

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de València

#### Servicio de Planeamiento

2024/12511 *Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación definitiva de la modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia CF" en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A "Antiguo Mestalla" y Zona B "Corts Valencianes" (03001/2023/000036) RAIP: 46250-4270.*

#### ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2024, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Estimar parcialmente o desestimar las alegaciones presentadas a la Modificación del Plan de la Actuación Territorial Estratégica (ATE) "Valencia C.F" en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A "Antiguo Mestalla" y Zona B "Corts Valencianes", por los motivos y en los términos expuestos en el Fundamento de Derecho Sexto de este acuerdo, conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento el 28 de julio de 2023.

Segundo. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan de la Actuación Territorial Estratégica (ATE) "Valencia C.F" en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A "Antiguo Mestalla" y Zona B "Corts Valencianes", instada por la entidad Valencia Club de Fútbol SAD, con las siguientes condiciones:

1ª. El Proyecto de Urbanización que se presente para el desarrollo de la Unidad de Ejecución delimitada en la Zona A "Antiguo Mestalla" deberá recoger las condiciones establecidas en el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, Sección Obras de Urbanización, de 1 de junio de 2023.

2ª. En la Ficha de Gestión de la Zona A "Antiguo Mestalla", el primero de los requisitos necesarios para la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación de la fase 2 de la zona A debe quedar redactado de la siguiente forma:

"- Que las obras de construcción del Nuevo Estadio hayan finalizado en las condiciones que de manera vinculante se recogen en los Convenios suscritos con el Ayuntamiento de València, y el Nuevo Estadio se encuentre en condiciones de ser puesto en funcionamiento, así como que se hayan ejecutado las obras de urbanización del entorno del Nuevo Estadio y se hayan ejecutado las medidas correctoras indicadas en el plan de movilidad para la zona B "Corts Valencianes" que eran responsabilidad del promotor de la caducada ATE y que se encuentran identificadas en la ficha de gestión de la zona B "Corts Valencianes".

3ª.- En la Ficha de Gestión de la zona B "Corts Valencianes", el primero de los requisitos necesarios para el otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que



tenham asignado un uso dominante terciario debe quedar redactado de la siguiente forma:

"- Ingreso en la Tesorería Municipal del coste total IVA incluido de la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1 a ejecutar por el Ayuntamiento de València, de acuerdo con la valoración actualizada que efectúe la Fundación Deportiva Municipal en aplicación de las previsiones contenidas en el Convenio de colaboración suscrito el 3 de septiembre de 2007".

Tercero. Con carácter previo a la remisión del expediente al Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el València Club de Fútbol SAD deberá presentar un texto refundido del instrumento de planeamiento que incorpore las condiciones impuestas en el punto anterior.

Cuarto. Una vez presentado y verificada la corrección del texto refundido a que se refiere el punto anterior, remitir una copia digital del Plan a la Conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la web del Ayuntamiento de València.

Quinto. Que se elabore una auditoría externa, aprobada en la Comisión de Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática de febrero de 2024, del coste del estadio con los requisitos de las fichas urbanísticas aprobadas con las exigencias del convenio, y el coste resultante sea el utilizado para el depósito de la fianza, para preservar que no se materialicen los derechos urbanísticos sin asegurar el cumplimiento de las obligaciones, como requisito previo a la aprobación del programa de actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución de la fase 2 de la zona A "antiguo Mestalla". Todo ello derivado de la necesidad de garantizar que no se produce un nuevo incumplimiento en línea con el que ha acreditado el TSJCV, evitando que las obras vuelvan a quedar paralizadas una vez iniciado el trámite o que estas produzcan como resultado un estadio de menor calidad y condiciones del requerido.

Sexto. Incluir, ya sea en el texto refundido del instrumento de planeamiento que tiene que incorporar las consideraciones de los convenios, y que tiene que elaborar el Valencia Club de Fútbol, o en el futuro convenio que el Ayuntamiento de Valencia ha de elaborar y suscribir con el VCF, de la manera correcta jurídicamente que estimen los servicios municipales, el siguiente texto:

"Las consideraciones de la propuesta de convenio elaborada por el Ayuntamiento de València y enviada al Valencia Club de Fútbol en diciembre de 2022 por lo que respecta a la cláusula tercera, las consideraciones respecto a la zona museística y la cubierta fotovoltaica, y a la cláusula cuarta, las condiciones respecto al régimen de uso del nuevo estadio por parte de la ciudad."

Séptimo. Notificar este acuerdo a los interesados que obren en el expediente, los servicios municipales consultados y las administraciones públicas afectadas.



Octavo. Dar cuenta de este asunto en la próxima sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, conforme establece el artículo 126.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales."

Con fecha 31 de julio de 2024 y núm. de Registro de Entrada I 00118 2024 187463, D. Luis Manuel Ortola Piera, en representación del Valencia Club de Fútbol, SAD, presentó el texto refundido del citado instrumento de planeamiento, conforme a lo indicado en el punto tercero del acuerdo plenario transcrito, que incorpora las condiciones impuestas en el punto segundo del referido acuerdo, por lo que una vez inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se procede a la publicación del texto refundido de sus Normas Urbanísticas y Fichas de Gestión, que incorporan las modificaciones introducidas en las mismas:

#### VER ANEXO

De conformidad con los artículos 61.2 y 57.8 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, y el artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se producirá a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.

València, a 9 de septiembre de 2024. —El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.





## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

### “NORMAS URBANÍSTICAS

#### PARTE I – ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

##### 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 estratégico de cualificación urbana (área de nueva centralidad, área de oportunidad y área de intensificación de usos) zona A “Antiguo Mestalla, declarado por el Acuerdo de 29 de julio de 2022, del Consell, de resolución anticipada y declaración de caducidad de la actuación territorial estratégica “Valencia C.F.”, el mantenimiento de las determinaciones del plan y la declaración de ámbitos estratégicos de cualificación urbana

2. El planeamiento de referencia de este plan está constituido por la Modificación del PGOU de València, 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), así como por el Plan de actuación territorial estratégica “Valencia Club de Fútbol”, aprobado definitivamente por Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, territorio y medio ambiente de fecha 19 de febrero de 2015.

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 València, 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 València.

###### 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 València, 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.

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

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



## **TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Art. 5. Calificación del suelo**

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

#### **SUELO LUCRATIVO:**

- De uso dominante residencial: Edificación Abierta Mestalla (EDA-M).
- De uso dominante terciario: Terciario Mestalla (TER-M).

#### **SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

- Red viaria: PRV (red primaria) y SRV (red secundaria).
- Jardín: SJL (red secundaria).
- Espacio libre: EL (antiguo solar de Jesuitas).
- Equipamientos:

PAD: Administrativo-institucional (red primaria).

SED: Educativo (red secundaria).

STD: Asistencial (red secundaria).

SMD: Dotacional múltiple (red secundaria).

### **Art. 6. Régimen de propiedad del suelo**

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

### **Art. 7. Régimen de usos de las dotaciones públicas**

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del PGOU de València, admitiéndose el uso específico del subsuelo para aparcamiento de uso público.

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

1. El régimen de usos de las parcelas EDA-M incluidas en el ámbito de la actuación será el establecido en el art. 6.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU de València.
2. El régimen de usos de la parcela TER-M incluida en el ámbito de la actuación será el establecido en el art. 6.44 de las Normas Urbanísticas del PGOU de València.
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 València.
- 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 València, incluido el uso residencial comunitario (Rcm) en los términos previstos en el apartado 4, letra f) del mismo artículo. Se admitirá también -previa formulación por la propiedad de la parcela del instrumento de planeamiento de iniciativa particular que corresponda- el uso específico residencial plurifamiliar (Rpf), ajustado a las condiciones señaladas para la zonificación de edificación abierta.
- Si para la materialización del uso específico residencial fuese preciso, en aplicación de los estándares urbanísticos de calidad urbana, reservar nuevos suelos con destino dotacional público, esta reserva será a exclusivo cargo del Ayuntamiento junto con las restantes condiciones adicionales que para tal uso se deban cumplir. Para ello se propone la utilización de un espacio a determinar en la zona de los actuales aparcamientos en superficie de la avenida de Aragón.

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

5. Los proyectos de establecimientos comerciales quedarán sujetos a lo previsto en el Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana y en la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana.

6. La concesión de licencias de obras de edificaciones recayentes al perímetro de la zona A “Antiguo Mestalla”, a excepción de la parte recayente a la calle Dr. Joan Reglà, quedará condicionada a garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables en función de los usos previstos, salvo que se hayan adoptado medidas correctoras para dar cumplimiento a dichos objetivos de calidad acústica.

### **TÍTULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

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

##### **Art. 9. Ámbito**

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

##### **Art. 10. Edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima computable sobre rasante de las parcelas calificadas como EDA-M será de 120.211,67 m<sup>2</sup>t, distribuida de la siguiente manera:

- EDA-M.1: 48.735,00 m<sup>2</sup>t
- EDA-M.2: 71.476,67 m<sup>2</sup>t

2. El índice de edificabilidad neta máximo referido a la totalidad del suelo calificado como EDA-M será de 10,027667 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, distribuido de la siguiente manera:

- EDA-M.1: 9,756757 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s



- EDA-M.2: 10,221174 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

3. La edificabilidad residencial no rebasará el máximo establecido en el planeamiento vigente, que asciende a 75.906,00 m<sup>2</sup>t, lo que equivale a un índice de edificabilidad neta máximo de 6,331832 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, distribuido de la siguiente manera:

- EDA-M.1: 7,756757 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- EDA-M.2: 5,314028 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

4. Con el fin de respetar el uso dominante de la zona EDA-M, la edificabilidad terciaria máxima será de 44.305,67 m<sup>2</sup>t, lo que equivale a un índice de edificabilidad neta máximo de 3,695835 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, distribuido de la siguiente manera:

- EDA-M.1: 2,000000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- EDA-M.2: 4,907146 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Dentro de la edificabilidad terciaria de la zona EDA-M, habrá de destinarse a usos comerciales minoristas como mínimo 14.875,67 m<sup>2</sup>t de los 44.305,67 m<sup>2</sup>t, lo que supone un índice mínimo de edificabilidad terciaria comercial igual a 0,671502 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la parcela EDA-M.1 e igual a 1,647579 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la parcela EDA-M.2.

5. Con el fin de modificar la distribución de volúmenes prevista en el plan, ajustados a las condiciones de edificabilidad de los números anteriores y a las restantes condiciones que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, se admitirá la tramitación de estudios de detalle para una o ambas parcelas de uso dominante residencial con calificación EDA-M.

#### Art. 11. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- 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. Los accesos a los aparcamientos, siempre que sea posible, se diseñarán desde la red viaria de tránsito rodado.

#### Art. 12. Parámetros de emplazamiento

La ocupación máxima de la planta baja vendrá condicionada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 33 de estas Normas. Las dos plantas inmediatamente superiores se podrán ocupar al 100% siempre que su uso sea terciario no compatible con el residencial. Para las restantes plantas se estará a lo previsto en el plano O-2.A.1 o, en su caso, a lo que determine el estudio de detalle al que se ha hecho referencia en el art. 10 de estas Normas.



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

1. El número máximo de plantas para cada una de las manzanas EDA-M no rebasará las veintidós unidades, excepto para el edificio icónico ubicado en la zona norte de la manzana EDA-M.2, que no rebasará las veintinueve unidades. En todo caso se estará al número de plantas máximo establecido en el plano de ordenación O-2.A.1.

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:

$$Hc = 10 + 2,90 Np$$

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, en las plantas con destino terciario el número que multiplica al factor Np en la fórmula anterior será de 4, manteniéndose en las plantas de uso residencial el valor de 2,90 m de altura por planta.

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 València.

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

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

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





València, 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 edificatorios.

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 de acuerdo con lo previsto en el plano O-2.A.1 o, en su caso, a la unidad volumétrica conforme se defina en el correspondiente estudio de detalle.

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

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

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

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación conectadas con el exterior que estén cubiertas con elementos rígidos de obra permanente.
- c) No computarán como superficie edificable las áreas abiertas de circulación que estén descubiertas o tengan cerramientos de cubrimiento ligeros, (móviles o fijos), siempre que éstos no supongan un cierre completo.
- d) No computará a efectos de edificabilidad la cubierta ligera que pudiera disponerse sobre el espacio abierto en el interior del distribuidor común de acceso a los locales de uso terciario compatible, siempre que no suponga un cierre completo.

#### Art. 15. Dotación de aparcamiento

En relación con la reserva de plazas de aparcamiento de uso privado, se estará a la reserva prevista de acuerdo con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de València “Regulación de la dotación mínima de aparcamientos”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València en sesión celebrada el 26.05.2022; concretamente al régimen previsto en sus artículos 5.129 y 5.146.

En relación con la reserva de plazas de aparcamiento de uso público vinculadas a los usos terciarios, estas se incluirán en el subsuelo de las parcelas que alberguen dichos usos, de acuerdo con lo previsto en el apartado III.5.3 del anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de uso terciario.



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

### Art. 16. Ámbito

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

### Art. 17. Edificabilidad

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

### Art. 18. Condiciones de la parcela

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

### Art. 19. Parámetros de emplazamiento

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

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

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

$$Hc = 10 + 4 Np$$

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

3. Se permitirá que, dentro del número máximo de plantas permitido, una de ellas se destine a planta técnica, no computable a los efectos de edificabilidad neta. En el caso de que esta planta se encuentre en situación inmediatamente superior a la planta baja, la cubierta de esta última se podrá utilizar para usos de esparcimiento, piscina u otros.
4. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del PGOU de València. Se permite asimismo la posibilidad de utilizar la primera planta de sótano para usos complementarios al uso hotelero, en la línea permitida por la Modificación del PGOU “Piezas habitables bajo rasante”, aprobada el 27 de enero de 2003.
5. En la planta baja podrá construirse una entreplanta no computable cuya superficie útil no exceda del 75% de la superficie útil de la planta baja y quede retirada tres metros como mínimo de la fachada exterior principal recayente a la avenida de Aragón.
6. Se prevé la posibilidad de ubicar en la vía pública las rampas de acceso de vehículos al aparcamiento subterráneo, en el frente de la parcela recayente a la prolongación de la calle Artes



Gráficas y dentro de la concreta área física especificada en la Fase 1, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para permitir la entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

Art. 20 bis. Dotación de aparcamiento

En relación con la reserva de plazas de aparcamiento de uso privado, se estará a la reserva prevista de acuerdo con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de València “Regulación de la dotación mínima de aparcamientos”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València en sesión celebrada el 26.05.2022; concretamente al régimen previsto en sus artículos 5.129 y 5.146.

En relación con la reserva de plazas de aparcamiento de uso público vinculadas a los usos terciarios, estas se incluirán en el subsuelo de las parcelas que alberguen dichos usos, de acuerdo con lo previsto en el apartado III.5.3 del anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de uso terciario.

**Capítulo 3º. (Suprimido)**

Art. 21. (Suprimido)

Art. 22. (Suprimido)

Art. 23. (Suprimido)

Art. 24. (Suprimido)

Art. 25. (Suprimido)

Art. 26. (Suprimido)

**Capítulo 4º. Condiciones particulares del suelo dotacional**

Art. 27. Usos dotacionales públicos

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos.

2. Las condiciones aplicables al equipamiento asistencial (STD) son al menos las establecidas en el art. 6.76.4 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de València.

3. El subsuelo de la zona verde (SJL) y del equipamiento asistencial (STD) queda preservado del uso de aparcamiento, incluidos sus accesos, con la salvedad de lo previsto en el apartado 6º del artículo 20 de estas Normas.

Art. 28. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

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

- Hasta 1.000 m<sup>2</sup>: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 10% de ocupación



- Hasta 25.000 m<sup>2</sup>: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 5% de ocupación

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

2. (Suprimido)

3. (Suprimido)

#### **TÍTULO 4. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

##### **Art. 29. Unidad de Ejecución**

1. Se delimita una unidad de ejecución cuyas características y condiciones de desarrollo se definen en la ficha de gestión correspondiente, incluyendo la superficie de la parcela municipal sita en la avenida de Aragón, 35 e incorporando un excedente de aprovechamiento de 16.445 m<sup>2</sup>t 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.

La gestión de esta unidad se encuentra parcialmente ejecutada con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa de la fase I de la zona A “Antiguo Mestalla”, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de abril de 2014, habiéndose obtenido por el Ayuntamiento la propiedad de la parcela de la Gran Vía Fernando el Católico conocida como el “Jardín de Jesuitas” y por EXPOGRUPO, S.A. la propiedad de la antigua parcela municipal de la avenida de Aragón con el aprovechamiento determinado en este documento. Además, el documento de reparcelación recoge el aprovechamiento urbanístico reservado al Ayuntamiento de València a materializar en la segunda fase, consistente en un total de 2.739,10 m<sup>2</sup> de suelo bruto.

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

3. El antiguo solar de Jesuitas -actualmente de propiedad municipal en virtud del proyecto de reparcelación de la fase I de la zona A “Antiguo Mestalla” aprobado- se adscribe como suelo dotacional externo, no así de su urbanización, por lo que no forma parte de la unidad de ejecución ni del área de reparto establecidas. Por el contrario, sí que forma parte del área reparcelable que tiene el carácter de discontinua.

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

5. La ocupación del subsuelo deberá asegurar la instalación de la infraestructura educativa (SED), con total separación e independencia de éste. Se deberá tener en cuenta las condiciones de la edificación, realizando un anteproyecto de edificación unitario, supervisado por la administración competente en materia educativa que comprenda el centro educativo y el aparcamiento situado



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 al aparcamiento y centro docente y en él deberá definirse el funcionamiento independiente de los distintos usos. El anteproyecto o proyecto básico posibilitará la redacción de los proyectos de ejecución que de él se derivasen.

Art. 30. (Suprimido)

Art. 31. Proyecto de Urbanización

1. La definición de las características de las obras de urbanización previstas en la presente Modificación se llevará a cabo a través de la redacción de Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

2. Para la Unidad de Ejecución delimitada se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por el procedimiento previsto en la legislación urbanística aplicable, sin perjuicio de los acuerdos que, en desarrollo y ampliación de los vigentes convenios, puedan alcanzar el Ayuntamiento de València y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. para lograr una mayor agilidad de la gestión, toda vez que no existen propiedades de terceros en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

3. Se emplearán los proyectos ordinarios de obras cuando la magnitud limitada de la actuación y el tipo de obra a realizar hagan innecesario un Proyecto de Urbanización de carácter complementario al que se presente en desarrollo de este plan.

4. (Suprimido)

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

1. Se presentará y aprobará un proyecto de demolición del estadio de Mestalla, previa consulta con los servicios municipales afectados, para lograr una mínima incidencia en el entorno y garantizar las debidas condiciones de seguridad en su ejecución.

2. Las obras de demolición del estadio de Mestalla no podrán comenzar hasta que esté en servicio el nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D. en otro emplazamiento de la ciudad.

3. Las obras de demolición del actual estadio de Mestalla correrán a cargo del titular de la parcela y la del edificio de avenida de Aragón número 35 correrá a cargo del Ayuntamiento, sin que el coste de ninguna de estas obras pueda ser repercutido como carga de la actuación sobre los restantes propietarios de la actuación integrada.

4. No podrá aprobarse ni inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación de la fase 2 de la zona A hasta que la demolición del actual estadio de Mestalla esté efectivamente ejecutada o, en su defecto, que se haya obtenido licencia de demolición para ello y constituida garantía económica por la totalidad del importe de las obras de demolición, de acuerdo con el presupuesto incluido en el proyecto de demolición para el que se haya obtenido la licencia.

Además, las obras de construcción del Nuevo Estadio deberán estar finalizadas y éste deberá encontrarse en condiciones de ser puesto en funcionamiento, habiéndose ejecutado las obras de urbanización de su entorno y las medidas correctoras indicadas en el plan de movilidad, de conformidad con lo dispuesto en las fichas de gestión del presente plan.



## **TÍTULO 5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

### **Art. 33. Permeabilidad física y visual**

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

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

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

## **TÍTULO 6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA**

### **Art. 34. Condiciones de las construcciones e instalaciones**

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Zona A “Antiguo Mestalla”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, representadas en el plano O-5.



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

## **PARTE II – NORMATIVA COMPLEMENTARIA ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

### **Art. 1. Ámbito de aplicación**

1. Los artículos 1 a 12 de la presente normativa complementaria son de aplicación al ámbito estratégico de cualificación urbana (área de nueva centralidad) zona B “Corts Valencianes”, declarado por el Acuerdo de 29 de julio de 2022, del Consell, de resolución anticipada y declaración de caducidad de la actuación territorial estratégica “Valencia C.F.”, el mantenimiento de las determinaciones del plan y la declaración de ámbitos estratégicos de cualificación urbana; y concretamente dentro de dicho ámbito, a la parcela que se califica como GSP-1\* ubicada junto a la avenida Corts Valencianes 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 València: 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 València: Dotaciones Deportivas.

### **Art. 2. Carácter complementario de las presentes normas**

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

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

### **Art. 3. Cómputo de edificabilidad**

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

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



- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación bajo gradas del estadio aunque tengan cerramientos de fachada móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo. Computarán al 100% aquellas áreas cerradas perimetralmente bajo las gradas y de altura superior a 2,20 m.
- c) Las gradas del estadio tendrán la consideración de cubierta de edificio, por lo que no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco la cubierta superior del estadio.
- d) La altura de cornisa máxima, que se fija en 25,30 m, se computará a cara inferior del último forjado horizontal de circulación perimetral bajo gradas del estadio y que tenga consideración de planta, según la definición del apartado e) siguiente.
- e) Se considerarán como planta exclusivamente los forjados horizontales aptos para circulación y estancia de personas y en los que se ubiquen locales 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 PGOU de València: Dotaciones Deportivas y tendrá su cota de rasante definida de acuerdo con las referencias de las rasantes actuales de la parcela establecidas en dicho plano.
- b) La cota de referencia de la parcela con calificación GSP-1 será idéntica a la definida en el apartado anterior, a fin de que ambas parcelas puedan, recíprocamente, resolver las medidas de evacuación exigidas por la normativa vigente. En particular, la ejecución del equipamiento deportivo previsto en la parcela calificada GSP-1 se realizará de forma que sea posible la evacuación de parte del estadio a través de ella, si es necesario por aplicación de la normativa vigente, evitándose diferencias de rasantes que hagan inviable esta posibilidad.

#### 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 Corts Valencianes, 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 Corts Valencianes estará destinada a espacio libre de parcela de uso público en superficie y titularidad privada.
4. Se establece la prohibición de edificar en la confluencia de la avenida Corts Valencianes 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 y salvo lo relativo a la separación mínima entre el edificio del estadio y las demás edificaciones en la parcela en que regirá lo regulado en el artículo 18 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\*. El porcentaje de edificabilidad destinada a usos comerciales minoristas compatibles será superior o igual al 3,43% de la edificabilidad terciaria 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.

7. Los proyectos de establecimientos comerciales quedarán sujetos a lo previsto en el Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana y en la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana.

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. La obtención del título habilitante de la puesta en funcionamiento que legitime el inicio de la actividad del Nuevo Estadio en la parcela GSP-1\* requerirá la previa ejecución de las medidas correctoras de movilidad para la zona B “Corts Valencianes” especificadas en la ficha de gestión de la zona B, entro otros compromisos y obligaciones.

2. (Suprimido)

3. Antes de la puesta en funcionamiento del estadio, deberá emitirse informe por el Ayuntamiento de València y por la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, respecto a la implementación práctica de las medidas que se encuentran recogidas en la ficha de gestión de la zona B “Corts Valencianes”.

Art. 10. Dotación de aparcamiento

En relación con la edificabilidad de los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo de la parcela GSP-1\*, se estará a la reserva prevista de acuerdo con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de València “Regulación de la dotación mínima de aparcamientos”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València en sesión celebrada el 26.05.2022; concretamente al régimen previsto en sus artículos 5.129 y 5.135 a 5.143.



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 València 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 València”, suscrito el día 20 de diciembre de 2005.

Art. 12. Condicionantes relativos a afecciones patrimoniales

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

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 PGOU, 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 València: Dotaciones Deportivas, y de acuerdo con lo que prevea a tal efecto el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
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 València, 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 València: 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 València.

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 mediante el instrumento de intervención administrativa ambiental que resulte en aplicación de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, que deberá tener en cuenta el impacto acústico sobre la zona que pueda producirse como consecuencia de la variación del tránsito rodado que se derive de dicha actividad.

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

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

**Art. 17. Espacio libre de edificación**

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

**Art. 18. Independencia del edificio del estadio**

1. El estadio constituirá un edificio exento, sin que se acepte ningún elemento añadido a su envolvente que sirva de soporte a los demás usos permitidos en la parcela, distintos del deportivo. La ordenación debe preservar tanto la condición aislada del estadio como hito urbano como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la avenida Corts Valencianes y su confluencia con la calle La Safor.

2. La separación mínima entre el edificio del estadio y las demás edificaciones en la parcela que alojen los usos compatibles con el deportivo será de 15 metros hasta una altura máxima de 6 metros, medidos sobre la rasante del pavimento, permitiéndose estrechamientos puntuales por presencia de núcleos de comunicación vertical en un máximo del 20 por ciento de la longitud de fachada del estadio. En estos estrechamientos se podrá reducir dicha anchura hasta una separación mínima de 7,50 metros. Por encima de la altura de 6 metros, la separación mínima entre las edificaciones será de 7,50 metros. Para este caso, quedará sin efecto lo previsto en el apartado 10.d) del artículo 6.25 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.



Art. 19. Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Zona B “Corts Valencianes”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, representadas en el plano O-5.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013.”



FICHA DE GESTIÓN - ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

FICHA DE GESTIÓN		ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”		Pág. 1/3
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO			
ÁMBITOS ESTRATÉGICOS	Área de nueva centralidad, Área de oportunidad y Área de intensificación de usos			
<b>DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>				
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	72.698,81 m <sup>2</sup> s			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	51.407,34 m <sup>2</sup> s			
EDIFICABILIDAD BRUTA	136.656,67 m <sup>2</sup> t			
DOTACIONES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
- Espacios Libres	20.705,72 m <sup>2</sup> s			
- Equipamientos	2.614,56 m <sup>2</sup> s			
- Red viaria	13.769,68 m <sup>2</sup> s			
Total	37.089,96 m <sup>2</sup> s			
SUPERFICIE LUCRATIVA	14.317,38 m <sup>2</sup> s			
<b>DATOS DEL ÁREA DE REPARTO</b>				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO				
Zona	Aprovechamiento objetivo (AO)	CH <sup>1</sup> (u.a./m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento homogeneizado	
EDA-M	120.211,67 m <sup>2</sup> t	-	-	
Residencial	75.906,00 m <sup>2</sup> t	1	75.906,00 u.a.	
Terciario	44.305,67 m <sup>2</sup> t	0,8392	37.181,31 u.a.	
TER-M	16.445,00 m <sup>2</sup> t	0,8392	13.800,64 u.a.	
TOTAL AO <sup>2</sup>	136.656,67 m <sup>2</sup> t	-	126.887,95 u.a.	
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	51.407,34 m <sup>2</sup> s			
SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO	12.843,99 m <sup>2</sup> s			
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO <sup>3</sup>	38.563,35 m <sup>2</sup> s			

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

<sup>2</sup> EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO INLCUYE EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS.

<sup>3</sup> LA SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO ES LA SUPERFICIE TOTAL DE LA U.E. MENOS EL SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO.





**FICHA DE GESTIÓN ZONA A "ANTIGUO MESTALLA" Pág. 2/3**

**DATOS DEL ÁREA DE REPARTO**

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO <sup>1</sup>	16.388,22	u.a.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <sup>2</sup>	110.499,72	u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO <sup>3</sup>	2,9325	u.a./m <sup>2</sup> s
ÁREA DE REPARTO	<b>AR-MESTALLA</b>	

**DATOS DEL ÁREA REPARCELABLE**

ÁREA REPARCELABLE	Discontinua <sup>4</sup>	
MANZANA DE JESUITAS	3.639,54	m <sup>2</sup> s
UE MESTALLA	51.407,34	m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA REPARCELABLE	55.046,88	m <sup>2</sup> s

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

**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 desarrollo, de integración y de conexión establecidas en esta ficha.

Para la admisión a trámite de la iniciativa de programa de actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución de la fase 2 de la zona A, será requisito necesario la previa concesión de licencia de edificación para la conclusión de las obras de edificación del nuevo estadio situado en la parcela GSP-1\* de la zona B, así como que se acredite por parte del promotor el efectivo inicio de las obras.

Una vez aprobado el programa de actuación integrada y presentado por el urbanizador el proyecto de reparcelación, serán requisitos necesarios para la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación de la fase 2 de la zona A:

- Que las obras de construcción del Nuevo Estadio hayan finalizado en las condiciones que de manera vinculante se recogen en los Convenios suscritos con el Ayuntamiento de València, y el Nuevo Estadio se encuentre en condiciones de ser puesto en funcionamiento, así como que se hayan ejecutado las obras de urbanización del entorno del Nuevo Estadio y se hayan ejecutado las medidas correctoras indicadas en el plan de movilidad para la zona B "Corts Valencianes" que eran responsabilidad del promotor de la caducada ATE y que se encuentran identificadas en la ficha de gestión de la zona B "Corts Valencianes".
- Que la demolición del actual estadio de Mestalla esté efectivamente ejecutada o, en su defecto, que se haya obtenido licencia de demolición para ello y constituida garantía económica por la totalidad del importe de las obras de demolición, de acuerdo con el presupuesto incluido en el proyecto de demolición para el que se haya obtenido la licencia.

Podrán llevarse a cabo de forma simultánea a la edificación de las parcelas de resultado con uso dominante residencial o terciario en los términos previstos en el artículo 187 del TRLOTUP, tanto las obras de urbanización de la fase 2 de la zona A como la ejecución de las medidas correctoras indicadas en el plan de movilidad para la zona A "Antiguo Mestalla" que eran responsabilidad del promotor de la caducada ATE y que son las siguientes:

- Fomentar la concienciación del uso de transporte público y de la bicicleta a través de campañas educativas e informativas, mediante:
  - o Instalación de puntos para estacionamiento de bicicletas en el espacio público, que se concretarán en el proyecto de urbanización.
  - o Instalación de varios puntos vigilados de estacionamiento de bicicletas (guardabicis) en espacios públicos con gran afluencia de personas, que se concretarán en el proyecto de urbanización.
  - o En el proyecto de reurbanización deberá construirse el carril bici a cota de calzada, eliminando la actual acera-bici, de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de movilidad vigente.
- Establecer zonas reservadas para motocicletas en superficie, a prever y concretar su ubicación en el proyecto de urbanización.

A los efectos del deber de edificar previsto en el artículo 188 del TRLOTUP, las personas propietarias de la parcela calificada como TER-M deberán solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de dos años desde la recepción de las obras de urbanización de la fase 2 de la zona A.

<sup>1</sup> EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO ES LA SUMA DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS (13.800,64 U.A.) Y DE LA CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD (2.587,58 U.A.).

<sup>2</sup> EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO ES LA DIFERENCIA ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL Y EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> EL ÁREA REPARCELABLE ESTÁ CONSTITUIDA POR LA U.E. MESTALLA Y POR EL ANTIGUO SOLAR DE JESUITAS.



**FICHA DE GESTIÓN ZONA A "ANTIGUO MESTALLA" Pág. 3/3**

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:**

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

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

Con el objeto de potenciar el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la actuación de urbanización prevista en la denominada zona A "Antiguo Mestalla", la fase 2 de las obras de urbanización llevará a cabo las siguientes medidas, que correrán a cargo del agente urbanizador y su coste no podrá ser repercutido como carga de la actuación sobre los restantes propietarios de la actuación integrada:

- Reservar una superficie de 1.200 m<sup>2</sup> en la actual mediana central de aparcamiento viario de la avenida de Aragón con el fin de diseñar, proyectar y ejecutar un nuevo espacio para el uso y tránsito peatonal en el barrio de Mestalla, con el ajardinamiento, acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.  
En esta misma línea, dado el carácter monumental del árbol situado en la mediana central de la av. de Aragón, próximo al cruce con la av. Blasco Ibáñez, con el objeto de potenciar su presencia, a la vez que se mejora su protección y sus condiciones de mantenimiento, se proyectará y ejecutará un acondicionamiento de la zona donde se ubica el mismo, que se integrará en la futura urbanización zona A "Antiguo Mestalla".
- Diseño, proyecto y ejecución de la conexión, incluso ampliación, del carril bici para eliminar la discontinuidad del recorrido en el ámbito de actuación, en concreto entre la calle Micer Mascó y la avenida de Aragón.
- Con el objeto de integrar la plaza del Valencia Club de Fútbol en la futura urbanización de la zona A "Antiguo Mestalla", se proyectará y ejecutará una reurbanización de este enclave, dotándolo de acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.
- El proyecto de urbanización de la zona A "Antiguo Mestalla", que fue aprobado durante la tramitación de la ATE por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10.02.2017, deberá ser adaptado como consecuencia de la modificación del plan ATE. Con el fin de garantizar la sostenibilidad de la actuación urbanizadora, por parte del Ayuntamiento de València se realizará a tal efecto un seguimiento del proyecto de ejecución que finalmente se redacte.

**CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:**

No se permite la subdivisión de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que su urbanización pueda desarrollarse según lo previsto en el apartado "Fases de Urbanización" de la presente ficha de gestión.

**OTRAS CONDICIONES:**

La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de València, libre de cargas de urbanización, corresponde al 10% del incremento de aprovechamiento producido por el Plan ATE respecto de la ordenación anterior, sin considerar a estos efectos el excedente de aprovechamiento derivado del Convenio de Jesuitas, por tratarse de una edificabilidad ya existente transferida desde otra zona de la ciudad.

El proyecto de reparcelación de la fase 2 deberá materializar el aprovechamiento urbanístico reservado a favor del Ayuntamiento de València por la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa de la fase 1, aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30.04.2015, consistente en el aprovechamiento correspondiente a un total de 2.739,10 m<sup>2</sup> de suelo bruto (descrito en el Registro de la Propiedad número 1 de València, Finca número 70431, Tomo 2791, Libro 122, Folio 21, Inscripción 1ª).

La ubicación de las rampas de acceso a los aparcamientos subterráneos de las parcelas de uso y dominio privado deberá ser compatible con el diseño de la Estación de Aragón, de modo que no se interfiera sobre los accesos previstos para dicha infraestructura ferroviaria. Además, el subsuelo de la zona verde S.J.L no podrá ser ocupado por aparcamientos subterráneos, incluidos sus accesos, destinados a las parcelas de uso y dominio privado.

Las obras de demolición del actual estadio de Mestalla correrán a cargo del titular de la parcela y su coste no podrá ser repercutido como carga de la actuación sobre los restantes propietarios de la actuación integrada.

Los compromisos y obligaciones del promotor relacionados en la presente ficha de gestión podrán ser sustituidos por la prestación de garantía financiera suficiente para asegurar su cumplimiento que determine el Ayuntamiento de València.

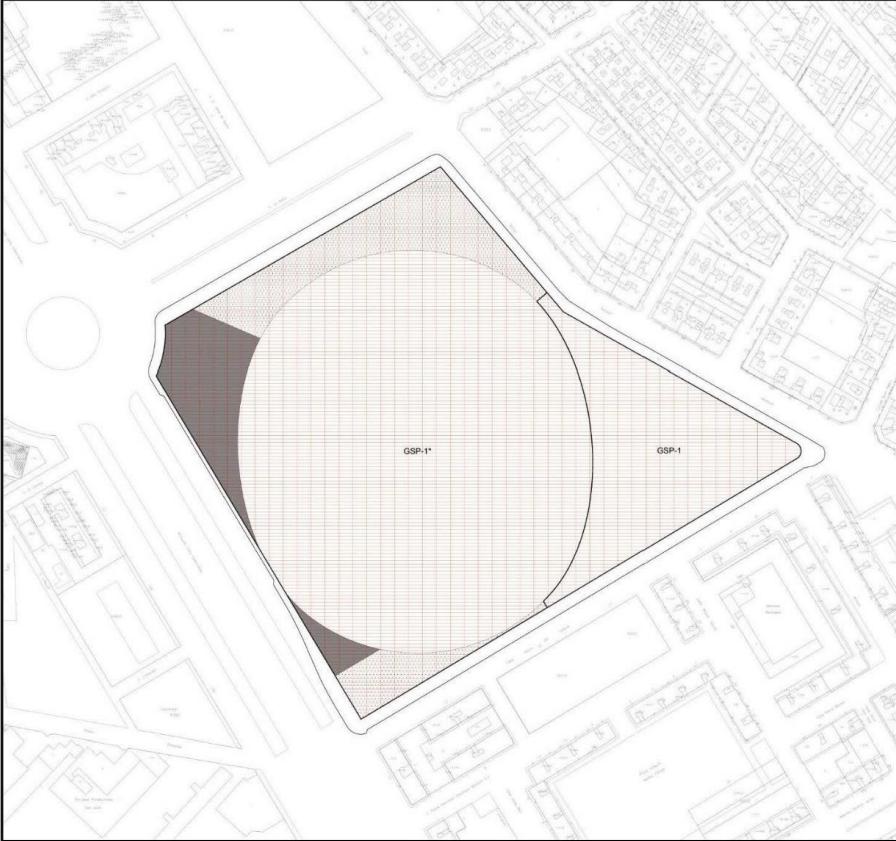
**FASES DE URBANIZACIÓN:**

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





FICHA DE GESTIÓN - ZONA B "CORTS VALENCIANES"

FICHA DE GESTIÓN		ZONA B "CORTS VALENCIANES"	Pág. 1/4
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
ÁMBITOS ESTRATÉGICOS	Área de nueva centralidad		
			
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA / ACTUACIONES AISLADAS			
SUPERFICIE TOTAL	84.250,99m <sup>2</sup> s		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
EDIFICABILIDAD NETA TOTAL (privada más pública)	101.101,19m <sup>2</sup> t		
DOTACIONES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
- Equipamientos: GSP-1			14.530,30m <sup>2</sup> s
	Total		14.530,30m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD NETA PÚBLICA	17.436,36m <sup>2</sup> t		
SUPERFICIE PRIVADA GSP-1*	69.720,69m <sup>2</sup> s		
EDIFICABILIDAD NETA PRIVADA GSP-1*	83.664,83m <sup>2</sup> t		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA TER (< 50% de e.n.p. GSP-1*)	41.832,41m <sup>2</sup> t		
Red viaria (privada de uso público)	(a definir en estudio de detalle)		



**FICHA DE GESTIÓN ZONA B "CORTS VALENCIANES" Pág. 2/4**

<b>DATOS DEL ÁREA DE REPARTO UNIPARCELARIA</b>			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO			
Zona	Aprovechamiento objetivo (AO)	CH <sup>1</sup> (u.a./m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento homogeneizado
GSP-1*	83.664,83 m <sup>2</sup> t	1	83.664,83 u.a.
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO			69.720,69 m <sup>2</sup> s
SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO			0,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO <sup>2</sup>			69.720,69 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL			83.664,83 u.a.
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO			0,00 u.a.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <sup>3</sup>			83.664,83 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO <sup>4</sup>			1,2000 u.a./m <sup>2</sup> s
ÁREA DE REPARTO	AA-CORTS VALENCIANES		
GESTIÓN	Actuación aislada / Actuaciones aisladas		
<b>DATOS DEL ÁREA REPARCELABLE / PARCELABLE</b>			
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA REPARCELABLE			69.720,69m <sup>2</sup> s
ÁREA REPARCELABLE <sup>5</sup>	Continua		

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

**SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:**

La o las actuaciones aisladas pueden desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de desarrollo, de integración y de conexión establecidas en esta ficha.

El otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado un uso dominante terciario, ubicadas en la zona B "Corts Valencianes", y con independencia de quien fuera su solicitante, queda normativamente condicionado al previo y pleno cumplimiento de todos los compromisos y obligaciones siguientes, que tendrán la naturaleza de carga urbanística que pesa sobre la parcela:

- Ingreso en la Tesorería Municipal del coste total IVA incluido de la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1 a ejecutar por el Ayuntamiento de València, de acuerdo con la valoración actualizada que efectúe la Fundación Deportiva Municipal en aplicación de las previsiones contenidas en el Convenio de colaboración suscrito el 3 de septiembre de 2007.
- Reconstrucción de la chimenea protegida y puesta en valor de los restos arqueológicos que resulte posible en un espacio habilitado a tal efecto en la parcela GSP-1, así como documentación y almacenamiento de los demás restos arqueológicos, según lo establecido en el Convenio de Colaboración. El cumplimiento de esta obligación se podrá garantizar mediante el ingreso en la Tesorería Municipal del importe provisional de estas actuaciones, determinado en el cinco por ciento (5%) del importe fijado mediante Convenio de Colaboración para la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1, según lo indicado en el apartado anterior.

La anterior condición no afectará a los usos deportivos previstos sobre la parcela calificada como GSP-1\*, destinados a albergar el nuevo estadio, que podrá obtener la licencia de edificación para la conclusión de su construcción con carácter previo al cumplimiento de los compromisos y obligaciones anteriormente indicados.

<sup>1</sup> CH ES EL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.  
<sup>2</sup> LA SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO ES LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO MENOS EL SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO.  
<sup>3</sup> EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO ES LA DIFERENCIA ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL Y EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.  
<sup>4</sup> EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES EL COCIENTE ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO Y LA SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA CITADA ÁREA.  
<sup>5</sup> EL ÁREA REPARCELABLE / PARCELABLE DE LA A.A. ESTÁ CONSTITUIDA POR LA PARCELA GSP-1\*.



FICHA DE GESTIÓN

ZONA B "CORTS VALENCIANES"

Pág. 3/4

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

**SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN (continuación):**

La obtención del título habilitante de la puesta en funcionamiento que legitime el inicio de la actividad del Nuevo Estadio en la parcela GSP-1\* requerirá el previo cumplimiento de los compromisos y obligaciones siguientes:

- Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el plan de movilidad para la zona B "Corts Valencianes" que eran responsabilidad del promotor de la caducada ATE, y que son las siguientes:
  - o Dotación de autobuses lanzadera, de acuerdo con la Recomendación 5ª del plan de movilidad para la zona B, siempre y cuando las zonas de aparcamiento disuasorio previstas en dicha recomendación u otras similares con la misma función hayan sido habilitadas por las administraciones públicas competentes, de acuerdo con las previsiones del Plan de Movilidad Metropolitano, y se encuentren operativas.
  - o Dentro de las medidas establecidas en la Recomendación 6ª del plan de movilidad para la zona B, por parte del Valencia Club de Fútbol, S.A.D. se procurará trasladar a colectivos mediante autobuses de servicio discrecional, tal y como habitualmente ya se realiza. Se preverá en el entorno del estadio un espacio reservado como parada puntual para la bajada o subida de viajeros, tanto de los autobuses discretionales como de los autobuses lanzadera, que se determinará en el proyecto de urbanización del nuevo estadio; así como la gestión inteligente de dicho espacio (reservas de franjas horarias, etc.).
  - o En las obras de reurbanización del ámbito del nuevo estadio deberá construirse el carril bici a cota de calzada, eliminando la actual acera-bici, de acuerdo con lo previsto en la Recomendación 7ª del plan de movilidad para la zona B, así como en la ordenanza de movilidad vigente, a incluir en el proyecto de urbanización de la parcela.
  - o Habilitación de espacios para guardabicis vigilados y reserva de aparcamientos en superficie para bicicletas y motocicletas, de acuerdo con la Recomendación 9ª del plan de movilidad para la zona B.
  - o En las obras de reurbanización del ámbito del nuevo estadio deberán ejecutarse los itinerarios previstos en la Recomendación 11ª. Así mismo deberán contar con accesibilidad viaria todos los itinerarios peatonales que en ella se produzcan, de acuerdo con lo previsto en la Recomendación 10ª del plan de movilidad para la zona B.
  - o Señalización de itinerarios peatonales en el ámbito del nuevo estadio, de acuerdo con la Recomendación 12ª del plan de movilidad para la zona B.
  - o Gestión de accesos al aparcamiento de los usos terciarios compatibles en la parcela GSP-1\*, de acuerdo con la Recomendación 13ª del plan de movilidad para la zona B.
  - o Si procede, establecer convenios de colaboración con los aparcamientos de uso público cercanos al estadio, proponiendo, en su caso, medidas de gestión conjunta, de acuerdo con la Recomendación 16ª del plan de movilidad para la zona B.
  - o Análisis de forma permanente de experiencias similares en Europa, de acuerdo con la Recomendación 17ª del plan de movilidad para la zona B, que permitan estar al día en sistemas de gestión de recintos similares para cumplir los objetivos del plan de movilidad.
  - o Facilitar a las Administraciones responsables de la movilidad toda la información necesaria a los efectos de cumplir con la Recomendación 18ª del plan de movilidad para la zona B. En este sentido, se facilitará toda la información sobre cómo desplazarse al Estadio con información en tiempo real en las páginas web del Valencia Club de Fútbol o empresa organizadora del evento, así como su difusión a través de las redes sociales.
  - o Se elaborarán encuestas de intención de uso y campañas divulgativas para favorecer la utilización del transporte público, de acuerdo con la Medida 5.4 del plan de movilidad para la zona B.
- Ejecución de las obras de urbanización del entorno del nuevo estadio, incluidas las condiciones de conexión e integración con su entorno urbano inmediato.

La anterior condición no afectará a las parcelas o subparcelas GSP-1\* con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado un uso dominante terciario, ubicadas en la zona B "Corts Valencianes", sin perjuicio de su obligación de urbanización del ámbito vial de servicio de la parcela.



**FICHA DE GESTIÓN ZONA B "CORTS VALENCIANES" Pág. 4/4**

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:</b> 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.
<b>CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:</b> El desarrollo de este ámbito de gestión podrá realizarse mediante una o varias actuaciones aisladas, siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ficha.
<b>OTRAS CONDICIONES:</b> Los compromisos y obligaciones del promotor relacionados en la presente ficha de gestión podrán ser sustituidos por la prestación de garantía financiera suficiente para asegurar su cumplimiento que determine el Ayuntamiento de València.
<b>FASES DE URBANIZACIÓN:</b> La ejecución de la obra urbanizadora se realizará en una única fase.

