

ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIO DE USOS COMPATIBLES CON EL DEPORTIVO
PARCELA GSP-1* ZONA B "CORTS VALENCIANES" (VALENCIA)

MEMORIA



Septiembre 2024

Proponente VALENCIA CF

Equipo técnico redactor AIC EQUIP SL



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

Equipo técnico redactor y colaborador: AICEQUIP S L

Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Abogada	Teresa Pena
Arquitecta/o	Andrés Puertas
	Marta Carratalá



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

Índice

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1. ANTECEDENTES	5
1.2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE	6
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6
1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA	6
1.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	9
1.6. ALCANCE Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	13
1.6.1. Alcance	13
1.6.2. Ámbito del Estudio de Detalle.....	14
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	16
2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA	16
2.2. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR.....	17
2.2.1. PGOU de Valencia	17
2.2.2. Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas	19
2.2.3. Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) "Valencia C.F."	20
2.3. AFECCIONES	26
2.3.1. Afecciones de Infraestructuras	26
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	28
2.5. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.....	31
2.6. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	40
2.7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	42
2.7.1. Informe de sostenibilidad económica	42
2.7.2. Memoria de viabilidad económica	43
2.8. CONCLUSIÓN	43
3. NORMATIVA.....	44
4. PLANOS.....	47
4.1. INFORMACIÓN	47
4.2. ORDENACIÓN	47
4.3. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	47

5. ANEXOS.....	48
Anexo 1. Impacto por razón de género.....	48
Anexo 2. Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.....	48
Anexo 3. Impacto por razón de orientación sexual.....	49



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle del Edificio de Usos Compatibles diferentes del uso dominante deportivo de la Parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes" tiene su origen en las determinaciones del Acuerdo del Consell, de fecha 29.07.2022, cuyos antecedentes se resumen a continuación:

- 1- En fecha 29.06.2012, el Consell acordó declarar Actuación territorial estratégica (en adelante ATE) el proyecto "Valencia Dinamiza", posteriormente denominado "Valencia C.F.", promovido por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., de acuerdo con los artículos 2 y 3 de la entonces vigente Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Actuaciones territoriales estratégicas.
- 2- Mediante resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, se aprobó el Plan de la Actuación territorial estratégica "Valencia C.F." (en adelante, Plan ATE) que, además de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que debían integrarse en el Plan General de Ordenación Urbana de València (en adelante, PGOU), designaba como promotor al Valencia C.F., S.A.D. y establecía las condiciones de gestión.
- 3- En fecha 16.04.2021, el Valencia C.F., S.A.D., como promotor de la actuación, solicitó ante la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, la reorganización de las fases y prórroga de la actuación territorial estratégica "Valencia C.F.".
- 4- En fecha 13.09.2021, la Resolución del Conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, denegó la reorganización y prórroga de las fases de la ATE solicitada por el promotor.
- 5- En fecha 19.11.2021, el Consell acordó iniciar el procedimiento para la resolución anticipada y la declaración de caducidad de la ATE, en base a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos en él recogidos, que constatan el incumplimiento por el promotor de las obligaciones previstas en las Fases I y II de la ATE.
- 6- En fecha 29.07.2022, el Consell acordó la resolución anticipada y declaración de caducidad de la actuación territorial estratégica "Valencia C.F." (ATE), el mantenimiento de las determinaciones del Plan ATE y la declaración de los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A "Antiguo Mestalla" y zona B "Corts Valencianes".
- 7- En fecha 25.07.24, se aprobó la Modificación del Plan de actuación territorial estratégica "Valencia C.F." en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A "Antiguo Mestalla" y zona B "Corts Valencianes", en cuyas Normas Urbanísticas, Parte II "Corts Valencianes", artículo 6, se establece que 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.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Proponente: VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.

Condiciones del interesado: VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D., reúne la condición de interesado en la tramitación de la presente solicitud de inicio de procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Estudio de Detalle que propone.

De acuerdo con los artículos 2.1 y 44.6 del TRLOTUP los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

Equipo Redactor: El presente documento es promovido por VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. que encarga su redacción a AIC EQUIP, por medio de sus profesionales.

El equipo redactor es AIC EQUIP S.L., responsable de la elaboración del documento, ha sido dirigido por Gabriel Doménech Bardisa, director general y arquitecto, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente ED es concretar las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas para los Usos Compatibles diferentes del uso dominante deportivo de la Parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes". Se trata de procurar la integración arquitectónica entre sí de todas las edificaciones del ámbito, especialmente con el Estadio, así como estudiar todos los parámetros que intervienen en el objetivo de potenciar espacios de calidad.

Se realiza una propuesta de volúmenes en la parcela que permita la disposición de las edificaciones respetando los parámetros de posición, distancias y ocupación establecidos para la zona.

1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable es la siguiente:

Planeamiento urbanístico

- Plan de actuación territorial estratégica "Valencia Club de Fútbol" (en adelante, Plan ATE), aprobado definitivamente por Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, territorio y medio ambiente de fecha 19.02.2015 (BOP núm. 91, de 15.05.2015).



- 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 (DOGV núm. 9397, de 03.08.2022).
- Modificación del Plan de actuación territorial estratégica "Valencia C.F." en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A "Antiguo Mestalla" y zona B "Corts Valencianes", de fecha 23.07.24 (BOP núm. 176, de 11.09.2024).
- Plan general de ordenación urbana de Valencia (en adelante, PGOU), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras públicas y urbanismo de fecha 28 de diciembre de 1988 y corrección de errores aprobada por Resolución del Director general de Urbanismo y ordenación territorial de fecha 22.12.1992.
- Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, que fue aprobada definitivamente mediante resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17 de julio de 2007.
- Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianes, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia, en sesión plenaria de fecha 30 de mayo de 2008. Esta Modificación incorpora el Texto Refundido de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas (con fecha de julio de 2008), que constituye el documento de planeamiento vigente.
- Modificación puntal de las normas urbanísticas del PGOU, regulación de la dotación mínima de aparcamientos, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València en fecha 26.05.2022 (BOP núm 133, de 13.07.2022).

Normativa autonómica

- 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" (en adelante TRLOTUP).
- Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana.
- Ley 6/2011, de Movilidad de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 58-2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana. (PATRICOVA).



- Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana. (PATFOR).

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 22/1988 de 28 de julio, de costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, reglamento general de costas.

Normativa Europea

- Directiva 2001/42/CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.



1.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

USOS COMPATIBLES

El PGOU de Valencia establece en su art. 6.69.1 los usos globales o dominantes de cada tipo de Sistema General. En el caso de Sistema General de Servicios Públicos, se corresponde con el punto e) donde se asigna el Usos dotacional deportivo (Dep) para GSP-1:

"e) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Uso dot. Deportivo (Dep) para GSP-1; Uso dot. Socio-cultural (Dsc) para GSP-2; Uso dot. asistencial (Das) y Sanitario (Dsa) para GSP-3; Uso dot. Administrativo (Dad) para GSP-4; Uso dot. Religioso (Dre) para GSP-6."

En el punto 2.e) se establecen los usos expresamente prohibidos. Se transcribe el punto referido:

"e) GSP Sistema General de Servicios Públicos.

- Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al 3.6 Normativa aplicable a los usos bajo rasante personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Terciarios:

- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).

- Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1, y GSP-2.

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.

- Aparcamiento (Par.2)."

Y en el punto 3 del mismo artículo se especifica que: "Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General."

En el Art. 6, punto 6, de la Modificación del Plan ATE se establece: "Entre los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo se admiten el uso hotelero Tho1 y el uso comercial Tco3."

Por otro lado, en el Art.6, punto 5) de la Modificación del Plan ATE se establece: "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*."

Por tanto, se consideran usos expresamente prohibidos únicamente aquellos incluidos en el punto 2.e) transcrito anteriormente, con la excepción de los usos hotelero Tho.1 y comercial Tco.3 que se admiten como compatibles en el Plan ATE. El resto de usos no incluidos del el punto 2.e) se consideran compatibles salvo que sean "manifiestamente incompatibles con los usos asignados al tipo y categoría de Sistema General", en este caso el GSP-1.

EDIFICABILIDAD

En el ámbito del Estudio de Detalle existen dos calificaciones distintas: parcela GSP-1*, de titularidad privada, y parcela GSP-1, de titularidad pública. A cada una de esas dos parcelas se le aplica el Índice de Edificabilidad Neta fijado por el Plan, que, en ambos casos, es de 1,2 m²/m²s. Por tanto, la edificabilidad máxima del Estudio de Detalle será la siguiente:

Edificabilidad máxima GSP-1* = 1,2 m²/m²s x 69.720,69 m²s = 83.664,83 m²t

Edificabilidad máxima GSP-1 = 1,2 m²/m²s x 14.530,30 m²s = 17.436,36 m²t

Cabe destacar la diferente naturaleza de las dos edificabilidades consideradas: la edificabilidad de las instalaciones del polideportivo, que es una edificabilidad no lucrativa, y la edificabilidad del complejo del estadio y usos complementarios, que es una edificabilidad lucrativa.

En el Art. 6, punto 5, de la Modificación del Plan ATE se establece: "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*."

Y en el Art.3 "Cómputo de Edificabilidad", punto g), de la Modificación del Plan ATE se establece: "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."

OCUPACIÓN

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establecen, en su artículo 6.71.5 las condiciones específicas que deben cumplir los servicios públicos GSP, entre las que se indica un coeficiente de ocupación del 70%. Se transcribe a continuación el citado artículo:

Artículo 6.71.- Condiciones específicas

5. Servicios Públicos (GSP).

a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.

b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s (GSP-1: 1,2 m²/m²s).

b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).

b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros).

c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.

Por tanto, la ocupación no podrá exceder del 70%, que para las parcelas GSP-1* y GSP-1, supone lo siguiente:

Ocupación máxima en GSP-1* = 0,70 x 69.720,69 m² = 48.804,48m²

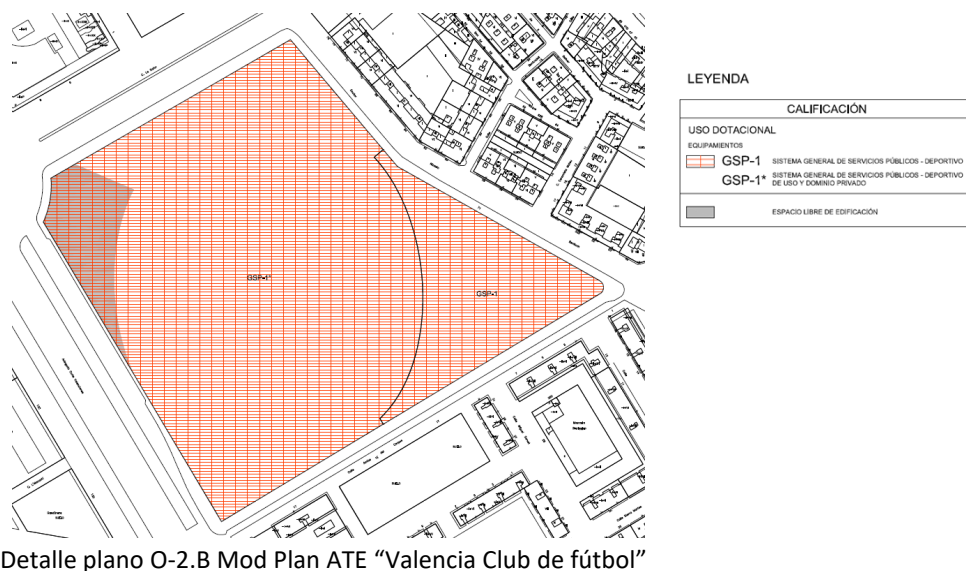
Ocupación máxima en GSP-1 = 0,70 x 14.530,30 m² = 10.171,21m²

Y en el Art.3 "Cómputo de Edificabilidad", punto g), de la Modificación del Plan ATE se establece: " g) (...) 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."

Por otro lado, de la Modificación del Plan ATE establecen en su Normativa Complementaria, "artículo 17. Espacio libre de edificación", unas condiciones específicas además de las ya reguladas en el PGOU:

"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."*

El plano O-2.B de la Modificación del Plan ATE define una zona -sombreada en gris- que debe permanecer libre de edificación a lo largo del frente a la Avda. de las Cortes valencianas, pero que también afecta a un tramo de la calle La Safor en su encuentro con la rotonda, de forma que se restringe la presencia de los usos complementarios hacia el espacio libre de uso público abierto a la Avda. de las Cortes Valencianas.



NORMATIVA USOS COMPATIBLES

En el Art. 6. "Normativa aplicable a los usos compatibles" de la Modificación del Plan ATE se establece:

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.

En el Art. 5. "Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial "Ademuz" de la Modificación del Plan ATE se establece:

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 Valencianes", 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.*

DISTANCIAS

Tanto el Plan Ate, como su Modificación, determinan que el estadio debe constituir un edificio exento, de forma que preserve su condición aislada como hito urbano. El Plan ATE establece de forma genérica una distancia entre el estadio y el resto de edificaciones de 15m. La Modificación del Plan ATE precisa los puntos respecto a los que debe medirse esta distancia puesto que la sección transversal del estadio es variable, con núcleos de comunicación vertical que sobresalen puntualmente de la fachada y una estructura de gradas con inclinación hacia el exterior según aumenta la altura, hasta llegar a la cubierta que también sobresale respecto de la alineación de fachada a nivel de la cota de referencia + 0,00m. La Modificación del Plan ATE también aclara que el punto 10.d) del artículo 6.25 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU queda sin efecto puesto que las distancias entre bloques ya se definen en el ATE y su Modificación.

En el Art.18 "Independencia del edificio del Estadio" de la Modificación del Plan ATE se establece:

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."*

COTA DE REFERENCIA

En el Art. 4. "Cota de referencia" de la Modificación del PGOU de Valencia: dotaciones deportivas, se establece:

- a) *A efectos de aplicación de los previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela calificada GSP-1*, la cual estará situada en el punto determinado en el plano B.5 de la presente Modificación 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.*

ESPACIOS BAJO RASANTE

En el Art. 7. "Normativa aplicable a los espacios bajo rasante" de la Modificación del Plan ATE se establece:

- 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.*

1.6. ALCANCE Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.6.1. Alcance

El **alcance** del ED es ordenar volumétricamente la edificación destinada a Usos Compatibles con el Deportivo de la parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes", dentro de los parámetros máximos establecidos para la zona de ordenación. Dichas modificaciones:

- Afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, sin influir en la ordenación estructural definida por los instrumentos de rango superior.
- No afectan al resto de manzanas del sector ni del PG, siendo exclusivamente su ámbito la manzana descrita anteriormente.
- No se propone la modificación de aprovechamientos, ni de usos ni de alturas.

1.6.2. Ámbito del Estudio de Detalle

La zona B "Corts Valencianes" se sitúa al noroeste de la ciudad de Valencia, en el barrio de Beniferri, un área urbana de desarrollo reciente que se distingue por una escala mayor que la predominante en la ciudad de Valencia. Este barrio se configura alrededor de la avenida Corts Valencianes, que conecta directamente con la carretera CV-35 de salida hacia Ademuz y los municipios próximos que se integran dentro del área metropolitana de Valencia.



La avenida Corts Valencianes es una vía amplia compuesta por varios carriles de tráfico rodado, carriles laterales de servicio, carril bici, aceras anchas, y franjas ajardinadas. Las calles transversales también tienen una sección amplia, aunque de menor anchura, entre ellas la calle de Bernardo España Edo que constituye uno de los límites de la actuación. Junto a estas vías principales se levantan edificios de considerable altura, configurando un área con un perfil urbano heterogéneo. La visión conjunta del área conforma una imagen fuerte que destaca por su gran visibilidad desde los accesos a la ciudad, tranvía y demás infraestructuras de transporte y comunicaciones, así como desde cascos urbanos de otros municipios vecinos de los que les separa la huerta. La inmediatez a las vías de mayor tráfico, en especial avenida Corts Valencianes, ofrece un grado de exposición máximo a la parcela GSP-1*, pero la configuración del entorno próximo dificulta una visión global desde emplazamientos más alejados.

La situación de la parcela GSP-1*, ubicada junto al cruce de dos de las vías principales, su gran tamaño respecto al resto del barrio, y la presencia del nuevo estadio, le confiere a la actuación un carácter de centralidad, y a su vez, la condición de borde urbano entre los barrios de Beniferri y Benicalap, muy diferentes entre sí en cuanto a trama urbana, tipología de edificación, imagen, etc.

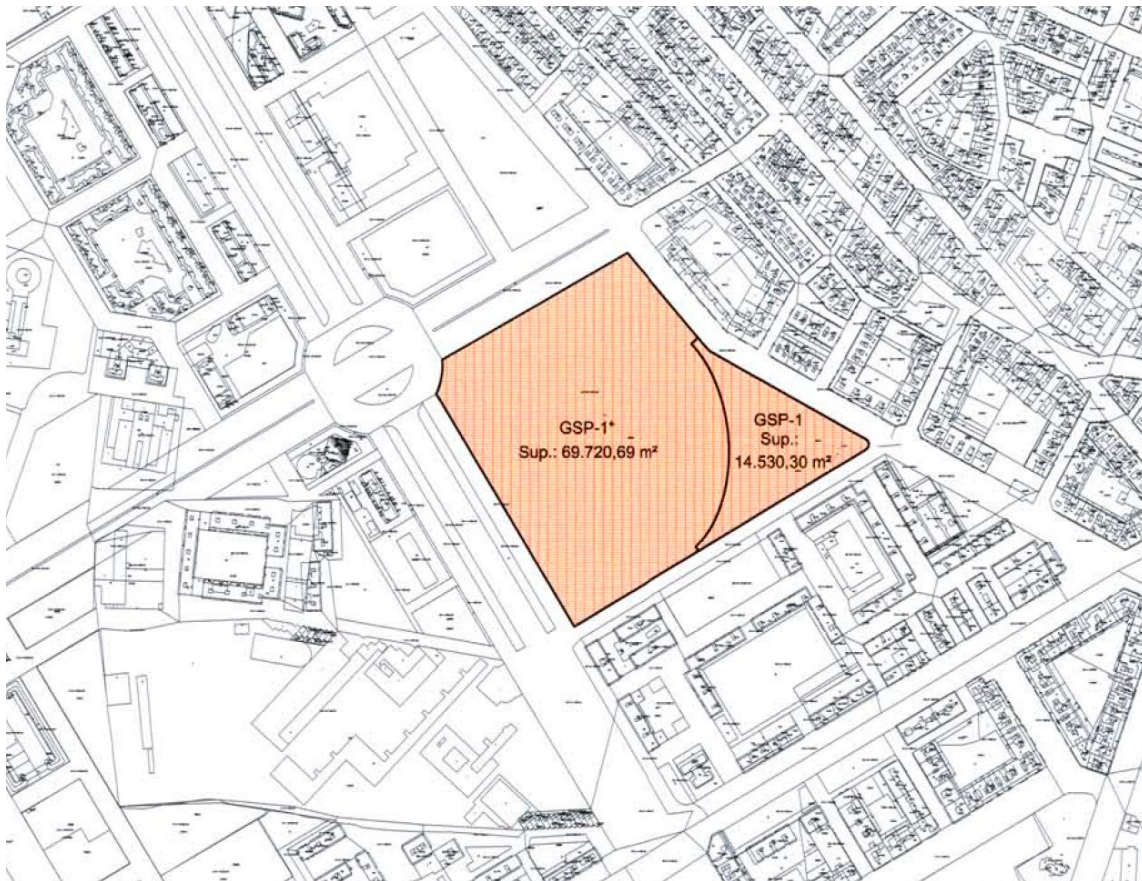


Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

El borde con Benicalap se configura a través de la calle Doctor Nicasio Benlloch, que al llegar a la parcela GSP-1* adquiere una dimensión mayor y pasa a englobar el espacio libre entre sus edificaciones y el nuevo estadio. Este espacio libre sirve de transición entre la escala del estadio y los edificios de la avenida Corts Valencianes, hacia la escala más reducida de los edificios de la calle Doctor Nicasio Benlloch y las calles transversales que le conectan con el resto del barrio.

La parcela GSP-1* incluida dentro de la "Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas" y de la "Modificación del Plan de actuación territorial estratégica "Valencia C.F." en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A "Antiguo Mestalla" y zona B "Corts Valencianes", está sujeta a la aplicación de la normativa de la calificación GSP-1 del vigente PGOU de Valencia, teniendo carácter de suelo de dominio y uso privado. La normativa complementaria de las citadas Modificaciones aclara, precisa y facilita la aplicación de las normas al uso concreto de gran estadio a emplazar en esta ubicación. La parcela GSP-1* está delimitada por la avenida de las Cortes Valencianes, la calle Amics del Corpus, la calle Dr. Nicasio Benlloch y la calle de Bernardo España Edo, linda al este con la parcela GSP-1, y tiene una superficie de 69.720,69m²



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.

La manzana está formada por dos parcelas con las siguientes superficies y referencias catastrales:

Identificación parcela	Referencia catastral	% superficie e	Superficie (m ² s)
Parcela GSP-1*	4045201YJ2744E0001TP	82,75%	69.720,69
Parcela GSP-1	4045210YJ2744E0001DP	17,25%	14.530,30
		100,00%	84.250,99

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

El objetivo del presente ED es concretar las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas para los Usos Compatibles diferentes del uso dominante deportivo de la Parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes". Se trata de procurar la integración arquitectónica entre todas las edificaciones del ámbito, especialmente con el Estadio resaltando su condición de hito urbano, así como potenciar espacios de calidad para la ciudad.

Se realiza una propuesta de volúmenes que permita la disposición de las edificaciones respetando los parámetros de posición, distancias y ocupación establecidos según la normativa vigente, permitiendo el desarrollo edificatorio de las parcelas que componen la manzana de forma autónoma.

Con este objetivo se estudia la disposición de los diferentes bloques en la parcela GSP-1* de modo que se agote la edificabilidad terciaria para los usos compatibles adjudicada a la misma, teniendo en cuenta en este análisis, las afecciones sectoriales que puedan existir.

En concreto, el objeto del presente estudio de detalle es la propuesta de creación de un área de movimiento de forma que, con sus alturas, permitan una distribución volumétrica integrada con el entorno, tanto hacia el ámbito de mayor escala de la Avenida Corts Valencianes y el nuevo estadio, como hacia el ámbito de escala más reducida del barrio de Benicalap. También se pretende generar con los espacios libres de la manzana un entorno urbano adecuado, abierto hacia la avenida de Corts Valencianes y hacia el nuevo estadio, de forma que se favorezcan las visuales amplias del estadio, se aprovechen las sinergias entre los diferentes usos y la ciudad gane un espacio dinámico y atractivo.

2.2. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

Se justifica a continuación el cumplimiento de las Normas de rango superior que son de aplicación a la manzana del presente Estudio de detalle. La Norma se transcribe en color negro (PGOU de Valencia, MP Dotaciones Deportivas y Modificación del Plan ATE), mientras que los comentarios justificativos se redactan en color azul:

2.2.1. PGOU de Valencia

- **Art. 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia**

El art. 6 de las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan ATE remite a la normativa urbanística de la calificación EDA y exige además la formulación de un Estudio de Detalle. Por tanto, que se ha de formular un Estudio de Detalle con las condiciones exigidas para esta figura de planeamiento en la calificación EDA reguladas en el art. 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia. Se justifica a continuación el cumplimiento:

«a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.»

El Estudio de Detalle abarca la manzana completa, por lo que cumple la condición de abarcar uno o varios bloques de edificación completos. En concreto, el Estudio de Detalle abarca el bloque constituido por el estadio y el edificio de usos compatibles, así como el bloque del polideportivo público.

«b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.»

La edificabilidad asignada por el Plan no se aumenta, ni se reduce la superficie de los espacios libres. Estos parámetros se justifican en el siguiente artículo 6.71 del PGOU.

«c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.»

Los espacios urbanos definidos por el Plan están formados fundamentalmente por los viales que delimitan la manzana -avenida Corts Valencianes, calle Bernardo España Edo, Calle Nicasio Benlloch y calle Amics del Corpus-, y también por la plaza y los espacios que se generan entre el estadio y el edificio de usos compatibles. El Estudio de detalle propone una volumetría del edificio de usos compatibles que respeta el espacio libre de edificación a la zona recayente a la avenida Corts Valencianes según el art.17 de la Modificación del Plan ATE definido en el plano O-2.B de forma que se preserva la condición de hito urbano del estadio y su percepción desde el acceso norte a la ciudad. Esta plaza abierta hacia la avenida de Corts Valencianes se prolonga en el espacio que discurre entre el estadio y el edificio de usos compatibles de manera que se genera una zona de actividad entre el público del estadio y el de los usos terciarios, aprovechando las sinergias entre ambos usos. La volumetría propuesta del edificio de usos compatibles también se integra en el entorno, situando el bloque de mayor altura en la zona más próxima a Corts Valencianes, en consonancia con el resto de torres de la avenida, mientras que va reduciendo su altura escalonadamente según se aproxima hacia el barrio de Benicalap. Estas consideraciones justifican que la ordenación de volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle contribuye a mejorar la calidad de los espacios urbanos del entorno.

«d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.»

Las distancias entre bloques se regulan específicamente el Art. 18 "Independencia del edificio del estadio" de las Normas Complementarias de la Zona B "Corts Valencianes" de la Modificación del Plan ATE, que en el punto



2) establece: "Para este caso, quedará sin efecto lo previsto en el apartado 10.d) del artículo 6.25 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU."

«f) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.»

En la ordenación de volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle se combinan edificaciones con distinto número de plantas. A las alturas ya definidas para el estadio y el polideportivo público, el presente Estudio de Detalle propone para el edificio de usos compatibles una volumetría que se adapta al entorno: el volumen parte de un zócalo común, con una altura variable de planta baja a planta cuarta, del que emergen dos bloques, uno de 20 plantas en la zona más próxima a la Avenida Corts Valencianes y de 16 plantas en el extremo hacia la calle Nicasio Benlloch. Este último reduce sus alturas de forma escalonada hacia el barrio de Benicalap para respetar la línea de retranqueo en función de la altura de cornisa. Adicionalmente, en el art. 6.2 de las Normas Complementarias de la Zona B "Corts Valencianes" de la Modificación del Plan ATE se establece que "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." Se cumple, por tanto, la limitación máxima de número de plantas establecida en esta exigencia normativa.

Por otro lado, también se debe justificar el cumplimiento del artículo 6.71 "Condiciones específicas" de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, para los Sistemas Generales:

- **Artículo 6.71.- Condiciones específicas**

«5. Servicios Públicos (GSP).

a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.

b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s (GSP-1: 1,2 m²/m²).

b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).

b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros).

c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte."

En cuanto a la ocupación (b1), no se podrá exceder del 70%, que para las parcelas GSP-1* y GSP-1, que supone lo siguiente:

Ocupación máxima en GSP-1* = 0,70 x 69.720,69 m² = 48.804,48m²

Ocupación máxima en GSP-1 = 0,70 x 14.530,30 m² = 10.171,21m²

Según la Licencia del Proyecto reformado del Estadio, en la que se determina una ocupación de 41.471,72m², que representa el 59,48% de la superficie de la parcela GSP-1*. La Ocupación máxima del edificio de usos compatibles según la propuesta del Estudio de Detalle podría ser de 5.509,97m², de forma que se obtiene un total de de 41.471,72m² + 5.509,97m² = 46.981,69m², que supone un 67,38% de la superficie de la parcela GSP-1*. Por tanto, no se excede la ocupación máxima (70%) permitida por el Plan.

En cuanto a la edificabilidad (b2), a ambas parcelas se les aplica el Índice de Edificabilidad Neta fijado por el Plan, que es de 1,2 m²t/m²s. Por tanto, la edificabilidad máxima del Estudio de Detalle será la siguiente:

Edificabilidad máxima GSP-1* = 1,2 m²t/m²s x 69.720,69 m²s = 83.664,83 m²t

Edificabilidad máxima GSP-1 = 1,2 m²t/m²s x 14.530,30 m²s = 17.436,36 m²t

La edificabilidad consumida sobre rasante por el estadio según la última versión del proyecto remitido por el Valencia CF para la obtención de Licencia es de 42.276,00m², de forma que restarían 41.388,83m² que es la edificabilidad prevista para el edificio de Usos Compatibles hasta completar el total de 83.664,83 m² asignado a la parcela GSP-1*

En cuanto al resto de puntos (b3, b4 y c), referentes al número de plantas, la altura de cornisa y excepciones de aplicación, se trata de parámetros que define el presente Estudio de Detalle.

2.2.2. Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas

La Modificación del PGOU de Valencia: dotaciones deportivas, en sus Normas Urbanísticas Complementarias, contiene una serie de artículos que posteriormente han sido adoptados por el Plan ATE y su Modificación, bien íntegramente o bien con actualizaciones a la normativa vigente y precisiones necesarias para el desarrollo del Plan. Estos artículos se justifican en el punto correspondiente a la Modificación del Plan ATE, detallando a continuación únicamente el art. 4 que, a pesar de transcribirse de forma idéntica, remite al plano B.5 contenido en la Modificación del PGOU de Valencia: dotaciones deportivas.

• Art. 4. Cota de referencia

"a) A efectos de aplicación de los previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela calificada GSP-1, la cual estará situada en el punto determinado en el plano B.5 de la presente Modificación 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."

El plano B.5 establece la cota de referencia en el extremo sur de la manzana, al nivel +23,46m, a efectos de los previsto en el art. 5.31 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia, que en su punto 2 establece:

"2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.*
- b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal."*



En el caso del Edificio de Usos compatibles, la planta baja se situará al mismo nivel que la planta baja del estadio, sobre el denominado nivel de pódium +0,00m en el proyecto del estadio, de forma que la altura de cornisa máxima de la edificación se fijará a partir de esta cota. Sin perjuicio de lo anterior, el nivel del suelo de planta baja podrá adaptarse a las condiciones del entorno a lo largo de las calles Bernardo España Edo y Nicasio Benlloch

2.2.3. Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) "Valencia C.F."

La Normativa Complementaria -Parte II- de la Modificación del Plan ATE es de aplicación al ámbito estratégico de cualificación urbana Zona B "Corts Valencianes" 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. Se justifica a continuación el cumplimiento de los artículos con afección al presente Estudio de detalle:

- **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."

En el punto anterior (artículo 6.71) se justifica el cumplimiento de la normativa GSP-1 según el PGOU. Del Estudio de detalle no se deriva un incremento del techo computable edificable o la implantación de usos no autorizados, salvo las excepciones establecidas en la Modificación del Plan ATE.

- **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."

El Estudio de detalle toma como Cota de referencia la indicada en el plano B.5 5 de la Modificación del PGOU de València: Dotaciones Deportivas, de forma que toda la parcela GSP-1* tenga una referencia única.

- **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.

El Estudio de detalle contempla las condiciones especificadas de la planta baja en cuanto altura libre (10m), entreplantas no computables hasta una superficie del 75% de la planta baja, y voladizo estructural a la altura parcial mínima de 7m según las determinaciones del punto 1.

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

El Estudio de detalle define un área de movimiento donde disponer la edificación, sin establecer ningún retranqueo o alineación obligatoria.

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.

La ordenación de volúmenes propuesta deja libre el frente a la avenida Corts valencianes, para su uso público.

4. Se establece la prohibición de edificar en la confluencia de la avenida Corts Valencianes con la calle Amics del Corpus."

La ordenación de volúmenes propuesta deja libre de edificación 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.

Las condiciones de edificabilidad del presente Estudio de detalle se rigen por la normativa urbanística de la calificación EDA, a excepción de las condiciones relativas a la planta baja definidas en el artículo 5 anterior, la separación mínima entre el estadio y el resto de edificaciones regulada en el artículo 18 que se justifica más adelante, y la altura libre interior de plantas por encima de la baja que podrá ser de 4m. Para la definición de la

sección de envolvente máxima grafiada en el plano 0.06 se ha definido una altura máxima entre niveles de planta de 4,20m de forma que restando el espesor del forjado quede siempre una altura inferior a 4m. En cualquier caso, la altura libre de las plantas sobre la baja podrá ser inferior a 4 metros mientras se cumplan el resto de determinaciones del PGOU de Valencia y la normativa sectorial que sea de aplicación

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.

Se contempla la posibilidad de disponer una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, con una altura libre interior de 4m. En la ordenación de volúmenes propuesta, la planta técnica se dispone a continuación de la planta baja y entreplanta a modo indicativo, pero podría estar ubicada en cualquiera de las plantas sobre la baja.

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.

El presente Estudio de detalle se redacta para cumplir con esta condición.

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.

El Estudio de detalle no interviene en las actividades integradas dentro de la envolvente del estadio.

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*.

La edificabilidad consumida sobre rasante por el estadio según la última versión del proyecto remitido por el Valencia CF para la obtención de Licencia es de 42.276,00m², de forma que restarían 41.388,83m² para el edificio de usos compatibles y se cumpliría la condición de que la edificación computable sobre rasante del uso dominante deportivo es superior al 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela. El cumplimiento de la edificabilidad destinada a usos comerciales minoristas dentro del edificio de usos compatibles se deberá justificar en el proyecto para la obtención de la correspondiente licencia de actividad.

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

El Estudio de detalle se ajusta a los usos definidos por el PGOU para la calificación como Sistema General Servicio Público GSP y también a aquellos usos compatibles establecidos por la Modificación del Plan ATE.

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.

Los establecimientos comerciales que puedan disponerse en el edificio de usos compatibles quedarán sujetos a la normativa citada anteriormente.

- **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.

En el edificio de usos compatibles se proyecta un semisótano en continuidad con la planta semisótano del nuevo estadio, cumpliendo con la posición del forjado superior respecto de la cota de referencia definida en el en el plano B.5 de la Modificación del PGOU de València: Dotaciones Deportivas.

- **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".

En la ficha de gestión de la zona B "Corts Valencianes", se establece como medida correctora la "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", que deberá cumplirse para la obtención del título habilitante.

- **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."

La dotación de aparcamiento a considerar en los proyectos correspondientes se realizará de acuerdo con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de València "Regulación de la dotación mínima de aparcamientos", en función de los usos y edificabilidad a que se destine el edificio de usos compatibles.



- **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."

En el presente Estudio de detalle se tienen en cuenta las indicaciones de los art. 17 y 18 que se justifican a continuación.

- **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."*

La ordenación de volúmenes propuesta por el Estudio de detalle deja libre de edificación sobre rasante la superficie de la parcela GSP-1* recayente a la avenida Corts Valencianes según establece el plano O-2.B. La justificación de este requerimiento se precisa en el plano de ordenación O.01 donde se superpone la ocupación de la envolvente propuesta en el Estudio de detalle con el citado plano O-2.B. El porcentaje de ocupación para la parcela GSP-1* no supera el 70% según se ha especificado anteriormente en la justificación del artículo 6.71 del PGOU y se refleja en el plano de ordenación O.02 del Estudio de detalle.

Respecto a la alternativa dos de la versión preliminar del Plan ATE, la ocupación conjunta del Proyecto del Estadio reformado y la propuesta para el edificio de usos compatibles, es inferior a la ocupación del proyecto del Estadio original junto con la alternativa dos de la versión preliminar del Plan ATE:

PROYECTO ORIGINAL + ALTERNATIVA 2 EIP	PROYECTO REFORMADO + PROPUESTA ED
Ocupación estadio: 47.907,22 m ²	Ocupación estadio: 41.471,72 m ²
Ocupación terciario (alternativa 2 EIP): 3.583,81 m ²	Ocupación terciario (Propuesta ED): 5.509,97 m ²
Ocupación total: 51.491,02 m ²	Ocupación total: 46.981,69 m ²
Superficie parcela GSP-1*: 69.720,69 m ²	Superficie parcela GSP-1*: 69.720,69 m ²
Coficiente ocupación: 73,85%	Coficiente ocupación: 67,38%

- **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."*

El nuevo estadio constituye un edificio totalmente exento en la ordenación de volúmenes propuesta por el Estudio de detalle, manteniendo su condición aislada como hito urbano, y dejando libre de edificación la zona recayente a la avenida Corts Valencianes y su confluencia con la calle La Safor. Las distancias mínimas entre el edificio de estadio y la envolvente máxima del edificio de usos compatibles -justificadas en los planos de ordenación O.03 a O.05- siempre son superiores a las establecidas en el art.18 de la Modificación del Plan ATE: desde el nivel +0,00m a +6,00m la envolvente para el edificio de usos compatibles mantiene una distancia superior de 15m a la fachada del estadio, a excepción de las zonas próximas a los núcleos de comunicación vertical, donde esta distancia es superior a 7,5m. Estos estrechamientos (4 núcleos de 11,80m de longitud) representan una longitud del 6,25% respecto de la longitud de fachada del estadio (755m de longitud total), inferior al 20% establecido en el art. 18. A partir del nivel +6,00m la envolvente del edificio de usos compatibles mantiene una distancia superior a 7,5m de cualquier punto del estadio, según se justifica en el plano O.05 donde se representan las distancias respecto del perímetro de la cubierta del estadio y los núcleos de comunicación vertical, como puntos de la envolvente más desfavorables.

- **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.*

La volumetría definida por el Estudio de detalle no vulnera las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia según se refleja en el plano O-6. No obstante, la ejecución de cualquier tipo de construcción requerirá el informe favorable previo de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea (AESA).



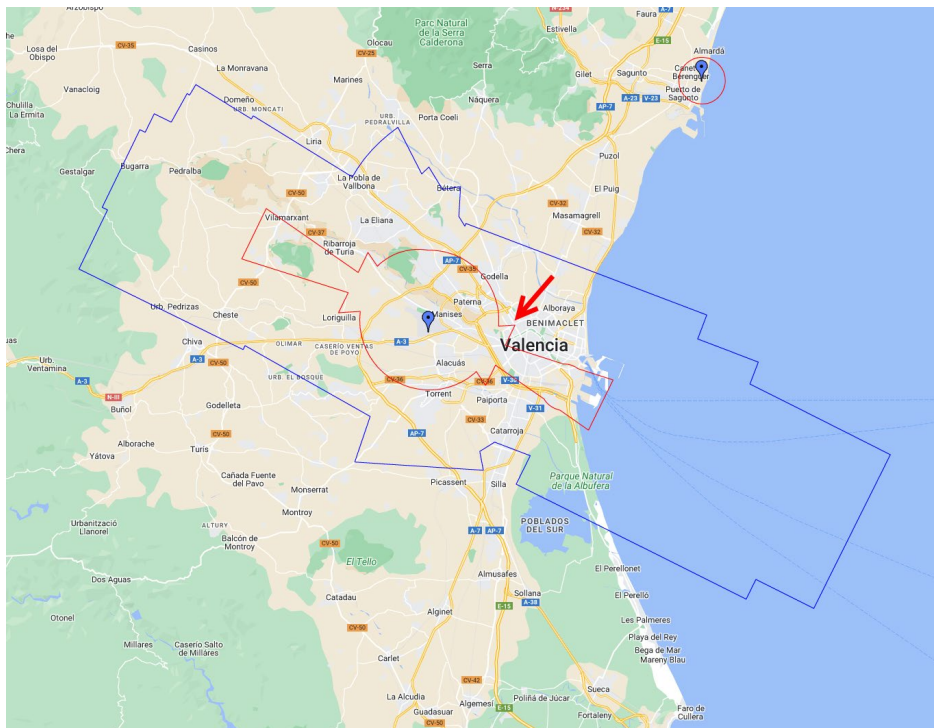
2.3. AFECCIONES

2.3.1. Afecciones de Infraestructuras

Aeronáuticas

Como se puede ver en el mapa de servidumbres aeronáuticas extraído de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), parte del municipio de Valencia está dentro del ámbito de servidumbre de aeródromo y radioeléctricas del aeropuerto de Valencia-Manises establecidas según el Real Decreto 367/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas (en rojo, servidumbres de aeródromo y radioeléctricas; en azul, servidumbres de operación).

En estas zonas se requiere, de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de AESA, según lo establecido en el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.

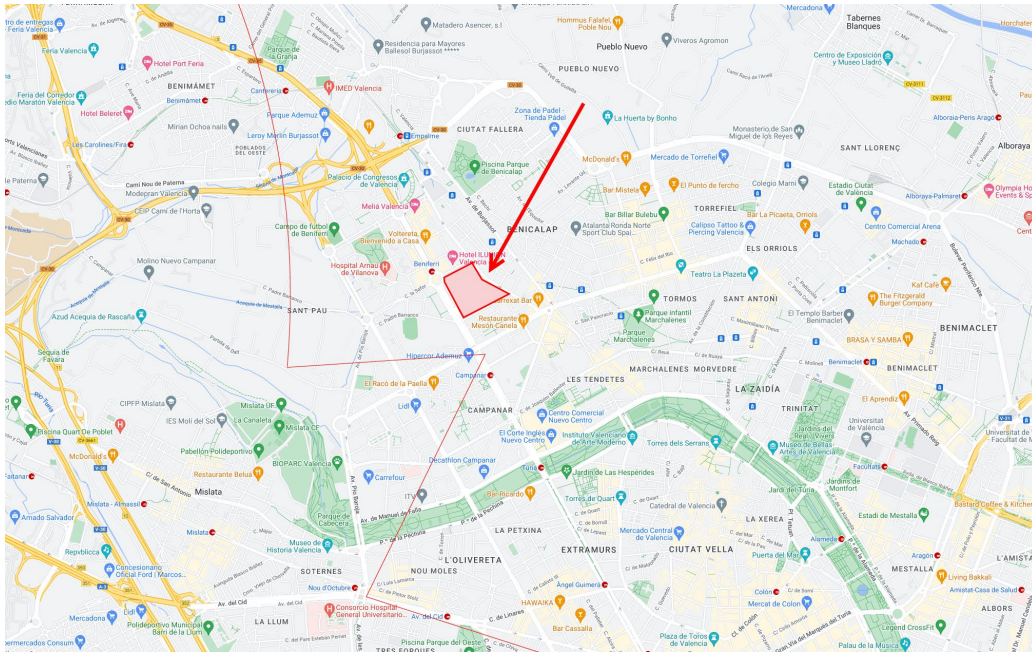


Mapa de servidumbres aeronáuticas



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610



Mapa de servidumbres aeronáuticas. Ámbito del ED.

La manzana objeto del presente Estudio de detalle se encuentra fuera de las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas (línea roja), y dentro de las servidumbres de operación (línea azul).



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

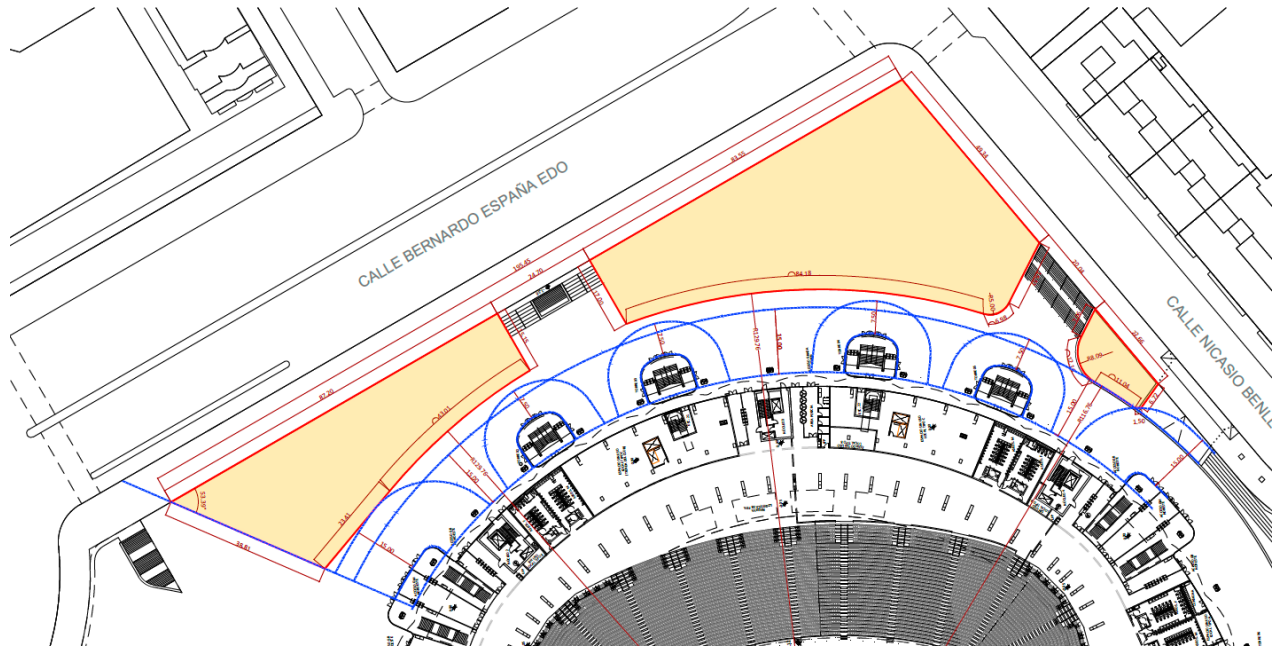
La Volumetría propuesta en el Estudio de detalle para el edificio de Usos Compatibles diferentes del uso dominante deportivo de la Parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes" busca la integración arquitectónica con las edificaciones del ámbito, especialmente con el Estadio resaltando su condición de hito urbano, así como potenciar espacios de calidad para la ciudad.

En concreto, la propuesta define un área de movimiento de forma que, con sus alturas, permita una distribución volumétrica integrada con el entorno, tanto hacia el ámbito de mayor escala de la Avenida Corts Valencianes y el nuevo estadio, como hacia el ámbito de escala más reducida del barrio de Benicalap. También se pretende generar con los espacios libres de la manzana un entorno urbano adecuado, abierto hacia la avenida de Corts Valencianes y hacia el nuevo estadio, de forma que se favorezcan las visuales amplias del estadio, se aprovechen las sinergias entre los diferentes usos y la ciudad gane un espacio dinámico y atractivo. Esta volumetría resultante a partir de las áreas de movimiento definidas en planta y sección (envolvente naranja), se representa con una posible propuesta de edificio de usos compatibles en su interior que agota la edificabilidad asignada a la parcela sin rebasar la envolvente exterior. De esta forma, el futuro proyecto podrá contar con cierto grado de libertad para su desarrollo.

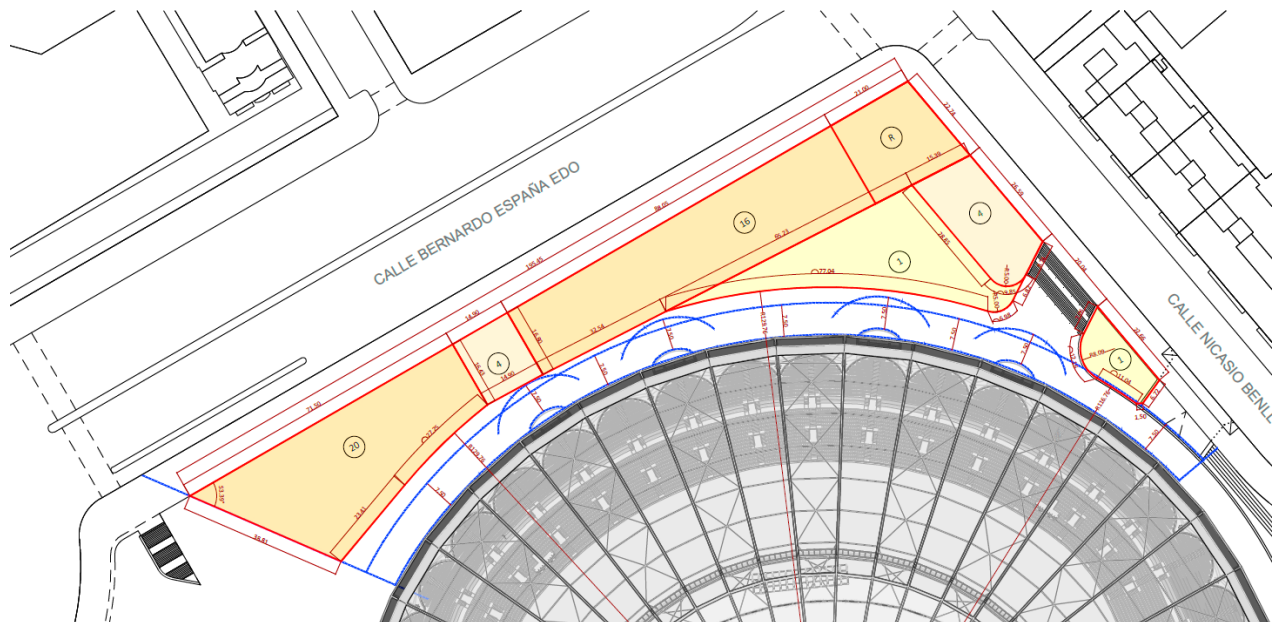


El Estudio de detalle propone una volumetría del edificio de usos compatibles que respeta el espacio libre de edificación a la zona recayente a la avenida Corts Valencianes según el art.17 del Plan ATE y su Modificación definido en el plano O-2.B de forma que se preserva la condición de hito urbano del estadio y su percepción desde el acceso norte a la ciudad. Esta plaza abierta hacia la avenida de Corts Valencianes se prolonga en el espacio que discurre entre el estadio y el edificio de usos compatibles de manera que se genera una zona de actividad entre el público del estadio y el de los usos terciarios. Las distancias entre ambos edificios – justificadas en los planos O.03 a O.05- son superiores a las establecidas en el art. 18 del Plan ATE y su Modificación: desde el nivel +0,00m a +6,00m la envolvente para el edificio de usos compatibles mantiene una distancia superior de 15m a la fachada del estadio, a excepción de las

zonas próximas a los núcleos de comunicación vertical, donde esta distancia es superior a 7,5m. Estos estrechamientos (4 núcleos de 11,80m de longitud) representan una longitud del 6,25% respecto de la longitud de fachada del estadio (755m de longitud total), inferior al 20% establecido en el art. 18.

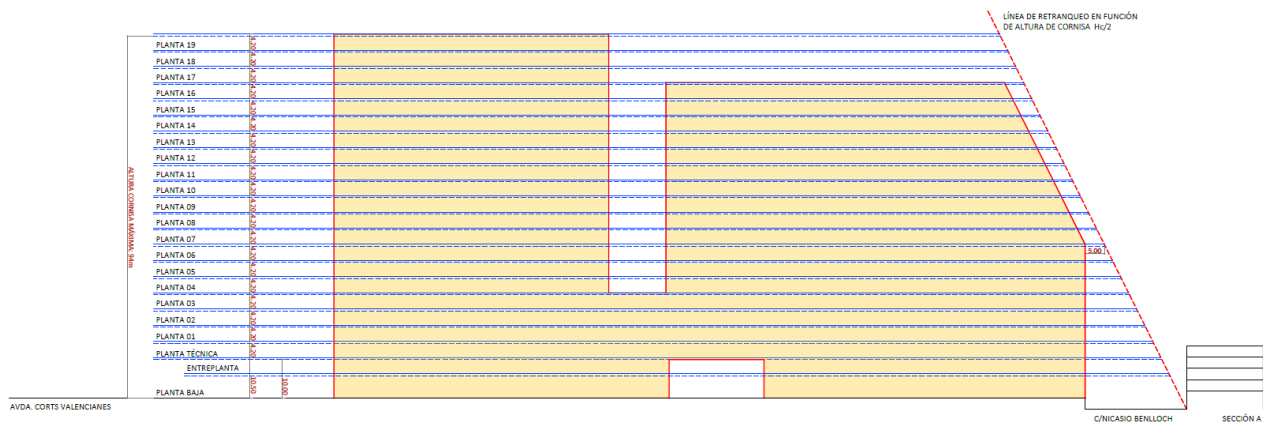


A partir del nivel +6,00m la envolvente del edificio de usos compatibles mantiene una distancia superior a 7,5m de cualquier punto del estadio, según se justifica en el plano O.05 donde se representan las distancias exigidas por el art. 8 de la Modificación del Plan ATE respecto del perímetro de la cubierta del estadio y los núcleos de comunicación vertical, como puntos de la envolvente más desfavorables.



La propuesta volumétrica para el edificio de Usos Compatibles tiene una ocupación en planta que, junto a la del estadio, es inferior a la máxima establecida por el art. 6.71 del PGOU y el art. 17 de la Modificación del Plan ATE (70% de la parcela GSP-1*), según se refleja en el plano O.02 del presente Estudio de detalle. En planta baja, el edificio de usos compatibles respeta los pasos necesarios para la evacuación del público del estadio y el acceso de los vehículos y servicios de emergencia.

La disposición de los bloques en la parcela GSP-1* de modo que se agote la edificabilidad terciaria para los usos compatibles, se integra en el entorno más próximo, situando el bloque de mayor altura en la zona junto a Corts Valencianes, en consonancia con el resto de torres de la avenida, mientras que va reduciendo su altura escalonadamente según se aproxima hacia el barrio de Benicalap. El volumen parte de un zócalo común, con una altura variable de planta baja a planta cuarta, del que emergen dos bloques, uno de 20 plantas en la zona más próxima a la Avenida Corts Valencianes y otro de 16 plantas en el extremo hacia la calle Nicasio Benlloch. Este último reduce sus alturas de forma escalonada hacia el barrio de Benicalap para respetar la línea de retranqueo en función de la altura de cornisa. Adicionalmente, según el art. 6.2 de la Modificación del Plan ATE se admite una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, de altura libre interior máxima de 4 metros.



La altura libre de planta baja definida en el art. 5 de la Modificación del Plan ATE es de 10m, con la posibilidad de disponer de dos entreplantas no computable hasta el 75% de su superficie. Para el resto de las plantas por encima de la baja, el art. 6 permite una altura libre de 4m. En el Estudio de Detalle se ha fijado una altura máxima entre los niveles de planta de 4,20m, de forma que restando el espesor del forjado se obtenga una altura libre inferior a los 4m. En cualquier caso, la altura libre en plantas sobre la baja podrá ser inferior a la definida en el Estudio de detalle siempre que cumpla con el resto de determinaciones exigidas por el PGOU de Valencia o la normativa sectorial que sea de aplicación. De igual forma, el número de plantas definido en las áreas de movimiento tiene la consideración de máximo, sin necesidad de agotarse. La volumetría del futuro proyecto arquitectónico podrá tener un número de plantas inferior siempre que se distribuya dentro de la envolvente máxima definida por las áreas de movimiento.

2.5. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

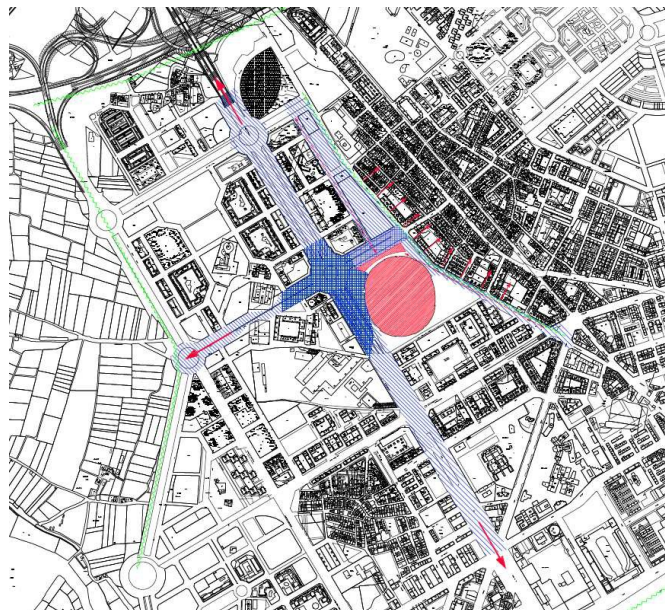
El Estudio de Integración Paisajística del Plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol" valora la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y así, determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos. A continuación, se extraen los principales apartados que afectan al ámbito del presente Estudio de Detalle, en la zona B "Corts Valencianes":

"7.3. Zona B: Corts"

La actuación en esta zona se sitúa en el barrio de Beniferri, un área urbana de reciente desarrollo que se distingue por su escala mayor que la predominante en la ciudad de Valencia. Este barrio se configura formalmente alrededor de la avenida Corts Valencianes, una vía ancha, de sección compleja compuesta de varios carriles paralelos de tráfico rodado, carriles laterales de servicio, carril bici, amplias aceras, y franjas ajardinadas que componen estos elementos. Las calles transversales también tienen una sección amplia, aunque de menor importancia que la primera. Entre ellas, la calle de la Safor constituye uno de los límites de la actuación. Las restantes calles interiores y paralelas a éstas tienen una sección más modesta y un enfoque local y reducido.

Alineados a estas vías principales se levantan edificios de considerable altura, configurando un área con una imagen urbana coronada por una silueta quebrada y en un escalón superior al resto de la ciudad. La visión conjunta del área conforma una imagen fuerte que destaca por su gran visibilidad desde los accesos a la ciudad, tranvía y demás infraestructuras de transporte y comunicaciones, así como desde cascos urbanos de otros municipios vecinos de los que les separa la huerta.

La ubicación de la actuación respecto a Beniferri en su conjunto tiene su importancia. Su gran tamaño respecto al del barrio, marcado por el nuevo estadio, posibilita estar junto al cruce de dos de las vías principales y a la vez, formar parte del borde urbano que separa y une Beniferri y Benicalap, áreas de obvias diferencias en cuanto a trama urbana, tipología de edificación, altura, servicios, imagen, etc.



La inmediatez a las vías de mayor tráfico, en especial avenida Corts Valencianes, da un grado de exposición máximo a la actuación, pero la configuración del barrio dificulta las visiones desde la distancia.

En cuanto al borde con Benicalap, éste procede desde el interior de la ciudad apoyándose en la calle Doctor Nicasio Benlloch, pero al llegar a la actuación adquiere una dimensión mayor y pasa de ser el vacío de la calle y sus edificaciones a los lados, a incluir espacios abiertos y ajardinados y, si ocasionalmente se llegara a construir, algún edificio.

Se concluye que los límites del ámbito de estudio, con diferente grado de precisión son para el este y oeste respectivamente los bordes urbanos del barrio de Beniferri con Benicalap y con la huerta, mientras que los límites norte y sur, podrían ser la ronda norte y la avenida General Avelés, si bien solo en su intersección con la avenida Corts Valencianes allí donde aún pueda apreciarse parcialmente la figura formada por el conjunto del nuevo estadio y los edificios auxiliares asociados al mismo.

7.4. Unidades de paisaje

7.4.4. Subunidades de paisaje en Zona B "Corts Valencianes"

Atendiendo a las características que deba tener una unidad de paisaje, se han establecido relacionadas con el ámbito de estudio de la Zona B las siguientes:



SUPB1: Corts Valencianes

Descripción:

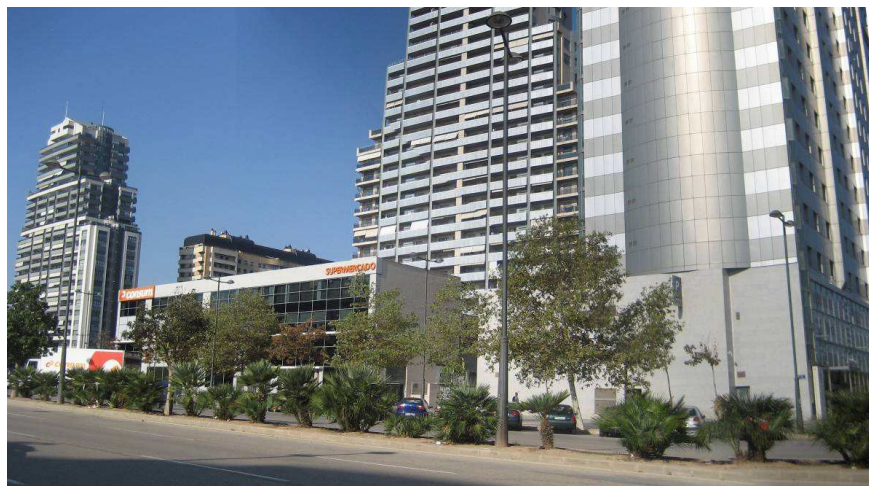
Se trata de una unidad urbana claramente diferenciada del resto de la ciudad que la rodea. Las alturas de los edificios, que sobresalen del conjunto de la ciudad, y su escalonamiento generan una silueta que destaca sobre el continuo urbano.



Esta zona de reciente desarrollo busca una imagen de contemporaneidad, más ligada a las actuaciones habituales en ciudades pujantes, con cierto aire internacional, que a la continuidad de la imagen urbana histórica de Valencia. Por su posición, se convierte en una de las entradas principales a la ciudad, marcando un hito diferencial dentro de la conurbación que se produce entre Valencia y los municipios aledaños.

Se ordena alrededor de la Avenida Corts Valencianes, un potente eje viario de sección amplia y variada: calzadas, carriles rodados laterales, aceras anchas, carril bici, jardinería, etc. Entre sus edificios se encuentran algunos de carácter singular, por su altura como el hotel Meliá, o por su arquitectura de calidad como el hotel Sorolla o el Palacio de Congresos, aunque este último ha quedado relegado por la escala impuesta al conjunto.

Las vías perpendiculares al eje principal enlazan con una segunda trama formada por las calles de distribución interior, que son más reducidas, estando subordinadas al espacio público de las plantas bajas y con una cubierta de arbolado que dificulta la vista de los edificios en altura. Esta estructura urbana engarza con la de la subunidad de paisaje contigua Nou Campanar, con promociones de menor altura que las destacadas que conforman la imagen general.



Visibilidad:

El conjunto tiene una visibilidad alta y desde grandes distancias. La visibilidad interna está coartada por el

Valoración:

Su valoración paisajística es alta, por su visibilidad y su fuerte carácter.

Afección de las actuaciones: calidad paisajística:



Las actuaciones potenciarán la identidad de esta subunidad de paisaje, insistiendo en sus tipologías constructivas y, en especial, añadiendo un nuevo hito urbano de especial relevancia. La generación de un nuevo nodo de gran importancia acentúa el papel dinamizador previsto para esta zona, también desde el punto de vista del paisaje.

SUPB2 Benicalap

Descripción:

Benicalap es un barrio de uso predominante residencial, compacto, de alturas uniformes y comedidas. Sus calles son relativamente estrechas y las plantas bajas se abren a ellas con locales, en su mayor parte terciarios en las vías de mayor importancia. Se trata en suma de un barrio asentado constructiva y socialmente, de ciudad compacta tradicional, con mezcla de usos y fuerte personalidad propia que se ha visto rodeado por nuevas piezas de ciudad en los desarrollos urbanos de la pasada década, hasta adquirir un cierto grado de centralidad propia.



Sus calles no mantienen la trama ortogonal con la rigidez de los nuevos asentamientos aparecidos a su alrededor, manteniendo la traza de algunos caminos históricos que llegaban a Valencia desde la huerta. Esta trama más compleja, con su alta densidad de ocupación del suelo, lo diferencian de sus aledaños y le otorgan su carácter.

Su forma es la de una franja entre la calle Nicasio Benlloch al suroeste, tangente a la actuación, y la Avenida El Ecuador al noreste, que va desde la Avenida Doctor Peset Aleixandre y la Ronda Norte, donde llega el parque de Benicalap. Este último es uno de los signos distintivos del barrio, y su principal dotación pública. Por el centro de la franja discurre la Avenida Burjassot, su eje principal.

Visibilidad:

Desde el exterior su visibilidad es baja, una vez rodeado de nuevos desarrollos de una escala urbana mayor. Como áreas de mayor presencia se distinguen los bordes, en especial la calle Nicasio Benlloch, y su eje principal antes mencionado. Sus calles de sección modesta tan solo permiten vistas locales de escaso alcance.

Valoración:

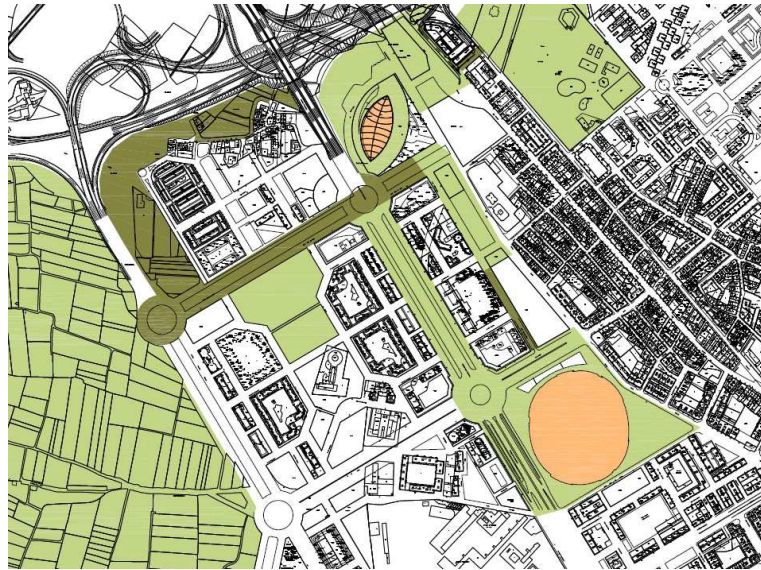
Su valoración paisajística es baja.

Afección de las actuaciones: calidad paisajística:

Este barrio podrá contar con una nueva referencia en el estadio con el que guarda una relación muy directa y sin que perturbe las propiedades que le dan su carácter. El remate físico de su borde hacia el área de Corts Valencianes mejorará su imagen propia, así como su relación el resto de la ciudad. La tarea de completar el paisaje del área vecina favorece a esta zona.

8. INFRAESTRUCTURA VERDE

En cuanto a la Zona B "Corts Valencianes", la Infraestructura Verde que proviene de la ordenación territorial persigue como mayor interés la conexión mediante espacios libres y zonas ajardinadas entre la Huerta de Camapanar - Cantarranes y el parque de Benicalap. El límite al norte con la ronda de tráfico facilita proponer esta conexión en los espacios de separación de la vía de tráfico intenso, y los elementos intermedios en el recorrido, jardines, el Palacio de Congresos, la calle Camp de Turia, permiten integrar en la Infraestructura Verde Local las principales zonas verdes del área. Al sur de este corredor verde, los espacios merecedores de incluirse quedan ya demasiado lejanos.



Por ello desde la actuación se propone incluir como elementos de la nueva Infraestructura verde Local el nuevo estadio, como importante foco de atracción pública, el espacio libre que genera a su alrededor y, como conector, la Avenida Corts Valencianes, que cuenta con una sección y un ajardinamiento suficientes para ser considerada un jardín lineal de interés conectando dos zonas merecedoras de pertenecer a la infraestructura verde Local.

9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

9.4. Sensibilidad del paisaje al cambio

(...)Mientras, en la Zona B, se propone una actuación de ordenación en el entorno inmediato del nuevo estadio que favorece su integración en la trama urbana. Su estado actual con sus obras no finalizadas ofrece un paisaje degradado en una situación enquistada que no parece avanzar hacia su resolución, por lo que las actuaciones encaminadas a favorecer su viabilidad provocarán un cambio favorable en el lugar concreto y su entorno, no solo inmediato.

Debido a las disonancias entre realidad construida e intenciones a futuro del destino de los terrenos afectados en ambos casos, se consideran las actuaciones favorables al paisaje. Se considera que tanto la unidad de paisaje como los recursos paisajísticos afectados por las actuaciones poseen capacidad para absorber los cambios en el paisaje que se produzcan como consecuencia de ellas, dado que éstas no alterarán negativamente el paisaje donde se insertan.

10. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

10.2. Visibilidad del paisaje. Análisis visual local

Zona B "Corts Valencianes"

(...). La visibilidad completa del alcance de la actuación es sobre todo a una distancia corta y las vistas sesgadas desde las vías que acceden al lugar pierden visibilidad sin necesidad de alejarse a gran distancia. Este hecho ocurre desde los puntos de vista de mayor afluencia de observadores, especialmente desde la Avenida Corts Valencianes, donde la visión del estadio se hace difícil a través del arbolado, ya que prima el sentido longitudinal de la vía sobre las vistas a los elementos situados a sus lados.



Por ejemplo, desde la calle La Safor al otro lado de la avenida, el trazado sinuoso de esta vía y las construcciones existentes, sin ser de gran altura, ocultan totalmente el estadio en su actual estado de construcción.



A diferencia de esta dificultad de visión desde los puntos que, en principio, resultan más interesantes para destacar el estadio como hito visual, éste y las edificaciones complementarias previstas resultarán más visibles desde espaldas a la avenida, en su parte que afronta Benicalap, En la primera imagen se aprecia la situación prevista del conjunto desde

los espacio libres que separan las edificaciones que rodean la Avenida Corts Valencianes y Benicalap, aunque es una zona donde se prevén escasos observadores.

Por el contrario, destaca en especial su visión desde la calle Nicasio Benlloch, ya que tanto el estadio como los nuevos edificios que lo acompañan se sitúan en el eje de esta vía, marcando un hito visual claro y rotundo, el final de una fuerte perspectiva. Las nuevas construcciones en altura acentuarán el cambio de escala que se produce con la zona de nueva ciudad, avenida y alrededores y reforzarán el contraste entre éstas y el elemento del estadio, de componente principal horizontal.



Como conclusión al análisis visual de esta actuación se considera que la ordenación urbana previa favorece la intención de destacar como referencia visual la propuesta, pero no en las situaciones de mayor interés. Será necesario adoptar medidas que, al menos, no insistan en este hecho para tratar de favorecer al máximo la visibilidad posible del estadio desde las áreas de mayor número de observadores potenciales. (...)

10.5. Potencial de las medidas correctoras de integración visual

Las principales medidas de integración visual de la Modificación del PGOU a la que acompaña ese EIP se toman directamente a través de sus determinaciones en cuanto a volúmenes que permite edificar y su posición respecto a los factores que inciden en la integración visual. Estos condicionantes, concretamente, son:

- c) Zona B: asegurar la independencia visual del nuevo estadio como hito visual singular, de manera que su forma no quede distorsionada por elementos añadidos, y excluir de posibles edificaciones y destinar a espacio libre el área de la parcela donde se asienta el nuevo estadio adyacente al cruce de la Avenida Corts Valencianes y la calle La Safor.

De todos modos, se considera también necesario acentuar algunos aspectos desde las medidas correctoras de integración visual. Se trata de concretar en la normativa del planeamiento las indicaciones precisas para asegurar, especialmente, la mejor configuración de los espacios libres generados en las actuaciones. La ordenación propuesta establece un marco volumétrico de máximos dentro del que existe flexibilidad para el diseño arquitectónico final, que deberá concretarse mediante un Estudio de Detalle a redactar para cada una de los ámbitos de actuación. Las medidas de integración irán encaminadas, no tanto a las formas arquitectónicas ni a su volumetría en general, sino a los

espacios libres que generen las actuaciones y las relaciones entre ellos y con los espacios urbanos circundantes. Para ello establecerán criterios a cumplir no solo respecto a lo construido, sino también a los espacios generados entre estas construcciones, e incluso a través de ellas, y estos criterios se convertirán en condicionantes para la redacción de los Estudios de detalle posteriores. Los objetivos de esta normativa son los antes enunciados, y se concretan en el siguiente apartado."

Los condicionantes para la redacción del Estudio de Detalle de la Zona B "Corts Valencianes", derivados de los criterios mencionados anteriormente, se concretaron en unas Medidas de Integración Paisajística a incorporar en la parte normativa del Plan a través de los artículos 17 y 18 sobre el Espacio libre de edificación y la Independencia del edificio del estadio, respectivamente.

El presente Estudio de detalle sigue los condicionantes establecidos en el Estudio de Integración Paisajística, mediante el cumplimiento de los artículos 17 y 18 de la Modificación del Plan ATE, justificados en el apartado 7.7 de la presente memoria y en los planos correspondientes.

El Estudio de detalle propone una volumetría del edificio de usos compatibles que respeta el espacio libre de edificación a la zona recayente a la avenida Corts Valencianes según el art.17 de la Modificación del Plan ATE definido en el plano O-2.B de forma que se preserva la condición de hito urbano del estadio y su percepción desde el acceso norte a la ciudad. Esta plaza abierta hacia la avenida de Corts Valencianes se prolonga en el espacio que discurre entre el estadio y el edificio de usos compatibles de manera que se genera una zona de actividad entre el público del estadio y el de los usos terciarios, aprovechando las sinergias entre ambos usos. El nuevo estadio constituye un edificio totalmente exento en la ordenación de volúmenes propuesta por el Estudio de detalle, y las distancias con el edificio de usos compatibles son superiores a las establecidas en el art.18 de la Modificación del Plan ATE.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

La volumetría propuesta del edificio de usos compatibles también se integra en el entorno, situando el bloque de mayor altura en la zona más próxima a Corts Valencianes, en consonancia con el resto de torres de la avenida, mientras que va reduciendo su altura escalonadamente según se aproxima hacia el barrio de Benicalap.



En las imágenes de Integración en el Paisaje Urbano, incluidas dentro de los planos U.01-03, se ha representado la volumetría resultante a partir de las áreas de movimiento definidas en planta y sección (envolvente naranja), con una posible propuesta de edificio de usos compatibles en su interior que agota la edificabilidad asignada a la parcela sin rebasar la envolvente exterior. De esta forma, el futuro proyecto podrá contar con cierto grado de libertad para definir la volumetría definitiva.

2.6. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El artículo 13 del TRLOTUP sobre Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo indica que:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana -productiva, reproductiva, política y personal- y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

El presente ED no afecta a la ordenación estructural, no afecta al resto de manzanas y no propone modificación de aprovechamientos, de usos ni de alturas definidas en los instrumentos de rango superior. El ED ha sido redactado según los criterios establecidos en el artículo 13 y el Anexo XII del TRLOTUP.

Entendemos como integración de la perspectiva de género “la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación”. Además, con estos parámetros también se tienen en cuenta al conjunto de las personas en las distintas fases de su vida, de modo que se facilite el uso de los espacios comunes.

Se ha de integrar este enfoque en el diseño de las edificaciones y sus espacios comunes privativos, de modo que se genere un entorno amable, seguro y de calidad que fomente un mayor uso de los espacios abiertos.

Así como las urbanizaciones exteriores públicas y la urbanización interior privada han de responder a unos estándares de permeabilidad, iluminación y accesibilidad que reduzca la posibilidad de situaciones de riesgo.

Puesto que el área en la que se actúan los estudios de detalle es de una manzana, se entiende que no afecta a la modificación de las zonas viarias exteriores. No obstante, se hace constar unas directrices a tener en cuenta para la edificación privada relacionadas con:

1. La percepción de seguridad
2. Espacios privados comunitarios y accesibilidad
3. Representación y señalización

1. La percepción de seguridad

Para garantizar la seguridad en todo el conjunto del edificio:

- Las zonas comunes han de estar bien iluminadas. Se entiende por zona común los accesos a los edificios tanto en el propio zaguán, hall o vestíbulo como la zona cubierta exterior, los caminos ajardinados hasta el acceso, los espacios polivalentes de uso comunitario del propio edificio, zonas de parque o piscina.
- Equilibrar los tipos de usos de las zonas comunitarias para favorecer que la concurrencia de personas en cualquier franja horaria sea habitual.
- Vallado perimetral de zonas en desuso o de uso con limitación horaria que por su actividad no requiera de iluminación artificial.
- Garantizar la visibilidad de los espacios o su permeabilidad, evitando zonas de poca visibilidad desde otros puntos, como callejones o pasajes, por ejemplo, que puedan suponer un riesgo o discriminación de uso.

2. Espacios privados comunitarios y accesibilidad

- Se garantiza el acceso a personas de movilidad reducida, invidentes o incluso carritos de bebe de forma adecuada siguiendo las prescripciones del CTE DB SUA para el diseño de rampas y sus pasamanos y el ancho de zonas transitables de acceso que no serán inferiores a 2 metros.
- En zonas cercanas a la entrada del edificio, si el espacio de la propia parcela lo permite, ya sea de uso terciario o residencial, se preverá de zonas de estancia para permitir o facilitar el descanso para personas de movilidad reducida o incluso la lactancia materna.

3. Representación y señalización

- Para la mejor utilización de los espacios se realizarán cambios de material o de relieve de los pavimentos para indicar de algún modo los recorridos habituales de acceso y/o de evacuación
- Los espacios en los que se establezcan franjas horarias de uso y que, por consiguiente, únicamente presenten una iluminación decorativa, deberán estar vallados y con señalización de su franja horaria.
- Cualquier señalización que se realice se redactará con un lenguaje inclusivo, con una perspectiva que englobe a las personas en general.

Para dar cumplimiento a la normativa en materia de perspectiva de género, se proponen una serie de medidas, las cuales quedan recogidas en la normativa de este estudio.

2.7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 41 del TRLOTUP define las características y documentación de los Estudios de Detalle, en el apartado 4 se indica que deberá contener la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines y que deberá incluir un análisis de su integración en el paisaje urbano. No se especifica por tanto la necesidad de incluir informe de sostenibilidad económica o memoria de viabilidad económica como en otras figuras de planeamiento.

Sin embargo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22 sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, indica que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación,

...

Dado el escaso alcance y repercusión en este sentido del presente estudio de detalle, en los puntos siguientes se va a justificar la innecesariedad de redacción de estos documentos.

2.7.1. Informe de sostenibilidad económica

El presente Estudio de Detalle se redacta, como se ha indicado en puntos anteriores, para dar cumplimiento a las determinaciones de la Modificación del Plan ATE, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2024. Su objeto es exclusivamente ordenar volumétricamente la manzana de referencia, dentro de los parámetros establecidos para la zona de ordenación en el PGOU de Valencia. No afectan al resto de manzanas del sector ni del PG. Los parámetros del ED afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, sin influir en la ordenación estructural definida por los instrumentos de rango superior.

Esta propuesta no propone una transformación urbanística, ya que se mantiene dentro de las determinaciones del PGOU, no modifica aprovechamientos, ni altera los usos o alturas máximas previstas en el planeamiento vigente. Además, no propone un incremento de las dotaciones, viario o infraestructuras públicas que supongan un aumento del gasto municipal. Se considera en todo caso que el impacto económico será positivo ya que, la aprobación del ED es el paso previo indispensable para poder conceder licencia de obras para el desarrollo edificatorio de las parcelas, con los correspondientes impuestos que de ello se deriva.

Por todo ello, se considera que no es necesario redactar un informe de sostenibilidad económica.

2.7.2. Memoria de viabilidad económica

Tal y como se ha indicado en el punto anterior, el presente Estudio de Detalle se redacta para dar cumplimiento a las determinaciones de la Modificación del Plan ATE, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2024. Su objeto es exclusivamente ordenar volumétricamente la manzana de referencia, dentro de los parámetros establecidos para la zona de ordenación en el PGOU de Valencia. No afectan al resto de manzanas del sector ni del PG. Los parámetros del ED afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, sin influir en la ordenación estructural definida por los instrumentos de rango superior.

El objeto del presente Estudio de detalle es concretar las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas para los Usos Compatibles diferentes del uso dominante deportivo de la Parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes". Lo cual se traduce en una mejora en términos de viabilidad económica, ya que se puede edificar de manera conjunta toda la manzana, y al mismo tiempo permite el desarrollo de manera independiente de cada una de las parcelas.

Esta propuesta no supone ningún incremento ni modificación de la edificabilidad que implique un incremento en términos de rentabilidad, ya que se mantienen la determinaciones del PGOU, no modifica aprovechamientos, ni altera los usos o alturas máximas previstas en el planeamiento vigente. De la aprobación de este ED no se derivan nuevas cargas urbanísticas, dado que se trata de suelo urbano con ordenación pormenorizada aprobada mediante Plan Parcial.

Según lo expuesto anteriormente, se considera que en la redacción del presente documento no es necesario realizar una memoria de viabilidad económica.

2.8. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto anteriormente, podemos resumir a continuación a modo de conclusión que el presente Estudio de Detalle:

- Define volúmenes contenedor o áreas de movimiento de la ordenación pormenorizada para la ubicación de las edificaciones.
- No modifica ninguna otra determinación urbanística propia del plan que desarrolla ni de otros planes de rango superior.

Por todo ello, se entiende que se cumplen con los criterios dados por el TRLOTUP, así como con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, la Modificación Puntual del PGOU: dotaciones deportivas, y por la Modificación del Plan ATE.



3. NORMATIVA

A continuación, se detalla la normativa específica de aplicación en el Estudio de Detalle del Edificio de Usos Compatibles de la parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes" del PGOU de Valencia:

Artículo 1. Será de aplicación la normativa urbanística de la calificación EDA del vigente Plan General, salvo por lo establecido en la Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol" y por los artículos siguientes.

Artículo 2. Por razones de coherencia formal con el resto de la avenida Corts Valencianes, a la planta que tenga consideración de planta baja, 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.

La planta baja del edificio de usos compatibles se situará al mismo nivel que la planta baja del estadio, sobre el denominado nivel de pódium +0,00m en el proyecto del estadio, de forma que la altura de cornisa máxima de la edificación se fijará a partir de esta cota. Sin perjuicio de lo anterior, el nivel del suelo de planta baja podrá adaptarse a las condiciones del entorno a lo largo de las calles Bernardo España Edo y Nicasio Benlloch según se indica en el plano O.07. La planta inmediatamente inferior a la planta baja tendrá la consideración de semisótano.

La posibilidad de construir entreplantas en la planta baja queda limitada a un máximo de dos, sin necesidad de que los forjados coincidan con el voladizo estructural referido en el punto c) anterior. Se establece un retiro mínimo de 4 metros para las entreplantas en el tramo de fachada a calle Nicasio Benlloch indicado en el plano O.06. En el resto de fachadas no se establece obligación de retiro mínimo. En el tramo indicado en el plano O.06 el retiro mínimo de 4 metros no será de aplicación a núcleos de comunicación vertical y conducciones de instalaciones.

Artículo 3. Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimientos definidas, sin obligación de alineación en ninguno de sus frentes según los planos de ordenación O.03 a O.06.

Artículo 4. El número de plantas indicado en las áreas de movimiento según los planos de ordenación O.05 y O.06 tiene la consideración de máximo, sin obligación de agotarse. La volumetría podrá tener un número de plantas inferior siempre que se distribuya dentro de la envolvente máxima definida por las áreas de movimiento.

Artículo 5. Según la Normativa complementaria de la Modificación del Plan ATE: "la altura libre interior de las plantas por encima de la baja podrá ser de 4 metros". Esta altura tiene la consideración de máximo. En cualquier caso, la altura libre de las plantas sobre la baja podrá ser inferior a 4 metros mientras se cumplan el resto de las determinaciones del PGOU de Valencia y la normativa sectorial que sea de aplicación.



Artículo 6. De acuerdo a la Normativa complementaria de la Modificación del Plan ATE: *“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”*. En la sección de envolvente máxima grafiada en el plano de ordenación O.06 se ha dispuesto la planta técnica en la planta inmediatamente superior a la baja, pero es posible disponerla en cualquier otro nivel por encima de la planta baja e incluso en plantas diferentes dentro de las áreas de movimiento definidas. En la planta técnica, además de las instalaciones generales, se permite el paso de los núcleos de comunicación y las circulaciones necesarias para acceder a las terrazas.

Artículo 7. Se permiten terrazas sin límite de anchura o longitud máxima dentro de la envolvente definida por las áreas de movimiento. Por el exterior de la envolvente también se permiten los siguientes cuerpos y elementos salientes, siempre que respeten las distancias mínimas al estadio establecidas en el art.18 de la Normativa complementaria de la Modificación del Plan ATE y reflejadas en los planos de ordenación O.03 a O.05:

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Ninguna de las fachadas tendrá la consideración de transversal y no se limita la anchura de los cuerpos salientes de un mismo plano de fachada. Las terrazas no cubiertas en la planta inmediatamente superior no computarán a edificabilidad. Los vuelos proyectados como pasarelas de mantenimiento o para la sustentación de protecciones solares, sin posibilidad de uso como terrazas, podrán ser de 1m como máximo y no computarán a edificabilidad.

Artículo 8. En el espacio libre de edificación, a excepción de las zonas delimitadas por las distancias mínimas al estadio, se permiten las siguientes construcciones sobre rasante:

- a) Construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, aparcamiento de bicicletas y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres.
- b) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes, estacionamientos y locales situados bajo los espacios libres. En el caso de los conductos de ventilación del aparcamiento, dadas las restricciones para su ubicación debido a las distancias mínimas al estadio y al resto de edificaciones, si es necesario que discurran por el interior del edificio de usos compatibles, su superficie no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 9. Sobre la altura de cornisa del edificio, en cada una de las áreas de movimiento definidas, se admiten los casetones de escaleras y ascensores sin computar a edificabilidad, e instalaciones generales del edificio. Asimismo, con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas, así como de configurar, en su caso, una mejor calidad ambiental en las azoteas, además de las construcciones por encima de la altura permitidas en el art. 5.46 del PGOU, se admiten edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 4,50 metros sobre la de cornisa del edificio, sin limitación de superficie, siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan devenir habitables o convertirse en superficies de almacenaje. Las instalaciones generales del edificio, a excepción de la instalación de captación solar fotovoltaica que podrá disponerse sobre la estructura de las pérgolas, no sobrepasarán la altura de 4,50 metros sobre la altura de

cornisa y a fin de amortiguar su impacto visual podrán cubrirse cenital y lateralmente con celosías acordes con la estética del conjunto, sin necesidad de retranqueos de las fachadas.

Artículo 10. El ámbito del estudio está afectado por servidumbres aeronáuticas. La solicitud de cualquier tipo de licencia de obras de nueva edificación, instalaciones (incluidas grúas de construcción o similares) o plantaciones, deberán adjuntar acuerdo previo favorable de AESA (o solicitud del mismo), de acuerdo a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas o normativa similar en vigor.

València, septiembre 2024

EQUIPO REDACTOR

AIC EQUIP S.L.

Gabriel Doménech
Director General –
Arquitecto

Andres Puertas
Arquitecto

Marta Carratala
Arquitecta

Teresa Pena
Abogada



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

4. PLANOS

4.1. INFORMACIÓN

I.01	SITUACIÓN	1/20000
I.02	PLANO B-4 MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA: DOTACIONES DEPORTIVAS	1/750
I.03	PLANO O-2.B PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA VALENCIA CF	1/750

4.2. ORDENACIÓN

O.01	PLANO O-2.B PLAN ATE – SUPERPOSICIÓN OCUPACIÓN EDIFICIO USOS COMPATIBLES	1/750
O.02	OCUPACIÓN EDIFICIO USOS COMPATIBLES – PLANTA ESTADIO NIVEL +0,00m	1/750
O.03	DISTANCIAS AL ESTADIO – ÁREA DE MOVIMIENTO PLANTA ESTADIO NIVEL +0,00m	1/500
O.04	DISTANCIAS AL ESTADIO – ÁREA DE MOVIMIENTO PLANTA ESTADIO NIVEL +6,00m	1/500
O.05	DISTANCIAS AL ESTADIO – ÁREA DE MOVIMIENTO PLANTA ESTADIO NIVEL CUBIERTA	1/500
O.06	ÁREA DE MOVIMIENTO – SECCIÓN A Y PLANTA ENVOLVENTE MÁXIMA	1/500
O.07	ÁREA DE MOVIMIENTO – SECCIÓN B Y PLANTA ENVOLVENTE MÁXIMA	1/500

4.3. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

U01	INTEGRACIÓN EN EL PASIAJE URBANO. VISTA NOROESTE	S/E
U02	INTEGRACIÓN EN EL PASIAJE URBANO. VISTA SUR	S/E
U03	INTEGRACIÓN EN EL PASIAJE URBANO. VISTA ESTE	S/E

5. ANEXOS

Anexo 1. Impacto por razón de género

El artículo 13 del TRLOTUP sobre Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo indica que la ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

En el punto 2.6 de este estudio se realiza un análisis y justificación de la propuesta considerando la integración de la perspectiva de género en la propuesta del ED. Como resultado de este análisis, en el punto 3 de este estudio se propone la normativa teniendo en consideración esta perspectiva.

Como conclusión se indica que el presente ED ha sido redactado según los criterios establecidos en el artículo 13 y el Anexo XII del TRLOTUP.

Anexo 2. Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia

El presente Estudio de Detalle de la manzana 3 del sector E-21, se centra únicamente en ordenar volumétricamente la manzana 3, dentro de los parámetros máximos establecidos para la zona de ordenación. El objeto del estudio propuesto no incide directamente en el régimen propio de la infancia, los adolescentes o la familia. Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación del presente ED son, en principio, irrelevantes. Desde luego, en nada les perjudica. Y lo mismo sucede respecto de la familia. Se trata de una propuesta que no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, de la adolescencia y de la familia.

La LEY 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia se centra en la protección de los intereses superiores de los niños, niñas y adolescentes que viven en el territorio valenciano, como ciudadanía activa y de pleno derecho en la Comunitat Valenciana y se promueve su participación en todos los ámbitos de las esferas pública y privada. La ley pretende además establecer un nuevo marco de apoyo a la infancia y la adolescencia y sus familias donde se trabaje desde todas las esferas por la equidad en el acceso a sus derechos, la igualdad de oportunidades y la lucha contra la transmisión intergeneracional del empobrecimiento.

Asimismo, esta ley supone darle un enfoque transversal a todo lo relacionado con el desarrollo de la infancia, atendiendo a la diversidad de cada niña, niño y adolescente, teniendo en cuenta la coeducación inclusiva, emocional y social, y garantizando la igualdad de trato y la no discriminación por cualquier motivo.

El eje central de la ley es el estatuto jurídico de la infancia y la adolescencia en la Comunitat Valenciana, desarrollando los derechos reconocidos en la Convención de derechos del niño y en el resto del ordenamiento, y las actuaciones conducentes a su pleno disfrute.

En relación con la afección que el planeamiento urbanístico puede tener en los derechos del niño, el texto prevé la participación de la infancia y la adolescencia en la configuración de los espacios públicos, a fin de conseguir un entorno

urbano amigable y adecuado a sus necesidades. Por su parte el capítulo VIII "Derechos en relación con el medio ambiente, el entorno urbano y la movilidad" hace especial referencia al derecho a un medio ambiente saludable, a conocer el entorno y a disfrutar de espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas públicas. Además, las políticas públicas de movilidad urbana e interurbana tendrán en cuenta la perspectiva, las necesidades específicas y el interés superior de niños, niñas y adolescentes, facilitándoles el uso de los transportes públicos y un desplazamiento autónomo, accesible y seguro a los centros de enseñanza, así como a otros equipamientos dirigidos especialmente a esta población.

En este punto podemos dar por reproducidas directrices a tener en cuenta para la edificación privada contempladas en el punto 2.6 de perspectiva de género, relacionadas con:

1. La percepción de seguridad
2. Espacios privados comunitarios y accesibilidad
3. Viviendas
4. Representación y señalización

El propósito de esta ley es, en suma, fomentar de forma activa los derechos de la Convención de derechos del niño para el conjunto de la infancia y la adolescencia de la Comunitat Valenciana.

En conclusión, este estudio no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia, si bien sus efectos indirectos han de considerarse, desde este punto de vista, favorables.

Anexo 3. Impacto por razón de orientación sexual

La Ley 8/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, integral del reconocimiento del derecho a la identidad y a la expresión de género de la Comunitat Valenciana, que tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de autodeterminación de género de las personas que manifiesten una identidad de género sentida diferente a la asignada en el momento del nacimiento. Esta ley regula los principios, medidas y procedimientos destinados a garantizar los derechos que esta reconoce para todas las personas residentes en la Comunitat Valenciana, definiendo los derechos (art. 5) en los que se garantice la protección a todas las personas:

- a) Al reconocimiento de su identidad de género libremente manifestada, sin la necesidad de prueba psicológica o médica.
- b) Al libre desarrollo de la personalidad acorde a su identidad y expresión de género.
- c) A ser tratadas de conformidad a su identidad de género en todos los ámbitos públicos y privados.
- d) A que se respete y proteja su integridad física y psíquica, así como sus decisiones en relación a su identidad y expresión de género.
- e) A recibir de la Generalitat una atención integral y adecuada a sus necesidades médicas, psicológicas, jurídicas, educativas, sociales, laborales y culturales en referencia al desarrollo de su identidad y expresión de género.
- f) A que se proteja el ejercicio efectivo de su libertad y a no sufrir discriminación por motivo de identidad o expresión de género en todos los ámbitos de la vida.

El artículo 7 determina la no discriminación por motivo de identidad o expresión de género:



“Se prohíbe toda forma de discriminación por razón de identidad o expresión de género, incluyendo la discriminación, directa o indirecta, por asociación y por error, la discriminación múltiple, el acoso, la inducción, orden o instrucción de discriminar, las represalias o el incumplimiento de las medidas de acción positiva derivadas de obligaciones normativas o convencionales, así como la victimización secundaria por inacción de quien, en su caso, tiene un deber de tutela.”

A fin de respetar los objetivos de esta Ley, la normativa propuesta en el presente estudio (punto 3) recoge las determinaciones que serían favorables en cuanto a la no discriminación de las personas creando lugares bien iluminados y seguros para evitar que se generen situaciones de riesgo para cualquier persona por razón de orientación sexual.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle José Ortega y Gasset 23 -1º Local 3 –28006. Madrid. España.
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610