



UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		EFFECTES GESTIÓ N
EXPEDIENT E-03001-2024-000406-00	PROPOSTA NÚM. 2	REQ. FISC. /INF. N
ASSUMPTE Aprovar definitivament l'Estudi de Detall de l'edifici d'usos compatibles amb l'ús dominant esportiu de la parcel·la GSP-1 en la Zona B "Corts Valencianes".		
COMISSIÓ DE PLE COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA		
ÒRGAN COMPETENT PLE		

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El pasado 20 de septiembre de 2024, y con número de registro I 00118 2024 217417, Luis Manuel Ortolá Piera, en representación de la mercantil VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., presentó escrito mediante el que solicitaba iniciar el trámite para la aprobación de un Estudio de Detalle del edificio de usos compatibles con el uso dominante deportivo de la parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes", y cuyo objeto es concretar las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas para la citada parcela.

Se pretende 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.

SEGUNDO.- El 17 de enero de 2025, la documentación presentada es objeto de informe por parte de la Jefatura del Servicio de Planeamiento, informe en el que se pone de manifiesto determinadas deficiencias que resulta necesario subsanar con carácter previo a la admisión a trámite de la documentación presentada.

Una vez presentada la documentación corregida e informada favorablemente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de abril de 2025, se inició el proceso de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en el Estudio de Detalle del edificio de usos compatibles con el uso dominante deportivo de la parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes", y se sometió a información pública durante un periodo de 20 días.

TERCERO.- Durante el periodo de información pública del "*Estudio de Detalle del edificio de usos compatibles con el uso dominante deportivo de la parcela GSP-1* en la Zona B "Corts Valencianes"*", computado desde el día 8 de mayo de 2025 -siguiente al de la publicación en DOGV el 07-05-2025 del anuncio de información pública- hasta el día 4 de junio de 2025, se



ha emitido informe por parte del Servicio de Licencias Urbanísticas, de fecha 12 de mayo de 2025, en el que se señala que “*no se efectúa alegación alguna en relación con lo solicitado*”.

Así mismo, el pasado 7 de julio de 2025, tuvo entrada informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil, condicionado a que “*las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.*” Por otra parte, recomienda actualizar en el documento de planeamiento las referencias a la normativa conforme a los cambios introducidos por el Real Decreto 369/2023.

CUARTO.- En el citado periodo de información pública, no se han formulado alegaciones según certificado emitido por la Secretaría del Área I de fecha 6 de junio de 2025, si bien consta la presentación de un escrito con número de registro 00118-2025-108285 por parte de la “Asociación para la Libertad del Valencia C. F.”, previamente al inicio del plazo de información pública producido el 6 de mayo de 2025, al que procede dar el tratamiento de alegación a pesar de haberse presentado de forma prematura.

También consta la presentación de un escrito el 17 de junio de 2025 con número de registro 00118-2025-156158 por parte de AIC Equip, S.L., equipo técnico redactor de la documentación del Estudio de Detalle, mediante el que se pone de manifiesto la conveniencia de corrección de un error existente en el artículo 7 del documento sometido a información pública, y además solicita que se admita la ubicación de los aparcamientos de bicicletas en espacios bajo rasante, siempre que el acceso a ellos se realice mediante itinerario accesible (rampa accesible).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El planeamiento vigente de la parcela objeto del Estudio de Detalle es el Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”, aprobado definitivamente por Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 19 de febrero de 2015 (BOP núm. 91, de 15.05.2015), en la redacción dada por la Modificación del mismo en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A “Antiguo Mestalla” y zona B “Corts Valencianes” aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 23.07.24 (BOP núm. 176, de 11.09.2024).

El Estudio de Detalle ha sido presentado por la mercantil VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. en cumplimiento de lo previsto en las Normas Urbanísticas del indicado instrumento de planeamiento, en cuya PARTE II – NORMATIVA COMPLEMENTARIA ZONA B “CORTS VALENCIANES” se incluye el artículo 6 titulado “Normativa aplicable a los usos compatibles”, cuyo apartado 3 dispone lo siguiente:



“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.”

SEGUNDO.- El Estudio de Detalle presentado, de conformidad con lo dispuesto en el precepto de las Normas Urbanísticas del Plan ATE transcrito en el Fundamento de Derecho anterior, tiene como objeto concretar las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas para el edificio de usos compatibles con el uso dominante deportivo de la parcela GSP-1* en la Zona B “Corts Valencianes”, tal y como se describe en el informe emitido por la Jefatura del Servicio de Planeamiento el 17 de enero de 2025:

“La propuesta define, para las parcelas de usos terciarios, 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 generan espacios libres de la manzana en 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. Dentro del área de movimiento definida, se representa con carácter orientativo y no vinculante, una posible propuesta de los edificios terciarios que agota la edificabilidad asignada a la parcela sin rebasar la envolvente exterior.

De esta forma, el futuro proyecto definitivo podrá contar con cierto grado de libertad para su desarrollo y su volumetría podrá tener un número de plantas inferior siempre que se colmate dicha edificabilidad dentro de la envolvente máxima definida por las áreas de movimiento.

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.”

TERCERO.- La función y contenido de los Estudios de Detalle se regula en el artículo 41 TRLOTUP, que señala que:

“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.



3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 46.4 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en la redacción dada por el artículo 201 de la Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, “*dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el [artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE](#).*”, por lo que la tramitación del Estudio de Detalle que nos ocupa quedó exenta de previa evaluación ambiental estratégico.

QUINTO.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1 del TRLOTUP, el Estudio de Detalle se sometió a información pública durante un periodo mínimo de 20 días, asegurando cuanto menos las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del TRLOTUP, es decir:

- Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- Publicación de anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público del plan y documentación complementaria.
- Consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

SEXTO.- Como ya se indicó en el antecedente cuarto, si bien dentro del periodo de alegaciones no se formuló ninguna, con carácter previo al inicio del plazo de información pública se presentó escrito por parte de la “Asociación para la Libertad del Valencia C. F.”, que pese a haberse presentado de forma prematura procede darle el tratamiento de alegación, por lo que pasamos a analizar dicho escrito, en el que la alegante solicita que se deniegue la aprobación del Estudio de Detalle por las siguientes razones:



El acuerdo de 29 de julio de 2022 del Consell de la Generalitat Valenciana -DOGV 9397 de 3 de Agosto de 2.022-, a través del cual se procede a la resolución anticipada y declaración de caducidad de la antigua “Actuación Territorial Estratégica Valencia Club de Fútbol”, establecía en su apartado quinto determinados compromisos y obligaciones para el correcto desarrollo del suelo tanto en la zona A “Antiguo Mestalla” y la zona B “Corts Valencianes”, que nos son otras que las recogidas en resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015 mediante la que se aprueba el Plan de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.

Entre dichas obligaciones se encontraba la de construir un hotel sobre la parcela en la que antiguamente se encontraban las dependencias municipales (Avenida de Aragón 35), lo que determina -según el alegante- que la citada construcción debe resultar observada y ejecutada como condición impuesta por el Consell para poder materializar el aprovechamiento lucrativo privado a través del Estudio de Detalle objeto de exposición pública, por lo que se pretende la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico privado del sector sin necesidad de la ejecución de la referida edificación y, en consecuencia, sin el cumplimiento de las condiciones de la ATE.

Continúa el escrito señalando que *“se pretende la obtención de licencias para las parcelas con aprovechamiento lucrativo de uso dominante terciario en la zona B, sin necesidad del cumplimiento de todas las cargas impuestas en la ATE, entre otras, la urbanización de la zona, la obtención del 10% del aprovechamiento por parte del Ayuntamiento, o la ejecución de la edificación del hotel de referencia. Por tanto, el instrumento de planeamiento que nos ocupa, lejos de desarrollar y adecuarse a aquellos condicionantes impuestos por el Consell, los contradice para mermarlos y reducirlos, permitiendo la patrimonialización de aprovechamientos lucrativos privados sin que las cargas urbanísticas impuestas sean cumplimentadas, con un claro y evidente quebrantamiento al principio de justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento.”*

Se propone la íntegra desestimación de estas alegaciones, y ello por las razones que pasamos a exponer:

- En cuanto al acuerdo del Consell de 29 de julio de 2022 citado en la alegación, lo que hizo este acto administrativo fue resolver anticipadamente y declarar la caducidad de la ATE. Se trata, pues, de un acuerdo de resolución de la relación de naturaleza contractual que unía al Valencia C.F. S.A.D., como promotor de la ATE, con la Generalitat Valenciana, como Administración autonómica competente para la adjudicación de dicha condición, formalizada en el Convenio para la ejecución de la ATE suscrito el 29 de abril de 2015 entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D.



Si a ello añadimos que el citado Acuerdo del Consell mantuvo la vigencia de todas las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada del Plan ATE, se comprenderá fácilmente que un acuerdo de resolución contractual no puede operar nunca como parámetro de contraste para verificar la legalidad de una posterior disposición de carácter general como es el Estudio Detalle que nos ocupa, cuya aprobación definitiva es competencia de otra Administración –en este caso, del Ayuntamiento de València-, que lo que debe respetar a la hora aprobar el Estudio de Detalle en cuestión es el instrumento de planeamiento del que trae causa y la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

El acuerdo del Consell de resolución anticipada de la ATE ni tiene naturaleza normativa, ni puede condicionar el legítimo ejercicio por el Ayuntamiento de València de su potestad de planeamiento, cosa que por cierto reconoce el propio acuerdo del Consell, que expresamente declara la extinción de las competencias asumidas por la Generalitat en cuanto la potestad de planificación urbanística (punto tercero), correspondiendo en lo sucesivo al Ayuntamiento de València la potestad de “ius variandi” respecto de este instrumento de planeamiento (punto cuarto).

- En cuanto a la obligación incumplida de construcción del hotel, ciertamente la Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 19 de febrero de 2015 por la que se aprobó el Plan ATE y se designó como promotor de la misma a la entidad Valencia C.F. S.A.D. incluyó, dentro de la llamada “FASE I (plazo de 3 años)” la obligación del promotor de la ATE de construir un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso –ahora demolidas- sobre la que se ubica la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas (véase la Consideración Técnico-Jurídica Séptima “Fases y plazos para la ejecución de la actuación”, apartado 2).

No obstante, debe tenerse en cuenta que tras la resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, y la consiguiente pérdida por el Valencia C.F. S.A.D. de su condición de promotor de la misma, este último, que no ostenta la propiedad de parcela de uso terciario que nos ocupa, carece de título jurídico alguno para realizar una actuación edificatoria sobre predio ajeno. Evidentemente no puede realizarla en calidad de propietario, pues no es titular de la parcela y nunca lo ha sido, pero tampoco como promotor de la ATE, pues la administración autonómica le ha privado de dicha condición mediante el acuerdo del Consell antes citado.

Es por ello que la vigente redacción del Plan ATE (con su Modificación aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 23 de julio de 2024), que es la norma que regula el régimen urbanístico aplicable a esta parcela, no establece ninguna obligación de construcción de un hotel por el Valencia C.F. S.A.D. –ni tampoco por quien sea su propietario actual-, sino que se limita a calificar la parcela en cuestión como “Terciario Mestalla (TER-M)” y a regular su régimen de usos en el artículo 8 de sus Normas Urbanísticas, cuyo apartado 2 dispone que “El



régimen de usos de la parcela TER-M incluida en el ámbito de la actuación será el establecido en el art. 6.44 de las Normas Urbanísticas del PGOU de València”, añadiendo determinadas especialidades en su apartado 3. Por tanto, el régimen de usos urbanísticos permitidos en esta parcela, que podrá ser desarrollado por quien sea su propietario, es el establecido en la norma citada.

Cabe añadir que la obligación de edificar, conforme a la normativa urbanística tanto estatal como autonómica (art. 17.1 del TRLSRU de 2015 y art. 188 del TRLOTUP, respectivamente), incumbe al propietario de la parcela, que el Proyecto de Reparcelación forzosa de la Fase 1 Zona A aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de abril de 2015 adjudicó a la mercantil EXPO GRUPO, S.A., posteriormente transmitida a la mercantil HCG LEVANTE S.L.U., transmisión que fue autorizada por este Ayuntamiento. Así, en caso de incumplimiento del deber urbanístico de edificar, el Ayuntamiento de València jamás podría dictar al Valencia C.F. S.A.D. la orden de edificación regulada en el art. 194.1 del TRLOTUP, sino que tendría que hacerlo a quien fuese en ese momento el propietario de la parcela, tras la oportuna investigación registral, pues solo a la propiedad le resulta exigible el cumplimiento del deber de edificar en suelo urbanizado.

- Por lo que se refiere a la alegación de que la aprobación del Estudio de Detalle permitiría la patrimonialización de aprovechamientos lucrativos privados sin que las cargas urbanísticas impuestas sean cumplimentadas, esto simplemente no es cierto, pues ni la aprobación un Estudio de Detalle produce como efecto jurídico la patrimonialización de aprovechamientos urbanísticos, ni su aprobación dejaría incumplida ninguna de las obligaciones exigibles al Valencia C.F. S.A.D.

Efectivamente, debemos partir de que los aprovechamientos urbanísticos en cuestión no los atribuye el Estudio de Detalle, que tiene unas funciones legales muy limitadas, constreñidas a la reordenación de alineaciones y volúmenes (art. 41.1 TRLOTUP), sino que son los previstos en la ordenación urbanística vigente, que es la contenida en el Plan ATE, que además no atribuyó incremento de edificabilidad alguno a la parcela de la Avda. Corts Valencianes objeto del Estudio de Detalle, pues esta sigue teniendo la misma edificabilidad neta que la atribuida con carácter general por el PGOU de València de 1989 a todas las parcelas calificadas como GSP-1 o GSP-1*. Así se encarga de recordarlo el artículo 3.h) de las Normas Urbanísticas del Plan ATE, que se refiere al “*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.*”

En cualquier caso, como ha establecido históricamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo y recoge ahora de forma expresa el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, “*la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo*”, es decir, que la mera atribución de



edificabilidad por el Plan ATE –y mucho menos por el Estudio de Detalle que nos ocupa- no incorpora ningún derecho adicional al patrimonio de propietario de la parcela, sino que “*la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva*”, esto es, con la obtención de la licencia de edificación y la efectiva construcción de la edificación autorizada (en el mismo sentido véase la regulación contenida en el artículo 185.2, último párrafo, del TRLOTUP).

En consecuencia, no es cierto que -como afirma el alegante- la aprobación del Estudio de Detalle permita la patrimonialización de aprovechamientos lucrativos privados, pues los estudios de detalle, considerados por la doctrina como el último escalón de los instrumentos de planeamiento dada la modestia de la sus determinaciones, tienen como único objeto la definición o remodelación de volúmenes y alineaciones sin modificar otras determinaciones propias del plan que desarrollan, por lo que no pueden tener incidencia alguna en la patrimonialización o materialización de aprovechamientos lucrativos privados.

- Finalmente, el alegante denuncia el incumplimiento de determinadas obligaciones como son “*la urbanización de la zona, la obtención del 10% del aprovechamiento por parte del Ayuntamiento*”. Al respecto cabe razonar que la parcela GSP-1* objeto del Estudio de Detalle se encuentra completamente urbanizada, pues lo fue con motivo de la ejecución de las obras de urbanización propias del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial del Sector 1 “Ademuz”, ámbito físico en el que estaba incluida por el PGOU de 1989, en cuya virtud alcanzó –como todas las demás parcelas de resultado fruto del correspondiente proceso reparcelatorio- la condición jurídica de solar. Siendo esto así, las actuaciones de reurbanización que resulten necesarias para la adaptación de los servicios urbanísticos existentes al concreto destino de cada edificio se pueden realizar legalmente –y así se hace habitualmente en la práctica- de forma simultánea a la edificación, y se comprobará su efectiva conclusión a satisfacción de la Administración municipal como requisito previo para la admisión del título habilitante de su puesta en funcionamiento.

Por lo que respecta a “*la obtención del 10% del aprovechamiento por parte del Ayuntamiento*”, entendemos que la alegación de esta cuestión responde a un mero error del alegante, pues el vigente Plan ATE no establece obligación alguna en tal sentido en la Ficha de la Zona B “Corts Valencianes”, sino en la Ficha de la Zona A “Antiguo Mestalla” como condición de desarrollo de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, que nada tiene que ver con el Estudio de Detalle que nos ocupa.

Por otra parte, con fecha de 17 de junio de 2025 y número de registro 00118-2025-156158, se presentó escrito de forma extemporánea por parte de AIC Equip, S.L., equipo redactor de la documentación técnica del Estudio de Detalle, mediante el que se pone de manifiesto la existencia de un error en el artículo 7 del Estudio de Detalle sometido a información pública respecto de la longitud máxima de vuelo de las pasarelas de mantenimiento, que por coherencia



con la longitud máxima de terrazas debería ser de 1,20 m en lugar de 1,00 m que figura. También solicita que se admita la ubicación de los aparcamientos de bicicletas en espacios bajo rasante, siempre que el acceso a ellos se realice mediante itinerario accesible (rampa accesible), que permita llegar a pie desde los carriles bici perimetrales, hasta los aparcabicis, sin necesidad del uso de escaleras.

Respecto de la primera cuestión planteada, efectivamente se advierte la existencia del error puesto de manifiesto en el artículo 7 del Estudio de Detalle, por lo que con carácter previo a la remisión de la documentación a la Conselleria para la inscripción del Estudio de Detalle en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, deberá presentarse un texto refundido del instrumento de planeamiento en el que se corrija este error.

Por lo que respecta a la ubicación de los aparcamientos de bicicletas en espacios bajo rasante, siempre que el acceso a ellos se realice mediante itinerario accesible, se trata de una cuestión regulatoria que excede del contenido del Estudio de Detalle, por lo que no procede su consideración.

En consecuencia, se propone estimar la alegación formulada por lo que respecta a la corrección del artículo 7 del Estudio de Detalle, y desestimarla por lo que hace referencia a ubicación de los aparcamientos de bicicletas en espacios bajo rasante.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

OCTAVO.- Tal y como dispone el artículo 61.2 del TRLOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor, previa remisión de una copia digital del Plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

NOVENO.- En virtud del artículo 61.1.d) del TRLOTUP en relación con los artículos 123.1 i) y 123.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local (modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local), la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponderá al Ayuntamiento Pleno, por mayoría simple de votos.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de dret, es formula la següent proposta d'acord: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de derecho, se formula la siguiente propuesta de acuerdo:

PRIMERO.- Estimar parcialmente la alegación presentada por AIC Equip, S.L. con número de registro 00118-2025-156158, y desestimar la alegación presentada por la “Asociación para la Libertad del Valencia C.F.” con número de registro 00118-2025-108285, por las razones expuestas en el fundamento de derecho sexto de presente acuerdo.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del edificio de usos compatibles con el uso dominante deportivo de la parcela GSP-1* en la Zona B “Corts Valencianes”, presentado por la mercantil Valencia C.F. S.A.D.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil Valencia C.F. S.A.D., a quienes han formulado alegaciones en el expediente y a la Asociación Vecinal Benicalap-Entrecaminos, con expresión de los recursos que contra el mismo procedan, así como comunicarlo a los Servicios municipales afectados.

CUARTO.- Requerir a la mercantil Valencia C.F. S.A.D. para que, con carácter previo a la remisión de la documentación a la Conselleria para la inscripción del Estudio de Detalle en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, presente un texto refundido del instrumento de planeamiento en el que se corrija el error detectado en el artículo 7 de la Normativa contenida en el apartado 3 de su Memoria.

QUINTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, condicionado a que la mercantil Valencia C.F. S.A.D. realice el previo ingreso en la Tesorería Municipal del coste total IVA incluido de la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1 a ejecutar por el Ayuntamiento de València, de acuerdo con la valoración actualizada efectuada por la Fundación Deportiva Municipal, tal y como se establece en la Ficha de Gestión de la Zona B “Corts Valencianes” del Plan de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”; y previa comunicación y remisión de una copia digital del Plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.