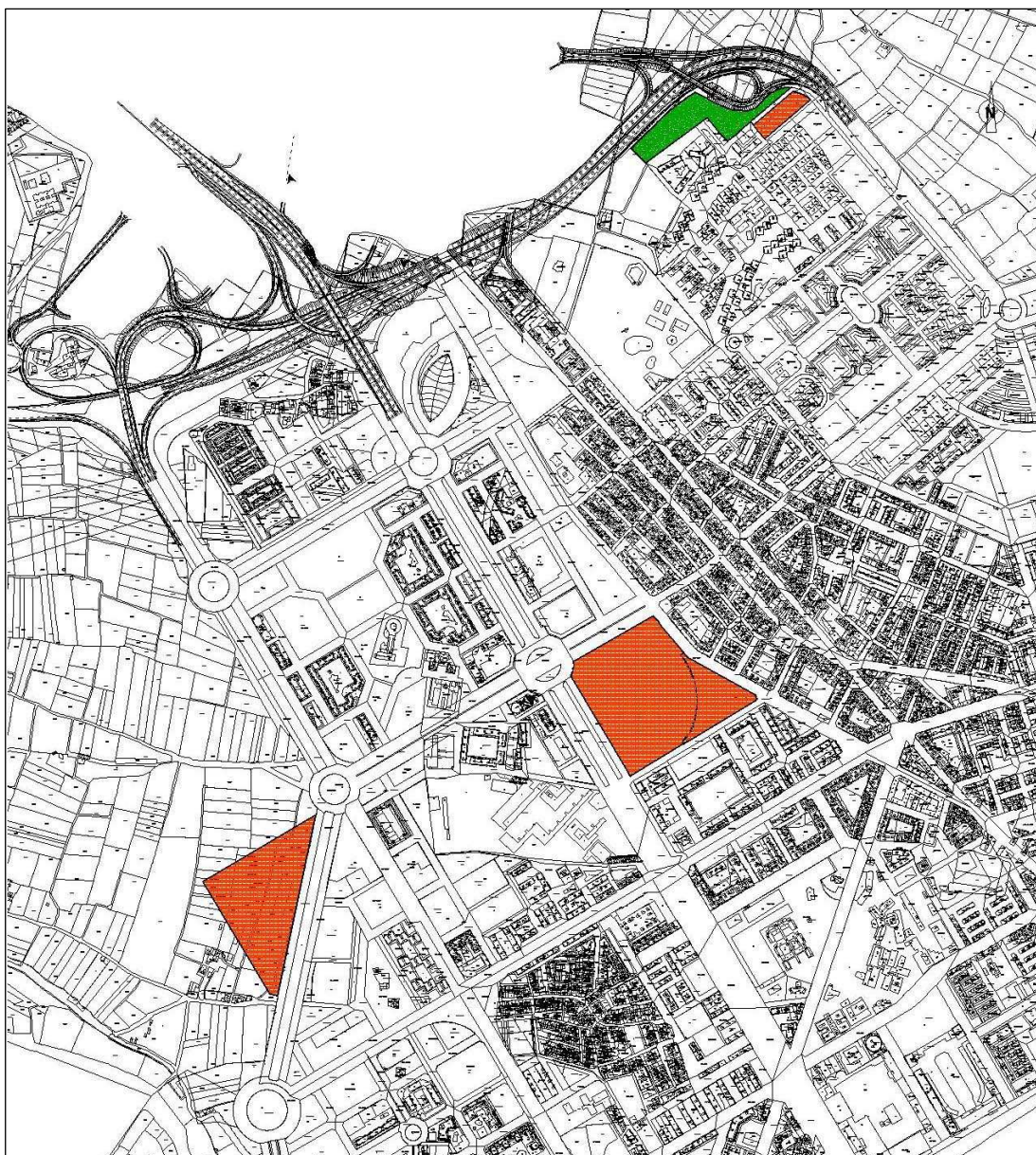




VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.

Julio de 2011

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE VALENCIA:
DOTACIONES DEPORTIVAS**



ESCRIBANO Y AUBÁN, URBANISMO, A.I.E.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES	1
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	2
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	3
4.1. Zona A.....	3
4.1.1. Regulación de usos	4
4.1.2. Condiciones de carácter general.....	5
4.1.3. Condiciones específicas.....	6
4.2. Zona B	6
4.3. Zona C	7
5. CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	8
6. ESTADO ACTUAL.....	8
ANEXO I.....	10
Reportaje fotográfico.....	10
ANEXO II.....	17
Convenios urbanísticos.....	17

PLANOS DE INFORMACIÓN

A.1. Situación (Escala 1/20.000)

- A.2. Estado actual (Escala 1/2.000)
- A.3. Clasificación del suelo definida en el P.G.O.U. de Valencia (Escala 1/10.000)
- A.4. Calificación del suelo definida en el P.G.O.U. de Valencia (Escala 1/5.000)
- A.5. Estructura urbana definida en el P.G.O.U. de Valencia (Escala 1/2.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN	1
2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	2
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
3.1. Condicionantes de ordenación	3
3.1.1. Protocolo de intenciones de 29 de julio de 2004.....	3
3.1.2. Convenio urbanístico de 28 de diciembre de 2004.....	4
3.1.3. Convenio urbanístico de 20 de diciembre de 2005.....	4
3.2. Criterios generales.....	10
3.3. Modificaciones propuestas	12
3.3.1. Zona A	12
3.3.2. Zona B.....	14
3.3.3. Zona C	15
4. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE	16
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	17
6. CUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	19
7. PERMUTA DE TERRENOS	19
8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	21
8.1. Estudio de Impacto Ambiental	21
8.2. Estudio arqueológico y etnológico.....	21
8.3. Estudio de paisaje	22
8.4. Estudio acústico	22
8.5. Estudio de tráfico	22

9. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.....	23
9.1. Calificación GSP-1 (Zonas A y C).....	24
9.2. Calificación GEL-4 (Zona B)	24
9.2.1. Regulación de usos	24
9.2.2. Condiciones de carácter general.....	25
9.2.3. Condiciones específicas.....	26
9.3. Calificación GEC-2 (Zona B).....	26
9.4. Suelo dotacional de dominio y uso privado	26
9.5. Normas Urbanísticas de la presente Modificación	27
10. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL... 27	
10.1. Modificaciones derivadas del Informe del Servicio de Planeamiento, de 15 de febrero de 2007.....	27
10.2. Modificaciones derivadas del Informe de la Entidad Metropolitana de Servicios hidráulicos (EMSHI), de 14 de febrero de 2007	29
10.3. Modificaciones derivadas del Informe del Servicio de Circulación y Transportes, de 12 de febrero de 2007	29
11. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA, DE 15 DE MAYO DE 2007.....	29
12. MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE VALENCIA EN LA PARCELA GSP-1* SITUADA EN LA AVENIDA DE LAS CORTES VALENCIANAS.....	32
ANEXO I.....	34
Cuadros resumen de características	34

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Art. 1. Ámbito de aplicación	1
Art. 2. Carácter complementario de las presentes Normas.....	1
Art. 3. Cómputo de edificabilidad	2
Art. 4. Cota de referencia.....	3
Art. 5. Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial "Ademuz"	3
Art. 6. Normativa aplicable a los usos compatibles.....	4
Art. 7. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante	4
Art. 8. Condicionantes de la red de abastecimiento de agua.....	5
Art. 9. Condicionantes relativos al desarrollo del estudio de movilidad.....	5

Art. 10. Dotación de aparcamiento en la parcela GSP-1*	6
Art. 11. Compromiso de formalización de Convenio.....	6
Art. 12. Condicionantes relativos a afecciones patrimoniales	6
Art. 13. Normativa aplicable a la calificación GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros”	6
Art. 14. Tramitación de la evaluación paisajística	7
Art. 15. Tramitación de la evaluación ambiental	7

PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Clasificación del suelo (Escala 1/10.000)
- B.2. Calificación del suelo (Escala 1/5.000)
- B.3. Estructura urbana (Escala 1/2.000)
- B.4. Calificación del suelo: plano de conjunto (Escala 1/2.000)
- B.5. Cota de referencia (Escala 1/2.000)
- B.6. Zonificación de la parcela (Escala 1/2.000)

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Carlos Aubán Nogués
Francisco Aibar Teruel
Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, P.G.O.U.) de Valencia es un cambio en las dotaciones deportivas del citado Plan. Este cambio permitirá la construcción de un gran estadio en la Avenida de las Cortes Valencianas y la calificación de nuevas dotaciones deportivas en las zonas próximas a este emplazamiento.

2. ANTECEDENTES

En el vigente P.G.O.U. de Valencia, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras, Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, se contempla una parcela en la Avenida de las Cortes Valencianas que tiene la calificación **GSP-1**. Estas siglas corresponden a la siguiente calificación urbanística: Sistema General de Servicios Públicos, de carácter Deportivo; se trata de una dotación pública.

El P.G.O.U. incluyó la citada parcela en el ámbito del sector de suelo urbanizable programado denominado PRR-1 "Ademuz". En desarrollo de estas previsiones del planeamiento general, se aprobó el Plan Parcial del Sector PRR-1 "Ademuz". La gestión urbanística de este Plan Parcial, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, determinó la cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia de la parcela con la calificación GSP-1. Concretamente, se trata de la parcela de resultado nº 41 del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Polígono A del Plan Parcial del Sector PRR-1 "Ademuz"; dicha reparcelación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de julio de 1996.

El P.G.O.U. de Valencia reservó esta parcela deportiva para destinarla a la construcción de un gran estadio. La confluencia de intereses entre el Ayuntamiento de Valencia, que requería un gran estadio para que la ciudad pudiera albergar la celebración de competiciones deportivas de primer nivel internacional, y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. (en adelante, VCF), que necesitaba renovar y ampliar su estadio de fútbol, determinó un proceso de colaboración entre ambas entidades, que se sustanció en la firma de los siguientes acuerdos:

- a) El **«Protocolo de intenciones para la construcción de un nuevo estadio»**, suscrito por parte de la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., en fecha 29 de julio de 2004.
- b) El **«Convenio de colaboración para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual “Estadio de Mestalla”»**, suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., en fecha 28 de diciembre de 2004.
- c) El **«Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Ayuntamiento de Valencia»**, suscrito el día 20 de diciembre de 2005.

Por último, y como antecedente que tiene relación con la presente actuación, debe reseñarse que, en fecha 20 de marzo de 2006, se presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Valencia la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia: “Mestalla”, propuesta por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. Esta Modificación ha seguido una tramitación simultánea a la del presente documento en el Ayuntamiento de Valencia. La aprobación definitiva de dicho documento se produjo por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 22 de noviembre de 2007 (BOP nº63 , de 14 de marzo de 2008).

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de P.G.O.U. afecta a 3 zonas, que se describen a continuación:

- a) La parcela delimitada por la Avenida de las Cortes Valencianas, la Calle La Safor, la Calle Nicasio Benlloch y la Calle Amics del Corpus. Esta parcela tiene una superficie de 85.708,82 m²s.
- b) La zona comprendida entre el Parque de Benicalap, la Ronda Norte, el Sector NPR-1 “Benicalap Norte” y el límite del suelo urbano del barrio de la Ciudad del Artista Fallero. Esta zona tiene una superficie de 27.833,85 m²s.
- c) Una zona triangular situada en la confluencia de la Ronda urbana que delimita el sector PRR-13 por el Oeste y la prolongación de la Calle La Safor. Esta zona tiene una superficie de 51.638,64 m²s.

En conjunto, la modificación afecta a una superficie total de 165.181,31 m²s. En adelante, cuando nos refiramos a estas zonas, las identificaremos,

respectivamente, como Zona A, Zona B y Zona C, tal como se identifican en el plano A.1 referido a la situación y relación con la ciudad.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Se analiza en este apartado la ordenación urbanística de cada una de las tres zonas señaladas en el apartado anterior, según las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente. En este sentido, debe remarcarse que, en el momento de formular la presente Modificación, el planeamiento vigente sigue siendo el P.G.O.U. de Valencia aprobado en el año 1988; el hecho de que el Ayuntamiento de Valencia haya formulado el documento de Concierto previo del Plan General, y éste haya sido informado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, no altera la clasificación y calificación urbanística vigente de los terrenos, sin perjuicio de que se analizará también la integración de la presente modificación en el citado documento de Concierto.

4.1. Zona A

Tal como ya se ha indicado anteriormente, el P.G.O.U. incluyó la parcela situada en la Zona A en el ámbito del Sector PRR-1 "Ademuz". En consecuencia, los terrenos están clasificados como **suelo urbanizable**. Bien es cierto que este ámbito de planeamiento ya se ha desarrollado completamente, de modo que se aprobó el Plan Parcial correspondiente, se realizó la reparcelación de los terrenos y se ejecutaron completamente las obras de urbanización. Luego, en el estado actual, la zona está completamente urbanizada. Ahora bien, hasta tanto se apruebe un nuevo instrumento de planeamiento general que clasifique los terrenos como suelo urbano, los terrenos siguen teniendo formalmente la clasificación de suelo urbanizable, ya que la clasificación del suelo la otorga el planeamiento urbanístico y no deriva de la situación fáctica de los terrenos. En este sentido, debe destacarse que el documento de Concierto previo del Plan General incluyó estos terrenos en la clasificación de suelo urbano; pero, esta clasificación de suelo no tendrá efectos normativos hasta tanto se apruebe definitivamente el nuevo instrumento de planeamiento general de la ciudad de Valencia. Se concluye, por tanto, que el planeamiento vigente clasifica estos terrenos como suelo urbanizable.

Por lo que respecta a la calificación del suelo, ya se ha indicado anteriormente que la calificación de la parcela es **GSP-1**. Las siglas GSP corresponden a un **Sistema General de Servicios Públicos** y la categoría 1 se refiere al **uso Deportivo**. Conviene destacar que la consideración de esta dotación como un Sistema General determina su carácter de equipamiento al servicio del conjunto de la ciudad, y no se trata de un equipamiento deportivo de barrio.

La regulación normativa de esta calificación urbanística se contiene en diversos artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, que se analizan en los apartados siguientes.

4.1.1. Regulación de usos

En el apartado e) del art. 6.68.- *Tipos y categorías de Sistemas Generales* de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, se establecen las categorías en las que se subdivide el Sistema General de Servicios Públicos:

«e) *GSP Sistema general de Servicios Públicos*

GSP-1 Deportivo

GSP-2 Socio-cultural

GSP-3 Sanitario-asistencial

GSP-4 Administrativo-Institucional

GSP-6 Religioso»

En el apartado 1 del art. 6.69.- *Usos*, se regulan los **usos globales** o dominantes en cada tipo de Sistema General. Concretamente, a la calificación GSP-1 le corresponde el uso dotacional Deportivo (Dep). La regulación de este uso se establece en el art. 7.8.3.b) en los siguientes términos:

«b) *Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.»*

Por otra parte, en el apartado 2 del art. 6.69.- *Usos*, se establecen expresamente los **usos prohibidos**. Esta regulación es única para todo el Sistema General de Servicios Públicos y literalmente establece los siguientes usos prohibidos:

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

- *Terciarios:*

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

- *Hotelero (Tho).*

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

- *Edificios y locales industriales (Ind).*

- *Almacenes (Alm.2 y Alm.3).*
- *Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.*
- *Aparcamiento (Par.2).»*

La regulación completa de cada uno de estos usos se establece en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Como cláusula de cierre de la regulación de usos de los Sistemas Generales, se establecen los **usos permitidos**, en el art. 6.69.3, en los siguientes términos:

«3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior [usos prohibidos] salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.»

4.1.2. Condiciones de carácter general

El art. 6.70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas condiciones de carácter general que son aplicables a todos los tipos de Sistemas Generales. Se refieren a las **condiciones de volumen y forma de la edificación** y su contenido literal es el que se transcribe a continuación:

«1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.»

Conviene precisar que, en el caso concreto de la parcela que estamos analizando, el Plano correspondiente de la serie C (Hoja 21 de la Serie C) no grafía parámetros de la edificación; y, por otra parte, se trata de un Sistema General que ocupa una parcela aislada, por lo que resulta aplicable el apartado 2 anteriormente transcrito. La remisión al artículo siguiente se refiere a las condiciones específicas, cuya regulación se analiza en el siguiente apartado de esta Memoria.

4.1.3. Condiciones específicas

Además de las condiciones de carácter general aplicables a todos los Sistemas Generales, el art. 6.71 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas **condiciones específicas** para cada uno de los tipos de Sistema General. Concretamente, para el Sistema General de Servicios Públicos (GSP), el apartado 5 del citado artículo fija las siguientes condiciones específicas:

«5. Servicios Públicos (GSP)

- a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.*
- b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:*
 - b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.*
 - b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s (GSP-1: 1,2 m²t/m²s).*
 - b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).*
 - b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros)*
- c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.»*

4.2. Zona B

Los terrenos emplazados en el ámbito denominado Zona B tienen la clasificación de **suelo no urbanizable** en el vigente P.G.O.U. del año 1988.

Por lo que respecta a la calificación urbanística, los terrenos están calificados como **PA-1**, que se refiere a **Protección agrícola especial para la huerta**.

La regulación normativa de esta zona de calificación urbanística se establece en el art. 4.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, en los siguientes términos:

«Art. 4.10.- Zona de protección agrícola (PA-1 y PA-2)

- 1. Uso dominante: Agrícola (Nag).*

2. Usos prohibidos:

- *Residencial (R); salvo las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan en PA-2 al amparo de lo previsto en el artículo 4.5 de estas Normas.*
- *Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.*
- *Industrial (Ind).*
- *Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m² que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios.*
- *Aparcamiento (Par), excepto los vinculados a usos dotacionales en PA-2.*
- *Extractivos (Nex).*

3. En PA-2 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos con anterioridad. Así como Din.6 (Estaciones de servicio) en PA-1 y PA-2 con las condiciones señaladas en el apartado 9 del artículo 4.7 anterior.»

Hasta aquí se han analizado las determinaciones de esta zona en el planeamiento vigente. En el documento de Concierto previo del Plan General, todo el ámbito comprendido entre el nuevo trazado de la Ronda Norte y el barrio de la Ciudad del Artista Fallero se clasifica como suelo urbano. Esta propuesta de cambio de clasificación (de suelo no urbanizable a suelo urbano) afecta a parte de los terrenos ocupados por el Parque de Benicalap (que están calificados en el vigente P.G.O.U. como GEL-2 en suelo no urbanizable) y a los terrenos que son objeto de la presente modificación y que se han denominado como Zona B. El criterio de ordenación aplicado en el documento de Concierto previo del Plan General consiste en clasificar como suelo urbano todo el espacio comprendido entre el nuevo trazado de la Ronda Norte y la anterior delimitación de suelo urbano correspondiente a la Ciudad del Artista Fallero; de esta manera, queda claramente definido el borde urbano de la ciudad en este ámbito.

4.3. Zona C

Los terrenos emplazados en el ámbito denominado Zona C tienen, en el vigente P.G.O.U. del año 1988, la misma clasificación y calificación de suelo que la que se ha indicado para la zona B; es decir, se trata de **suelo no urbanizable** con la calificación **PA-1 (Protección agrícola especial para la huerta)**. Por tanto, la normativa urbanística aplicable a estos terrenos según el planeamiento vigente es la que se ha indicado en el apartado anterior.

Por lo que respecta al tratamiento de esta zona en el documento de Concierto previo del Plan General, se ha de destacar que esta zona está incluida dentro de la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial. Concretamente, el ámbito que hemos denominado Zona C queda incluido dentro del Sector 5 "Campanar", según las previsiones del citado documento de concertación.

5. CONVENIOS URBANÍSTICOS

En la relación de antecedentes que se ha efectuado en el apartado 2 de esta Memoria informativa, ya se ha citado la existencia de un protocolo de intenciones previo y dos convenios urbanísticos, suscritos entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., que tienen una relación directa con la modificación que ahora se plantea.

En cumplimiento de la regla 3ª del apartado 4 de la Disposición Adicional Cuarta de la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV), estos convenios urbanísticos se someten a información pública junto con la presente Modificación del P.G.O.U. A estos efectos, se incluye en los anexos de la presente Memoria informativa, copia del protocolo de intenciones de 29 de julio de 2004, del convenio urbanístico de 28 de diciembre de 2004 y del convenio urbanístico de 20 de diciembre de 2005.

Debe hacerse una precisión relativa al contenido de estos convenios. Las actuaciones a las que se refiere la presente Modificación están reguladas en el protocolo de intenciones de 29 de julio de 2004 y, principalmente, en el convenio urbanístico de 20 de diciembre de 2005; sin embargo, el convenio urbanístico de 28 de diciembre de 2004 se refiere a la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual Estadio de Mestalla, por lo que no tiene una incidencia muy directa en la presente Modificación.

6. ESTADO ACTUAL

Se analiza en este apartado el estado actual de los terrenos afectados por la presente Modificación.

La parcela incluida en la denominada Zona A, que se sitúa en la Avenida de las Cortes Valencianas, tiene las características propias de un erial. Se trata de lo que vulgarmente se conoce como un descampado, en el que no existe ningún cultivo agrícola, ni arbolado o vegetación que sea destacable. Sin embargo, lo que debe destacarse es que están urbanizados los frentes de calle a los que recae la parcela en todo su perímetro: Avenida de las Cortes Valencianas, Calle La Safor, Calle Nicasio Benlloch y Calle Amics del Corpus. Por otra parte, esta parcela tiene una topografía sensiblemente plana.

En la denominada Zona B, junto al nuevo trazado de la Ronda Norte, las parcelas afectadas tienen actualmente un uso de huerta, excepto dos parcelas más próximas al límite del suelo urbano, que tienen las características propias de un erial, es decir, sin cultivos agrícolas. En esta zona se están ejecutando actualmente las obras de la Ronda Norte.

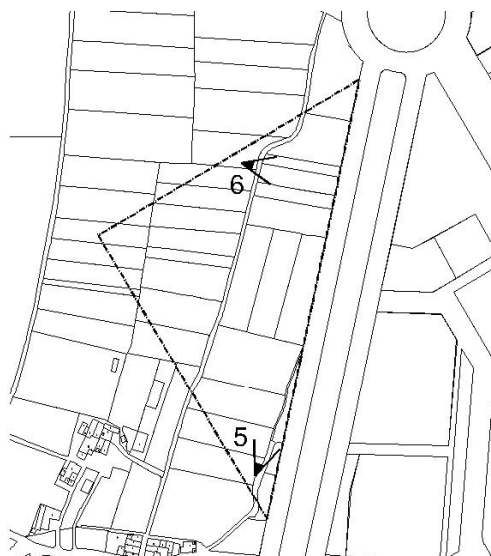
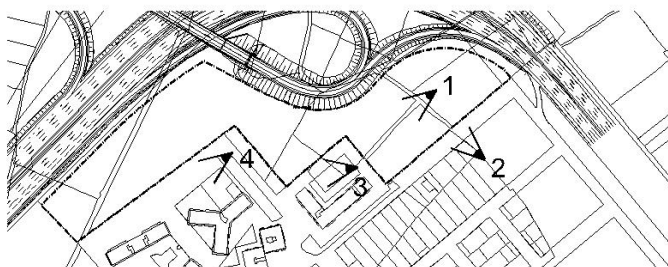
Por lo que respecta a la Zona C, el carácter general de la zona también es el correspondiente a parcelas de huerta, si bien en este ámbito aparecen algunas parcelas aisladas con cultivos de cítricos (naranjos).

Por otra parte, conviene destacar que, en los ámbitos A y B no existe ninguna edificación, y en el ámbito C sólo se ve afectada una construcción auxiliar de carácter agrícola con la tipología de porche.

El reflejo gráfico del estado actual de las 3 zonas afectadas por la Modificación puede observarse en el Plano A.2 de los planos de información de la presente Modificación.

ANEXO I

Reportaje fotográfico



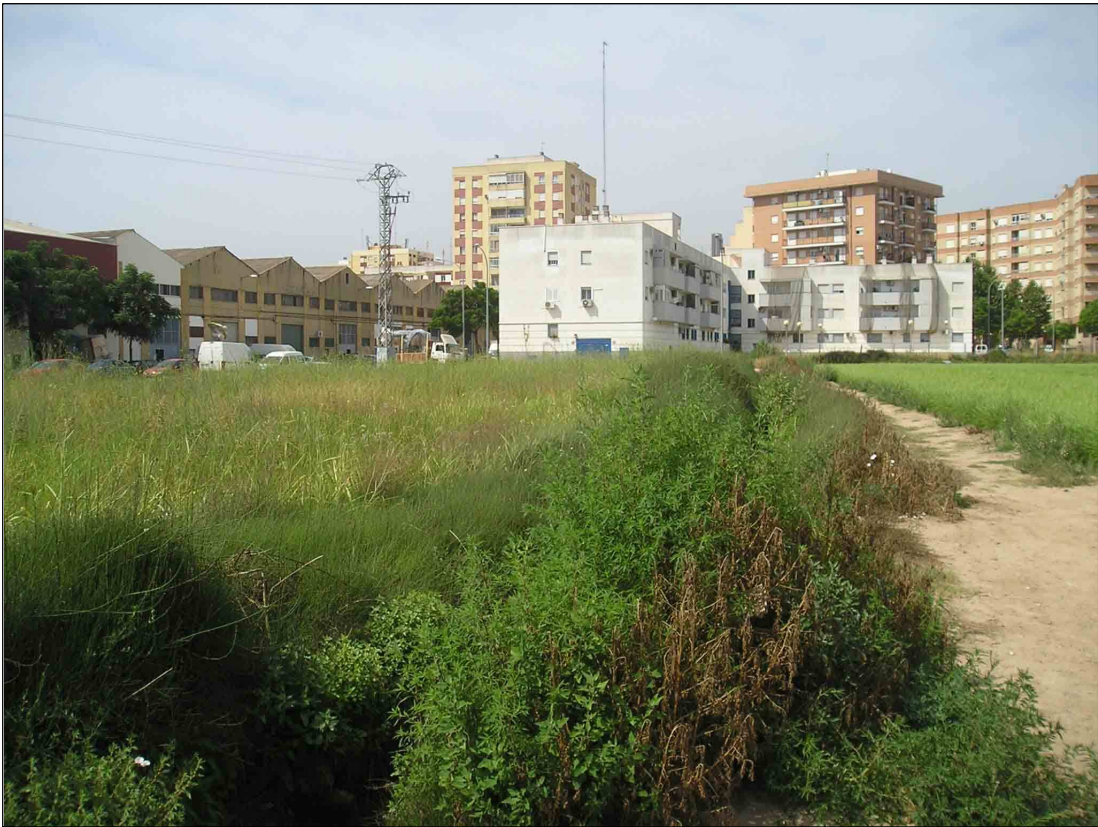


Foto 1

Foto 2





Foto 3

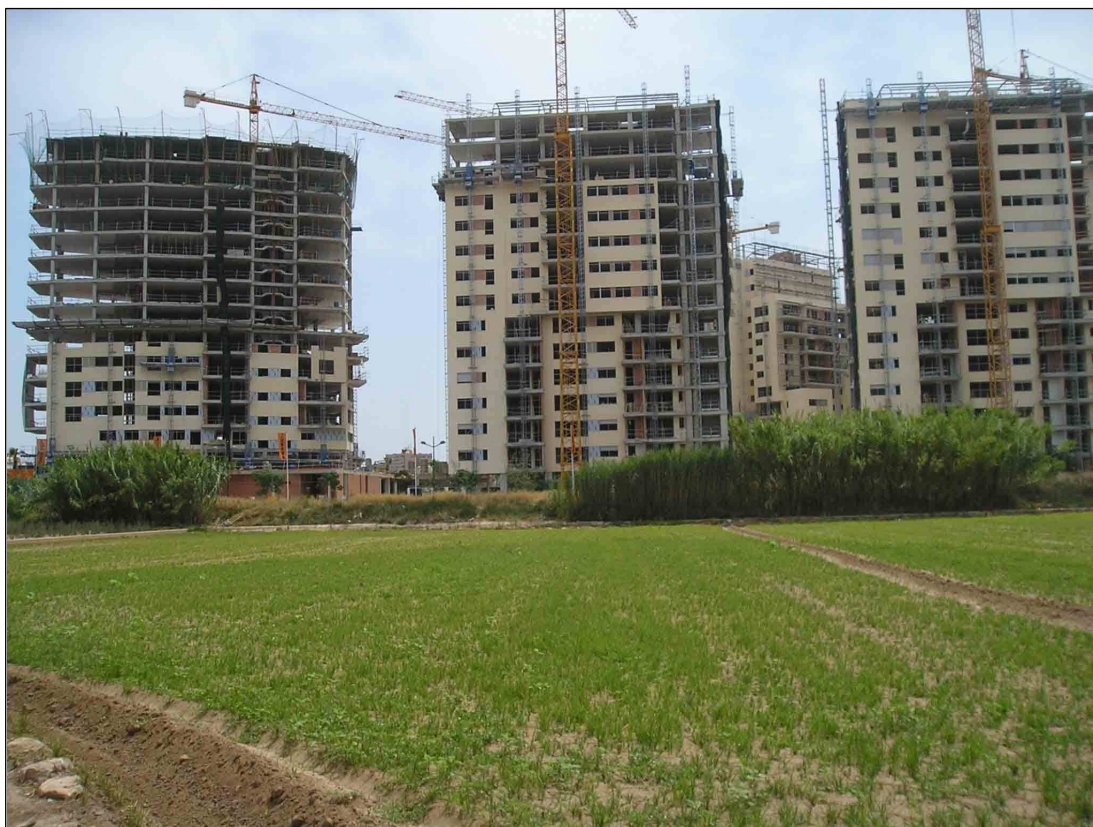
Foto 4





Foto 5

Foto 6



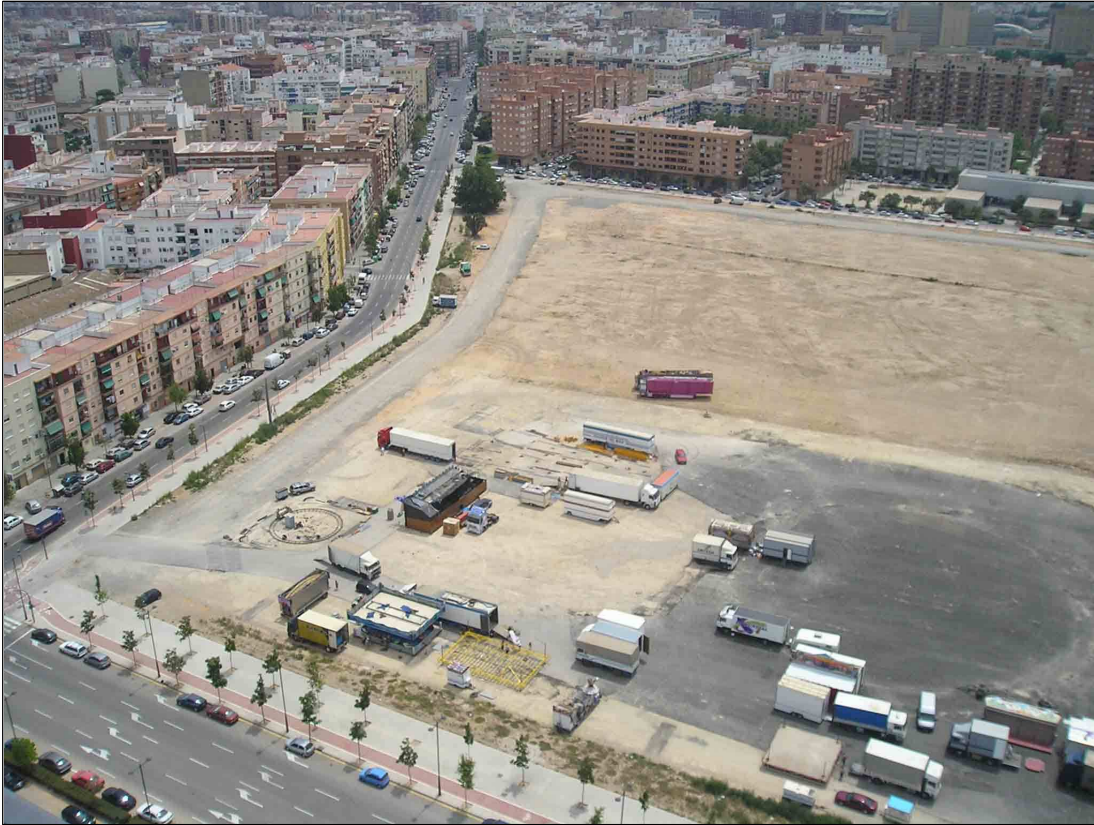


Foto 7

Foto 8

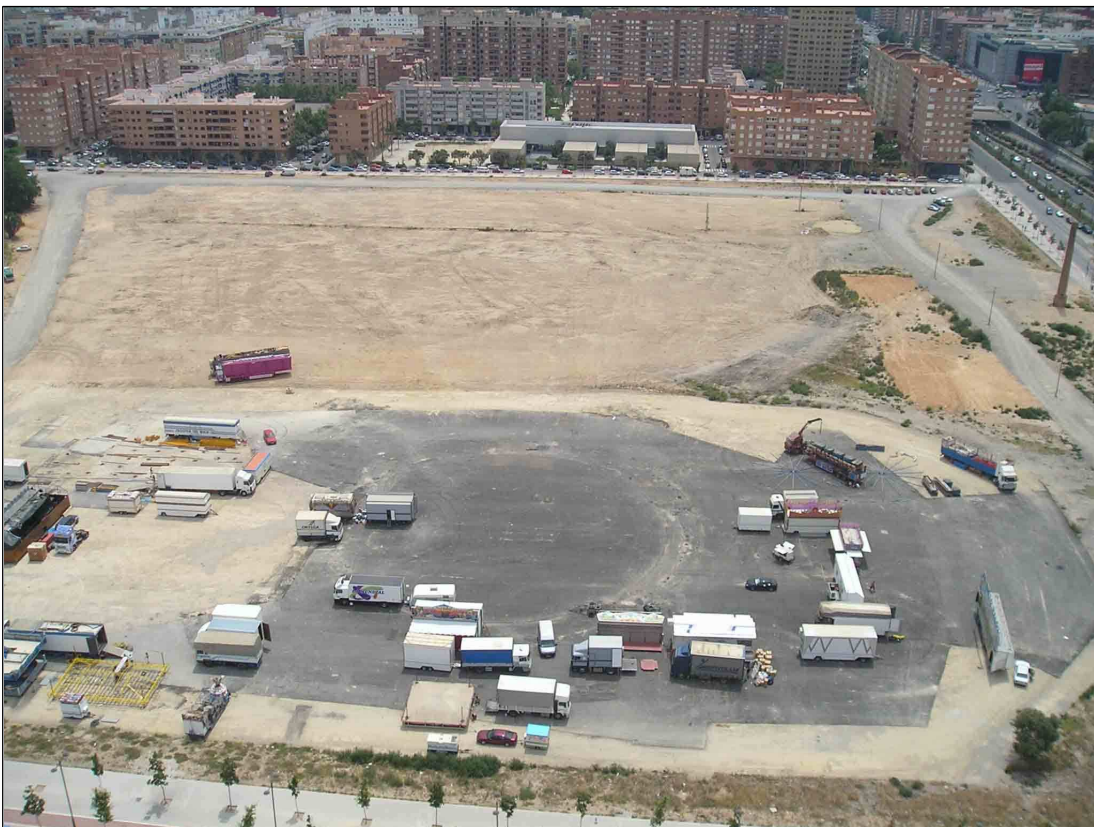
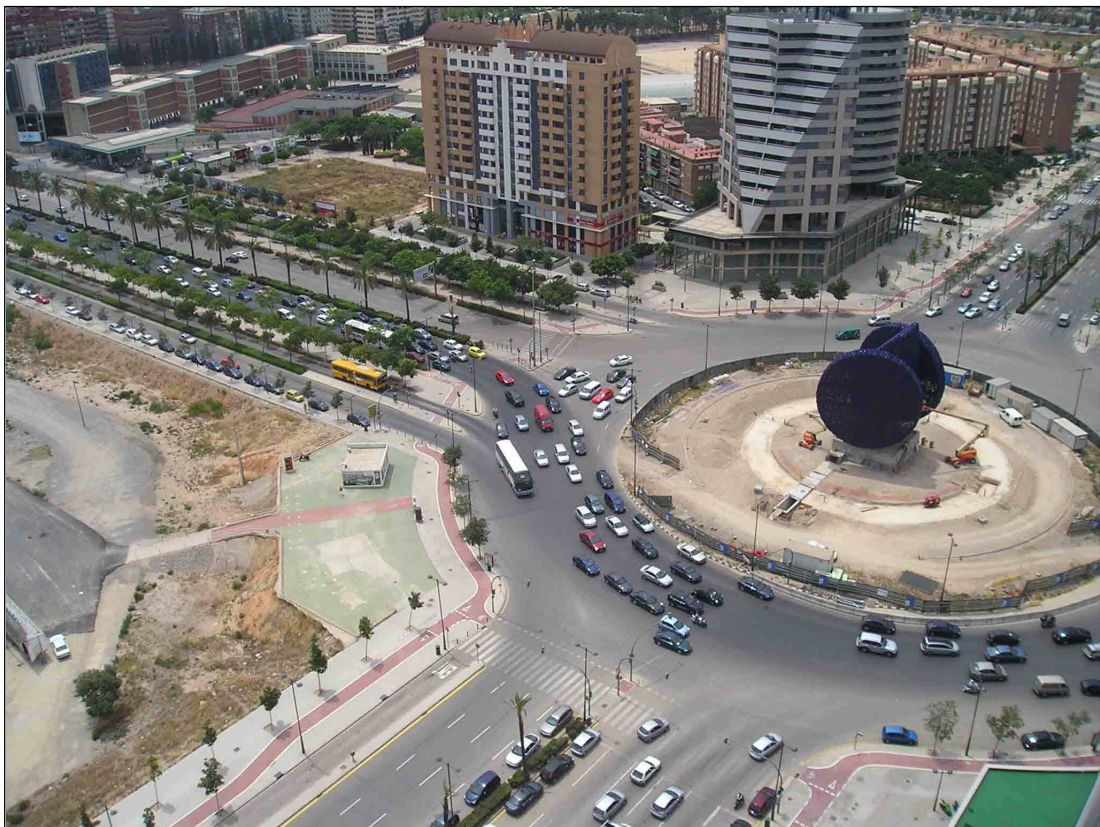
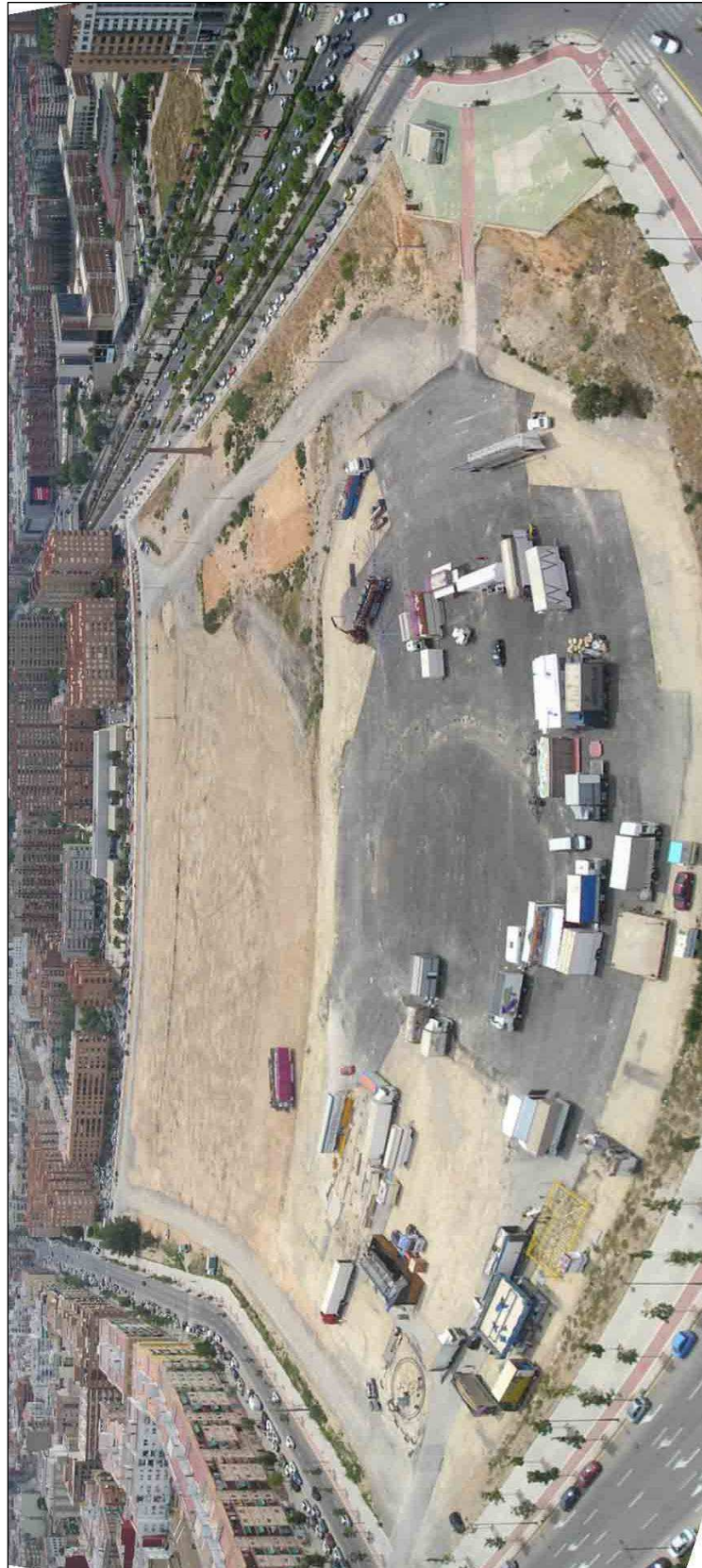




Foto 9

Foto 10





ANEXO II

Convenios urbanísticos

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación
(Escala 1/20.000)
- A.2. Estado actual
(Escala 1/2.000)
- A.3. Clasificación del suelo definida en el P.G.O.U. de Valencia
(Escala 1/10.000)
- A.4. Calificación del suelo definida en el P.G.O.U. de Valencia
(Escala 1/5.000)
- A.5. Estructura urbana definida en el P.G.O.U. de Valencia
(Escala 1/2.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la presente actuación es la introducción en el P.G.O.U. de Valencia de unos cambios puntuales de clasificación y calificación de suelo, en tres ámbitos diferentes, que afectan todos ellos a dotaciones deportivas. Por el hecho de tratarse de cambios aislados en tres zonas distintas, pero sobre todo por la incidencia en terrenos clasificados como suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, se descarta la instrumentación de la actuación mediante un Plan de Reforma Interior. El instrumento adecuado para operar esas modificaciones de clasificación y calificación de suelo en el planeamiento general vigente es, por tanto, una **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana** de Valencia.

Por otra parte, en la segunda de las estipulaciones del Convenio de 20 de diciembre de 2005 -al que se ha hecho referencia en la memoria informativa, y se incluye como anexo a la misma- se indica que es necesario proceder a la modificación del P.G.O.U. de Valencia en el ámbito afectado por la presente actuación.

Respecto al procedimiento de aprobación de esta Modificación de Plan General, resulta aplicable el art. 94.1 de la LUV:

«Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.»

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 81.2 de la LUV:

«Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio.»

En cumplimiento de esta determinación legal, el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, presenta ante el Ayuntamiento de Valencia una propuesta de Modificación del P.G.O.U. para que sea tramitada por dicho Ayuntamiento. Y, además, de este modo se evita

el supuesto expresamente prohibido en el inciso final del artículo transcrito. Por todo ello, la entidad que promueve la presente Modificación del P.G.O.U. es el **Valencia Club de Fútbol, S.A.D.**

La Modificación de P.G.O.U. se limita a cambiar la clasificación y la calificación urbanística de las parcelas afectadas, pero no incide en la titularidad o propiedad de las mismas. De conformidad con las previsiones de la estipulación sexta del Convenio de 20 de diciembre de 2005, una vez aprobada definitivamente la Modificación de P.G.O.U., se tramitará una **permuta** de bienes y derechos entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., en la que se incluirá la parcela destinada al nuevo estadio.

En definitiva, la instrumentación urbanística de la actuación se realiza mediante una Modificación del P.G.O.U. de Valencia y una posterior permuta entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D.

2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Se analizan en este apartado las razones que justifican la necesidad de la modificación planteada.

Con carácter general, los motivos que justifican la necesidad de la presente actuación están expresados en el protocolo de intenciones suscrito entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., y en los dos convenios suscritos entre las dos entidades citadas en último lugar (se recuerda que el texto completo de estos documentos se ha incluido como Anexo a la Memoria informativa de la presente Modificación). Como aspectos más relevantes en cuanto a la necesidad de la modificación, cabe destacar los siguientes:

- ❑ La ciudad requiere disponer de un nuevo estadio que le permita aspirar a la organización de eventos deportivos de primer nivel internacional.
- ❑ Necesidad de reforzar la imagen exterior de vanguardia, modernidad y calidad arquitectónica de la ciudad de Valencia mediante la construcción de un estadio moderno que constituya un nuevo hito arquitectónico de la ciudad.
- ❑ Necesidad de mejorar las instalaciones deportivas del VCF, ya que las características del antiguo Estadio de Mestalla no son acordes con la proyección internacional del club.
- ❑ Demanda de nuevos abonados del VCF, que no puede ser atendida en el actual Estadio de Mestalla.

Por otra parte, la presente Modificación viene a complementar a la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Mestalla", que fue presentada a trámite en el Ayuntamiento de Valencia el día 20 de marzo de 2006. Lógicamente, la reordenación urbanística de los terrenos ocupados por el actual Estadio de Mestalla, que supone la desaparición del citado estadio, requiere la previsión de la construcción de un nuevo estadio en otro emplazamiento, que es el objeto de la presente Modificación.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En este apartado se describe la ordenación urbanística propuesta en la presente Modificación del P.G.O.U. de Valencia. En primer lugar, se analizan los condicionantes de ordenación establecidos en los convenios urbanísticos suscritos con carácter previo a la presente Modificación; luego, se exponen los criterios generales que se han aplicado; y, finalmente, se describe el contenido específico de las modificaciones propuestas.

3.1. Condicionantes de ordenación

Se analizan los convenios urbanísticos suscritos, así como el protocolo de intenciones previo, con objeto de extraer los condicionantes de ordenación que derivan de esos convenios formalizados con carácter previo a la presente Modificación del P.G.O.U.

3.1.1. Protocolo de intenciones de 29 de julio de 2004

En el «Protocolo de intenciones para la construcción de un nuevo estadio», de fecha 29 de julio de 2004, se establecen algunas determinaciones que tienen una incidencia directa en la ordenación propuesta en la presente Modificación. Así, en la segunda de las cláusulas del citado documento, se establece la ubicación del nuevo estadio:

«El nuevo estadio estará situado en la zona más conveniente para la ciudad, considerando en estos momentos las partes intervinientes que la ubicación más idónea es la parcela dotacional pública de titularidad municipal ubicada en el Sector 1 "Ademuz", descrita en el anterior Exponendo número II del presente protocolo.»

En la cláusula cuarta, relativa al destino de la instalación deportiva, se indica lo siguiente:

«El estadio a construir se destinará preferentemente a la práctica del fútbol, siendo en este aspecto de uso exclusivo por el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.; si bien podrá compatibilizarse con la práctica del atletismo,

siempre que se garantice el carácter transitorio o reversible de las correspondientes pistas de atletismo.»

En esta determinación ya aparece una de las cuestiones principales que justifican la presente Modificación, y es el hecho de que el destino principal de la instalación deportiva será un **estadio de fútbol**, y que no será un estadio municipal, sino que será un estadio de uso exclusivo por una institución deportiva privada como es el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. A partir de esta determinación, surge la necesidad de modificar la naturaleza de la calificación urbanística de la parcela en el planeamiento vigente, para permitir la implantación de una **dotación deportiva privada**.

3.1.2. Convenio urbanístico de 28 de diciembre de 2004

El «Convenio de colaboración para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual “Estadio de Mestalla”», de 28 de diciembre de 2004, no contiene ninguna referencia directa a la ordenación urbanística de la parcela destinada a albergar el nuevo estadio.

3.1.3. Convenio urbanístico de 20 de diciembre de 2005

El «Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia», de 20 de diciembre de 2005, es el documento que, principalmente, regula las características de la actuación a desarrollar para la implantación de un nuevo estadio en la Avenida de las Cortes Valencianas.

En el segundo de los exponendos del citado convenio, se indican las características de la parcela en la que se proyecta la construcción del nuevo estadio, según el planeamiento vigente:

*«El **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** es propietario de una parcela de uso dotacional público, calificada por el Plan Parcial del Sector 1 “Ademuz” como “Sistema General de Servicio Público Deportivo” (GSP-1) con una superficie de 85.765,34 m² (de reciente medición), obtenida mediante cesión urbanística obligatoria y gratuita en virtud del Proyecto de Reparcelación del Polígono A del Plan Parcial del Sector 1 “Ademuz”, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de Julio de 1996 (parcela de resultado número 41).»*

En relación con lo anterior, cabe indicar que el Plan Parcial del Sector 1 “Ademuz” se limita a reflejar la calificación urbanística de la parcela otorgada por el P.G.O.U. de Valencia, aprobado en el año 1988. En puridad, y tratándose de una dotación de Sistema General, la calificación urbanística viene determinada por el planeamiento general, y con más razón en el sistema de planeamiento vigente en el momento de aprobar el P.G.O.U. de Valencia. Por este motivo, la presente

actuación se plantea, entre otras razones, como modificación del P.G.O.U. de Valencia, puesto que está afectando a un elemento del Sistema General de Servicios Públicos establecido en el P.G.O.U. de Valencia. Respecto a la superficie de la parcela, debe indicarse que, según la cartografía utilizada en la presente Modificación, que procede de la base cartográfica municipal, la superficie de la parcela es de **85.708,82 m²**; en este sentido, se aportan los ficheros informáticos de los planos, en los que se puede verificar la medición de la parcela según la base cartográfica municipal. En todo caso, la variación de superficie, respecto a lo indicado en el convenio, es del 0,07%, lo que se entiende razonable en un proceso de desarrollo y concreción de una actuación urbanística. Por último, debe destacarse el carácter no oneroso del sistema de obtención de la parcela por el Ayuntamiento de Valencia, por tratarse de una cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión urbanística del citado Plan Parcial.

En el cuarto de los exponendos del convenio que se está analizando, se indica lo siguiente:

*«El **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** y el **VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.** consideran absolutamente innecesaria la construcción de dos distintos estadios en la ciudad de Valencia, precisamente porque el previsto por el Ayuntamiento tendría una utilización intermitente y espaciada en el tiempo, y el previsto por el Valencia Club de Fútbol podría ser utilizado por el Ayuntamiento, en los términos que más adelante se explanarán, por más que fuera de la propiedad exclusiva del Valencia Club de Fútbol.»*

En esta determinación se manifiesta la confluencia de intereses de las dos instituciones en cuanto a la construcción de un único estadio. Y, además, se plantean las bases del régimen de propiedad y uso del estadio: propiedad exclusiva del VCF, siempre que se regule convenientemente la utilización del mismo por el Ayuntamiento de Valencia.

Más adelante, y siguiendo en el mismo exponendo cuarto del convenio, se indica lo siguiente:

«En esta parcela el Ayuntamiento se reservará una superficie de aproximadamente 15.000 metros cuadrados, con destino a un pabellón multiusos, cuya promoción y construcción es de la exclusiva incumbencia municipal, si bien se efectuará un tratamiento coordinado de los destinos pretendidos en el total ámbito de la parcela.»

Esta determinación constituye uno de los condicionantes de la presente Modificación, en el sentido de que no se puede destinar la totalidad de la parcela a la construcción del nuevo estadio, sino que obligatoriamente debe reservarse una parcela de aproximadamente 15.000 m²s para la implantación de una dotación deportiva municipal. Por otra parte, la referencia expresa al tratamiento coordinado de los destinos pretendidos en el total ámbito de la parcela abre la

posibilidad de reconsiderar el uso previsto para esta dotación pública, siempre que esta circunstancia derive de la más adecuada compatibilidad con el uso del estadio.

El último párrafo del exponendo cuarto contiene varios criterios de ordenación general que resultan aplicables a la presente Modificación:

«Con la calificación de nuevas parcelas destinadas a dotacionales públicas y la permuta a que luego se hará referencia, el Ayuntamiento consigue, junto a la posibilidad de utilizar el nuevo estadio para la organización de grandes eventos, el mantenimiento de, al menos, la misma superficie dotacional, en los términos establecidos en la Estipulación Sexta, si bien fraccionada en varias parcelas, que contribuirán al reequipamiento dotacional de diversos barrios de la ciudad, lo que redundará en beneficio de un mayor equilibrio territorial y, a la vez, permitirá que puedan acceder a su efectiva utilización un mayor número de ciudadanos.»

Conviene destacar la condición de que deben calificarse nuevas dotaciones públicas; éste es uno de los objetos principales de la presente Modificación: la calificación de nuevas dotaciones públicas, que venga a compensar la reducción de la superficie dotacional pública que implica la transformación de una dotación deportiva pública en una dotación deportiva privada. Por otra parte, la idea de reequipamiento dotacional de diversos barrios de la ciudad será uno de los criterios generales que se considerarán a la hora de ubicar esas nuevas dotaciones públicas.

En el exponendo quinto del convenio que se está analizando, se expone la justificación de la modificación de planeamiento en la parcela de la Avenida de las Cortes Valencianas:

«En el vigente P.G.O.U. y Plan Parcial del Sector 1 “Ademuz” la parcela antes referida se califica como “Sistema General de Servicio Público Deportivo” (GSP-1), lo que constituye un insuperable inconveniente para la construcción sobre la misma del estadio de fútbol (al margen de sus ocasionales usos alternativos), por la privatización que de hecho ocasionaría el uso exclusivo y excluyente del suelo y vuelo por parte del Valencia C.F.; difícilmente compatible -teórica y prácticamente-, con la vocación de uso público de estos sistemas generales.

En definitiva, el uso restringido y apartado de la pública utilización desnaturalizaría la concepción básica de servicio público deportivo. Servicio Público con el que no casaba bien el fin pretendido de construcción de un gran estadio deportivo en el que difícilmente se podría conseguir la pública utilización del mismo.

Recurrir a sofisticadas fórmulas jurídicas para tratar de compatibilizar esta difícil concordancia de los intereses públicos y privados sería un planteamiento insincero impropio de un acuerdo como el que aquí se persigue, y disuasorio para la gran inversión que se precisa por los riesgos jurídicos que comportaría.

Bajo estos principios, la solución más idónea y conveniente para los intereses de las partes consiste en promover una modificación de planeamiento, para calificar la parcela ubicada en la Avda. de las Cortes Valencianas como uso terciario compatible con cualesquiera usos deportivos privados.

En la misma modificación del PGOU se calificarán nuevos suelos –a determinar- de superficie equivalente, como usos dotacionales públicos en sustitución de los privatizados, al objeto de que no se produzca una merma del equilibrio dotacional contraria a los intereses generales de los que el Ayuntamiento es el principal garante.

Estos nuevos suelos dotacionales públicos que generará la modificación del PGOU, u otros ya existentes con idéntica calificación, o que así se calificasen a estos efectos, deberán ser adquiridos por el Valencia Club de Fútbol, que en el momento sea propietario de los mismos los permutará por la parcela resultante de la Avenida de las Cortes Valencianas propiedad del Ayuntamiento, de acuerdo con las exigencias legales establecidas en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Con la calificación de estos nuevos suelos dotacionales públicos y la materialización de dicha permuta se garantiza plenamente tanto el mantenimiento del equilibrio de suelos dotacionales previstos en el PGOU como la salvaguarda del patrimonio municipal, sin merma alguna para los intereses públicos, al tiempo que se desecha el riesgo de eliminación de facto del uso público de esta gran zona deportiva (al sustituirse por terrenos equivalentes más accesibles para los ciudadanos de los diferentes barrios).»

En lo que atañe más directamente al contenido de la presente Modificación del P.G.O.U., deben destacarse las siguientes cuestiones: (i) el inconveniente que representa la calificación urbanística vigente de la parcela para la implantación del nuevo estadio del VCF viene dado por su condición de dotación de titularidad y uso públicos, y no tanto por su destino deportivo, que lógicamente admite la construcción de un estadio de fútbol; (ii) el uso de un estadio de fútbol que pertenece a una institución deportiva privada como es el VCF tiene el carácter de un uso restringido y apartado de la pública utilización por todos los ciudadanos; (iii) se propone un cambio de calificación de la parcela a un uso terciario que admita la compatibilidad de usos deportivos privados, si bien esta previsión debe reconsiderarse –y así se justificará más adelante- de modo que el uso principal de la parcela sea el propio de un estadio de fútbol con la compatibilidad de usos complementarios del propio estadio; (iv) la superficie de terrenos privatizados debe

sustituirse por una **superficie equivalente de nuevas dotaciones públicas**, cuya ubicación se ha de determinar en la presente Modificación del P.G.O.U.; (v) los terrenos que aporte el VCF a la permuta que se ha de instrumentar con posterioridad a la aprobación de presente Modificación, no necesariamente han de ser las nuevas dotaciones públicas que se califican, sino que cabe incluir otros suelos dotacionales públicos ya calificados en el planeamiento vigente; (y vi) el objetivo de la Modificación del P.G.O.U. es el **mantenimiento del equilibrio de suelos dotacionales previstos en el PGOU**, mientras que el objetivo de la permuta propuesta es la **salvaguarda del patrimonio municipal**.

La segunda de las estipulaciones del Convenio de 20 de diciembre de 2005 se refiere directamente a la *modificación de planeamiento* que se está formulando:

«Siendo necesario proceder a la modificación del PGOU de Valencia en los ámbitos a los que se refiere este convenio (actual y futuro estadio), las partes se comprometen a emprender e impulsar las acciones urbanísticas que fuesen necesarias para su consecución, con el espíritu de colaboración que inspira este documento.

*La parcela de 85.763,34 metros cuadrados calificada en el P.G.O.U. vigente como **“Sistema General de Servicio Público Deportivo” (GSP-1)**, donde se prevé la construcción del nuevo estadio, se calificará como uso terciario, manteniendo la actual edificabilidad de 1,2 m²/m²s, a excepción de una subparcela de aproximadamente 15.000 m², que quedará en poder municipal conservando su actual calificación de sistema general.*

En la misma modificación del PGOU se procederá a calificar como dotación pública otras parcelas cuya superficie conjunta, como mínimo, sea equivalente a la que será desafectada de su uso público en virtud de lo convenido en el párrafo anterior, siempre localizadas en aquellas zonas que el Ayuntamiento estime convenientes y adecuadas para conseguir el reequipamiento dotacional de los barrios fijado como uno de los objetivos prioritarios de este convenio.»

La primera cuestión a destacar es que el Convenio se refiere exactamente a una Modificación del P.G.O.U. de Valencia, lo que confirma la idoneidad del instrumento urbanístico que se ha planteado. En relación con las calificaciones de suelo propuestas en el Convenio, y sin perjuicio de la reconsideración del uso terciario como uso principal de la parcela, se resalta el condicionante de mantener una parcela de aproximadamente 15.000 m² con la calificación GSP-1, que seguirá siendo un terreno dotacional público. Por último, debe advertirse que en el Convenio lo que se exige es el mantenimiento de la superficie de dotaciones públicas calificadas en el planeamiento, pero no se exige, además, el equilibrio de las superficies de uso deportivo.

La regulación del destino de la parcela se contiene en la cuarta de las estipulaciones del Convenio, en los siguientes términos:

«El estadio a construir será de propiedad y uso exclusivo del VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. –con las salvedades que después se indicarán-; se destinará preferentemente a la práctica del fútbol, y actividades complementarias y accesorias, sin perjuicio de aquellas otras utilizaciones que el Club considere necesarias o convenientes para la entidad y no perjudiquen o menoscaben el uso principal al que se destina la parcela.

Excepcionalmente, y siempre que no interfiera la práctica deportiva, podrá destinarse a la celebración de grandes espectáculos musicales o de otra índole.

Para la utilización del estadio por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se elaborará un convenio de colaboración en el que se fijarán sus obligaciones y derechos, con anterioridad a la aprobación de la permuta. Convenio que –entre otras consideraciones- se regirá por los principios de gratuidad de uso para el Ayuntamiento, explotación a su riesgo y ventura durante el tiempo convenido, posibilidad lógica de adecuación del estadio a usos de atletismo tanto en tiempo como en inversión y no interferencia en las competiciones oficiales en las que el Valencia C.F. participe.»

Como consecuencias más directas para la presente Modificación de P.G.O.U. se destaca que el estadio será de uso y titularidad privada, por lo que la calificación urbanística de la parcela deberá tener la condición de dotación privada. Asimismo, si el destino preferente de la parcela será el de un estadio de fútbol, también se extrae la consecuencia de que el uso principal de la parcela deberá ser de carácter deportivo, sin perjuicio de que se admitan, como usos compatibles, las actividades complementarias y accesorias al propio estadio de fútbol. También se concluye que deberá estar permitida expresamente la utilización del estadio para la celebración de otros eventos no deportivos. Por lo que respecta a la utilización del estadio por el Ayuntamiento de Valencia, se considera que, sin perjuicio de dejar constancia expresa en el presente documento de tal condición, la regulación de esta materia no corresponde a la presente Modificación de P.G.O.U., sino que, tal como se ha indicado, será objeto de un Convenio específico entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D.

Las estipulaciones sexta y séptima del Convenio se refieren a las condiciones establecidas para la permuta de bienes y derechos entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. Ya se ha comentado anteriormente que la permuta constituye un instrumento independiente de la Modificación de P.G.O.U., por lo que no procede entrar a analizar en este apartado las citadas estipulaciones.

3.2. Criterios generales

Una vez analizados los condicionantes de ordenación que derivan de los convenios previamente suscritos y, teniendo en cuenta también las determinaciones de la normativa urbanística en vigor que resultan aplicables a la presente actuación, se analizan en este apartado los criterios generales que se han considerado en la presente Modificación del Plan General.

El criterio de mayor importancia es el de **mantenimiento de la superficie de dotaciones públicas calificadas en el planeamiento**; es decir, la superficie total de dotaciones públicas que resulta de la Modificación del P.G.O.U. deberá ser igual o superior a la superficie de dotaciones públicas calificadas en el P.G.O.U. vigente. Este principio deriva de los requisitos que se exigen a las modificaciones de los Planes en el art. 94.2 de la LUV:

«Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.»

Además del cumplimiento del requisito anterior, se adopta –no viene exigido por los Convenios ni por la normativa urbanística– como criterio general la condición de que se mantenga, al menos, la superficie total de dotaciones deportivas; es decir, con independencia del carácter público o privado de las dotaciones, lo que se pretende es que en la Modificación de P.G.O.U. exista una mayor superficie de dotaciones deportivas que en el P.G.O.U. vigente.

En cuanto a la ubicación de las nuevas dotaciones que se califiquen, se ha de tener muy en cuenta el objetivo manifestado en los Convenios relativo al reequipamiento dotacional de diversos barrios de la ciudad, lo que redundará en beneficio de un mayor equilibrio territorial y, a la vez, permitirá que puedan acceder a su efectiva utilización un mayor número de ciudadanos.

Otro criterio que se ha considerado es la coordinación con el documento de Concierto previo del Plan General de Valencia, que fue aprobado por el Ayuntamiento de Valencia y ha sido informado por la Conselleria de Territorio y Vivienda. En cumplimiento de esta directriz municipal, las nuevas dotaciones que se proponen deben estar incluidas en ámbitos de suelo urbano o de suelo urbanizable clasificados en el citado documento de Concierto, pero no se admite que se propongan nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable al margen de las contenidas en el Concierto previo del Plan General.

Por último, se reconsidera la calificación de la parcela del nuevo estadio como suelo terciario, que era una de las previsiones del Convenio de 20 de diciembre de 2005. En concreto, lo que se propone es que la parcela mantenga la calificación GSP-1 que tiene en el P.G.O.U. vigente, y que únicamente se modifique

el régimen de propiedad y uso del suelo; es decir, se añade el asterisco (*), que en la terminología del Plan General de Valencia indica que se trata de un suelo dotacional de dominio y uso privado, tal como se establece en el art. 6.78 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia. Las razones que justifican este cambio respecto a las previsiones del Convenio son las siguientes:

- ❑ La calificación como uso terciario respondía al planteamiento inicial del proceso de implantación del estadio, según el cual varias empresas privadas ofertaban costear la construcción del estadio a cambio de la explotación de un centro comercial anexo durante un período determinado de años. Este planteamiento inicial ha sido descartado por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., ya que ha tomado la decisión de que sea el propio Club quien promueva la construcción del nuevo estadio y no realizar el centro comercial.
- ❑ La calificación de la parcela como uso terciario determinaba la valoración de la misma, a efectos de la posterior permuta, como una parcela terciaria en suelo urbano, cuando, en realidad, lo que se va a construir en la parcela es un estadio de fútbol, que tiene unos criterios de valoración muy diferentes.
- ❑ La implantación de un centro comercial en la parcela del estadio generaba un problema grave de imagen del estadio, el cual aparecería "semi oculto" tras el centro comercial, dado el lógico interés en darle protagonismo y fachada a las avenidas principales al centro comercial, en detrimento de la imagen del estadio.
- ❑ Se crean graves problemas de contacto entre el edificio del centro comercial y el del estadio, haciendo muy compleja la gestión del conjunto bajo dos operadores diferentes, por tener que compartir aparcamiento, accesos, servicios, etc.
- ❑ La implantación de un centro comercial requiere la obtención del informe favorable de la Dirección General de Comercio de la Generalitat Valenciana y podría plantearse algún problema de compatibilidad con las implantaciones comerciales ya existentes en la zona.
- ❑ Se agravarían los problemas de tráfico y accesos por la gran superficie construida y concentración de actividad finales que representan un gran centro comercial y un gran estadio compartiendo parcela en un punto sensible de la red viaria de la ciudad.
- ❑ La calificación prevista en el vigente P.G.O.U. de Valencia para los estadios de fútbol es la de Sistema General de Servicio Público de uso Deportivo (GSP-1); así se constata en la calificación de la parcela ocupada por el Estadio Ciudad de Valencia, perteneciente al Levante

U.D., y en la que tiene el actual Estadio de Mestalla, así como en la calificación actual de la parcela en la Avenida de las Cortes Valencianas para un estadio municipal; la única diferencia es que en los dos primeros casos se trata de una dotación de dominio y uso privado (GSP-1*) y en el último caso se trata de una dotación pública (GSP-1).

- ❑ No resulta coherente que el uso del estadio entre como un uso compatible dentro de un uso global terciario, siendo que el uso dominante de la parcela va a ser el de estadio de fútbol. Es preferible asignar como uso global o dominante de la parcela el uso deportivo y plantear como usos compatibles en los espacios restantes de dicha parcela los autorizados como compatibles con el uso dominante.
- ❑ La Modificación de P.G.O.U. tiene una menor trascendencia, ya que no es lo mismo cambiar la calificación de GSP-1 a GSP-1*, que plantear un cambio de calificación de GSP-1 a TER privado.

Con todas estas razones, queda justificada la reconsideración de la previsión inicial establecida en la estipulación segunda del Convenio de 20 de diciembre de 2005 relativa a la calificación terciaria de la parcela. La propuesta de esta determinación por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. mediante el presente documento y la ratificación de esta cuestión por el Ayuntamiento de Valencia que se producirá, en su caso, con la aprobación plenaria municipal de la Modificación de P.G.O.U., se consideran suficientes para modificar la previsión inicial del Convenio, sin perjuicio de que se pueda formalizar un documento de modificación del citado Convenio.

3.3. Modificaciones propuestas

Una vez que se han analizado los condicionantes de ordenación y los criterios generales de la actuación, procede describir concretamente las modificaciones que se proponen.

3.3.1. Zona A

La parcela delimitada por la Avenida de las Cortes Valencianas, la Calle La Safor, la Calle Nicasio Benlloch y la Calle Amics del Corpus está calificada en el P.G.O.U. vigente como Sistema General de Servicio Público de uso Deportivo (GSP-1). Se trata de una parcela dotacional de dominio y uso público. Con objeto de permitir la construcción de un nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., se propone mantener la calificación urbanística de la parcela, pero modificar el régimen de propiedad y uso del suelo, es decir, calificar la parcela como una dotación de dominio y uso privado. De esta forma, la calificación de esta parcela

será la de **Sistema General de Servicios Públicos de uso Deportivo, de dominio y uso privado (GSP-1*)**.

Ahora bien, el cambio anteriormente indicado no afecta a la totalidad de la parcela, sino que, en cumplimiento de las estipulaciones del Convenio de 20 de diciembre de 2005, se mantiene una **subparcela de 14.530,30 m²s con la calificación GSP-1**, es decir, se mantiene el carácter dotacional público de estos terrenos. La superficie indicada es ligeramente inferior a los 15.000 m²s que se señalaban, con carácter aproximado, en el citado convenio. De este modo, la subparcela en la que se construirá el nuevo estadio queda con una superficie de **69.720,69 m²s**.

En cuanto a la ubicación de las dos subparcelas a las que se ha hecho referencia, lógicamente los requerimientos de implantación del estadio –con una considerable ocupación en planta y orientado hacia el Norte- determinan la ubicación del estadio en la parte Oeste de la parcela y la ubicación de la otra subparcela en el extremo Este. La configuración de los límites de la parcela municipal está condicionada por la implantación del estadio, quedando justificada, de este modo, la alineación curva que delimita ambas subparcelas. Por otra parte, desde el punto de vista de la accesibilidad, la posición de esta dotación pública es la más próxima al Barrio de Benicalap, de modo que se favorece su utilización por los vecinos de la zona.

Otra de las modificaciones que se introduce en esta zona es la ampliación de la anchura de la Calle Amics del Corpus. En el planeamiento vigente, esta calle tiene una anchura de 20 m; el estudio de movilidad y tráfico que acompaña a la presente Modificación de P.G.O.U. recomienda ampliar la anchura de esta calle y, por tanto, se propone aumentar su anchura hasta los 24 m. Esta medida supone que se pierde una franja de 4 m en toda la longitud de la parcela, afectando tanto a la subparcela GSP-1* como a la subparcela GSP-1. En cualquier caso, la superficie inicial de parcela GSP-1 se repone en otras calificaciones, de modo que en la presente Modificación se consigue una superficie de dotaciones deportivas públicas equivalente a la calificada en el P.G.O.U. vigente y, además, se obtiene una superficie adicional de vial público en la Calle Amics del Corpus, de 1.457,83 m²s. Para mejorar la funcionalidad viaria de la citada calle, se modifica el ángulo agudo que delimita la parcela en el extremo Este de la citada calle, trazando una alineación curva que facilita el giro desde la Calle Nicasio Benlloch hacia la Calle Amics del Corpus.

En esta parcela, no se necesita introducir más modificaciones de determinaciones urbanísticas, ya que lo que es la construcción del nuevo estadio ya se instrumentará mediante el oportuno Proyecto de Edificación y su correspondiente licencia municipal. Debe resaltarse que el contenido material de esta modificación es muy limitado, ya que se reduce a añadir un asterisco (*) a la calificación urbanística vigente (GSP-1) de una parte de la parcela, sin perjuicio de

reconocer la trascendencia que tiene esa modificación en el régimen de propiedad y uso del suelo.

3.3.2. Zona B

La transformación de parte de una dotación pública en una dotación privada, que resulta de la modificación analizada en el apartado anterior, requiere la compensación con la calificación de nuevas dotaciones públicas. Tal como se ha analizado anteriormente, los criterios generales para la ubicación de estas nuevas dotaciones públicas serán el reequipamiento dotacional de los barrios próximos y el ajuste a las determinaciones del Concierto previo del Plan General. Analizado este último documento, se observa que el cierre por el Norte de la ciudad del trazado de la Ronda Norte, deja un espacio intermedio entre el borde consolidado del suelo urbano y dicho trazado. Concretamente, nos estamos refiriendo a la zona situada entre la Ciudad del Artista Fallero y la Ronda Norte. Estos terrenos son colindantes, además, al Parque de Benicalap, que está considerado como un Sistema General de Espacios Libres. Ciertamente, esta zona, que linda directamente con la Ronda Norte, no es adecuada para la implantación de usos residenciales tan próximos a esa infraestructura; más bien, lo que conviene es establecer una zona de transición entre los edificios residenciales existentes y la nueva infraestructura viaria. Por estos motivos, se considera que estos terrenos son adecuados para calificarlos como **Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL-4)**. La superficie de estos terrenos es de **27.833,85 m²s**.

En el trámite de información pública de la presente Modificación, el Gremio Artesano de Artistas Falleros presentó una alegación en la que solicitaba que, en este ámbito, se calificara una parcela destinada a talleres y escuelas de aprendizaje del Gremio Artesano de Artistas Falleros. El Ayuntamiento de Valencia, en su acuerdo de aprobación provisional, de fecha 23 de febrero de 2007, acordó estimar esta alegación. En consecuencia, se modifica el documento, calificando, en esta zona denominada B, una parcela de **Sistema General Educativo-cultural (GEC-2 "Gremio Artesano de Artistas Falleros")**. La delimitación de esta parcela se realiza prolongando las alineaciones del suelo urbano colindante, con lo que resulta una superficie de **5.611,92 m²s**. Esta determinación supone una reducción de la parcela GEL-4 inicialmente calificada, que queda con una superficie de **19.545,26 m²s**. De conformidad con el informe del Servicio de Planeamiento, de fecha 15 de febrero de 2007, la pérdida de superficie de la dotación GEL-4 se compensa con la ampliación equivalente de las reservas dotacionales previstas, que se concreta en la ampliación de la parcela GSP-1 en la zona C.

Respecto a la clasificación del suelo, estos terrenos tienen la clasificación de suelo no urbanizable en el P.G.O.U. vigente, tal como se ha analizado en la Memoria informativa. El documento de Concierto previo del Plan General clasifica estos terrenos como suelo urbano, ya que quedan incluidos dentro de la delimitación del borde urbano que configura la Ronda Norte. En consecuencia, en

la presente Modificación de P.G.O.U. se propone su clasificación como **suelo urbano**.

3.3.3. Zona C

Analizando las zonas más próximas al punto donde se plantea el cambio de dotación pública a dotación privada (Zona A), se advierte que en la prolongación de la Calle La Safor hacia el Sudoeste, el documento de Concierto previo del Plan General tiene previsto un nuevo sector de suelo urbanizable. Se plantea calificar una parte de dicho sector como dotación deportiva de la red primaria. Teniendo en cuenta la configuración del sector, la zona más idónea para emplazar una dotación deportiva de carácter estructural es la confluencia de la avenida que delimita el sector Campanar Norte por el Oeste y la nueva avenida que se proyecta como prolongación de la Calle La Safor. Se trata de una parcela con unas inmejorables condiciones de accesibilidad, dadas las importantes vías estructurales que acometen en ese punto. Por este motivo, entre otros de diferente índole, parece aconsejable emplazar en esta parcela el pabellón multiusos municipal al que se hace referencia en el cuarto de los exponendos del Convenio de 20 de diciembre de 2005. Además, se trata de una parcela de mayores dimensiones (51.638,64 m²s, frente a los 14.530,30 m²s que quedan en la Zona A), lo que permite mejorar notablemente la integración del citado pabellón en la estructura urbana. Por último, se trata de una zona de nuevo desarrollo en la que la construcción de un nuevo hito arquitectónico como puede ser el nuevo pabellón deportivo municipal, contribuirá a la mejora de la imagen urbana de esta zona de la ciudad.

Una vez expuestas las razones que aconsejan la elección de este emplazamiento, procede concretar la clasificación y calificación de suelo propuestas. En cuanto a la primera cuestión, los terrenos están clasificados como suelo no urbanizable en el vigente P.G.O.U. de Valencia, y se clasifican como suelo urbanizable en el documento de Concierto previo del Plan General. En consecuencia, en la presente Modificación de P.G.O.U. se propone su clasificación como **suelo urbanizable**, adaptándose de esta manera a las determinaciones del citado documento de concertación del planeamiento general. Por lo que respecta a la calificación del suelo, el tratamiento que mejor se adapta a la previsión de construcción de un pabellón deportivo municipal es el de **Sistema General de Servicio Público de uso Deportivo (GSP-1)**. Además, de esta manera se repone parte de la dotación pública GSP-1 que se ha reducido en la Zona A. La superficie que se ha delimitado es la que permite compensar (sumada a la nueva dotación pública GEL-4 de la zona B) la reducción de terrenos dotacionales públicos que se produce en la Zona A, y alcanza una extensión de **51.638,64 m²s**. Conviene precisar que esta superficie es mayor que la propuesta en el documento inicial, de septiembre de 2006, ya que se ha tenido que ampliar la superficie de esta parcela para compensar la reducción de superficie de la parcela GEL-4, derivada de la estimación de la alegación presentada por el Gremio Artesano de Artistas Falleros.

Esta ampliación se realiza desplazando la alineación Noroeste de la parcela GSP-1 y alineando el tramo más próximo a la avenida con la calle peatonal que existe al otro lado de la avenida.

4. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el presente apartado se analiza la comparación de la Modificación de P.G.O.U. propuesta, con el P.G.O.U. vigente, a efectos de verificar el cumplimiento de los criterios generales que se han indicado anteriormente.

En general, nos remitimos a los cuadros de superficies que se incluyen como anexo a la presente Memoria justificativa, sin perjuicio de que en este apartado de la Memoria se realice la valoración de esos cuadros comparativos.

Si consideramos la superficie de terrenos dotacionales públicos, la presente Modificación de P.G.O.U. supone un incremento de las dotaciones públicas respecto al P.G.O.U. vigente, ya que, en conjunto, contiene 95.460,62 m²s de dotaciones públicas frente a los 85.708,82 m²s del P.G.O.U. vigente.

Si analizamos las dotaciones deportivas, tanto públicas como privadas, el incremento dotacional es significativo, ya que la Modificación de P.G.O.U. califica un total de 155.434,89 m²s de dotaciones deportivas, frente a los 85.708,82 m²s de dotaciones deportivas del P.G.O.U. vigente, lo que supone un aumento de 69.726,07 m²s de dotaciones deportivas para la ciudad.

En este punto, conviene relacionar la presente Modificación de P.G.O.U. con la Modificación de P.G.O.U. que se ha formulado en el ámbito del actual Estadio de Mestalla. Evidentemente, esta última propuesta supone la desaparición de la calificación GSP-1* que tiene la parcela del Estadio de Mestalla en el P.G.O.U. vigente. Ahora bien, esta parcela tiene una superficie de 25.557,14 m²s con la calificación GSP-1* -existen otros 4.924 m²s que se incluyen en el denominado ámbito T.9, según se analiza en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Mestalla"-, por lo que, aun considerando en la comparativa de superficies la reducción de dotaciones deportivas que representa la eliminación del Estadio de Mestalla, el balance general sigue siendo favorable para la ciudad, de modo que se produce un incremento neto de 44.168,93 m²s de dotaciones deportivas.

En definitiva, se plantea una Modificación de P.G.O.U. que incrementa la superficie total de dotaciones públicas y que también incrementa la superficie total de dotaciones de uso deportivo, por lo que se cumplen tanto las exigencias derivadas de la normativa urbanística en vigor (art. 94.2 de la LUV), como los condicionantes de ordenación establecidos en los convenios previamente suscritos.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tras describir las determinaciones concretas de la modificación que se plantea y analizar el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, se justifican en el presente apartado las razones que motivan la modificación propuesta.

Con carácter preliminar, en materia de justificación de la actuación propuesta, cabe hacer una remisión general tanto al Protocolo de intenciones para la construcción de un nuevo estadio, de 29 de julio de 2004, como a los Convenios urbanísticos suscritos en fechas 28 de diciembre de 2004 y 20 de diciembre de 2005. En estos documentos, suscritos por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Ayuntamiento de Valencia -con el respaldo también de la Generalitat Valenciana en el primero de los documentos citados- se exponen las razones de interés público que justifican la actuación, y que vienen ratificadas por las instituciones representativas del interés público municipal y del interés público autonómico.

Sin perjuicio de esta remisión general, la presente Modificación de P.G.O.U., como instrumento de planeamiento general que responde al interés general y que instrumentaliza las previsiones de los convenios previos, debe explicitar las razones de interés público que justifican la actuación propuesta.

Desde un punto de vista general, se produce una confluencia de intereses entre el Ayuntamiento de Valencia, que tiene prevista la construcción de un estadio municipal para optar a la organización de grandes eventos deportivos, y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., que requiere la construcción de un nuevo estadio que sea más acorde con la categoría y proyección internacional del club. Desde el punto de vista de la optimización de los recursos, públicos y privados, no resulta procedente la solución de construir dos nuevos estadios en la ciudad: un estadio municipal y el estadio del Valencia C.F.; y, sobre todo, teniendo en cuenta que la utilización del estadio municipal tendría un carácter marcadamente ocasional y que la utilización del estadio de fútbol por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. también tiene un carácter intermitente (en condiciones normales, se utiliza una vez cada dos semanas). En este sentido, cabe referirse también a la experiencia negativa de otras ciudades en las que se ha construido un estadio municipal que, tras la celebración de un gran evento, ha quedado prácticamente inutilizado. Como, por otra parte, es factible establecer acuerdos para la utilización conjunta de un mismo estadio por las dos entidades citadas -y así se han comprometido las dos partes en el Convenio de 20 de diciembre de 2005-, resulta que la mejor solución para el interés general de la ciudad es la construcción de un único estadio.

Con esta solución, el Ayuntamiento de Valencia consigue cumplir su objetivo de disponer de un nuevo estadio para optar a la organización de eventos deportivos de primer nivel internacional y, además, se ahorra el elevado coste que supondría la construcción de un estadio municipal.

Desde el punto de vista de los intereses del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., se ha de considerar que, más allá de su naturaleza de entidad privada, es una institución deportiva que representa los intereses de una gran masa social y que contribuye, de manera significativa, a la proyección exterior de la ciudad de Valencia; no es exagerado afirmar que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. es una de las instituciones más representativas de la ciudad de Valencia y, sin duda, es la institución deportiva de mayor entidad, no sólo de Valencia, sino de toda la Comunidad Valenciana. Consideradas estas cuestiones, en la medida en que la actuación propuesta favorezca los intereses del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., se está favoreciendo el interés general representado por sus numerosos aficionados y por los efectos beneficiosos de proyección de la ciudad.

No cabe duda de que la actuación propuesta es más transparente para los intereses públicos que otros modelos de implantación del estadio que se habían considerado. La utilización por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. de una parcela dotacional pública, mediante la articulación de complejas fórmulas jurídicas, suponía *de facto* la privatización de una dotación pública. Para evitar este fraude de ley, se propone calificar esa dotación deportiva como dotación privada y calificar nuevas dotaciones públicas de superficie equivalente.

Desde el punto de vista de la función que cumple una dotación estructural como es un gran estadio, debe reconocerse que una instalación de estas características no cumple una función de uso público generalizado. El acceso al estadio tiene, necesariamente, un carácter restringido y, en todo caso, la asistencia como espectador a una competición deportiva no es, en sí misma, una actividad deportiva. Por estas razones, también es preferible sustituir esta dotación pública que, ni cumple su función pública, ni permite la práctica de actividades deportivas por los ciudadanos, por otros equipamientos deportivos que sí que permiten el ejercicio del deporte por los ciudadanos.

La máxima representación del interés público viene dada por la superficie de dotaciones públicas; y, en ese sentido, debe destacarse que, con la modificación que se propone, se aumenta la superficie total de dotaciones públicas calificadas en el planeamiento. En menor medida, la existencia de mayores instalaciones deportivas, sean públicas o privadas, también responde al interés general de los ciudadanos; por tanto, el incremento de dotaciones deportivas que conlleva la presente Modificación de P.G.O.U. también ha de considerarse como un beneficio para el interés general.

Con la actuación propuesta se consigue un reequipamiento dotacional de diversos barrios de la ciudad. En la zona A, el barrio de Benicalap cuenta con una dotación deportiva pública de aproximadamente 15.000 m²s que puede ser adecuada para la implantación de un polideportivo de barrio que dé servicio a los vecinos de la zona. En la zona B, el barrio de la Ciudad del Artista Fallero se ve favorecido con la nueva implantación de un espacio libre con instalaciones deportivas, de casi 20.000 m²s y una nueva parcela educativo-cultural. En la zona C,

la calificación de una dotación deportiva pública, de más de 51.000 m²s, que podría albergar el futuro pabellón municipal, representa una mejora dotacional de los nuevos desarrollos en la zona de Ademuz. Y, además de lo anterior, la propia construcción del nuevo estadio en la Avenida de las Cortes Valencianas contribuye a la proyección de una de las zonas de mayor dinamismo de la ciudad. De esta manera, las mejoras se distribuyen en diversos barrios de la ciudad y se favorece el acceso a instalaciones deportivas públicas por un mayor número de ciudadanos.

6. CUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

En el apartado 3.1 de la presente Memoria justificativa ya se han analizado los convenios urbanísticos previamente suscritos, con la finalidad de extraer los condicionantes de ordenación que derivan de esos instrumentos urbanísticos. Y, posteriormente, se han aplicado esos condicionantes previos para definir las determinaciones que constituyen el objeto de la presente Modificación de P.G.O.U. Por tanto, podemos concluir que, con carácter general, la Modificación propuesta cumple las condiciones establecidas en los convenios urbanísticos suscritos con carácter previo a la tramitación del presente documento.

Únicamente cabe hacer referencia a la modificación, respecto a las previsiones del Convenio de 20 de diciembre de 2005, relativa a la calificación de la parcela destinada a la construcción del estadio, que se propone como Sistema General de Servicio Público de uso Deportivo, de dominio y uso privado (GSP-1*), en lugar de la calificación terciaria prevista en el citado Convenio. No obstante, las razones que justifican esta modificación ya han sido analizadas en el apartado 3.1.3 de la presente Memoria justificativa.

7. PERMUTA DE TERRENOS

De conformidad con lo establecido en la estipulación sexta del Convenio de 20 de diciembre de 2005, la permuta de bienes y derechos es el instrumento más adecuado para desarrollar la gestión urbanística y patrimonial de la actuación. Evidentemente, la formulación y la tramitación de esta permuta estarán sujetas al cumplimiento de la normativa aplicable que, con carácter general, está constituida por la Ley 7/1985, *reguladora de las Bases del Régimen Local* y por el Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales*.

Con carácter preliminar, debe advertirse que existe una independencia entre los dos instrumentos: Modificación de P.G.O.U. y Permuta. El objeto esencial de la Modificación de P.G.O.U. es la calificación en el planeamiento de nuevas dotaciones públicas que compensen la privatización de una parte de una dotación pública, con la condición de que no se reduzca la superficie global de dotaciones públicas. Por otra parte, el objeto esencial de la permuta es la transmisión de bienes

y derechos entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., con la condición, en este caso, de que el valor urbanístico de los bienes permutados sea equivalente.

Para que pueda iniciarse el expediente de permuta, deberá haberse aprobado definitivamente la presente Modificación de P.G.O.U., ya que uno de los efectos de ese acuerdo aprobatorio será la desafectación del uso y servicio público de la parcela GSP-1 calificada en la Avenida de las Cortes Valencianas.

Los criterios generales que se aplicarán en la permuta son los que se establecen en las estipulaciones sexta y séptima del Convenio de 20 de diciembre de 2005, y que se resumen a continuación:

- ❑ El Valencia Club de Fútbol, S.A.D. entregará al Ayuntamiento de Valencia terrenos dotacionales públicos, ya sean de los calificados en la presente Modificación de P.G.O.U., o bien otras dotaciones públicas que ya estuvieran calificadas en el planeamiento vigente.
- ❑ El Ayuntamiento de Valencia entregará al Valencia Club de Fútbol, S.A.D. la parcela con la calificación GSP-1*, situada en la Avenida de las Cortes Valencianas, que resulta de la presente Modificación de P.G.O.U.
- ❑ El valor urbanístico de los bienes permutados será equivalente. A estos efectos, se aportarán al expediente de la permuta los informes de valoración de los bienes a permutar, realizados por tres entidades u organismos de reconocido prestigio en materia de valoraciones.
- ❑ La diferencia de valor entre los bienes permutados en ningún caso podrá superar el límite del 40 por ciento del que tenga mayor valor, en aplicación del art. 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- ❑ La diferencia de valor entre los bienes permutados, siempre que esté por debajo del límite indicado en el párrafo anterior, podrá ser satisfecha mediante una compensación económica.

En definitiva, en el presente documento, y por referencia al Convenio de 20 de diciembre de 2005, se establecen los criterios generales que, además de la normativa sectorial vigente, se aplicarán en la tramitación del posterior expediente de permuta. Será en este expediente en el que se concretarán los bienes permutados y se analizará la valoración de los mismos.

8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

La tramitación de la presente Modificación de P.G.O.U. debe acompañarse de una serie de estudios complementarios exigidos por la legislación vigente. Se justifica la necesidad de estos estudios complementarios en función de la normativa sectorial aplicable.

8.1. Estudio de Impacto Ambiental

La presente Modificación de P.G.O.U. afecta a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, por lo que resulta exigible la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental para la emisión de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

Esta exigencia viene determinada, en la legislación urbanística, por la aplicación -por analogía- de lo establecido en el art. 73.3 de la LUV. En la legislación medioambiental, la exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental en el presente supuesto viene establecida en el apartado 8.g.2 del Anexo I del Decreto 32/2006, de 10 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprobó el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat, de Impacto Ambiental.

8.2. Estudio arqueológico y etnológico

En el apartado A.5 de la Orden de 3 de enero de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda por la que se establece el contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental que se hayan de tramitar ante esta Conselleria, se establece lo siguiente:

«El estudio completo y detallado del patrimonio arqueológico y etnológico debe ser redactado y acompañado del informe que exige la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, la cual establece en su artículo 11 taxativamente: ... “Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan afectar a bienes inmuebles de valor cultural deberán incorporar el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Dicho informe vinculará al órgano que deba realizar la declaración de impacto ambiental”, al que se refiere el presente anexo en el punto 4.6.»

De conformidad con lo indicado, se ha elaborado un Proyecto de prospección arqueológica y etnológica de los ámbitos incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental. Una vez obtenida la autorización administrativa para la

realización de la citada prospección, y tras realizar ésta, se formulará el estudio arqueológico y etnológico que sirva de base para la emisión del informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte exigido en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

8.3. Estudio de paisaje

El art. 11.1 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje establece lo siguiente:

«Los planes de ordenación del territorio, los planes generales y los instrumentos de planificación urbanística que prevean un crecimiento urbano incorporarán un estudio sobre el paisaje que necesariamente deberá identificar los hitos geográficos y aquellas características del territorio que constituyan referentes del paisaje del ámbito de la planificación y ordenación.»

En nuestro caso, se puede considerar, en sentido amplio, que la actuación supone un crecimiento urbano -si bien muy limitado- en la medida en que incorpora al desarrollo urbano de la ciudad dos nuevas parcelas dotacionales. Por tanto, se ha formulado un estudio de paisaje, que se tramita junto a la presente Modificación de P.G.O.U.

8.4. Estudio acústico

El art. 25 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica establece lo siguiente:

«En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.»

En cumplimiento de lo anterior, se ha elaborado un estudio acústico que se tramita simultáneamente a la presente Modificación de P.G.O.U.

8.5. Estudio de tráfico

Con carácter general, la normativa urbanística vigente no exige la formulación de un estudio de tráfico en las Modificaciones de Plan General. Ahora bien, teniendo en cuenta que uno de los fines de la presente actuación es la implantación de un estadio de fútbol en la Avenida de las Cortes Valencianas, se

considera conveniente adjuntar a la presente Modificación un estudio de tráfico en el que se analice específicamente esta materia.

9. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El planteamiento general en cuanto a la normativa urbanística es acogerse a las calificaciones urbanísticas, y su correspondiente normativa urbanística, que se establecen en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Valencia.

No obstante, la singularidad arquitectónica de un gran estadio requiere una normativa adicional que, manteniendo la vigente del Plan General en la calificación GSP-1 para la zona A, precise las condiciones de cómputo de edificabilidades, altura de cornisa y ocupación de parcela para esta zona ya que la normativa general está pensada para edificación convencional y resulta de compleja y difícil aplicación en un edificio de las características de un estadio, con sus gradas inclinadas, sus grandes áreas abiertas y su cubierta singular, generando incertidumbres y dudas que es preferible reducir.

Asimismo, era necesario fijar una cota de rasante común a la parcela del estadio, ya que no es deseable un escalonamiento del suelo de la planta baja ni de las plantas altas por razones evidentes de regularidad, al evitarse rampas innecesarias y armonizarse el edificio, todo ello sin que suponga un incremento del techo computable edificable.

Por último, la existencia en la Avenida de las Cortes Valencianas de una normativa específica de plantas bajas aconseja, por razones también evidentes de estética urbana, su implementación en esta parcela para garantizar una homogeneidad estilística y arquitectónica en esta importante avenida.

Debe destacarse que esta normativa, que se desarrolla en el apartado 10 "Normas Urbanísticas complementarias" de la presente Modificación, como su nombre indica es complementaria respecto de la del vigente Plan General y no supone incremento de techo edificable computable ni introducción de nuevos usos respecto de los actualmente vigentes.

Como consecuencia de la estimación de la alegación del Gremio Artesano de Artistas Falleros, se regula la nueva calificación GEC-2 "Gremio Artesano de Artistas Falleros".

La otra calificación urbanística contemplada en la presente Modificación, GEL-4 (en la denominada Zona B), no requiere modificación o norma complementaria, por lo que se aplica tal como está contemplada en el vigente Plan General.

9.1. Calificación GSP-1 (Zonas A y C)

La normativa urbanística correspondiente a la calificación de Sistema General de Servicios Públicos, de uso Deportivo (GSP-1) ya ha sido analizada en el apartado 4.1 de la presente Memoria informativa, al que nos remitimos para evitar una repetición innecesaria. En las Normas Urbanísticas de la presente Modificación se detalla la Normativa Complementaria aplicable a la parcela GSP-1 de la Zona A.

9.2. Calificación GEL-4 (Zona B)

Por lo que respecta a la calificación de Sistema General de Espacios Libres, Espacio Libre de uso deportivo (GEL-4), que se otorga a la nueva parcela dotacional situada en la Zona B, la normativa urbanística aplicable, según el P.G.O.U. vigente, es la que se analiza a continuación.

9.2.1. Regulación de usos

En el apartado c) del art. 6.68.- *Tipos y categorías de Sistemas Generales* de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, se establecen las categorías en las que se subdivide el Sistema General de Espacios Libres:

«c) *GEL Sistema general de Espacios Libres*

GEL-1 Parque Metropolitano

GEL-2 Parque Urbano

GEL-3 Parque Forestal

GEL-4 Espacio libre de uso deportivo

GEL-5 Jardín Histórico»

En el apartado 1 del art. 6.69.- *Usos*, se regulan los **usos globales** o dominantes en cada tipo de Sistema General. Concretamente, a la calificación GEL-4 le corresponde el uso dotacional Deportivo (Dep). La regulación de este uso se establece en el art. 7.8.3.b) en los siguientes términos:

«b) *Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.»*

Por otra parte, en el apartado 2 del art. 6.69.- *Usos*, se establecen expresamente los **usos prohibidos**. Esta regulación es única para todo el Sistema General de Espacios Libres y literalmente establece los siguientes usos prohibidos:

«- *Residencial (R).*

- *Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).*

- *Edificios y locales industriales (Ind).*
- *Almacenes (Alm).*
- *Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).*
- *Aparcamiento (Par), excepto Par.1b. No obstante, en GEL-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.»*

La regulación completa de cada uno de estos usos se establece en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Como cláusula de cierre de la regulación de usos de los Sistemas Generales, se establecen los **usos permitidos**, en el art. 6.69.3, en los siguientes términos:

«3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior [usos prohibidos] salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.»

9.2.2. Condiciones de carácter general

El art. 6.70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas condiciones de carácter general que son aplicables a todos los tipos de Sistemas Generales. Se refieren a las **condiciones de volumen y forma de la edificación** y su contenido literal es el que se transcribe a continuación:

«1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.»

En el caso concreto de la nueva parcela dotacional calificada en la Zona B, se trata de una parcela aislada, ya que está rodeada por viales. Tratándose de un Espacio Libre, no tiene sentido aplicar las condiciones de la zona residencial colindante, por lo que se consideran aplicables las condiciones específicas

reguladas en el art. 6.71.3.d, al que se remite el último inciso de la disposición anteriormente transcrita, y que se analiza en el apartado siguiente.

9.2.3. Condiciones específicas

Además de las condiciones de carácter general aplicables a todos los Sistemas Generales, el art. 6.71 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas **condiciones específicas** para cada uno de los tipos de Sistema General. Concretamente, para los Espacios Libres de Uso Deportivo (GEL-4), el apartado 3.d del citado artículo fija las siguientes condiciones específicas:

«d) Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL-4)

- Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total. El aprovechamiento total no excederá de 0,10 m²/m²s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.»

9.3. Calificación GEC-2 (Zona B)

Por lo que respecta a la calificación de Sistema General Educativo-cultural (GEC-2 "Gremio Artesano de Artistas Falleros") se aplican, con carácter general, las determinaciones correspondientes a la calificación GEC en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., con las particularidades reguladas en el Art. 10 de las Normas Urbanísticas de la presente Modificación.

9.4. Suelo dotacional de dominio y uso privado

Teniendo en cuenta que una de las determinaciones de la presente Modificación consiste en la calificación como suelo dotacional de dominio y uso privado de una parte de la parcela GSP-1 situada en la Avenida de las Cortes Valencianas, procede transcribir la regulación que se establece de esta materia en el art. 6.78 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

«Art. 6.78. - Suelo dotacional de dominio y uso privado

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medios previstos en derecho.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevean para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

3. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías G/SP-1, G/SP-2, G/SP-3, G/SP-4 y G/SP-6, y en vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.»

9.5. Normas Urbanísticas de la presente Modificación

Teniendo en cuenta el planteamiento general adoptado en cuanto a la normativa urbanística, las Normas Urbanísticas de las parcelas GSP-1 y GEL-4 afectadas por la presente Modificación en las zonas A, B y C son las que ya están establecidas en el P.G.O.U. vigente por lo que, el presente documento no necesita incluir una normativa urbanística propia para estas zonas, ya que es suficiente con la remisión a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, que se ha analizado en los apartados anteriores. En cuanto a la parcela GSP-1* de la zona A y a la parcela GEC-2 de la zona B, en el apartado de las Normas Urbanísticas de la presente Modificación se detalla su normativa complementaria.

10. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

En el apartado segundo de la parte dispositiva del acuerdo plenario de aprobación provisional, de fecha 23 de febrero de 2007, se indica lo siguiente:

«SEGUNDO. Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Dotaciones Deportivas”, en la parcela delimitada por la Avenida de las Cortes Valencianas y las calles la Safor, Nicasio Benlloch y Amics del Corpus, con las modificaciones efectuadas como consecuencia de las alegaciones estimadas y con los condicionantes establecidos en los informes de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y de Circulación y Transportes.»

En los apartados siguientes se analizan las modificaciones introducidas en el documento para cumplir estas condiciones, por referencia a los informes municipales emitidos.

10.1. Modificaciones derivadas del Informe del Servicio de Planeamiento, de 15 de febrero de 2007

En el apartado V del informe que se analiza, se indica que de aprobarse la estimación de la alegación presentada por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. -como efectivamente se realiza en el acuerdo de aprobación

provisional- deberá exigirse la formulación de un Estudio de Detalle que concretase esas condiciones de volumen y forma. Se añade un apartado 3 en el Art. 6 de las Normas Urbanísticas de la presente Modificación, en el que se exige la formulación de un Estudio de Detalle en los supuestos de aplicación de las determinaciones contenidas en el citado artículo. Además, se modifica el apartado 1 del citado artículo para concretar que la aplicación de las determinaciones que se regulan en este artículo se limita a los usos diferentes del uso dominante deportivo (Dep) y de los usos compatibles comercial (Tco) y recreativo (Tre), tal como se planteaba en la alegación.

En el apartado XII del informe que se analiza, se establecen los términos en los que debe modificarse el documento en el caso de que se estime la alegación del Gremio Artesano de Artistas Falleros –en el acuerdo de aprobación provisional se incluye la estimación de esta alegación-. Se establece, por un lado, que se reservará una parcela con la oportuna y específica calificación dentro del concepto general de dotacional público de carácter educativo-artesanal; la calificación correspondiente del vigente P.G.O.U. que responde a las citadas características es la de Sistema General Educativo-cultural (GEC). No obstante, para permitir las instalaciones que desarrolla el Gremio Artesano de Artistas Falleros, se define una calificación específica, que se denomina GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros”, en la que se autorizan expresamente los talleres artesanales y los almacenes relacionados con las actividades propias del citado gremio. Por lo que respecta a la configuración de la parcela, se prolongan las alineaciones de las manzanas de suelo urbano colindantes, quedando configurada una parcela de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de **5.611,92 m²s**. Por otra parte, se indica en el informe que se compensará la diferencia superficial que se detraiga con la ampliación equivalente de las reservas dotacionales previstas; en este sentido, la calificación de la nueva parcela GEC-2 y el vial que delimita la misma por el Norte, suponen que la dotación GEL-4 queda con una superficie de 19.545,26 m²s. Esta dimensión supone una reducción, respecto a la superficie inicial de esta parcela (27.833,85 m²s), de -8.288,59 m²s. También se produce un ajuste en la zona A, motivado por la mayor definición del proyecto del nuevo estadio, que supone un ajuste de la curva que delimita las parcelas GSP-1* y GSP-1; este ajuste se traduce en una ligera disminución de la parcela GSP-1, que pasa de 14.679,86 m²s a 14.530,30 m²s, lo que supone una disminución superficial de -149,56 m²s, que representa una variación porcentual del 1%. Para restablecer el equilibrio dotacional de la presente Modificación, se amplía la superficie de la parcela GSP-1 en la zona C, que pasa de 43.200,49 m²s a 51.638,64 m²s; este incremento de +8.438,15 m²s compensa las reducciones de -8.288,59 m²s y -149,56 m²s que se han comentado anteriormente.

10.2. Modificaciones derivadas del Informe de la Entidad Metropolitana de Servicios hidráulicos (EMSHI), de 14 de febrero de 2007

La Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) emitió **informe positivo**, de fecha 14 de febrero de 2007, con unos condicionantes relativos a las obras de urbanización que se realicen en desarrollo de la presente Modificación de Plan General. Se ha añadido un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas (Art. 8), en el que se recogen esos condicionantes indicados en el informe de EMSHI.

10.3. Modificaciones derivadas del Informe del Servicio de Circulación y Transportes, de 12 de febrero de 2007

Conviene recordar que en el Proyecto inicial de septiembre de 2006 se presentó un *Estudio de movilidad en el entorno del nuevo estadio del Valencia C.F.* Respecto a este documento, el Servicio de Circulación y Transportes emitió informe desfavorable, en fecha 16 de octubre de 2006. Para subsanar las deficiencias señaladas en este informe, se formuló una corrección del citado Estudio de movilidad, que fue presentado en el Ayuntamiento de Valencia el día 5 de febrero de 2007. En fecha 12 de febrero de 2007, el Servicio de Circulación y Transportes emite nuevo informe, en el que se entiende correcto el Estudio de Tráfico presentado, señalando una serie de condicionantes relativos al desarrollo de las previsiones del citado estudio. Estos condicionantes se recogen en un nuevo artículo de las Normas Urbanísticas (Art. 9) de la presente Modificación de P.G.O.U.

11. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA, DE 15 DE MAYO DE 2007

En el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de 15 de mayo de 2007, se resuelve supeditar la elevación del expediente al Conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva al cumplimiento de una serie de cuestiones. En el presente apartado, se justifica el modo de cumplimiento de esas condiciones.

1. Se añade un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas en el que se establece la obligación de construir un aparcamiento subterráneo bajo la parcela GSP-1*, con una capacidad mínima de 3.450 plazas.
2. Se añade un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas en el que se incluye el compromiso del promotor de la Modificación de Plan General (la sociedad Valencia Club de Fútbol, S.A.D.) de formalizar un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia que regule la utilización del estadio por el municipio para acontecimientos deportivos o recreativos. En esta materia, se hace referencia a

la estipulación cuarta del “*Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia*”, suscrito el día 20 de diciembre de 2005, en el que se establecen los principios que deben regir en ese futuro Convenio que ha de suscribirse entre las entidades citadas.

3. En relación con la evaluación paisajística, se añade un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas en el que se recogen los condicionantes señalados en el informe del Servicio de Coordinación Territorial, de fecha 8 de junio de 2007, en el que se resuelve una consulta planteada sobre el modo de cumplimiento de los condicionantes establecidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 15 de mayo de 2007, en materia de evaluación del paisaje.
4. Habrá de incorporarse al expediente administrativo el informe de la Secretaría Autonómica de Deporte, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Desde el punto de vista del contenido del presente documento de Modificación de P.G.O.U., en principio no resulta necesario modificar ninguna determinación para dar cumplimiento a esta condición.
5. Habrá de incorporarse al expediente administrativo el informe de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, relativo al Estudio de Movilidad que acompaña a la presente Modificación de Plan General. En principio, tampoco resulta necesario modificar ninguna determinación de esta Modificación de Plan General para dar cumplimiento a esta condición.
6. Se añade un nuevo apartado en el Art. 9 las Normas Urbanísticas, referido a los condicionantes relativos al desarrollo del estudio de movilidad, en el que se recoge la previsión de que, antes de la puesta en funcionamiento del estadio, deberá emitirse informe por el Ayuntamiento de Valencia y por la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, respecto a la implementación práctica de las medidas y recomendaciones indicadas en el estudio de movilidad.
7. Se añade un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas en el que se recogen los condicionantes señalados en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de fecha 15 de febrero de 2007. En concreto, se reconoce el carácter de Bien de Relevancia Local de la chimenea industrial existente en la parcela GSP-1*; se exige que el proyecto de construcción del nuevo estadio incluya el desplazamiento de este elemento a otro emplazamiento en la misma parcela; y también se exige la realización de una excavación arqueológica con la finalidad de documentar los posibles restos arqueológicos que pudieran existir en la parcela. El resto de condiciones señaladas en este informe (relativo a la parcela GEL-4 situada en la zona Benicalap – Ciudad Fallera), así como las señaladas en el informe, de la misma fecha, relativo a la parcela GSP-1 situada

en la zona Campanar – Sant Pau, se cumplimentarán en el trámite de evaluación ambiental relativo a la implantación de las instalaciones deportivas en las dos parcelas citadas, de conformidad con el trámite indicado en la Resolución de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, de fecha 14 de mayo de 2007, que se analiza en el siguiente apartado 9.

8. En relación con la justificación de la suficiencia de recursos hídricos, se considera que en el informe emitido por la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), de fecha 14 de febrero de 2007, así como en el fundamento jurídico sexto del propio acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, queda justificada la disponibilidad de recursos hídricos para el incremento de demanda que deriva de las nuevas parcelas dotacionales calificadas (GEL-4, GEC-2 y GSP-1); en esta materia, cabe precisar que del cambio del régimen de titularidad de la parcela en la Av. Cortes Valencianas (de GSP-1 a GSP-1*) no se deriva un incremento del consumo de agua respecto de las previsiones del P.G.O.U. vigente.
9. Se añade un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas en el que se recogen los condicionantes señalados en la Resolución de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, de fecha 14 de mayo de 2007. En concreto, se exigen las siguientes cuestiones: la evaluación ambiental de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se realizará cuando se tramiten los proyectos que desarrollan esta Modificación de P.G.O.U.; la evaluación ambiental de la parcela GSP-1 situada en la zona de Campanar – Sant Pau se efectuará cuando se lleve a término el plan de desarrollo del sector en el que está incluida dicha parcela, según el documento de Concierto previo del Plan General de Valencia; y la evaluación ambiental del proyecto de construcción de instalaciones deportivas en la parcela GSP-1* (nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D.) se realizará en el trámite de Autorización Ambiental Integrada al que debe someterse dicho proyecto en aplicación de la *Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental*.

Finalmente, conviene hacer una precisión relativa a la improcedencia de recoger los condicionantes que se han indicado, en una Ficha de Planeamiento o en una Ficha de Gestión. A este respecto, cabe matizar que, dada la naturaleza del instrumento de planeamiento tramitado (Modificación de Plan General, no sujeto a planeamiento de desarrollo ni a la programación de una actuación integrada posterior), no procede cumplimentar ni la Ficha de Planeamiento ni la Ficha de Gestión. No obstante, las Normas Urbanísticas tienen el carácter de documentación con eficacia normativa, por lo que la inclusión de condicionantes en dicho documento garantiza la plena efectividad de la exigencia del cumplimiento de esos condicionantes en las fases posteriores de desarrollo de la actuación, es decir, en la implantación de edificaciones e instalaciones en cada una de las parcelas.

12. MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE VALENCIA EN LA PARCELA GSP-1* SITUADA EN LA AVENIDA DE LAS CORTES VALENCIANAS

La *Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas* fue aprobada definitivamente mediante resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17 de julio de 2007. Posteriormente, en enero de 2008, se inició la tramitación de la *Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas*. Esta última modificación supuso la introducción de algunas variaciones en las determinaciones urbanísticas de la Modificación ya aprobada. Por este motivo, se procedió a elaborar un *Texto Refundido de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas*, de fecha enero de 2008, que recogía la ordenación urbanística refundida que resultaba de la aprobación de los dos instrumentos de planeamiento citados, tramitándose ambos de forma conjunta.

En concreto, las determinaciones y documentos que se modificaron fueron los siguientes:

- Plano B.5. Cota de referencia
- Plano B.6. Zonificación de la parcela (nuevo plano)
- Artículo 3 de las Normas Urbanísticas
- Artículo 5 de las Normas Urbanísticas
- Artículo 6 de las Normas Urbanísticas

La Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Av. De las Cortes Valencianas fue aprobada definitivamente, con una serie de condiciones, por el Excmo. Ayuntamiento Pleno mediante Acuerdo adoptado en la sesión celebrada el 30 de mayo de 2008. Mediante dicho acuerdo se requería al Valencia Club de Fútbol, S.A.D., para que aportase un nuevo Texto Refundido en el que se recogieran las condiciones establecidas en los apartados segundo y tercero del mencionado acuerdo.

Así pues, se presentó el Texto Refundido solicitado a instancias municipales, al que se ha hecho referencia, con fecha de julio de 2008.

En el citado acuerdo municipal, de 30 de mayo de 2008, se resuelve supeditar la publicación del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia a la previa presentación del Texto Refundido que recoja las condiciones citadas. En el presente apartado, también se justifica el modo de cumplimiento de esas condiciones.

1. Se añaden dos nuevos apartados en el artículo nº 5 de las Normas Urbanísticas. Mediante el apartado 3 se establece la obligación de destinar al uso público la parte de suelo privado que da frente a la Avda. de las Cortes Valencianas y mediante el apartado 4 se establece la prohibición de edificar en la confluencia de la citada Avenida con la Calle Amics del Corpus.
2. En el apartado 3 del artículo 6 se aclara que el plano de zonificación de usos incorporado en el Proyecto no supone, en ningún caso, distribución de aprovechamientos, siendo preceptiva la formulación de Estudio de Detalle para la ordenación concreta de las condiciones de volumen y forma de las edificaciones correspondientes a estos usos compatibles.

En fecha 9 de junio de 2011, se dicta la Sentencia núm. 1.226 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, relativa al recurso contencioso-administrativo deducido por la Asociación de Antiguos Propietarios Nou Mestalla frente al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia, de 30 de mayo de 2008, por el que se aprobó la "Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas". En el fallo de dicha sentencia, se estima el recurso y se declara nulo el citado acuerdo plenario puesto que las modificaciones incluidas en ese documento pertenecen a la ordenación estructural y, por tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Generalitat. Para resolver esta cuestión, se presenta un nuevo documento de "Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas", de fecha de julio de 2011, en el que se indica el carácter de ordenación estructural de las modificaciones planteadas, se suprime la compatibilidad del uso hotelero y se somete a aprobación, con carácter provisional, por el Ayuntamiento de Valencia y, con carácter definitivo, por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

El presente Texto Refundido, de fecha de julio de 2011, recoge también las modificaciones incluidas en la citada "Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas", de fecha de julio de 2011.

ANEXO I

Cuadros resumen de características

DOTACIONES PÚBLICAS		PGOU vigente	Mod. PGOU	Diferencia
Zona A	GSP-1	85.708,82 m ² s	14.530,30 m ² s	-71.178,52 m ² s
	Viales	-----	1.457,83 m ² s	1.457,83 m ² s
Zona B	GEL-4	-----	19.545,26 m ² s	19.545,26 m ² s
	GSP-2	-----	5.611,92 m ² s	5.611,92 m ² s
	Viales	-----	2.676,67 m ² s	2.676,67 m ² s
Zona C	GSP-1	-----	51.638,64 m ² s	51.638,64 m ² s
TOTAL		85.708,82 m²s	95.460,62 m²s	9.751,80 m²s

DOTACIONES DEPORTIVAS		PGOU vigente	Mod. PGOU	Diferencia
Zona A	GSP-1	85.708,82 m ² s	14.530,30 m ² s	-71.178,52 m ² s
	GSP-1*	-----	69.720,69 m ² s	69.720,69 m ² s
Zona B	GEL-4	-----	19.545,26 m ² s	19.545,26 m ² s
Zona C	GSP-1	-----	51.638,64 m ² s	51.638,64 m ² s
TOTAL		85.708,82 m²s	155.434,89 m²s	69.726,07 m²s

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Art. 1. Ámbito de aplicación

1. Los artículos 1 a 12 de la presente normativa complementaria son de aplicación a la denominada, en la presente Modificación, "Zona A", es decir, a la parcela que se califica como GSP-1* ubicada junto a la Avenida de las Cortes Valencianas y a la que conserva la calificación originaria de GSP-1.

2. El artículo 13 de la presente normativa complementaria es de aplicación a la parcela con la calificación GEC-2 "Gremio Artesano de Artistas Falleros" situada en la denominada "Zona B".

3. En el artículo 14 de la presente normativa complementaria, se diferencia, en su primer apartado, la normativa en materia de evaluación paisajística aplicable a las parcelas situadas en la "Zona B" y, en su segundo apartado, la normativa en la misma materia que resulta aplicable a la "Zona C", según la denominación de zonas que se ha seguido a lo largo de la presente Modificación de P.G.O.U.

4. En el artículo 15 de la presente normativa complementaria, se diferencia en cada uno de sus tres apartados, la normativa en materia de evaluación ambiental aplicable, respectivamente, a las parcelas situadas en la "Zona A", en la "Zona B" y en la "Zona C", según la denominación de zonas que se ha seguido a lo largo de la presente Modificación de P.G.O.U.

Art. 2. Carácter complementario de las presentes Normas

La parcela calificada GSP-1* en la Zona A de esta modificación está sujeta a la aplicación de la normativa de la calificación GSP-1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, teniendo carácter de suelo de dominio y uso privado. La presente normativa complementaria aclara, precisa y facilita la aplicación de las normas de dicha calificación al concreto uso de gran estadio a emplazar en dicha parcela, por lo que de estas normas complementarias no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable o la implantación de usos no autorizados de la normativa GSP-1 del vigente Plan General.

Art. 3. Cómputo de edificabilidad

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

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación bajo gradas del estadio aunque tengan cerramientos de fachada móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo. Computarán al 100% aquellas áreas cerradas perimetralmente bajo las gradas y de altura superior a 2,20 m.
- c) Las gradas del estadio tendrán la consideración de cubierta de edificio, por lo que no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco la cubierta superior del estadio.
- d) La altura de cornisa máxima, que se fija en 25,30 m, se computará a cara inferior del último forjado horizontal de circulación perimetral bajo gradas del estadio y que tenga consideración de planta, según la definición del apartado e) siguiente.
- e) Se considerarán como planta exclusivamente los forjados horizontales aptos para circulación y estancia de personas y en los que se ubiquen locales cerrados aptos para prestar servicios a los espectadores. No tendrán consideración de planta las gradas del estadio ni las porciones de forjado horizontal que formen parte de las mismas o de sus vías de evacuación, tanto transversales como perimetrales, con independencia de sus dimensiones.
- f) No se establece una altura máxima de coronación para el estadio.
- g) El índice de edificabilidad de 1,2 m²/m² establecido para la calificación GSP-1* por el art. 6.71.5.b2) del vigente Plan General genera una edificabilidad máxima computable total que es el resultado de aplicar este índice de edificabilidad a la superficie con calificación GSP-1*. La edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1* podrá consumirse en una única licencia o en varias sucesivas, sin que pueda superarse el máximo establecido para la parcela completa. La ocupación máxima de parcela se computará también de modo global para toda la parcela, sin que de la agregación de la edificación sucesiva mediante diferentes licencias pueda derivarse el incumplimiento de la ocupación máxima global de la parcela.

Art. 4. Cota de referencia

- a) A efectos de aplicación de lo previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela calificada GSP-1*, la cual estará situada en el punto determinado en el plano B.5 de la presente modificación y tendrá su cota de rasante definida de acuerdo con las referencias de las rasantes actuales de la parcela establecidas en dicho plano.
- b) La cota de referencia de la parcela que conserva la calificación GSP-1 será idéntica a la definida en el apartado anterior, a fin de que ambas parcelas puedan, recíprocamente, resolver las medidas de evacuación exigidas por la normativa vigente. En particular, la ejecución del equipamiento deportivo previsto en la parcela calificada GSP-1 se realizará de forma que sea posible la evacuación de parte del estadio a través de ella, si es necesario por aplicación de la normativa vigente, evitándose diferencias de rasantes que hagan inviable esta posibilidad.

Art. 5. Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial "Ademuz"

1. Por razones de coherencia formal con el resto de la Avenida de las Cortes Valencianas, a la planta que tenga consideración de Planta Baja de acuerdo con la cota de referencia definida en el apartado anterior, le será de aplicación parcialmente la "Instrucción Aclaratoria para aplicación de las Normas Particulares de edificación del Plan Parcial sector 1 "Ademuz" en las parcelas recayentes a la Avenida de las Cortes Valencianas", aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de Febrero de 1999 en los siguientes aspectos:

- a) La altura libre de la planta baja en la edificación complementaria al estadio será de 10 metros. La altura libre de la planta baja del estadio será, como máximo, de 10 metros.
- b) Podrán realizarse entreplantas no computables cuya superficie máxima total no superará el 75% de la superficie de la planta baja, tanto en el estadio como en los edificios de usos complementarios o compatibles.
- c) La altura parcial mínima de 7 metros se acusará a la fachada principal de la edificación complementaria practicando un voladizo estructural sólo pisable a efectos de mantenimiento, con una longitud de vuelo de 0,60 m y un canto de forjado de 30 cm.

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

3. La parte de suelo privado de la parcela GSP-1* que da frente a la Avenida de las Cortes Valencianas estará destinada a espacio libre de parcela de uso público en superficie y titularidad privada.
4. Se establece la prohibición de edificar en la confluencia de la Avenida Cortes Valencianas con la calle Amics del Corpus.

Art. 6. Normativa aplicable a los usos compatibles

1. Las condiciones de edificabilidad de los usos diferentes del uso deportivo dominante (Dep) y de los usos compatibles comercial (Tco) y recreativos (Tre) autorizados, por coherencia con el entorno se regirán por la normativa urbanística de la calificación EDA del vigente Plan General, salvo en lo relativo a la planta baja en que regirá lo regulado por el Artículo 5 de estas Normas. No obstante, la altura libre interior de las plantas por encima de la baja podrá ser de 4 metros.
2. Por encima de la planta baja se admitirá una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, de altura libre interior máxima de 4 metros.
3. Para la aplicación de las determinaciones previstas en el presente artículo para los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia de obras, en el que se concreten las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas. A tal efecto, se aclara que el plano de zonificación de usos incorporado en el Proyecto no supone, en ningún caso, distribución de aprovechamientos, siendo preceptiva la formulación de Estudio de Detalle para la ordenación concreta de las condiciones de volumen y forma de las edificaciones correspondientes a estos usos compatibles.
4. Las actividades integradas en la envolvente del estadio, que constituyen actividades complementarias del espectáculo deportivo como restaurantes, bares, cafeterías, museo del club y tiendas de artículos relacionados con el club, se consideran incluidas en el uso Dominante Deportivo.
5. El porcentaje del uso Dominante Deportivo de la edificación computable sobre rasante será, en todo caso, superior al 50% de la edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1*.

Art. 7. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante

- a) Los semisótanos cumplirán la posición del forjado superior respecto a la cota de referencia prevista en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, pero podrán tener una altura libre interior de 5 metros.

- b) En las plantas que tengan consideración de sótanos con relación a la cota de referencia definida en el apartado 10.4 de estas Normas, pero cuyo suelo esté al mismo nivel o superior al de la rasante del terreno de juego y tengan acceso al terreno de juego o a las gradas inferiores del estadio, se admite en dichas plantas la presencia permanente de personas, siempre que se cumplan las condiciones reglamentarias de evacuación y de medidas de protección aplicables.

Art. 8. Condicionantes de la red de abastecimiento de agua

1. La instalación deberá dotarse de doble red de agua, una potable y otra de riego y servicios.
2. El agua potable deberá usarse sólo en las actividades que impliquen contacto directo con el cuerpo humano, tales como beber, cocinar, ducharse, etc.
3. El resto de servicios, y muy en particular los riegos y baldeos, deberán abastecerse de la red B o de servicios. Ésta deberá abastecerse de fuente distinta a la potable. Esta condición se amplía al posible uso de agua como refrigerante evaporativo en las instalaciones de frío.

Art. 9. Condicionantes relativos al desarrollo del estudio de movilidad

1. Las recomendaciones finales del estudio de movilidad estarán sujetas a la evolución real que la demanda de accesibilidad exija y a las consideraciones que el Excmo. Ayuntamiento de Valencia entienda, tanto en materia de Transporte Público como en materia de Vigilancia, Control y Regulación del Tráfico, todo ello en orden a optimizar la movilidad de la zona.
2. En materia de aparcamientos y sin perjuicio de la previsión de plazas en el subsuelo de la parcela, sería conveniente estudiar localizaciones alternativas de estacionamientos que dispersen los tráficos de acceso al Estadio al Este y al Oeste del mismo y que podrían situarse en las inmediaciones o bajo calzada de las calles anexas, para admitir tráficos de la Ronda Norte – Avda. Hermanos Machado, por un lado, y de Pío Baroja – Ronda Norte de Mislata, por otro.
3. Antes de la puesta en funcionamiento del estadio, deberá emitirse informe por el Ayuntamiento de Valencia y por la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, de la Conselleria de infraestructuras y Transporte, respecto a la implementación práctica de las medidas y recomendaciones indicadas en el estudio de movilidad.

Art. 10. Dotación de aparcamiento en la parcela GSP-1*

En la parcela GSP-1* se construirá un aparcamiento subterráneo con una capacidad mínima de 3.450 plazas.

Art. 11. Compromiso de formalización de Convenio

1. La sociedad Valencia Club de Fútbol, S.A.D. adquiere el compromiso de formalizar un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia que regule la utilización del estadio por el municipio para acontecimientos deportivos o recreativos.
2. Los principios que deben regir en el citado Convenio serán los que se establecen en la estipulación cuarta del "Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia", suscrito el día 20 de diciembre de 2005.

Art. 12. Condicionantes relativos a afecciones patrimoniales

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

Art. 13. Normativa aplicable a la calificación GEC-2 "Gremio Artesano de Artistas Falleros"

1. La normativa urbanística aplicable a la calificación GEC-2 "Gremio Artesano de Artistas Falleros" será, con carácter general, la correspondiente a la calificación GEC en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., con las particularidades reguladas en los apartados siguientes.
2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.6.2.a de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., no se consideran incompatibles las actividades industriales relacionadas con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estas

actividades se consideran incluidas en el Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.

3. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.7.2.a de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., no se consideran incompatibles los almacenes relacionados con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estos almacenes se consideran incluidos en el Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.

Art. 14. Tramitación de la evaluación paisajística

1. La evaluación paisajística de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se deberá realizar cuando se tramiten los proyectos que desarrollen esta Modificación del Plan General de Valencia, tal y como prevé el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

2. La parcela contemplada en esta Modificación del Plan General como GSP-1 en la denominada Zona C, y según el Concierto Previo del Plan General de Valencia, aprobado en fecha 29 de septiembre de 2005, forma parte de un sector de suelo urbanizable, lo que implica que el análisis de integración paisajística y visual deberá realizarse cuando se desarrolle el citado sector, a través del correspondiente estudio de integración paisajística.

Art. 15. Tramitación de la evaluación ambiental

1. La evaluación ambiental de las parcelas GEL-4 y GEC-2 se realizará cuando se tramiten los proyectos que desarrollan esta Modificación de P.G.O.U.

2. La evaluación ambiental de la parcela GSP-1 situada en la zona de Campanar – Sant Pau se efectuará cuando se lleve a término el plan de desarrollo del sector en el que está incluida dicha parcela, según el documento de Concierto previo del Plan General de Valencia

3. La evaluación ambiental del proyecto de construcción de instalaciones deportivas en la parcela GSP-1* (nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, S.A.D.) se realizará en el trámite de Autorización Ambiental Integrada al que debe someterse dicho proyecto en aplicación de la *Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.*

Valencia, julio de 2011

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués
Arquitecto

PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Clasificación del suelo
(Escala 1/10.000)
- B.2. Calificación del suelo
(Escala 1/5.000)
- B.3. Estructura urbana
(Escala 1/2.000)
- B.4. Calificación del suelo: plano de conjunto
(Escala 1/2.000)
- B.5. Cota de referencia
(Escala 1/2.000)
- B.6. Zonificación de la parcela
(Escala 1/2.000)