello significa que la edificabilidad terciaria de esta parcela no corresponde al Valencia C.F., sino que el planeamiento deberá asignar a dicha parcela los 16.445 m²t necesarios para operar la transferencia de aprovechamiento urbanístico prevista en el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” y permitir la adjudicación a esta última de sus derechos urbanísticos con cargo al excedente de aprovechamiento municipal. Es decir, se trata de una edificabilidad ajena al proyecto inversor objeto de la declaración de ATE, destinada a albergar el aprovechamiento subjetivo patrimonializado por “Expo Grupo, S.A.”, que la ATE contempla por la única razón de situarse físicamente dentro del ámbito denominado por aquella “zona A-antiguo Mestalla”.

- El apartado 6.1.1 del Informe de Compatibilidad prevé en su letra c) que *“el promotor del proyecto deberá ceder, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Valencia, en concepto de patrimonio público de suelo, el suelo correspondiente al 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la actuación”*. Por tanto, el 10% del incremento de aprovechamiento que contemple el instrumento de planeamiento que sea objeto de aprobación en desarrollo de la ATE no

corresponde tampoco al Valencia, C.F., sino al Ayuntamiento de Valencia en concepto de excedente de aprovechamiento.

- Finalmente, resulta relevante destacar que en el ámbito físico de la llamada “zona A-antiguo Mestalla”, delimitada por la Avda. de Aragón, la Avda. Blasco Ibáñez, la Avda. de Suecia y la calle Juan Reglá, existe una importante cantidad de suelo de dominio público propiedad del Ayuntamiento de Valencia y adquirido onerosamente, que conforme a lo previsto en el art. 171.1 de la LUV dará lugar en el Proyecto de Reparcelación a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de esta Administración.

Como consecuencia de todo lo anterior, se propone que la alegación sea desestimada, puesto que el Convenio cuya aprobación se propone, lejos de suponer una disminución de la edificabilidad que ostenta el Valencia C.F., respeta en todo momento sus derechos urbanísticos derivados del Convenio suscrito por dicha entidad con el Ayuntamiento de Valencia en diciembre de 2004 y, sobre todo, de la ordenación urbanística vigente aprobada en desarrollo del mismo.

Ello sin perjuicio de considerar que no existe incompatibilidad entre las previsiones del Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” y el acuerdo del Consell de declaración del ATE: si una vez vencida la prórroga otorgada por la Generalitat Valenciana se constata el incumplimiento de las condiciones expresadas en el Informe de Compatibilidad y la actuación es objeto de declaración de caducidad –tal y como advierte expresamente el punto Quinto del Acuerdo del Consell-, el citado Convenio podría ejecutarse en sus propios términos y desarrollarse mediante la modificación de planeamiento de rango estructural prevista en su Cláusula Segunda; si por el contrario, el promotor de la ATE diera cumplimiento a sus condiciones y presentara en plazo la documentación urbanística exigida en el Informe de Compatibilidad, las previsiones sustantivas del presente Convenio deberían incorporarse al instrumento de planeamiento que se formule para el desarrollo de la ATE –que, como ya se ha indicado anteriormente, contempla expresamente la ejecución de las previsiones del entonces Borrador de Convenio de Jesuitas- con el solo matiz de que la transferencia de aprovechamiento prevista no se realizaría en el marco del Proyecto de Reparcelación de la actual Unidad de Ejecución “Mestalla”, como prevé la

Cláusula Quinta del Convenio, sino con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única prevista para la llamada “zona A-antiguo Mestalla” en el apartado 6.1.1 del Informe de Compatibilidad que acompaña a la declaración de ATE.

B) Instancia nº 110/2013/59930, 29 de mayo de 2013, presentada por Carles Dolç Soriano y otros en representación de “Salvem el Botànic, Recuperem Ciutat”, cuyas alegaciones pueden resumirse en las siguientes:

- Primera alegación, *“Sobre el futuro de los terrenos rescatados y la globalidad de la manzana de Jesuitas en relación con el Jardín Botánico”*, que básicamente pretende que el Convenio explicita los otros actores –como son la Generalitat, la Universidad de Valencia, los Jesuitas, la ciudadanía en general y los vecinos de las zonas de Mestalla y del Botánico- y la decisión de llegar a una solución integral de conjunto con la participación de todos ellos.

Se propone que esta alegación sea inadmitida, ya que excede con mucho del objeto del presente Convenio, claramente expresado en su Cláusula Primera. Desde un punto de vista subjetivo, el Convenio regula exclusivamente las relaciones jurídicas bilaterales entre la mercantil actualmente propietaria de los terrenos y el Consistorio, estando plenamente garantizada la participación de los interesados y de la ciudadanía en general a través de los mecanismos legales de participación pública en formación de los planes (Disposición Adicional Cuarta de la LUV en relación con el artículo 11.1 del TRLS de 2008, y arts. 83.2 y 105 de la LUV); desde un punto de vista material, el objeto del Convenio es en esencia la atribución al conocido como “solar de Jesuitas” de un uso dotacional público de zona verde y su cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, con transferencia del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la propiedad a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35. Por tanto, no procede ahora entrar a valorar cuestiones ajenas a este objeto del Convenio, perfectamente delimitado en el mismo, ello sin perjuicio de poder ser valoradas de futuro como ejercicio del derecho de petición.

- La segunda alegación, bajo la rúbrica de “*la habilitación rápida de los terrenos rescatados*”, solicita que la actual propiedad de los terrenos permita que el Ayuntamiento, con la supervisión de la Universidad de Valencia, realice una intervención habilitadora provisional.

Se propone desestimar la alegación, ya que se trata de una sugerencia cuya realización no está en manos de este Ayuntamiento, sino que depende de la libre voluntad de la mercantil propietaria de los terrenos, y que no es jurídicamente exigible a la misma.

- La tercera alegación, titulada “*sobre la operación urbanística en el emplazamiento de destino*”, tras criticar el modelo urbanístico de torres exentas con tipología de edificación abierta en altura y la demolición de un edificio municipal en plena vida útil, propone que el Convenio incorpore garantías sobre la coherencia e idoneidad urbanística del modelo y justifique expresamente las razones por las que se opta por demoler el actual inmueble.

Respecto de la primera cuestión, cabe apuntar que la tipología de edificación abierta en altura es la predominante ya actualmente en la Avda. de Aragón, por lo que no se aprecia la pretendida falta de coherencia de este modelo, sino más bien su adecuada integración con su entorno urbano actual. En cualquier caso, además de que tales previsiones han sido informadas favorablemente por el Servicio de Planeamiento, el instrumento de planeamiento que se elabore deberá ir acompañado del correspondiente estudio de integración paisajística, en cuyo marco podrán valorarse adecuadamente tales circunstancias.

En cuanto a la segunda cuestión, la justificación de las razones por las que se ha optado por transferir los aprovechamientos de la mercantil a la parcela municipal de la Avda. Aragón núm. 35 ya se han expuesto sobradamente en el anterior Fundamento de Derecho Cuarto, titulado precisamente “parcela seleccionada para transferir los aprovechamientos correspondientes a Expo Grupo, S.A.”, al que nos remitimos. En última instancia debe tenerse en cuenta que no estamos ante un acto administrativo unilateral, sino ante un Convenio de Colaboración, que solo puede fructificar si existe pleno acuerdo de voluntades entre las partes, y lo cierto es que la parcela de la Avda.

Aragón núm. 35 es la única que ha sido aceptada la propiedad como idónea para resolver este viejo conflicto de mutuo acuerdo, a pesar de haber sido ofrecidos otros emplazamientos alternativos por este Ayuntamiento, por lo que las opciones eran únicamente intentar alcanzar un acuerdo referido a esta parcela o romper la negociación, habiéndose optado por la primera solución, tanto más a la vista de que el edificio en cuestión se encuentra actualmente cerrado y sin uso tras la apertura de las dependencias municipales de la antigua Fábrica de Tabacos.

Por lo tanto, se propone desestimar esta alegación.

- Respecto de la cuarta alegación, relativa a “*la dimensión económica del acuerdo*”, en la que solicita que en el Convenio se recojan de manera explícita las valoraciones efectuadas.

Consta en el expediente tanto la tasación realizada por la Universidad Politécnica, en la que se valora el edificio de la Avda de Aragón núm. 35 (páginas 43 a 112) como el informe del Servicio de Disciplina Urbanística en el que se cuantifica el coste aproximado de la demolición del mismo (páginas 224 a 230), expediente administrativo que ha estado a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta, en días laborables, de 9’00 a 14’00 horas, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, ubicado en la primera planta del patio B del edificio municipal de Tabacalera, sito en la calle Amadeo de Saboya núm. 11 de Valencia, tal y como se hizo constar en el anuncio de sometimiento a información pública publicado en el DOCV y en Tablón de Edictos Electrónico de este Ayuntamiento.

Se trata, pues, de informes justificativos de la idoneidad del contenido del Convenio, propios de la tramitación del expediente, que no tiene sentido incorporar en su integridad al texto del mismo, por lo que se propone igualmente la desestimación de esta alegación.

- La quinta alegación, “*sobre los proyectos técnicos*”, pretende que el Convenio incluya una declaración expresa de renuncia del promotor a los honorarios técnicos de redacción del proyecto de construcción del hotel.

Se refiere esta alegación a la Cláusula Sexta, letra E) del Convenio, en virtud de la cual el Ayuntamiento se compromete al pago honorarios técnicos por redacción del

proyecto acompañado a la solicitud de licencia de edificación para la construcción de un Hotel en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina, expediente 599/1998. No tiene razón la alegación cuando afirma que el proyecto nunca ha demostrado su idoneidad técnica para recibir licencia. Muy al contrario, el procedimiento de concesión de esta licencia se encontraba muy avanzado y únicamente pendiente de ciertas subsanaciones en el momento en que se procedió por la Generalitat a incoar el procedimiento de declaración de BIC el Jardín Botánico de la Universitat de València -que provocó la suspensión del procedimiento de concesión de licencia de obras para la construcción de hotel-, posteriormente anulado por la Sentencia 9/2009, de 9 de enero, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en lo relativo a su art. 6.e) y, dentro del mismo, el número máximo de plantas y todo elemento que material o legalmente impida la construcción de las plantas previstas en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Valencia. Así pues, producida tal anulación, el promotor podría haber solicitado que se reiniciara la tramitación del tal expediente, cosa que no ha hecho a la vista de la negociación abierta con el Ayuntamiento, por lo que los costes de redacción del referido proyecto han devenido inútiles.

Por todo ello, la Cláusula se considera absolutamente correcta, tanto más si se tienen en cuenta las siguientes circunstancias:

- el Ayuntamiento no se compromete a abonar los honorarios técnicos de todos los proyectos redactados por la propiedad, que han sido varios, sino únicamente los del proyecto objeto del expediente 599/1998, único que en la actualidad se ajustaría a los parámetros urbanísticos vigentes, y ello a pesar de que existieron otros proyectos anteriores y también uno posterior adaptado a las previsiones del Decreto autonómico de declaración de BIC;
- el Ayuntamiento sólo se compromete a abonarlos siempre que la propiedad acredite la efectividad de tales gastos mediante la aportación de facturas u otros documentos justificativos que se estimen suficientes; y
- para evitar un enriquecimiento injusto por parte de la propiedad, únicamente se asumirán tales gastos por el Ayuntamiento siempre que, una vez dictado

acto administrativo o sentencia judicial firme, los gastos por dichos conceptos no sean recuperados por “EXPO GRUPO, S.A.” en virtud de la acción de responsabilidad patrimonial contra la Generalitat Valenciana.

Por todo ello, se propone la desestimación de esta alegación.

- La sexta alegación, “*sobre la responsabilidad patrimonial de la Generalitat*”, pretende que el Convenio incluya la suspensión temporal del litigio de responsabilidad patrimonial contra la Generalitat por parte del promotor, así como su renuncia a retomarlo siempre que las previsiones del Convenio se culminen satisfactoriamente.

Lo solicitado evidentemente afecta a las relaciones jurídicas entre la mercantil propietaria de los terrenos y la Generalitat Valenciana, en las cuales este Ayuntamiento carece de toda competencia para intervenir, por lo que se propone desestimar esta alegación.

C) Instancia nº 110/2013/60951, 30 de mayo de 2013, suscrita por D. Amadeu Sanchís i Labiós, en su nombre y en el del Grupo Municipal Esquerra Unida, en la que formula diversas alegaciones:

- La primera alegación critica la falta de compromiso firmado de que en ningún caso se autorizará la construcción de edificaciones en el solar de Jesuitas.

Se propone su desestimación, no porque lo solicitado vaya en contra de las previsiones del Convenio, sino porque el compromiso cuya asunción se solicita está ya implícito en el contenido del mismo y aceptado de común acuerdo por ambas partes, en cuanto el Convenio precisamente persigue como objetivo básico garantizar que el solar de los Jesuitas será destinado a zona verde pública y el hotel sea construido en otro punto de la ciudad.

- La segunda alegación afirma que la permuta no queda suficientemente asegurada, entendiéndose que cabría garantizar que la parcela de los Jesuitas no pasa de nuevo a EXPO GRUPO, S.A.

En primer lugar, cabe matizar que el Convenio en ningún momento prevé una permuta de bienes inmuebles, sino una transferencia de aprovechamiento urbanístico

materializada en el marco de una reparcelación discontinua. Con motivo de la aprobación de dicha reparcelación, se cederá al Ayuntamiento la plena propiedad, libre de cargas, de la parcela de Jesuitas previamente calificada como zona verde, que difícilmente podría pasar de nuevo a propiedad de EXPO GRUPO, S.A., pues en tal momento pasará a ostentar la naturaleza de dominio público municipal y, por tanto, inalienable. En consecuencia, se propone desestimar esta alegación.

- La tercera alegación critica que no hay suficientes garantías de que la ciudad no asumirá ningún sobrecoste y considera deseable que se elimine la Cláusula Décima por entender que solamente otorga garantías jurídicas a EXPO GRUPO, S.A.

El Convenio trata precisamente de arbitrar una fórmula jurídica de adquisición del solar de Jesuitas por parte del Ayuntamiento sin que ello suponga un fuerte desembolso económico para el mismo, valiéndose a tal efecto de la figura de la transferencia de aprovechamiento urbanístico. Sin embargo, para el caso de que una vez vigente la modificación de planeamiento –y, por tanto, ya calificada la parcela como zona verde- la transferencia no se pudiera materializar, la Cláusula Décima prevé una indemnización de 16.977.678,22 € a favor de EXPO GRUPO, S.A., que no tienen naturaleza punitiva, sino que únicamente se abonaría si el Ayuntamiento hubiera adquirido la propiedad de la parcela. No vemos razones para eliminar esta Cláusula: desde el punto de vista de la mercantil, ésta se asegura una indemnización económica para el caso de que no pudiera materializar su aprovechamiento subjetivo ni en el solar de Jesuitas (por haber sido calificada previamente como zona verde pública) ni tampoco en la Avda. de Aragón, lo que parece perfectamente lógico; desde la perspectiva del Ayuntamiento, éste se asegura una vía para la obtención de la propiedad de la parcela que permita destinarla a zona verde aun en el caso de que fracasara la prevista transferencia de aprovechamiento, lo que también parece coherente. En cualquier caso no se pagarían nunca sobrecostes, sino estrictamente el valor del aprovechamiento patrimonializado del que se vería privado la mercantil en virtud de la adquisición de su propiedad por parte del Ayuntamiento. Por tanto, se propone desestimar esta alegación.

- En la cuarta alegación se solicita que conste en el Convenio la cesión del Solar de los Jesuitas a la Universitat de València para ampliar el Jardín Botánico.

Se propone que esta alegación sea inadmitida, ya que excede del objeto del presente Convenio, claramente expresado en su Cláusula Primera. Desde un punto de vista subjetivo, el Convenio regula exclusivamente las relaciones jurídicas bilaterales entre la mercantil actualmente propietaria de los terrenos y el Consistorio, no siendo la Universitat de València parte interviniente en el mismo; desde un punto de vista material, el objeto del Convenio es en esencia la atribución al conocido como “solar de Jesuitas” de un uso dotacional público de zona verde y su cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, con transferencia del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la propiedad a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35. Por tanto, no procede ahora entrar a valorar cuestiones ajenas a este objeto del Convenio, perfectamente delimitado en el mismo, ello sin perjuicio de poder ser tenidas en cuenta de futuro como ejercicio del derecho de petición.

- La quinta alegación solicita que se formalice la adquisición por el Ayuntamiento de la Alquería sita en la calle Beato Gaspar Bono y que se destine a Museo de Ciencias Naturales de la Universitat de València.

Se propone que esta alegación sea inadmitida por las mismas razones que la anterior, ya que también excede del objeto del presente Convenio, en cuanto la Alquería en cuestión no es propiedad de la mercantil “EXPO GRUPO, S.A.”, sino de la Orden de los Jesuitas, por lo que la cuestión suscitada debe resolverse en el marco de las relaciones jurídicas entre el Ayuntamiento de Valencia y dicha Orden, ajenas al presente Convenio; ello sin perjuicio de que la alegación pueda ser valorada de futuro como ejercicio del derecho de petición.

- La sexta alegación considera que el traslado de la edificabilidad a la parcela en la que se ubica el edificio municipal de la Avda. de Aragón supone una pérdida de edificabilidad y de patrimonio inmobiliario, por lo que se podría haber encontrado un solar alternativo por la zona de Campanar. Termina afirmando que la permuta es muy ventajosa desde el punto de vista del valor del suelo para EXPO GRUPO, S.A.

La justificación de las razones por las que se ha optado por transferir los aprovechamientos de la mercantil a la parcela municipal de la Avda. Aragón núm. 35 ya se han expuesto sobradamente en el anterior Fundamento de Derecho Cuarto, titulado

precisamente “parcela seleccionada para transferir los aprovechamientos correspondientes a Expo Grupo, S.A.”, al que nos remitimos. En última instancia debe tenerse en cuenta que no estamos ante un acto administrativo unilateral, sino ante un Convenio de Colaboración, que solo puede fructificar si existe pleno acuerdo de voluntades entre las partes, y lo cierto es que la parcela de la Avda. Aragón núm. 35 es la única que ha sido aceptada la propiedad como idónea para resolver este viejo conflicto de mutuo acuerdo, a pesar de haber sido ofrecidos otros emplazamientos alternativos por este Ayuntamiento, por lo que las opciones eran únicamente intentar alcanzar un acuerdo referido a esta parcela o romper la negociación, habiéndose optado por la primera solución, tanto más a la vista de que el edificio en cuestión se encuentra actualmente cerrado y sin uso tras la apertura de las dependencias municipales de la antigua Fábrica de Tabacos. En cualquier caso, no es cierto que el Ayuntamiento vaya a padecer una pérdida de edificabilidad, ya que, como dice expresamente la Cláusula Quinta del Convenio en su párrafo cuarto, *“la aportación al Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia de la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, como finca inicial, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor del mismo, dado que dicho suelo dotacional fue obtenido por la Administración de forma onerosa, ...”* Por el contrario, sí supone una merma patrimonial para el Ayuntamiento la pérdida del edificio municipal de la Avda. de Aragón en lo que resta de su vida útil, cuestión que también ha sido suficientemente analizada y valorada en el anterior Fundamento de Derecho Cuarto, al que nos remitimos. Por otra parte, no acertamos a vislumbrar por qué razón debiera trasladarse la edificabilidad a otro solar de la zona de Campanar, y no a cualquier otro barrio de la ciudad, pues legalmente no existe limitación alguna en tal sentido para las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Finalmente, insistiendo en la inexistente permuta, la alegación la considera muy ventajosa para Expo Grupo, S.A. desde el punto de vista del valor del suelo, aunque sin aportar justificación alguna. La realidad es que el Convenio no hace más que reconocer a esta mercantil una determinada cantidad de aprovechamiento que ya tiene previamente patrimonializado, que se traslada mediante la figura de la transferencia de aprovechamiento a otro punto de la ciudad de similares características, existiendo

identidad sustancial de valor entre ambos emplazamientos según el informe emitido por la Universidad Politécnica de Valencia obrante en el expediente.

Por todo ello, se propone desestimar esta alegación.

- La séptima alegación expresa que cabría garantizar que la construcción del hotel no supondrá un incremento del deterioro en las condiciones de habitabilidad de la zona, ni tampoco la pérdida o disminución de equipamientos públicos.

Aunque sin expresar lo motivos, parte esta alegación de que las condiciones de habitabilidad en la zona de Mestalla están ya deterioradas, y que podrían deteriorarse aun más por la construcción del hotel, criterio que no se comparte. En cualquier caso, deberá desarrollarse el Convenio mediante la formulación y tramitación, con todas las garantías legales, de un instrumento de planeamiento acompañado del correspondiente estudio de integración paisajística, en cuyo marco podrán valorarse adecuadamente tales circunstancias.

Cabe añadir que el balance dotacional de la operación es positivo, ya que supone la desaparición de una parcela dotacional con una superficie de 2.329,38 m², pero a la vez significa la creación de una nueva zona verde pública de 3.639,54 m², tal y como se expresa en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento (pags. 40 a 42), con la consecuencia final de que el índice de suelo dotacional resultante de la ordenación propuesta es superior al índice de suelo dotacional resultante de la ordenación inicial.

Por todo ello, se propone desestimar esta alegación.

A la vista de todo lo argumentado en este apartado se propone, salvo mejor criterio, desestimar o inadmitir las alegaciones en los términos expuestos respecto de cada una de ellas.

8ª.- ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL CONVENIO Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, interpretada de acuerdo con lo previsto en el art. 11.1 del TRLS de 2008, es necesaria la aprobación del

Convenio, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de Convenio.

Sometido a información pública, se presentan alegaciones, que serán objeto de resolución de forma simultánea a la aprobación del Convenio por el órgano competente.

Para determinar cuál es el órgano competente para la aprobación del Convenio, se considera esencial atender a su contenido, a la materia que es objeto del mismo. En este caso, se trata de un Convenio urbanístico que afecta esencialmente a la planificación urbanística, implicando una modificación puntual del PGOU, por lo que el órgano competente es el Pleno, de conformidad con el artículo 123.1.i) de la LRBRL.

La atribución competencial defendida se corresponde con la previsión de la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, apartado 2, que establece que los Convenios serán objeto de aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

Vistos los hechos expuestos y los fundamentos jurídicos de aplicación, y en particular el informe propuesta emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y el informe de la Asesoría Jurídica, el **AYUNTAMIENTO PLENO ACUERDA:**

PRIMERO.- Desestimar o inadmitir las alegaciones presentadas al Proyecto de Convenio a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” durante el trámite de información pública y audiencia a los interesados, en los términos indicados en el Fundamento de Derecho Séptimo del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Aprobar el Convenio a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Solar de Jesuitas”, con el contenido literal que se incorpora como anexo al presente acuerdo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil Expo Grupo, S.A., a la sociedad municipal AUMSA en su calidad de gestora del Programa de Actuación Integrada de gestión directa de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, al Valencia Club de

Futbol, S.A.D. y a los interesados que han presentado alegaciones, así como dar traslado del mismo a los Servicios de Planeamiento, Programación, Gestión Urbanística y a cualquier otro cuyas competencias pudieran resultar afectadas, para su conocimiento y efectos oportunos.

ANEXO

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LA MERCANTIL “EXPO GRUPO, S.A.” PARA LA OBTENCIÓN CON DESTINO A ZONA VERDE PÚBLICA DEL INMUEBLE CONOCIDO COMO “SOLAR DE JESUITAS”.

En la ciudad de Valencia, a de de 2013.

REUNIDOS

De una parte, la **Excelentísima Sra. Doña RITA BARBERÁ NOLLA**, en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la competencia que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el art. 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, asistida por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Secretario General del Pleno.

De otra parte, **Don Santiago Twose Roura**, en calidad de Administrador Solidario y actuando en nombre y representación de la mercantil **“EXPO GRUPO, S.A.”**, domiciliada en Barcelona, Avenida Roma, 2 y 4, con NIF número A-28816700,

constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en Barcelona, el día 2 de julio de 1981, por el Notario Don Jaime Manuel Castro Fernández; cuyo objeto lo constituye entre otros, la promoción, construcción, compra, venta y explotación de establecimientos hosteleros y de restauración y cualquier negocio relacionado con la hostelería; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 6.832, general, 5.811 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 145, hoja número 58.478.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de de 2013; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

I.- La mercantil **“EXPO GRUPO, S.A.”** es propietaria de la totalidad del pleno dominio de la siguiente finca registral:

a) Descripción: Terreno con una superficie de tres mil seiscientos treinta y nueve metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (3.639,54 m²), sito en la Gran Vía Fernando El Católico sin número, esquina con Paseo de la Pechina.

“Urbana en Valencia, con fachadas a la Gran Vía Fernando el Católico, al Paseo de la Pechina, a una calle Peatonal y a una calle de nueva apertura. Tiene una superficie de 3.639,58 m2. Linderos: Tomando como norte la Gran Vía Fernando el Católico, linda: Frente, Oeste, en línea de 59,22 metros Gran Vía Fernando el Católico y en línea de 14 metros, el chaflán de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina; derecha entrando, Sur, en línea de 53,37 metros perpendicular a la Gran Vía, calle peatonal; Izquierda entrando, Norte, en línea de 43,55 metros paralela a la del lindero sur, Paseo de la Pechina; y fondo, Este, en línea de 69,10 metros, perpendicular a los linderos de derecha e izquierda entrando, calle de nueva apertura separa esta parcela del Jardín de las Hespérides.”

b) Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Valencia número siete, en el tomo 2.711, libro 111, folio 19, finca de Valencia de la sección octava nº 5.715.

c) Título: Por título de agrupación, formalizada en escritura con fecha 15 de abril de 2005, autorizada por el Notario de Valencia Don Francisco Badía Gascó, número de protocolo 701/2005.

d) Referencia catastral: 4732105YJ2743B.

e) Cargas: Condición resolutoria pactada con el Ayuntamiento de Valencia, en escritura de 23 de julio de 2005 autorizada por el Notario de Valencia Don Francisco Badía Gascó, por denegación de las licencias urbanísticas para la construcción, apertura y funcionamiento de las instalaciones.

f) Ocupantes: Se halla libre en estos momentos de arrendamientos y ocupante.

g) Plano: Se adjunta como ANEXO NÚMERO UNO ficha de circunstancias urbanísticas donde aparece grafiada la finca descrita en este apartado.

h) Situación urbanística: De conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente, la finca descrita está clasificada como suelo urbano y calificada como “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)”, con una edificabilidad máxima de 16.445 m²t y demás condiciones edificatorias reguladas en el art. 6.25.ter del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, introducido por la modificación del PGOU “Convenio manzana Jesuitas” aprobada definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 9 de noviembre de 1998 (BOP de Valencia núm. 304, de 23 de diciembre de 1998).

II.- Por su parte, el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** es propietario en pleno dominio de la parcela de Servicio Público sobre la que se ubica el inmueble identificado en el Inventario de Bienes Inmuebles del Excmo. Ayuntamiento de Valencia como **“Edificio Oficinas Municipales, Avda Aragón”**:

a) Descripción: Parcela rectangular situada en la Avda. de Aragón nº 35. Linda: Norte, vial peatonal; Sur, calle Artes Gráficas; Este, Avda. Aragón y Oeste,

con aparcamiento público (Plaza Luis Casanova). Superficie: parcela de dos mil trescientos veintinueve metros con treinta y ocho decímetros cuadrados (2.329,38 m²), con una superficie ocupada por el edificio de mil doscientos treinta y tres metros con dos decímetros cuadrados (1.233,02 m²); todo ello según ficha SIGESPA.

b) Inscripción: Se integra por dos fincas inscritas ambas en el Registro de la Propiedad número uno de Valencia:

- La primera, en el tomo 539, libro 1 de la Sección segunda de afueras, folio 93, finca 32:

“Urbana, parcela sita en término de Valencia, partida de Santo Tomas, partida del Camino de Algirós, de una cabida de tres mil veintiséis metros cuadrados, lindante por Norte terrenos de Pilar del Orbe Vivas, acequia de la Torre en medio, Sur terrenos restantes de la finca matriz, Este terrenos de doña María Luisa Escribá de Romaní y Oeste terrenos de Salvador y Vicente Salvador Esteve. Esta finca es nueva porción que se segrega de la inscrita con el mismo número 22.198 al folio 156 del tomo 329, libro 228 de Afueras, inscripción 1ª sin cargas. Don Fernando Marzal Carreras adquirió aquella finca por herencia de Miguel Marzal Bertomeu, según dicha inscripción. El Ayuntamiento de Valencia expropia a dicho Don Fernando Marzal Carreras esta finca por el valor fijado de cincuenta y nueve mil ciento seis pesetas con cincuenta y cinco centimos, que dicho señor ha recibido del depositario-pagador hallándose presentes el Alcalde Presidente y el Secretario el día 5 de mayo de 1952. En su virtud, y previa inscripción de la expresada expropiación y luego segregación, el Ayuntamiento de Valencia inscribe su título de adquisición de esta finca por expropiación...”

- La segunda, en el tomo 651, libro 17 de la Sección segunda de afueras, folio 14, finca 1130:

“Rústica: campo de tierra huerta situado en la vega de la Ciudad de Valencia, Cuartel de Benimaclet, partida de Algirós, ocupa una superficie de 1.573 metros cuadrados y linda por Norte con el riego

o acequia de la Torre, Sur con resto de la finca de donde se segrega, Este con propiedad de Don Fernando Marzal Carrera y Oeste Doña Emilia Gasch Garín. Esta finca es una porción que se segrega de la inscrita con el mismo 15.612 al folio 137 del tomo 162, libro 109 de Afueras, inscripciones 1ª, 2ª, 3ª, y 4ª sin cargas. Don Salvador Salvador Martínez, mayor de edad, casado con Doña Asunción Fas Lorente, de esta vecindad y Don Vicente Salvador Martínez, mayor de edad, casado con Josefa Ferris Balaguer, de esta ciudad, adquirieron aquella finca por mitades indivisas por los títulos de donación y herencia y extinción de usufructo que expresan las inscripciones citadas. El Ayuntamiento de Valencia en sesión de 6 de mayo de 1960 acordó la expropiación de la finca por hallarse comprendida en el proyecto del Paseo de Valencia al Mar y en su consecuencia dichos don Salvador y don Vicente Martínez venden por expropiación esta finca de aquella segregada al Ayuntamiento de Valencia, representado por su Alcalde Presidente don Adolfo Rincón de Arellano, asistido por el Secretario accidental don Fermín Geyete Gómez, por precio de cincuenta y seis mil setecientas pesetas setenta y cinco céntimos pagados al contado. En su virtud el Ayuntamiento de Valencia inscribe el título de compra de esta finca por expropiación. Así resulta de la primera copia de la escritura otorgada en Valencia el 23 de junio de 1960 ante su Notario don Miguel Alcón Orrico...”

c) Título: El pleno dominio de la finca nº 32 se adquiere por expropiación siendo el título de adquisición la hoja de aprecio, mientras que la finca núm. 1130 se adquiere en virtud de escritura de venta por expropiación otorgada con fecha 23 de junio de 1960 ante el Notario de Valencia Don Miguel Alcón Orrico, nº de protocolo 1.520.

d) Código de Inventario Municipal de Bienes Inmuebles: 1.E3.000050.

e) Referencia catastral: 7430501YJ2773A.

f) Cargas: La finca descrita se halla LIBRE DE CARGAS en el día de la fecha.

g) Ocupantes: Se halla libre de arrendamientos, si bien la total finca fue destinada a dependencias administrativas del Ayuntamiento de Valencia hasta el mes de agosto del año 2010, encontrándose actualmente sin uso específico.

h) Plano: Se adjunta como ANEXO NÚMERO DOS ficha de circunstancias urbanísticas donde aparece grafiada la finca descrita en este apartado.

i) Situación Urbanística: de conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente, la finca descrita esta clasificada como suelo urbano y calificada como “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)”.

III.- El espacio urbano ocupado por el vulgarmente conocido como “solar de Jesuitas” es uno de los lugares históricos de la ciudad de Valencia. Situado extramuros de la “Ciutat Vella”, su emplazamiento junto al Río Turia, las murallas y algunas de las principales arterias viarias -la calle de Quart y la carretera de Madrid- lo convirtieron históricamente en un entorno privilegiado de la expansión urbana en el siglo XIX.

Es una zona marcada por el conflicto desde sus orígenes por la enorme edificabilidad que se le atribuyó al solar, concretamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1966 y su desarrollo mediante el Plan Parcial 7, aprobado definitivamente por la Dirección General de Urbanismo el 8 de Junio de 1970, asignó a la manzana comprendida entre la Gran Vía de Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Beato Gaspar Bono (conocida como “de los Jesuitas” por pertenecer en su momento a la citada orden religiosa) una edificabilidad máxima de unos 242.200 m²t y una altura máxima de 30 plantas.

Años más tarde, el 1 de octubre de 1982, se firma un Convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Valencia, que rebajaba la edificación residencial proyectada a 92.740 m²t de los 198.604 m²t que restaban por edificar en tal momento -

ya habían sido edificados, por tanto, 43.596 m²t- minorando la edificabilidad en nada menos que 105.864 m²t, lo que suponía dejarla reducida al 45% de la anteriormente permitida por el planeamiento.

Posteriormente, se formuló un Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la citada manzana, que en su segunda aprobación inicial, producida en fecha 26 de junio de 1986, redujo nuevamente la edificabilidad previendo un máximo de 57.607 m²t, que es la incorporada al contenido de la aprobación inicial y provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, producida esta última por acuerdo plenario de 3 de noviembre de 1988.

Tras la pertinente tramitación administrativa, el Ayuntamiento Pleno, por acuerdo de 24 de marzo de 1995, aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Calle Beato Gaspar Bono, que fija en la manzana una edificabilidad –nuevamente minorada- de 52.500 m²t, correspondiendo 36.055 m²t a la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A” y 16.445 m²t a “GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A” y “EXPO GRUPO, S.A.”. Esta edificabilidad la distribuye en dos bloques de edificios, uno con una altura predominante de 20 plantas y de uso residencial sito frente al Paseo de la Pechina, otro con una altura predominante de 19 plantas de uso predominantemente hotelero y sito entre el anterior y el Colegio de los Jesuitas, con un frente a la Gran Vía Fernando El Católico.

El 28 de febrero de 1997 el Ayuntamiento Pleno aprueba suscribir un Convenio urbanístico con la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”, para la obtención de la parcela recayente a la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina, y calle Beato Gaspar Bono, con una superficie de 7.280,44 m² y un aprovechamiento reconocido de 36.055 m² de edificabilidad sobre rasante, teniendo adquirido dicha mercantil el derecho a edificar 188 viviendas, sótanos, bajos comerciales y primera planta de oficinas, con una superficie construida total de 51.622,16 m², en virtud de licencia concedida por Resolución de Alcaldía U-155, de 12 de enero de 1996, derecho a edificar que además había sido reconocido judicialmente por reiteradas sentencias del

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de febrero de 1993, 7 de julio de 1993 y 22 de diciembre de 1993. El Convenio fue suscrito por las partes el 15 de abril de 1997, formalizándose el 20 de enero de 1999, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don Manuel Ángel Rueda Pérez, escritura pública de permuta y reconocimiento de deuda entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”.

El mismo día 28 de febrero de 1997, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, cuyo objeto era la reordenación de la manzana a través de un nuevo instrumento de planeamiento en el que la edificación tuviera un máximo de once alturas, siendo la última retranqueada, y se modificaran las alineaciones de forma que se separara la edificación del hotel de la puerta de la Iglesia de los Jesuitas a la que daba frente, minorando así el impacto visual que producía el hotel.

Sendos Convenios justifican una modificación del PGOU tramitada por el Ayuntamiento de Valencia, que es aprobada definitivamente el 9 de noviembre de 1998 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el BOP el día 23 de diciembre de 1998, cuyo objeto principal en lo referido a la manzana de Jesuitas consistía en:

- a) Reducir la edificabilidad de 52.500 m²t materializable en dicha manzana, para dejarla en 16.445 m²t, con un uso residencial compatible con actividades hoteleras. Dicha reducción se produce en lo que atañe a la propiedad de “ENTREAVENIDAS S.A.”, ya que toda la edificabilidad perteneciente a esta persona jurídica se traslada a la manzana situada en la confluencia de las calles General Avilés – Maestro Rodrigo, en el Sector Campanar-Sur.
- b) Modificación de las alineaciones correspondientes a la propiedad de las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A.” y “EXPO GRUPO S.A.”, reubicando la parcela edificable, eliminando el bloque residencial de

“ENTREAVENIDAS S.A.” y diseñando una parcela edificable con una altura máxima de 11 plantas (frente al planeamiento vigente que permitía 19). Esta modificación supone reubicar la parcela edificable, alterando su anterior disposición paralela al Colegio de los Jesuitas, que tapaba la fachada de la Iglesia, de forma que ahora su fachada da mayor presencia a la G.V. Fernando El Católico.

c) Aparición de un espacio libre público de 4.167 m² ubicado en la parte más próxima al Jardín Botánico (hoy ejecutado ya con un diseño singular y conocido como “Jardín de las Hespérides”) y separado del Colegio de los Jesuitas por un vial de 10 metros.

IV.- Los relatados antecedentes cronológicos ponen de relieve la permanente perseverante intención de la Corporación Municipal de encontrar una solución que permitiera la eliminación de la edificabilidad privada reconocida por el planeamiento en la “manzana de Jesuitas” -acuerdo que en el año 1997 fue posible alcanzar con la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A”, pero no con “EXPO GRUPO S.A.”, limitándose en tal momento el Convenio suscrito a perseguir la mejora de la ordenación de la referida manzana preservando sus valores paisajísticos y de lectura urbana mediante la significativa reducción del número de plantas edificables- lo que finalmente ha resultado posible gracias a la decidida voluntad de la propiedad de llegar a una solución amistosa con el Ayuntamiento de Valencia, consciente de que la sensibilidad ciudadana y los intereses generales –tal y como manifiesta en su escrito registrado de entrada el 4 de noviembre de 2011 con el número 24287- desaconsejan los actuales destinos urbanísticos previstos por el planeamiento vigente para la “manzana de Jesuitas” por legítimos que sean.

Todo ello, naturalmente, sin menoscabo de los derechos urbanísticos de la propiedad reconocidos por el planeamiento y patrimonializados en virtud de su actuación positiva de solicitud de licencia de edificación para la construcción de un hotel y de las reiteradas sentencias judiciales firmes recaídas en los últimos años, por lo

que lógicamente la vía elegida para el desbloqueo de esta situación enquistada no podía ser otra que la de la negociación de la Corporación Municipal con la empresa propietaria del inmueble.

La finalidad perseguida con esta larga negociación, finalmente culminada con éxito, ha sido en todo momento lograr una solución amistosa que, conciliando los intereses públicos y privados, permitiera liberar de edificabilidad la “manzana de Jesuitas” mediante el traslado de los derechos urbanísticos patrimonializados por el promotor a una parcela edificable de titularidad municipal ubicada en otra zona de la ciudad de similares características, y ello con el objetivo último de facilitar la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos integrantes de la conocida como “manzana de Jesuitas” para ser destinados al uso de zona verde pública, lo que permitirá satisfacer una histórica demanda ciudadana y garantizar con ello la preservación de un entorno tan sensible desde la óptica de sus valores patrimoniales, lo que finalmente ha resultado posible en virtud del acuerdo del voluntades plasmado en el presente Convenio de Colaboración.

V.- El mecanismo de gestión urbanística elegido para la materialización del referido traslado de los derechos urbanísticos patrimonializados por la propiedad ha sido, una vez operada la necesaria modificación del planeamiento que altere la calificación urbanística de las parcelas afectadas y prevea las necesarias condiciones edificatorias, la transferencia de aprovechamiento urbanístico regulada en el art. 185 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), que permite que los propietarios de una finca puedan transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otra finca que cuente con excedente de aprovechamiento, que resulta compensado en virtud de aquella transferencia, que legitimará su posterior edificación y que exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido, debiendo hacerse constar la transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, en el Registro de la Propiedad.

VI.- El presente Convenio de Colaboración urbanístico encuentra su fundamentación jurídica en lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, desarrollada por los artículos 555 y 556 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell.

Asimismo, se regula la figura del Convenio urbanístico en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, concretamente en sus arts. 11.1 (trámite de información pública) y 47 (carácter jurídico administrativo).

Finalmente, la fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 25.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que bajo el título de “libertad de pactos y contenido mínimo del contrato” permite a la Administración concertar cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración, principio de autonomía de la voluntad que si bien el citado artículo refiere a los contratos del sector público, debe entenderse aplicable igualmente por analogía a los Convenios de Colaboración que celebre la Administración con personas físicas o jurídicas privadas, que a pesar de estar expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley por su art. 4.1.d) siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales, generan una relación jurídica de indudable naturaleza contractual.

Por todo ello, y considerando la conveniencia de satisfacer los objetivos anteriormente expresados, las partes comparecientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Son objetivos específicos del presente Convenio de Colaboración los que se enumeran a continuación:

1º) La sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina y popularmente conocida como “solar de Jesuitas”, por el uso dotacional público de zona verde.

2º) La reordenación urbanística tanto de los terrenos integrantes de la parcela a que se refiere el punto anterior, como de su entorno urbano inmediato, habilitando una zona verde pública de nueva creación que permita dotar al jardín existente de mayor amplitud y de mejores condiciones de acceso y uso público, además de garantizar una adecuada percepción visual del Jardín Botánico y de la Iglesia de los Jesuitas.

3º) La eliminación de los 16.445 m² de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela edificable, pratrimonializados por la propiedad en virtud de su actuación positiva de solicitud de licencia de edificación para la construcción de un hotel y de las reiteradas sentencias judiciales firmes recaídas en los últimos años, trasladando dicho aprovechamiento subjetivo -mediante el mecanismo de gestión conocido como transferencia de aprovechamiento urbanístico, materializada en un proyecto de reparcelación- a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, que previas las necesarias modificaciones de la ordenación urbanística y la demolición del edificio existente, se

considera apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico.

4ª) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo es objeto de transferencia, una vez recalificada a zona verde pública, con la finalidad de facilitar su apertura al uso público y disfrute ciudadano.

Esta cesión se perfeccionará con motivo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, que deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la modificación de planeamiento a que se refieren los puntos anteriores. No obstante, una vez producida la entrada en vigor de dicha modificación de planeamiento, EXPOGRUPO, S.A. podrá, en cualquier momento, realizar unilateralmente la cesión y reservarse el aprovechamiento cuantificado en el anterior punto 3º.

SEGUNDA.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con la finalidad de eliminar la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la “manzana de Jesuitas” y permitir su construcción en la parcela de propiedad municipal sita en la Avda de Aragón núm. 35, se considera necesario tramitar una modificación de planeamiento, de rango estructural, que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el Plan General de Ordenación Urbana para los siguientes emplazamientos:

Ámbito 1.- Manzana de Jesuitas:

La modificación afectará básicamente a las siguientes determinaciones del planeamiento:

- Sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, que cuenta con una superficie aproximada de 3.639,54 m², por el uso dotacional público de zona verde.
- La modificación contemplará la reordenación urbanística de los terrenos dotacionales colindantes a la indicada parcela, de titularidad municipal, otorgándoles la calificación urbanística que resulte más adecuada para dotar de unidad y coherencia a la ordenación de la parcela y de su entorno urbano inmediato, con la doble finalidad de otorgar una mayor amplitud y mejorar las condiciones de acceso y uso público del jardín actualmente existente, y simultáneamente garantizar una adecuada percepción visual tanto del Jardín Botánico como de la Iglesia de los Jesuitas.
- Supresión de los 16.445 m² de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela, previendo el traslado de dicho aprovechamiento lucrativo privado a otra zona de la ciudad apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico, concretamente a la parcela de propiedad municipal sita en la Avda. de Aragón núm. 35, previas las modificaciones de la ordenación urbanística que se citan a continuación.

Ámbito 2.- Mestalla:

La modificación del planeamiento afectará a las vigentes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana derivadas de la modificación del mismo denominada “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007.

En concreto, afectará a la actual parcela dotacional de propiedad municipal descrita en el anterior Expositivo II, sita en la Avda. de Aragón núm. 35, con una

superficie de 2.329,38 m², a la que se atribuirán las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

- Calificación urbanística: sustitución de la actual calificación de la parcela pasando de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario, calificación que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), si bien con las especialidades que se citan a continuación:
 - Usos prohibidos: se considerarán como usos específicos prohibidos los señalados en el artículo 6.44, apartado 2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Urbana de 1988.
 - Usos permitidos: se considerarán como usos específicos permitidos cualesquiera otros no incluidos en el apartado 2 del artículo 6.44 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Urbana 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, ello al objeto de permitir eventualmente a “EXPO GRUPO, S.A.” la materialización de los mismos usos urbanísticos que actualmente atribuye el planeamiento a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina.
 - Si para la materialización de este último 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.

- Edificabilidad neta máxima: 16.445 m²t.

- Resto de condiciones edificatorias:
 - Número máximo de plantas: 20, con régimen de tolerancia total respecto al número mínimo de plantas.

 - Altura máxima de cornisa: se establece en función del número máximo de plantas con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 10 + 4 N_p$

 - Planta técnica: 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 modificación de planeamiento resolverá la posibilidad de que la cubierta de esta última se pueda utilizar para usos de esparcimiento, piscina u otros.

 - Sótano: la modificación de planeamiento viabilizará 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.

 - Entreplanta: se permitirá la construcción de una entreplanta no computable cuya superficie útil no exceda del 75% de la superficie útil de la planta baja y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior principal recayente a la Avda. de Aragón.

 - 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 C/ Artes Gráficas y dentro de la concreta área física que se especifique en la modificación de planeamiento, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para

permitir al entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

El ámbito de la modificación estará integrado por la Unidad de Ejecución actualmente denominada “Mestalla”, que se redelimitará al objeto de incluir la superficie de la parcela municipal sita en la Avda. de Aragón 35, e incorporará un excedente de aprovechamiento que permita obtener, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico, la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo, resultando tras su modificación los siguientes parámetros aproximados de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla”:

- Superficie: 51.439,51 m²s
- Aprovechamiento tipo (= aprovechamiento subjetivo): 1,82 m²t/m²s
- Aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta): 110.064,91 m²t (93.619,91 m²t + 16.445 m²t)
- Excedente de aprovechamiento (AO – AS): 16.445 m²t (110.064,91 m²t - 93.619,91 m²t)

La modificación de planeamiento creará este excedente de aprovechamiento exclusivamente con la finalidad de permitir la transferencia del aprovechamiento subjetivo patrimonializado por “EXPO GRUPO, S.A.” y su materialización en la parcela de la Avda. de Aragón 35, respetándose al otro propietario de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, el Valencia, C.F., S.A.D., el aprovechamiento subjetivo que le corresponde en virtud del “CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE UBICA EL ACTUAL “ESTADIO DE MESTALLA” suscrito con el Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2004 y de la modificación del PGOU “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007, surtiendo de tal forma los plenos efectos requeridos en el clausulado con finalidad indemnizatoria de este Convenio.

TERCERA.- DESAFECTACIÓN AUTOMÁTICA DE LA PARCELA MUNICIPAL UBICADA EN LA AVDA. DE ARAGÓN NÚM. 35

La aprobación definitiva y entrada en vigor de la modificación de planeamiento a que se refiere la Cláusula anterior comportará la alteración automática de la calificación jurídica de la parcela de titularidad municipal actualmente ocupada por el “Edificio Oficinas Municipales, Avda Aragón” descrita en el anterior Expositivo II, que perderá su naturaleza jurídica de bien de dominio y servicio público, pasando a calificarse como bien patrimonial o de propios; todo ello en virtud de lo previsto en el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, art. 180.1 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, y en el art. 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1.372/1986, de 13 de junio.

CUARTA.- MODIFICACIONES DE LA PROGRAMACIÓN.

Además de la modificación del planeamiento a que se refiere la anterior Cláusula Segunda, será objeto de modificación simultánea el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Valencia para la gestión directa de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, al objeto de:

- incluir en el suelo programado la total superficie de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla” (abarcando la parcela de la Avda. de Aragón 35);
- prever la modificación del área reparcelable, que comprenderá la superficie de la redelimitada UE “Mestalla” más la superficie de la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” sita en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina;

- permitir la ejecución material de la necesaria obra urbanizadora en dos fases que posibiliten la edificación independiente en el tiempo de la parcela de resultado que se adjudique a “EXPRO GRUPO, S.A.”, por un lado, y de las adjudicadas al Valencia, C.F., S.A.D. y al Ayuntamiento de Valencia, por otro;
- prever que la repercusión de las cargas de urbanización aprobadas en el Programa se haga de tal forma que los propietarios de cada una de las dos fases a que se refiere el párrafo anterior, con independencia de aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les pueda corresponder.
- incluir la obligación del Ayuntamiento de realizar, en ejecución del Proyecto de Reparcelación que se apruebe, la demolición a su exclusiva costa del “Edificio Oficinas Municipales, Avda. Aragón”.

QUINTA.- PROCEDIMIENTO DE GESTION URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS

El excedente de aprovechamiento de 16.445 m²t de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, de conformidad con lo previsto en el art. 171.4.4º.a) de la LUV, se compensará en el Proyecto de Reparcelación de la misma mediante la obtención de un suelo dotacional externo (la parcela de 3.639,54 m²s propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina, previamente calificada como zona verde), esto es, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico materializada en el referido Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, el área reparcelable, que será discontinua, comprenderá aproximadamente una superficie total de de 55.079,05 m²s, correspondientes a la superficie de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla” (51.439,51 m²s), más la superficie de la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” (3.639,54 m²s) como suelo dotacional externo adscrito a la referida Unidad de Ejecución a los efectos de su obtención.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla “ adjudicará a “EXPO GRUPO, S.A.”, como finca de resultado, la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, previamente recalificada a uso terciario, con una edificabilidad neta de 16.445 m²t una vez producidas, en su caso, las cesiones de aprovechamiento a la Administración que pudiera exigir la normativa vigente.

A su vez, la aportación al Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia de la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, como finca inicial, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor del mismo, dado que dicho suelo dotacional fue obtenido por la Administración de forma onerosa, concretamente mediante expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 171.1 de la LUV y en el art. 399 del ROGTU. Este aprovechamiento subjetivo, cuantificado en aproximadamente 4.239,51 m²t, le será adjudicado al Ayuntamiento de Valencia en la misma finca de resultado en la que se materialice el aprovechamiento subjetivo que le corresponda como consecuencia de la aportación de aquellos otros terrenos dotacionales incluidos en la Unidad de Ejecución “Mestalla” que fueron obtenidos por el Ayuntamiento onerosamente (mediante expropiación forzosa o permuta).

Se procurará la tramitación del Proyecto de Reparcelación de forma simultánea a la de las modificaciones del planeamiento y de la programación a que se refieren las anteriores Cláusulas Segunda y Cuarta, ello sin perjuicio de que el referido Proyecto de Reparcelación únicamente podrá ser aprobado tras la entrada en vigor de éstas últimas.

SEXTA.- OTROS COMPROMISOS ASUMIDOS POR LAS PARTES

Además de las obligaciones derivadas de las Cláusulas anteriores, las partes se comprometen al cumplimiento de los siguientes compromisos:

A) Una vez producida la entrada en vigor de las modificaciones del planeamiento y de la programación previstas en la anteriores Cláusulas Segunda y Cuarta, y en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación a que se refiere la Cláusula anterior, el Ayuntamiento se compromete a realizar a su exclusiva costa la demolición del “Edificio Oficinas Municipales, Avda. Aragón”, con la finalidad de que la adjudicación a “EXPO GRUPO, S.A.” de la finca resultante del Proyecto de Reparcelación se produzca libre toda carga o gravamen y en condiciones de poder ser edificada.

B) Por su parte, corresponderá a “EXPO GRUPO, S.A.”, una vez aprobados y en vigor los instrumentos de planeamiento y gestión regulados en el presente Convenio, el cumplimiento de los deberes que la vigente legislación urbanística, tanto estatal como valenciana, impone a los propietarios integrados en actuaciones de transformación urbanística; no resultando de aplicación a “EXPO GRUPO, S.A.” la cesión del 5% de aprovechamiento urbanístico prevista en el artículo 21 de la Ley Urbanística Valenciana, dado que, por una parte, se trata de un procedimiento de programación iniciado antes del 1 de julio 2007 (Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell) y, por otra parte, debe transferirse la totalidad del aprovechamiento subjetivo patrimonializado por “EXPO GRUPO, S.A.”.

C) En el momento en que por parte de “EXPO GRUPO, S.A.” se obtenga la licencia para la edificación de la parcela edificable sita en la Avda. de Aragón núm. 35, y se devengue el pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Ayuntamiento compensará con la liquidación que al efecto practique por tal impuesto la cantidad de 94.729,98 € (NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO) (equivalentes a 15.761.742 pesetas), importe éste que se halla depositado en la Caja,

Municipal con tal finalidad, de conformidad con la Resolución de Alcaldía 4066-H, de 5 de junio de 1995, complementado por el Convenio entre las partes de 22 de abril de 1997.

D) Será requisito previo para la obtención de la licencia de edificación a que se refiere la letra anterior de esta Cláusula el ingreso en la Tesorería Municipal por parte de “EXPOGRUPO, S.A.”, afecta a los fines que el Ayuntamiento determine, de la diferencia económica entre los costes de urbanización del ámbito vial de servicio que le hubieran correspondido a la empresa en el caso de haber edificado en la parcela ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina -que se cuantifican en la cantidad de 466.281,76 € (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO), según informe obrante en el expediente- y los que le corresponda asumir en virtud de la modificación del Programa del Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Mestalla” prevista en la anterior Cláusula Cuarta.

E) El Ayuntamiento se compromete a asumir la indemnización de los gastos de honorarios técnicos por redacción del proyecto acompañado a la solicitud de licencia de edificación para la construcción de un Hotel en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina, expediente 599/1998, siempre que se acredite ante el Ayuntamiento la efectividad de tales gastos mediante la aportación de la correspondiente factura y justificación de su abono o, en su caso, mediante documentación acreditativa de tales gastos expedida por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia cuando los pagos a profesionales se hubiesen realizado con la intervención del mismo, y siempre que, una vez dictado acto administrativo o sentencia judicial firme, los gastos por dichos conceptos no sean recuperados por “EXPO GRUPO, S.A.” en virtud de la acción de responsabilidad patrimonial contra la Generalitat Valenciana.

F) La cesión gratuita por EXPO GRUPO, S.A. al Ayuntamiento de Valencia del solar sito en la Gran Vía Fernando el Católico, esquina con Paseo de la Pechina, cuyo aprovechamiento subjetivo es objeto de la transferencia regulada en el presente

Convenio, no está sujeta al Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad con el artículo 4.3.b) de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Valencia reguladora de tal impuesto, dado que se trata de terrenos afectados por un Programa de Actuación Integrada, que produce como efecto una adjudicación realizada en proporción a los derechos de los propietarios con motivo de la reparcelación.

SÉPTIMA.- EFECTIVIDAD DEL CONVENIO

El presente Convenio, previos los trámites correspondientes, será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia y suscrito por las partes, momento en el que se producirá su entrada vigor, sin perjuicio de su incorporación como Anexo a la modificación de planeamiento prevista en la anterior Cláusula Segunda.

Lo convenido se entiende sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de su potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que los instrumentos de planeamiento a que se refiere la anterior Cláusula Segunda, en su caso, sean aprobados definitivamente por el órgano competente de la Generalitat Valenciana y hagan posible su cumplimiento.

El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes, salvo que el incumplimiento del Convenio lo fuera por causas imputables única y exclusivamente a la propia Corporación Municipal.

La denegación de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la anterior Cláusula Segunda por el órgano competente de la Generalitat Valenciana será causa de rescisión del Convenio suscrito, que operará automáticamente mediante la simple comunicación de tal acuerdo a las partes intervinientes, quedando sin efecto los compromisos asumidos respectivamente por las mismas.

En caso de que una vez aprobadas definitivamente y habiendo entrado en vigor las modificaciones del planeamiento y de la programación previstas en este Convenio, por cualquier causa, sin mediar culpa por parte de “EXPO GRUPO, S.A.”, ésta no pudiera materializar su aprovechamiento subjetivo en la parcela sita en la Avda. de Aragón núm. 35, se pondrá en marcha el mecanismo indemnizatorio a que se refiere la Cláusula Décima del presente Convenio.

OCTAVA.- CESIÓN DEL CONVENIO

La venta o cesión a un tercero de los terrenos objeto del presente Convenio únicamente podrá realizarse previa autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, que deberá otorgarse siempre que el nuevo adquirente manifieste su voluntad de subrogarse en la posición del cedente y, consiguientemente, asuma el cumplimiento de la totalidad de compromisos y obligaciones que corresponden al cedente en virtud del presente Convenio.

La formalización de la cesión deberá producirse en todo caso en escritura pública, en la que se expresará con claridad que el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones asumidos por el cedente en el presente Convenio.

NOVENA.- FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN

Corresponderá al Ayuntamiento de Valencia la interpretación del presente Convenio y la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento, así como su modificación por razones de interés público.

DÉCIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

El incumplimiento grave por cualquiera de las partes de las estipulaciones de este Convenio facultará a la otra para instar su resolución y su correspondiente derecho a indemnización, con la excepción prevista en la anterior Cláusula Séptima.

En concreto, en el supuesto de que una vez aprobadas definitivamente y habiendo entrado en vigor las modificaciones del planeamiento y de la programación previstas en este Convenio, “EXPO GRUPO, S.A.”, sin mediar culpa propia, no pudiera por cualquier causa (mediando o no culpa por parte del Ayuntamiento) materializar totalmente su aprovechamiento subjetivo transferido a la parcela sita en la Avda. de Aragón núm. 35, dicha mercantil podrá exigir una indemnización imputable a la pérdida o disminución del valor de la finca derivada de la indicada imposibilidad de materializar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos previstos, cuyo importe mínimo queda fijado en la cantidad de 16.977.678,22 € (DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO), según informe de valoración obrante en el expediente, más la actualización que proceda por aplicación del índice de precios al consumo desde la fecha de la firma del presente Convenio hasta aquella en que se reclame su abono. A esta indemnización se añadirán, en su caso, las cantidades correspondientes a otros daños y perjuicios, incluidos daños emergentes y lucros cesantes, que se hubieran podido irrogar a “EXPO GRUPO, S.A.” y que ésta acredite debidamente.

Únicamente será exigible al Ayuntamiento de Valencia la responsabilidad por reducción de aprovechamiento a que se refiere el párrafo anterior en el caso de que el Ayuntamiento, en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación o por cualquier otra forma de adquisición gratuita, hubiera adquirido la propiedad de la parcela de 3.639,54 m²s titularidad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina previamente recalificada a zona verde pública.

En todo caso, transcurridos dos años desde la entrada en vigor del presente Convenio sin haber obtenido “EXPO GRUPO, S.A.” la adjudicación de la parcela de

Avda. Aragón núm. 35, con el íntegro aprovechamiento aquí previsto, con total independencia del estado en que se halle la tramitación del Proyecto de Reparcelación, podrá tal entidad igualmente solicitar desde entonces la indemnización prevista en el párrafo segundo de la presente Cláusula, siempre que con carácter previo se haya cumplido igualmente la condición exigida en el párrafo anterior.

El importe de la indemnización fijado en el párrafo segundo de la presente Cláusula tendrá el carácter de mínimo, reservándose “EXPO GRUPO, S.A.” el ejercicio de las acciones legales que corresponda para su fijación definitiva en vía judicial.

DECIMOPRIMERA.- SOMETIMIENTO EXPRESO A LOS ÓRGANOS JUDICIALES DE VALENCIA

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente Convenio a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa con sede en Valencia.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, a de de dos mil trece.”

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos :

a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Sin transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer **recurso contencioso-administrativo** ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, en el plazo de seis meses desde esta desestimación presunta.

b) **Recurso contencioso-administrativo** ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a 1 de julio de 2013

EL SECRETARIO

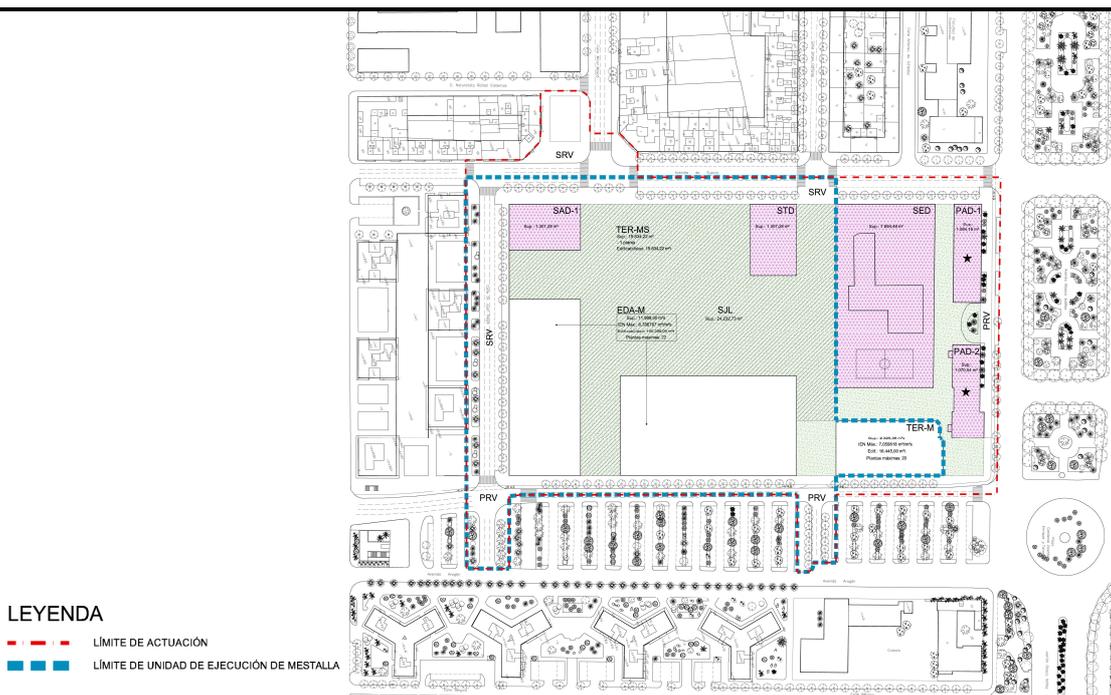
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the typed name of the secretary.

Fdo. Manuel Latorre Hernández

FICHA DE GESTIÓN

CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

**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	20.708,31 m ² s
- Equipamientos	2.614,56 m ² s
- Red viaria	13.767,09 m ² s
Total	51.407,34 m²s
SUPERFICIE LUCRATIVA	14.317,38 m ² s

OBSERVACIONES:

DATOS DEL ÁREA DE REPARTO

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE			
Zona	Edificabilidad	CH ¹ (u.a./m ² t)	Aprovechamiento
EDA-M	105.336,00 m ² t	1	105.336,00 u.a.
TER-M	16.445,00 m ² t	1	16.445,00 u.a.
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE			
Zona	Edificabilidad	CH (u.a./m ² t)	Aprovechamiento
TER-MS	19.834,22 m ² t	1	19.834,22 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			141.615,22 u.a.
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO CONVENIO JESUITAS			16.445,00 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO ^{4 5}			3,2458 u.a./m ² s
ÁREA DE REPARTO	AR-MESTALLA		
GESTIÓN	Directa/Indirecta	Actuación Integrada	

¹CH ES EL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.

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 EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS Y EL APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE.

⁴ 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.

⁵ EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO ES PROVISIONAL (ART. 151, ROGTU).

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.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.

Se asegurará que dentro de una manzana afectada no se queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

Se exigirá una proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las Unidades previstas.

FASES DE URBANIZACIÓN:

La ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases 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 tal forma que los propietarios de cada una de las dos fase 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.

El centro comercial ubicado en el subsuelo del SJL debe ejecutarse, en sus elementos estructurales y cerramientos, de forma simultánea a las obras de urbanización del conjunto.

DOCUMENTACIÓN EN SOPORTE INFORMÁTICO