



OFICINA TÉCNICAS, S.L.
Cronista Carreres nº 5 entresuelo 1º - 46003 Valencia
www.tesingenieros.com



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.

**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”**

DOC. 4 FICHAS DE GESTIÓN

VERSIÓN FINAL DEL PLAN
SEPTIEMBRE 2023

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”

FICHAS DE GESTIÓN

ÍNDICE

1. Ficha de gestión zona A “Antiguo Mestalla”.
2. Ficha de gestión zona B “Corts Valencianes”.

Valencia, septiembre de 2023

Fdo. Salvador España Tamayo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº colegiado 7435

Fdo. Jorge Mata Falcón
Arquitecto
Nº colegiado COACV 10186

CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

ÁMBITOS ESTRATÉGICOS

Área de nueva centralidad, Área de oportunidad y Área de intensificación de usos

**DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	72.698,81 m ² s
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	51.407,34 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	136.656,67 m ² t
DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- Espacios Libres	20.705,72 m ² s
- Equipamientos	2.614,56 m ² s
- Red viaria	13.769,68 m ² s
Total	37.089,96 m ² s
SUPERFICIE LUCRATIVA	14.317,38 m ² s

DATOS DEL ÁREA DE REPARTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO

Zona	Aprovechamiento objetivo (AO)	CH ¹ (u.a./m ² t)	Aprovechamiento homogeneizado	
EDA-M	120.211,67 m ² t	-	-	
Residencial	75.906,00 m ² t	1	75.906,00	u.a.
Terciario	44.305,67 m ² t	0,8392	37.181,31	u.a.
TER-M	16.445,00 m ² t	0,8392	13.800,64	u.a.
TOTAL AO ²	136.656,67 m ² t	-	126.887,95	u.a.
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO			51.407,34	m ² s
SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO			12.843,99	m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO ³			38.563,35	m ² s

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

² EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO INLCUYE EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS.

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

DATOS DEL ÁREA DE REPARTO

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

DATOS DEL ÁREA REPARCELABLE

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

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

La unidad de ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de desarrollo, de integración y de conexión establecidas en esta ficha.

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

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

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

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

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

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

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

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

³ EL APROVECHAMIENTO TIPO ES EL COCIENTE ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO, DEDUCIDO EL DEL CONVENIO DE LA MANZANA DE JESUITAS, Y LA SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA CITADA ÁREA.

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

CONDICIONES DE DESARROLLO**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:**

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

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

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

- Reservar una superficie de 1.200 m² en la actual mediana central de aparcamiento viario de la avenida de Aragón con el fin de diseñar, proyectar y ejecutar un nuevo espacio para el uso y tránsito peatonal en el barrio de Mestalla, con el ajardinamiento, acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.
En esta misma línea, dado el carácter monumental del árbol situado en la mediana central de la av. de Aragón, próximo al cruce con la av. Blasco Ibáñez, con el objeto de potenciar su presencia, a la vez que se mejora su protección y sus condiciones de mantenimiento, se proyectará y ejecutará un acondicionamiento de la zona donde se ubica el mismo, que se integrará en la futura urbanización zona A “Antiguo Mestalla”.
- Diseño, proyecto y ejecución de la conexión, incluso ampliación, del carril bici para eliminar la discontinuidad del recorrido en el ámbito de actuación, en concreto entre la calle Micer Mascó y la avenida de Aragón.
- Con el objeto de integrar la plaza del Valencia Club de Fútbol en la futura urbanización de la zona A “Antiguo Mestalla”, se proyectará y ejecutará una reurbanización de este enclave, dotándolo de acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.
- El proyecto de urbanización de la zona A “Antiguo Mestalla”, que fue aprobado durante la tramitación de la ATE por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10.02.2017, deberá ser adaptado como consecuencia de la modificación del plan ATE. Con el fin de garantizar la sostenibilidad de la actuación urbanizadora, por parte del Ayuntamiento de València se realizará a tal efecto un seguimiento del proyecto de ejecución que finalmente se redacte.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

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

OTRAS CONDICIONES:

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

El proyecto de reparcelación de la fase 2 deberá materializar el aprovechamiento urbanístico reservado a favor del Ayuntamiento de València por la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa de la fase 1, aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30.04.2015, consistente en el aprovechamiento correspondiente a un total de 2.739,10 m² de suelo bruto (descrito en el Registro de la Propiedad número 1 de València, Finca número 70431, Tomo 2791, Libro 122, Folio 21, Inscripción 1ª).

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

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

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

FASES DE URBANIZACIÓN:

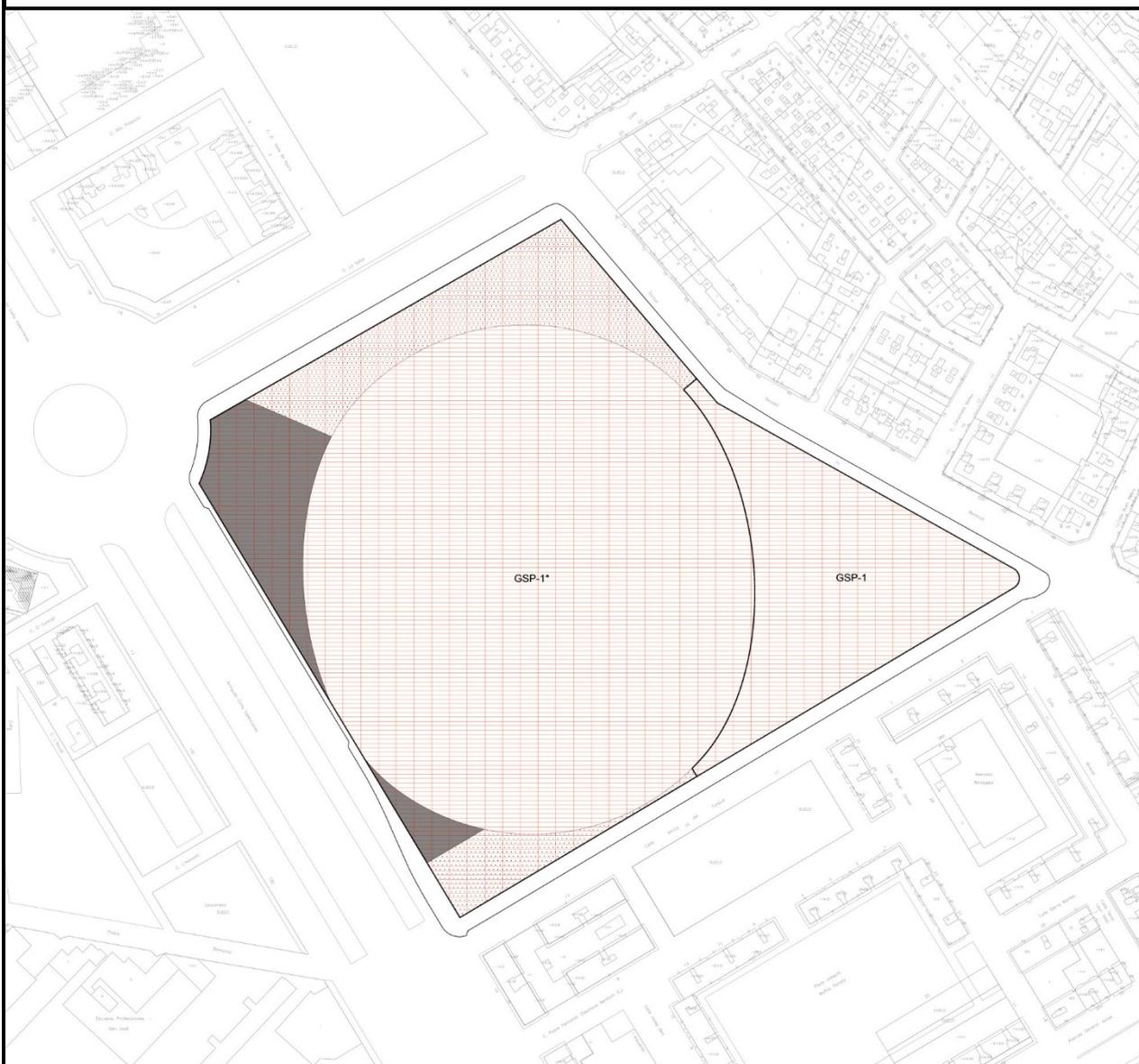
La ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases independientes conforme a lo indicado en el plano O-2.A.2., de forma que la repercusión de las cargas de urbanización establecidas en el programa se haga de manera que los propietarios de cada una de las dos fases previstas, con independencia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

CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

ÁMBITOS ESTRATÉGICOS

Área de nueva centralidad

**DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA / ACTUACIONES AISLADAS**

SUPERFICIE TOTAL	84.250,99m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,2m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD NETA TOTAL (privada más pública)	101.101,19m ² t
DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- Equipamientos: GSP-1	14.530,30m ² s
Total	14.530,30m ² s
EDIFICABILIDAD NETA PÚBLICA	17.436,36m ² t
SUPERFICIE PRIVADA GSP-1*	69.720,69m ² s
EDIFICABILIDAD NETA PRIVADA GSP-1*	83.664,83m ² t
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA TER (< 50% de e.n.p. GSP-1*)	41.832,41m ² t
Red viaria (privada de uso público)	(a definir en estudio de detalle)

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

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

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

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

- Ingreso en la Tesorería Municipal del importe fijado mediante Convenio de Colaboración, en relación con la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1 a ejecutar por el Ayuntamiento de València.
- Reconstrucción de la chimenea protegida y puesta en valor de los restos arqueológicos que resulte posible en un espacio habilitado a tal efecto en la parcela GSP-1, así como documentación y almacenamiento de los demás restos arqueológicos, según lo establecido en el Convenio de Colaboración. El cumplimiento de esta obligación se podrá garantizar mediante el ingreso en la Tesorería Municipal del importe provisional de estas actuaciones, determinado en el cinco por ciento (5%) del importe fijado mediante Convenio de Colaboración para la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1, según lo indicado en el apartado anterior.

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

¹ CH ES EL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.
² LA SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO ES LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO MENOS EL SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO.

³ EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO ES LA DIFERENCIA ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL Y EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

⁴ EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES EL COCIENTE ENTRE EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO Y LA SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA CITADA ÁREA.

⁵ EL ÁREA REPARCELABLE / PARCELABLE DE LA A.A. ESTÁ CONSTITUIDA POR LA PARCELA GSP-1*.

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

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

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

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

CONDICIONES DE DESARROLLO**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:**

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

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

El desarrollo de este ámbito de gestión podrá realizarse mediante una o varias actuaciones aisladas, siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ficha.

OTRAS CONDICIONES:

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

FASES DE URBANIZACIÓN:

La ejecución de la obra urbanizadora se realizará en una única fase.