



UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		EFFECTES GESTIÓ N
EXPEDIENT E-03001-2023-000036-00	PROPOSTA NÚM. 4	REQ. FISC. /INF. N
ASSUMPTE Aprovar definitivament la Modificació del Pla d'Actuació Territorial Estratègica (ATE) "València C.F" ALS àmbits estratègics de qualificació urbana Zona A "Antic Mestalla" i Zona B "Corts Valencianes"		
ÒRGAN COMPETENT PLE		

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En su sesión de 29 de julio de 2022 (DOGV de 3-8-2022), el Consell acordó la resolución anticipada y declaración de caducidad de la actuación territorial estratégica "Valencia C.F." (ATE), perdiendo el Valencia C.F., S.A.D. la condición de promotor.

Simultáneamente, el citado acuerdo del Consell dispuso lo siguiente en relación con el Plan de la Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol" (en adelante Plan ATE), aprobado por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 19 de febrero de 2015 (BOP de 15 de mayo de 2015):

- El mantenimiento de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada del Plan de la ATE (punto cuarto), que no fue derogado y conserva su plena vigencia.

- La extinción en lo sucesivo 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).

- La declaración de la zona A "Antiguo Mestalla" como Área de Nueva Centralidad, Área de Oportunidad y Área de Intensificación de usos, y de la zona B "Corts Valencianes" como Área de Nueva Centralidad, en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y del artículo 15.6 del TRLOTUP, sujetando estos dos Ámbitos Estratégicos de Cualificación Urbana a determinadas condiciones de gestión (punto quinto) e instando al Ayuntamiento de València a adaptar las fichas de gestión incorporando las condiciones de gestión incluidas en el Acuerdo (punto sexto).



- La suspensión del otorgamiento de licencias de edificación de obras de nueva planta, al amparo de lo previsto en el artículo 68 del TRLOTUP, en los anteriores Ámbitos Estratégicos de Cualificación Urbana, únicamente respecto de las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado a las que el Plan ATE asigna un uso dominante residencial o terciario, hasta que se publiquen y entren en vigor las fichas de gestión adaptadas a las determinaciones del Acuerdo. Esta suspensión de licencias no afecta al nuevo estadio de fútbol sito en la parcela GSP-1* (punto séptimo).

SEGUNDO.- El 10 de febrero de 2023 (RGE: I-00118-2023-032569-00) por la entidad València Club de Futbol SAD se presenta la documentación de la Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) “Valencia C.F” en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”, que fue informada favorablemente por el Servicio de Planeamiento el 13/02/23, iniciándose el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica mediante Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 13 de marzo de 2023.

TERCERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 17 de febrero de 2023, acordó admitir a trámite la documentación presentada relativa al procedimiento de evaluación ambiental, y el sometimiento del expediente a consulta de administraciones públicas afectadas y público interesado.

CUARTO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 6 de abril de 2023, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) “Valencia C.F” en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la alternativa 3 descrita en el Fundamento de Derecho Cuarto del Informe Ambiental, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el Fundamento de Derecho Sexto del citado informe.

QUINTO.- El 18/04/23 (RGE: I-00118-2023-085753), se presenta por la mercantil interesada la documentación subsanatoria conforme a lo establecido en la Resolución Ambiental acordada por la Junta de Gobierno Local de 06/04/23, documentación que es informada favorablemente por el Servicio de Planeamiento el 18/04/23, acordándose por el Ayuntamiento Pleno, el 27/04/23, el inicio del proceso de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas y su sometimiento a información pública durante un plazo de 45 días. El correspondiente anuncio de información pública se publicó en DOGV núm. 9593, de 11 de mayo de 2023.

SEXTO.- En el expediente obran los siguientes informes:



- Informe favorable de la Direcció General de Comerç, Artesania i Consum de 12/05/23.

- Informe favorable del Servei de Jardineria Sostenible de 12/05/23, fent constar que no es emite valoració, en quant a la vegetació i composició, de lo senyalat en el Plano O-4.A (Abril 2023) per a la zona SJL, per carecer de informació suficient.

- Informe del Servei de Playas, Calidad Acústica y del Aire, de 16/05/23, que indica lo siguiente:

- Además hay que tener en cuenta que la normativa urbanística debe introducir un artículo que señala que en el perímetro del ámbito de actuación de la Zona A “Antiguo Mestalla”, a excepción de la parte recayente a la calle Dr. Juan Regla, la concesión de licencias de construcción de edificaciones deberá estar condicionada a garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables según los usos previstos, tal como se establece el artículo 20 de la Ley 37/2003 de Ruido o bien se deberán adoptar medidas correctoras para dar cumplimiento a dichos objetivos; todo ello, debido a que los niveles sonoros estarían por encima de los objetivos de calidad acústica.
- Para lo que la propuesta de modificación indica para a zona B “Cortes Valencianas”: se cumplen los objetivos de calidad acústica correspondientes a tipo recreativo y espectáculos, si bien para la concesión de la licencia de actividad deportiva correspondiente se deberá tener en cuenta el impacto acústico sobre la zona que pueda tener la variación del tráfico rodado que se derive de dicha actividad.

- Informe del Servicio de Licencias Urbanísticas, el 17/05/23, que indica que no se tiene nada que alegar del documento.

- Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación-Sección Obras de Urbanización, de 01/06/23, que resumidamente informa lo siguiente:

...” Se considera positivo que la ordenación propuesta mantenga la trama de la urbanización, sin modificar la huella de las parcelas edificables y eliminando el condicionante del uso terciario bajo la zona ajardinada.

En el proyecto de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de la dotación de aparcamiento que resulte aprobada en el documento de ordenación.

En planta del estado actual del proyecto de urbanización se reflejarán los carriles bicis existentes y se diseñarán las modificaciones que sean necesarias para adaptar la solución actual a la definitiva.



Los accesos a los aparcamientos, siempre que sea posible, se deberían diseñar desde la red viaria de tránsito rodado, para liberar a los jardines y a las zonas peatonales del tránsito de vehículos.

Puesto que el urbanizador deberá 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. También en esa misma línea, dado el carácter monumental de la encina de unos 160 años, 2 que es uno de los ejemplares más queridos y emblemáticos de la ciudad, situado en la mediana central de la Avenida de Aragón, próximo al cruce con la Av. Blasco Ibáñez, con el objeto de potenciar su presencia y mejorar su protección y sus condiciones de mantenimiento, se deberá proceder al acondicionamiento de la zona donde se ubica el mismo, que se integrará en la futura urbanización Zona A “Mestalla”. Es por ello, que se podrían unir estas dos condiciones y materializar la reserva de los 1.200 m² en la mediana central de aparcamientos junto al árbol monumental, ocupando dos de las bandas actuales de aparcamiento. Este espacio, unido a la eliminación del aparcamiento existente en la zona colindante con la rotonda, tal y como se ve en la imagen anterior, podría generar una zona peatonal amplia y al mismo tiempo, dar una protección de la encina, colocándola en el lugar que un elemento tan singular se merece.

En el proyecto de urbanización se diseñará una ampliación del carril bici, que conecta aquellos puntos en los que actualmente se produce discontinuidad del recorrido en el ámbito de actuación, o sea, entre la calle Micer Mascó y Avenida Aragón.

En el proyecto de urbanización se deberá incluir el diseño de la Plaza del València Club de Fútbol para integrarla en la futura urbanización Zona A “Antiguo Mestalla”, dotándola de acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al nuevo entorno en el que quedará ubicada. Estos compromisos, fueron considerados como mejoras no impuestas por el cumplimiento de las normativas de aplicación y asumidos por el promotor de la ATE aprobada. Es por ello, que se sería conveniente aclarar, si los costes derivados de estas actuaciones serán asumidos por el nuevo urbanizador o si se consideran cargas de urbanización repercutibles, para tenerlo en cuenta a la hora de la redacción del proyecto de urbanización.

En cuanto al presupuesto de la actuación, dado que no se aporta una estimación de las cargas de urbanización, no se ha comprobado la incidencia de esta modificación sobre el coste de la urbanización”.

- Informe favorable del Servicio de Movilidad Sostenible de 15/06/23.



- Informe del Servicio de Gestión Urbanística, de 27/06/23 que en el Título Cuarto del documento relativo a la gestión, propone los siguientes cambios, ya introducidos en la última versión del documento presentada por el Valencia C.F. S.A.D.:

...”DONDE DICE:

Art. 29. Unidad de Ejecución

Se delimita una unidad de ejecución cuyas características y condiciones de desarrollo se definen en la ficha de gestión correspondiente, incluyendo la superficie de la parcela municipal sita en la avenida de Aragón, 35 e incorporando un excedente de aprovechamiento de 16.445 m² que permita obtener mediante la oportuna transferencia de aprovechamiento urbanístico la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo

Se propone añadir a continuación: La gestión de esta unidad se encuentra parcialmente ejecutada con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa de la Fase I Zona A Antiguo Mestalla, por acuerdo de Junta de gobierno local de fecha 30 de abril de 2014, habiéndose obtenido por el Ayuntamiento la propiedad de la parcela de la Gran Vía Fernando el Católico conocida como el “Jardín de Jesuitas” y por EXPOGRUPO la propiedad de la antigua parcela municipal de la avenida de Aragón con el aprovechamiento determinado en este documento. Además, el documento de reparcelación recoge el aprovechamiento urbanístico reservado al Ayuntamiento de Valencia a materializar en la segunda fase, consistente en un total de 2.739,10 m² de suelo bruto.

DONDE DICE:

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

Se propone:

3. El antiguo solar de Jesuitas -actualmente de propiedad municipal en virtud del proyecto de reparcelación de la Fase A1 Zona A aprobado-, se adscribe como suelo dotacional externo a los efectos de su obtención, no así de su urbanización, por lo que no forma parte de la unidad de ejecución ni del área de reparto establecidas. Por el contrario, sí que forma parte del área reparcelable, que tiene el carácter de discontinua.

DONDE DICE:



Art. 30. Reparcelación.

Se propone su supresión, ya que hace referencia básicamente a la Fase A1 ya ejecutada.

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

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

Se propone añadir a continuación:

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

- Informe del Servicio de Emergencia Climática y Transición Energética, de 26/07/23, reiterando el informe emitido el 20/04/23.

- Informe favorable de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de 03/08/23.

- Informe de OCOVAL, de 07/09/23, que informa que ha recibido informe de las siguientes compañías suministradoras de servicios, TELEFONICA y NEDGIA CEGAS, adjuntando su contestación.

SÉPTIMO.- Según el certificado de alegaciones expedido el 07/08/23, tras finalizar el plazo de información pública de la Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) Valencia CF en los ámbitos estratégicos de calificación urbana zona A “Antiguo Mestalla” y zona B “Cortes Valencianas”, el trámite de información pública se ha computado desde el día 12 de mayo de 2023 -siguiente al de la publicación en DOGV 11/05/23 del anuncio de información pública- hasta el día 13 de julio de 2023, presentándose los siguientes escritos de alegaciones:

- 07/07/2023 00106/2023/001554 R. Rubio Martínez.

- 12/07/2023 00118/2023/191963 C.R García Muñoz.



- 12/07/2023 00118/2023/191966 C.R García Muñoz.
- 12/07/2023 00118/2023/191958 C.R García Muñoz.
- 12/07/2023 00118/2023/191961 C.R García Muñoz.
- 12/07/2023 00118/2023/191962 C.R García Muñoz.

OCTAVO.- De las alegaciones presentadas, el 17/07/23 se da traslado al Valencia C.F., S.A.D, que presenta un escrito de contestación a las mismas el 31/07/23 (RGE: I-00118-2023-205169).

NOVENO.- Por lo que respecta a las alegaciones presentadas, las mismas se contestan en el informe del Servicio de Planeamiento de 28/07/23.

DÉCIMO.- El 08/09//23, por la entidad València Club de Futbol SAD se presenta documentación, dándose traslado a esa entidad, el 12/09/23, de los informes emitidos en el procedimiento con la finalidad de subsanar la documentación técnica conforme a los mismos.

UNDÉCIMO.- El 15/09/23 (RGE: I-00118-2023-229538), por la entidad València Club de Futbol SAD se presenta documentación subsanatoria que es informada favorablemente por el Servicio de Planeamiento el 02/10/23.

DECIMOSEGUNDO.- El 08/07/24 (RGE: I-00118-2024-169384), la entidad València Club de Futbol SAD presenta documentación consistente en la modificación del artículo 6.5 de las Normas Urbanísticas de la zona B “Corts Valencianes” conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento de 02/07/24, indicando que el porcentaje de edificabilidad correspondiente al comercio minorista se debe aplicar respecto a la totalidad de la edificabilidad terciaria de la parcela, dando cumplimiento al artículo 31.2 del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana.

DECIMOTERCERO.- La Comisión Informativa de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática celebrada el 17 de julio de 2024 aprobó la moción que a continuación se transcribe:

“PRIMERO.- Que se apruebe en el Pleno de julio la modificación del Plan de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia C.F.” en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A “antiguo Mestalla” y zona B “Corts Valencianes”, que incluyen las fichas de gestión, que se encuentra actualmente en tramitación.



SEGUNDO.- Que las fichas de gestión incluyan, a falta de la firma de un nuevo convenio, las condiciones que ha de cumplir el nuevo estadio, de manera vinculante, para poder disponer de las plusvalías urbanísticas.

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

CUARTO.- Si el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. incumple los plazos de ejecución de las obras establecidos en la licencia, se procederá a la derogación del planeamiento derivado del Plan de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” aprobado por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 19 de febrero de 2015 (BOP de 15 de mayo de 2015), cuya vigencia mantuvo el punto cuarto del acuerdo del Consell adoptado en su sesión de 29 de julio de 2022, lo cual implicará la completa eliminación de las plusvalías urbanísticas que este instrumento de planeamiento atribuyó a los terrenos propiedad del VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. y la consiguiente recuperación de la vigencia de la ordenación anterior.

QUINTO.- En la Ficha de Gestión de la zona B “Corts Valencianes”, el primero de los requisitos necesarios para el otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado un uso dominante terciario debe quedar redactado de la siguiente forma:

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

A tal efecto, con carácter previo a la remisión del expediente al Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el València Club de Fútbol SAD deberá presentar un texto refundido del instrumento de planeamiento que incorpore las modificaciones menores, de carácter no sustancial, acordadas por la Comisión Informativa en los puntos segundo y quinto de la moción trascrita.



A los Antecedentes de Hecho descritos, le siguen los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto de la Modificación Puntual consiste en la modificación de determinados aspectos puntuales de la ordenación urbanística contenida en el vigente Plan ATE para los ámbitos estratégicos de cualificación urbana zona A “Antiguo Mestalla” y zona B “Corts Valencianes”; así como a la actualización de las condiciones de gestión que deben presidir su desarrollo, como son:

a) Declaración de los nuevos ámbitos estratégicos de cualificación urbana, por acuerdo del Consell de fecha 29.07.2022, en los términos de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, y del artículo 15.6 del TRLOTUP:

- Zona A “Antiguo Mestalla”: declarada como área de nueva centralidad, área de oportunidad y área de intensificación de usos.

- Zona B “Corts Valencianes”: declarada como área de nueva centralidad.

b) Establecimiento de las condiciones de gestión que han de regir tanto en la zona A “Antiguo Mestalla” como en la zona B “Corts Valencianes” que permitan asegurar el cumplimiento por parte del promotor de la ATE, hoy resuelta y caducada, de las obligaciones y compromisos pendientes de cumplimiento.

c) Modificación de la ficha de gestión de la zona A “Antiguo Mestalla”, que quedará sujeta al régimen de las actuaciones integradas.

d) Creación de una ficha de gestión de la zona B “Corts Valencianes”, que quedará sujeta al régimen de las actuaciones aisladas.

e) Eliminación de la edificabilidad terciaria bajo rasante (calificación TER-MS) prevista en la zona A “Antiguo Mestalla” y su traslado sobre rasante, sin que se modifique el aprovechamiento objetivo total, aplicando a tal efecto los coeficientes de homogeneización previstos en la actual ficha de gestión del Plan ATE.

f) Modificación de la ordenación pormenorizada de la zona A “Antiguo Mestalla” en el ámbito de las manzanas con calificación EDA-M, para acomodar la edificabilidad terciaria sobre rasante procedente de la calificación TER-MS que se suprime.



g) Modificación de las normas urbanísticas en la zona A “Antiguo Mestalla”, con la finalidad de adaptarlas a la supresión de la calificación TER-MS y a la nueva ordenación pormenorizada que se propone.

h) Modificación de las normas urbanísticas en la zona B “Corts Valencianes”, con la finalidad de regular de manera más precisa la distancia entre las edificaciones dentro de la parcela GSP-1*.

i) Modificación de las normas urbanísticas con la finalidad de adaptar la dotación mínima de aparcamientos a la Modificación puntal de las normas urbanísticas del PGOU, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València en fecha 26.05.2022.

j) Modificación de las normas urbanísticas con la finalidad de hacer mención al acuerdo del Consell de fecha 29.07.2022, así como modificar las remisiones presentes a disposiciones legales que hayan sido derogadas.

SEGUNDO.- El ámbito de la Modificación Puntual del Plan ATE se centra en:

- La Zona A “Antiguo Mestalla”: declarada como área de nueva centralidad, área de oportunidad y área de intensificación de usos.

- La Zona B “Corts Valencianes”: declarada como área de nueva centralidad.

TERCERO.- Finalizado el trámite de evaluación ambiental de la Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) “Valencia C.F” en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”, la tramitación urbanística se ha sujetado a lo dispuesto en el art. 61 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP).

CUARTO.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1.a) del TRLOTUP, superados los trámites ambientales previstos en los artículos 52 y 53 del citado texto, se ha abierto la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del TRLOTUP, es decir, consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público del plan, indicando en los mismos la dirección electrónica para su consulta.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 61.1.b) del TRLOTUP, se han pedido los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas.



QUINTO.- La Modificación puntual del Plan ATE, que no afecta a determinaciones de la ordenación estructural, tiene por objeto la adaptación de las fichas de gestión de los nuevos ámbitos estratégicos de cualificación urbana, declarados por acuerdo del Consell de fecha 29.07.2022 (Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”), la eliminación de la edificabilidad terciaria bajo rasante (calificación TER-MS) prevista en la zona A “Antiguo Mestalla” y su traslado sobre rasante, sin que se modifique el aprovechamiento tipo total, aplicando a tal efecto los coeficientes de homogeneización previstos en la actual ficha de gestión del Plan ATE.

Además, se propone la modificación de la ordenación pormenorizada de la zona A “Antiguo Mestalla” en el ámbito de las manzanas con calificación EDA-M, para acomodar la edificabilidad terciaria sobre rasante procedente de la calificación TER-MS que se suprime, así como la modificación de las normas urbanísticas en la zona A “Antiguo Mestalla”, con la finalidad de adaptarlas a la supresión de la calificación TER-MS y a la nueva ordenación pormenorizada que se propone.

También se prevé la modificación de las normas urbanísticas en la zona B “Corts Valencianes”, con la finalidad de regular de manera más precisa la distancia entre las edificaciones dentro de la parcela GSP-1*, así como la modificación de las normas urbanísticas con la finalidad de adaptar la dotación mínima de aparcamientos a la Modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València en fecha 26.05.2022, y la modificación de las normas urbanísticas con la finalidad de hacer mención al acuerdo del Consell de fecha 29.07.2022, modificando, también, las remisiones presentes a disposiciones legales que hayan sido derogadas.

SEXTO.- El Servicio de Planeamiento emite informe el 28/07/23, señalando, resumidamente, lo siguiente:

a) Por lo que respecta a la documentación presentada:

* En cuanto a la modificación de las normas urbanísticas en la zona B “Avda Corts Valencianes” que el documento plantea, no se considera procedente que la presente modificación puntual del Plan ATE introduzca nuevas condiciones en cuanto a la dotación mínima de aparcamientos de los usos deportivos (nuevo estadio) en la parcela GSP-1*.

* Por lo que respecta al estándar de plazas públicas de aparcamiento, conviene indicar que las parcelas de uso terciario incluidas en la manzana del estadio deberán cumplir este estándar en sus propias parcelas añadiendo al estándar de plazas en parcela privada este estándar de plazas públicas. Por otra parte, conforme establece el apartado III.4.4 del Anexo IV de II TRLOTUP la justificación de la de plazas públicas de aparcamientos debe justificarse en base a los siguientes aspectos:



- Si la superficie minorada se destina a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes (jardines, plazas, equipamientos, comercios cotidianos, paradas de transporte público y viales que los comuniquen).

- Se garantizará que quedan satisfechas las necesidades de desplazamiento de la población afectada con otras alternativas de medios de transporte no motorizados o con transporte público. Por tanto se debe incluir en la documentación, que se presente previamente a la aprobación, esta justificación que habilitaría la minoración de plazas públicas de aparcamiento.

- En este sentido hay que tener en cuenta dos circunstancias, la primera de ellas es que la actuación no dispone de viales internos por lo que la generación de plazas de aparcamiento en vial es extremadamente complicada, pero por otro lado es una importante ventaja para el conjunto de espacios libres –red de espacios comunes- a utilizar por los vecinos de la zona. La segunda circunstancia es que las parcelas edificables privadas deben incluir el cumplimiento estricto del estándar de plazas de aparcamiento en parcela privada, que les corresponda.

b) Por lo que respecta a las alegaciones presentadas:

1.- Alegación presentada por R. Rubio Martínez en fecha 07/07/23 con número de registro de entrada 00106-2023-001554:

1.a) Respecto de las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan ATE: Se solicita suprimir el tercer párrafo del artículo 8, desestimándose la alegación al tratarse este párrafo de una transcripción literal de la Cláusula 2ª ámbito 2 “Mestalla” del Convenio suscrito entre la mercantil EXPOGRUPO y el Ayuntamiento de Valencia para el traslado de la edificabilidad del denominado solar de “Jesuitas”, el cual originariamente disponía de la calificación de residencial plurifamiliar EDA y por tanto su traslado a la nueva ubicación no debería generar nuevas dotaciones públicas.

1.b) Además, solicita suprimir la compatibilidad del uso Tco3 en el ámbito de la actuación. Se informa que teniendo en consideración el objeto de la Actuación Territorial Estratégica que era el de generar un uso terciario de excelencia, el plan ATE, aprobado definitivamente por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 19 de febrero de 2015, incorporó este uso en el ámbito EDA Mestalla, no variando esta cuestión la presente modificación, por lo que se desestima la alegación.

1.c) Solicita que en el artículo 10.5 de las Normas Urbanísticas, se sustituya la expresión “se admitirá” por la de “podrán admitirse”, refiriéndose a los Estudios de Detalle



“Artículo 10.5. Con el fin de modificar la distribución de volúmenes prevista en el plan, ajustados a las condiciones de edificabilidad de los números anteriores y a las restantes condiciones que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, se admitirá la tramitación de estudios de detalle para una o ambas parcelas de uso dominante residencial con calificación EDA-M”.

Al respecto, se informa que esta expresión se refiere a la admisión a trámite no a la aprobación de los mismos. Lógicamente no se puede decir que cualquier Estudio de Detalle que se presente se aprobará. Lo que se dice es que se podrán presentar Estudios de Detalle y se tramitarán pero como no puede ser de otra manera cumpliendo los parámetros legales que indique la ley. Por lo tanto, se desestima la alegación.

1.d) Solicita el alegante que del artículo 13 de las Normas Urbanísticas se suprima el párrafo que indica que si la edificación se destina de forma dominante a un uso terciario compatible, la altura de las plantas superiores a la baja será de 4 mts.

Al respecto, el informe del Servicio de Planeamiento indica que, en efecto, el plan ATE establece una altura de planta para el uso terciario de 4 mts pero no se puede generalizar esta altura en edificios mixtos ya que las plantas residenciales deben disponer la altura de planta establecida por el PGOU para la tipología EDA -2,90 mts- .

En cuanto a la altura de la planta baja se plantea, como en algunas zonas de la ciudad, de 10 mts, lo cual es lógico siempre que se trate de plantas con usos terciarios como es el caso y más tratándose de un terciario de excelencia como se pretende en esta actuación.

Por tanto se propone la estimación parcial de la alegación ya que en edificios de uso mixto –residencial/terciario-, la altura libre de las plantas terciarias será de 4,00 mts y la altura libre de las plantas residenciales será de 2,90 mts –según art. 6.25 de las NNUU del PGOU-, debiendo modificarse el artículo 13.2 de las Normas Urbanísticas indicando lo siguiente:

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

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

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

Si la edificación se destina de forma dominante a un uso terciario compatible, en las plantas con destino terciario el número que multiplica al factor Np en la fórmula anterior será de 4, manteniéndose en las plantas de uso residencial el valor de 2,90 mts de altura por planta.”



1.e) Respecto al Estudio Volumétrico, se alega que el edificio terciario rompe el sky line de esa parte de la ciudad ya que no se puede considerar una puerta de acceso a la ciudad por su lado norte ya que dicha puerta estaría en la confluencia del Bulevar Norte y la Avenida de los Naranjos. Es una solución no concordante con la tipología de alturas del área y es más tiene un efecto pantalla sobre los edificios protegidos de la Avda. Blasco Ibáñez (la sede de la Agencia Tributaria y el edificio de la Confederación Hidrográfica del Júcar).

El Servicio de Planeamiento informa sobre este particular indicando que la propuesta plantea la mejora de la ubicación de los edificios residenciales respecto de la ordenación existente, eliminando el efecto pantalla de ellos sobre la Avda de Aragón al situarlos de forma transversal a la Avenida y manteniendo las alturas de la anterior ordenación. Por otro lado se elimina la edificabilidad terciaria bajo rasante para mejorar los espacios públicos –zonas verdes y espacios libres-. De esta forma esa edificabilidad eliminada se incluye en un edificio terciario que se diseña como el elemento representativo de la propuesta, con mayor libertad de alturas y de diseño. No se puede decir que no sea concordante con las alturas de la zona más si tenemos en cuenta que junto a él se construirá el futuro hotel que se ubica en la parcela del antiguo Ayuntamiento recayente a la Avda de Aragón, que dispondrá de 20 plantas.

Por otro lado la afección a los edificios de la Avenida Blasco Ibáñez es escasa si tenemos en consideración que la distancia al más próximo de ellos –sede de la Agencia Tributaria- es de aprox. 100 mts, distancia ésta que coincidirá sensiblemente con la altura total del edificio propuesto con lo que no se produce ni siquiera efecto sombra. Asimismo el efecto pantalla indicado por el alegante carece de sentido si tenemos en cuenta tanto la distancia indicada como la existencia del edificio de EXPOHOTEL entre el edificio en cuestión y la sede de la Agencia Tributaria. Por todo ello se desestima la alegación.

1.f) Respecto a las Fichas de Gestión, indica el alegante que se debe determinar el porcentaje de la edificabilidad residencial dedicado a viviendas de algún tipo de protección así como que la totalidad de la edificabilidad residencial que le corresponda al Ayuntamiento se destinará a la construcción de viviendas de alquiler a precio asequible.

El Servicio de Planeamiento informa que se debe recordar que la tramitación del Plan ATE se realizó cuando la legislación urbanística aplicable no exigía en actuaciones en suelo urbano porcentaje alguno de viviendas de protección oficial, como así se indica en el informe municipal de fecha 9-12-2014 relativo a la Memoria Ambiental del Plan ATE. De esta forma el plan ATE no incluye esa exigencia al no ser legalmente exigible en el momento de su tramitación. La presente Modificación no varía ningún parámetro urbanístico básico de los establecidos en el Plan ATE. De esta forma, al tratarse ésta, de una Modificación de aspectos concretos del Plan ATE, que no incluye variación alguna en la edificabilidad, no procede incorporar un porcentaje de vivienda protegida cuando en su origen el plan no lo había incluido. Esta circunstancia además, podría suponer una variación de calado en la viabilidad económica de la actuación. Por



tanto procede mantener las características originales de la actuación sin incorporar aspectos que pudieran afectar a las condiciones básicas establecidas en el documento inicial propuesto para la actuación.

Respecto a la segunda cuestión la posibilidad indicada por el alegante que se indique que aquella edificabilidad obtenida como excedente de aprovechamiento –dentro del porcentaje de aprovechamiento cedido gratuitamente a la Administración-, debe por mandato legal ir destinado al Patrimonio Municipal del suelo, pero no de aquel otro aprovechamiento obtenido por la Administración por su aportación de suelos de carácter patrimonial. Por todo ello se desestima la alegación.

2.- Alegación presentada por C.R García Muñoz el 12/07/23:

El alegante indica en su alegación que se entiende que el procedimiento se tramita a instancia de interesado, concretamente mediante la presentación de la documentación por parte de la mercantil Valencia Club de Fútbol SAD en fecha 10 de febrero de 2023.

Que se entiende que afecta a un activo esencial de la mercantil y no consta el preceptivo acuerdo favorable expreso por parte de la Junta General conforme a lo establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la reiterada jurisprudencia, clara y palmaria respecto a los criterios y motivos por los que un activo debe ser considerado como esencial, aplicando una visión más proteccionista en favor del accionista y con dos factores trascendentes: el económico y el funcional. Por ello, solicita que se declare la nulidad y se deje sin efecto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de abril de 2023 por el que se aprobó el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (DOGV de 21 de abril de 2023), que no pudo ser recurrido por ser un acto de trámite, salvo que conste en el expediente un acuerdo expreso de la Junta General para realizar negocios jurídicos respecto de un activo esencial, y también que se declare la nulidad y se deje sin efecto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2023 por la que se admitió a trámite la documentación presentada por el Valencia CF SAD.

El Servicio de Planeamiento emite informe indicando que la circunstancia expresada por el alegante de falta de conocimiento por parte de los accionistas de la realización de negocios jurídicos de un activo esencial de la sociedad, no es un aspecto que afecte a la tramitación urbanística del expediente. Además esta cuestión es de público conocimiento desde hace muchos años –desde el desarrollo de la ATE- con la aprobación del documento por parte de la Generalitat Valenciana. Por lo que no puede esgrimirse en la actualidad como un elemento novedoso para el conjunto de los accionistas dado que se han producido muchos acontecimientos que han hecho que los accionistas sean ampliamente conocedores de la actuación. En todo caso la cuestión excede el ámbito de la tramitación de esta Modificación de planeamiento. Por tanto se desestima la alegación.

3.- Alegación presentada por C.R García Muñoz el 12/07/23:



El alegante solicita en un segundo escrito de alegaciones que, a los efectos de actualizar de forma suficiente y justificada la viabilidad económica de la actuación, se emita un nuevo informe en el que:

- se calculen las unidades de aprovechamiento que le corresponden al Valencia CF SAD.
- se realice una tasación actualizada de los valores de uso residencial y de uso terciario de Mestalla y de uso terciario de Corts Valencianes.
- se actualicen los costes de urbanización de ambas zonas, derribo de Mestalla y finalización de la construcción del nuevo estadio.
- se actualice el coste a pagar por el polideportivo de Benicalap (si procede) y, en su caso, figure como canon.
- se calcule el coste de adquisición del subsuelo como bien patrimonial en las parcelas públicas de Mestalla.

Además, alega que una vez actualizado el Informe de Viabilidad Económica, se compruebe si el planeamiento urbanístico es viable (hoy no lo es de forma palmaria), teniendo en cuenta lo citado en la alegación.

Al respecto, el Servicio de Planeamiento en su informe indica que estamos ante una modificación de un planeamiento previamente aprobado, el cual ya contó en su momento con una Memoria de Viabilidad Económica.

La circunstancia sería ver si el alcance –la variación de aspectos concretos- de la Modificación del Plan ATE afectaría a dicha Memoria.

Toda vez que la edificabilidad total se mantiene –excepto en el caso del terciario que se modifica al pasar de estar bajo rasante a sobre rasante pero en este caso se ha aplicado un coeficiente para mantener la equivalencia económica del resultado final en ambos casos-, así como los costes de urbanización –recordemos que el coste del derribo le corresponde pagar a la propiedad no al conjunto de propietarios de la Unidad-, la realización de una Memoria de Viabilidad Económica completa excede del objeto de la presente Modificación.

Además, hay que indicar que la propuesta de Modificación la presenta la propia SAD. Si la viabilidad económica hubiera desaparecido la propia SAD solicitaría su revisión o el cambio de sus condiciones.

No es el caso, por lo que se entiende que la viabilidad económica se mantiene en contra de lo que indica el alegante.



En todo caso conviene indicar lo siguiente:

- Respecto de las unidades de aprovechamiento que le corresponden al Valencia, C.F. indicar que será en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de la zona del campo de Mestalla donde se sustanciarán.
- Respecto a los costes de urbanización se establecen en el Proyecto de Urbanización de la 2ª fase de la Unidad de Ejecución Mestalla –Zona A-.
- Respecto a los gastos de demolición del estadio de Mestalla indicar que serán de cargo del Valencia, C.F. no pudiéndose incorporar como cargas de la actuación integrada a realizar en la zona “Mestalla”.
- Respecto de los gastos de finalización del nuevo estadio no son objeto de la presente Modificación del Plan ATE.
- Respecto del coste del polideportivo de Benicalap, se incluye en el borrador de Convenio a firmar entre el Valencia, C.F. y el Ayuntamiento y su ejecución o garantía, figura como condición previa a cumplir por el Valencia, C.F. para que se pueda obtener cualquier licencia de edificación en las parcelas privadas de uso terciario ubicadas en la zona de “Corts Valencianes”.
- Respecto del coste de adquisición del subsuelo como bien patrimonial en las parcelas públicas de la zona de Mestalla no procede ya que no se van a utilizar con aprovechamiento privado.

Por todo lo expuesto, se desestima la alegación.

4.- Alegación presentada por C.R García Muñoz en fecha 12/07/23:

En el tercer escrito de alegaciones, el alegante solicita:

...”Primero.- Se mantenga la edificabilidad eliminada bajo rasante y trasladada a superficie, de 19.834,22 m²t, modificando el coeficiente de homogeneización del terciario (excepto el hotelero TER-M) de 0,8392 ua/m²t a 0,7547 ua/m²t, porque supone un grave e injustificado perjuicio al aprovechamiento que le pueda corresponder a la mercantil de la que soy accionista.

Segundo.- Se realice un nuevo Estudio de Integración Paisajística ya que se ha modificado la altura de cornisa del edificio terciario TER-M.



Tercero.- Alternativamente, o se modifique la altura de la planta baja a 8 metros manteniendo una entreplanta del 25% no computable, o se mantenga la altura de la planta baja en 10 metros, pero que la entreplanta no computable sea del 75%.

Cuarto.- Se modifique la ordenación propuesta, manteniendo las huellas edificables, concentrando toda la edificabilidad terciaria en la Manzana EDA-M.1 y toda la residencial en dos torres de Hc=109m en la Manzana EDA-M.2”.

Al respecto el Servicio de Planeamiento en su informe indica:

...”Primero:

Como se ha indicado en este informe la eliminación de la edificabilidad terciaria sobre rasante y su incorporación sobre rasante pretende evitar los siguientes problemas:

Estos espacios terciarios bajo rasante debajo una zona verde de uso y dominio público; plantean los siguientes problemas potenciales:

- Complejidad jurídica por haberse de tramitar una reparcelación de los terrenos en régimen de complejo inmobiliario con superficie dotacional pública y subsuelo con aprovechamiento lucrativo privado de uso terciario.

- Complejidad técnica en la ejecución de las obras, por requerirse la previa ejecución de las obras del uso terciario bajo rasante antes de poder urbanizar y por tanto poner en servicio la zona verde superior. Esto podría retrasar la finalización de las obras de urbanización de la fase 2 y requeriría por parte del promotor, la necesaria edificación simultánea de los suelos calificados como TER-MS.

- Dificultad para el cumplimiento de los estándares dotacionales, pues la zona verde resultaría afectada por las servidumbres necesarias para la implantación de los accesos, salidas de evacuación, ventilación,...etc, del uso terciario bajo rasante.

- Dificultad para el uso efectivo de la zona verde en condiciones adecuadas de calidad urbana, con limitaciones para su diseño y para la plantación de arbolado de gran porte, debido a la existencia de un espacio subterráneo edificado cuyos accesos se realizan por la propia zona verde.

- Mayor coste de conservación del complejo inmobiliario, debido a la probable aparición de filtraciones en la edificación terciaria bajo rasante.



- Posible inseguridad en el uso del espacio público, por la creación de áreas de acceso al terciario subterráneo, ubicadas en la zona verde SJL, especialmente en horarios fuera de uso de la parcela TER-MS.

Por todo ello se desestima la alegación.

Segundo:

La Modificación del plan ATE incorpora un estudio volumétrico exhaustivo. El Estudio de Integración Paisajística de una zona urbana dispone fundamentalmente de un contenido que tiene que ver con al aspecto de percepción visual de los nuevos volúmenes y su incidencia desde los distintos espacios públicos colindantes a los mismos.

Ese contenido se entiende suficiente en la documentación presentada ya que incorpora visuales de los distintos ejes y espacios públicos colindantes con el ámbito de actuación.

Por ello se desestima la alegación.

Tercero:

No se entiende porque se pretende que si se mantiene la altura de la planta baja en 10 mts se pueda realizar una entreplanta con una ocupación del 75% sin que compute su edificabilidad ya que esto supondría generar una edificabilidad mayor saltándose la normativa que con carácter general se aplica en el PGOU de la ciudad y dándole una situación de privilegio a esta zona respecto a otras con similar tipo de ordenación que se da en la ciudad.

Por ello se desestima la alegación.

Cuarto:

Se propone concentrar toda la edificabilidad terciaria recayente a la calle Joan Retglá que es precisamente el vial de menor anchura y colocar toda la edificabilidad residencial en 2 torres recayentes a la Avda de Aragón con 109 mts de altura (lo que supone unas 34 plantas).

Esta propuesta no dispone de ninguna lógica, primero porque ubicar la edificabilidad terciaria en la calle más estrecha cuando el objetivo del plan ATE era generar un terciario de excelencia no parece el lugar más adecuado y segundo porque parece que se pretende concentrar la edificabilidad residencial generando edificaciones excesivamente altas comparativamente con las edificaciones residenciales de la zona.

Por lo tanto entendiendo que la propuesta presentada es más coherente con las preexistencias de la zona y mantiene mejor el espíritu que presidió el plan ATE, se desestima la alegación.



5.- Alegación presentada por C.R García Muñoz el 12/07/23, con número de registro de entrada 00118-2023-191958:

El alegante solicita que se elimine la moratoria para la construcción del hotel en la parcela TER-M que figura tanto en la Memoria justificativa, apartado 2.1.2.1, como en la Ficha de gestión Zona A “Antiguo Mestalla” y que el Ayuntamiento de València declare el incumplimiento del deber de edificación, aplicando el régimen de edificación forzosa, dictando una orden individualizada de edificación respecto del solar sito en la avenida de Aragón 35, referencia catastral 7430501YJ2773A0002AH, identificada como TER-M en el plan.

El Servicio de Planeamiento informa que la Ficha de gestión de la Zona A “Antiguo Mestalla” plantea un plazo máximo para la edificación en la parcela sita en Avda de Aragón nº 35, sin limitar de manera alguna la posibilidad de otorgamiento previo a ese plazo de licencias de edificación en la parcela calificada como TER-M.

Este plazo está relacionado con la finalización de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Mestalla” fase 2, dado que las obras necesarias para completar la urbanización de esta Unidad (demolición del actual estadio y urbanización de la fase 2) pueden suponer un condicionante importante para la construcción y puesta en funcionamiento de la edificación prevista en la parcela TER-M, por lo que, a los efectos del deber de edificar previsto en el artículo 188 del TRLOTUP, se estimó conveniente establecer el inicio del plazo para su construcción desde la recepción de las obras de urbanización de la fase 2 de la zona A. Por lo que se desestima esta alegación.

6.- Alegación presentada por C.R García Muñoz el 12/07/23, con número de registro de entrada 00118-2023-191961:

Solicita el alegante que se incorpore al expediente el preceptivo informe favorable en materia de telecomunicaciones, en base a la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones, en concreto lo indicado en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (y complementariamente el RDL 1/1998 de 27 de febrero; el RD 346/2011 de 11 de marzo; la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio; el RD 1066/2001 de 28 de septiembre; el RD 123/2017 de 24 de febrero; la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero; y el RD 330/2016 de 9 de septiembre).

El Servicio de Planeamiento informa que de acuerdo con lo previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 18 de junio, General de Telecomunicaciones, “Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital”.





A este respecto, la modificación del Plan ATE no supone una alteración del ámbito de actuación ni de los usos previstos, así como además supone una ligera reducción de la edificabilidad de uso terciario respecto del planeamiento vigente.

En consecuencia, se entiende que la modificación del Plan ATE no tendrá incidencia sobre la instalación o explotación de las redes públicas de telecomunicaciones y recursos asociados, por lo que no resultaría preceptivo la obtención del citado informe de manera previa a la aprobación del instrumento de planeamiento.

No obstante, se ha obtenido informe favorable de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales el 03/08/23, por todo lo expuesto se desestima la alegación.

c) Por lo que respecta a la valoración que el Servicio de Planeamiento realiza de la modificación propuesta:

Se informa que se considera que la documentación presentada viene a especificar las cuestiones consensuadas por parte del Valencia, C.F, con el Ayuntamiento de Valencia, que pretenden salvaguardar el desarrollo previo del nuevo estadio del Valencia, C.F. y el posterior desarrollo de la zona “Antiguo Mestalla” con los parámetros urbanísticos exigidos ya en el plan ATE.

Asimismo la documentación se alinea con el interés público general, por las siguientes cuestiones:

- Por la mejora del futuro desarrollo de las zonas verdes del ámbito, que redundará en el mejor disfrute de la misma por parte de los ciudadanos de la zona.

- En cuanto a la ordenación de volúmenes realizada, mejora la existente en el Plan ATE, produciéndose una mayor permeabilidad en su frente hacia la Avenida de Aragón y manteniendo la volumetría respecto de las zonas colindantes ocupadas por edificaciones residenciales.

- Respecto del edificio icónico terciario está en la línea de los objetivos a lograr por el Plan ATE relativos a la definición de un uso terciario de excelencia que sirva de referencia en el conjunto de la población, el cual se vería reforzado por esa edificación icónica propuesta. Por tanto la valoración de carácter arquitectónico y de integración en el entorno también es positiva.

Por todo ello, la documentación es susceptible de ser aprobada, aunque deben incorporarse en ella previamente los aspectos estimados en la contestación de alegaciones de este informe así como la justificación que posibilite la minoración de plazas de aparcamientos públicas tal y como se indica en el apartado III.4.4 del Anexo IV de II TRLOTUP.



SÉPTIMO.- Se considera que la documentación presentada viene a especificar las cuestiones exigidas por el Ayuntamiento de València al Valencia C.F. S.A.D., que pretenden salvaguardar la previa construcción del nuevo estadio del Valencia, C.F. S.A.D. y el posterior desarrollo de la zona “Antiguo Mestalla” con los parámetros urbanísticos exigidos ya en el plan ATE.

Asimismo, la documentación se alinea con el interés público general, por las siguientes cuestiones:

- Mediante la introducción de rígidas condiciones en las Fichas de Gestión de las Zonas “A” y “B”, establece hitos claros para el cumplimiento de los compromisos y obligaciones del Valencia C.F., S.A.D. que a día de hoy permanecen incumplidos, de forma que no pueda patrimonializar los aprovechamientos urbanísticos previstos en el Plan ATE sin antes dar cumplimiento a los indicados compromisos y obligaciones

- Mejora el futuro desarrollo de la zona verde del ámbito, facilitada por la eliminación de la edificabilidad terciaria bajo rasante que condicionaba fuertemente sus criterios de urbanización, lo que redundará en el mejor disfrute de la misma por parte de los ciudadanos.

- En cuanto a la ordenación de volúmenes realizada, mejora la existente en el Plan ATE, produciéndose una mayor permeabilidad en su frente hacia la Avenida de Aragón y manteniendo la volumetría respecto de las zonas colindantes ocupadas por edificaciones residenciales.

- Respecto del edificio icónico terciario, está en la línea de los objetivos a lograr por el Plan ATE relativos a la definición de un uso terciario de excelencia que sirva de referencia en el conjunto de la población, el cual se vería reforzado por esa edificación icónica propuesta. Por tanto, la valoración de carácter arquitectónico y de integración en el entorno también es positiva.

OCTAVO.- En virtud de lo dispuesto en los artículos 44.6 y 61.1.d) del TRLOTUP, corresponde a los Ayuntamientos la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación definitiva de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, como sucede en este caso.

NOVENO.- A tenor de lo dispuesto en el art. 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Pleno de la Corporación, que deberá adoptar el acuerdo por mayoría simple, en virtud de lo dispuesto en el artículo 123.2 de la LRBRL, por no tratarse de la tramitación de un instrumento de planeamiento general y no afectar a determinaciones de la ordenación estructural.

DÉCIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, 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, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, 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 del citado Real Decreto.

DECIMOPRIMERO.- La urgencia en la adopción del presente acuerdo viene justificada por el próximo vencimiento de la suspensión del otorgamiento de licencias de edificación de obras de nueva planta, acordada por el Consell el 29 de julio de 2022 (DOGV de 3-8-2022) al amparo de lo previsto en el artículo 68 del TRLOTUP, que se producirá el día 3 de agosto de 2024, por lo que resulta conveniente para la efectiva consecución de los objetivos de interés general antes expresados que la Modificación del Plan ATE sea aprobada definitivamente ante del vencimiento de la indicada suspensión de licencias.

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

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

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

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



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

3ª.- En la Ficha de Gestión de la zona B “Corts Valencianes”, el primero de los requisitos necesarios para el otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado un uso dominante terciario debe quedar redactado de la siguiente forma:

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

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

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

QUINTO.- Que se elabore una auditoría externa, aprobada en la Comisión de Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática de febrero de 2024, del coste del estadio con los requisitos de las fichas urbanísticas aprobadas con las exigencias del convenio, y el coste resultante sea el utilizado para el depósito de la fianza, para preservar que no se materialicen los derechos urbanísticos sin asegurar el cumplimiento de las obligaciones, como requisito previo a la aprobación del programa de actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución de la fase 2 de la zona A “antiguo Mestalla”. Todo ello derivado de la necesidad de garantizar que no se produce un nuevo incumplimiento en línea con el que ha acreditado el TSJCV, evitando



que las obras vuelvan a quedar paralizadas una vez iniciado el trámite o que estas produzcan como resultado un estadio de menor calidad y condiciones del requerido.

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

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