



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.

Julio de 2011

**MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE VALENCIA EN LA PARCELA GSP-1* SITUADA
EN LA AVENIDA DE LAS CORTES VALENCIANAS**



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	1
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	1
4.1.1. Regulación de usos.....	2
4.1.2. Condiciones de carácter general.....	3
4.1.3. Condiciones específicas	4
4.1.4. Normas Urbanísticas complementarias de la parcela GSP-1*	4

PLANOS DE INFORMACIÓN

A.1. Situación (Escala 1/20.000)	
A.2. Cota de referencia actual (Escala 1/2.000)	
A.3. Altitudes según la base cartográfica municipal (Escala 1/2.000)	

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.....	1
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	2

2.1. Cota de referencia	2
2.2. Altura máxima.....	4
2.3. Consideración de los usos compatibles	5
2.4. Alineaciones de la edificación.....	7
3. DETERMINACIONES MODIFICADAS	9
4. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE APROBACIÓN MUNICIPAL DE 30 DE MAYO DE 2008.....	10
5. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.....	10
ANEXOS.....	11
PLANOS DEL PROYECTO DEL ESTADIO.....	11

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 3. Cómputo de edificabilidad	1
Art. 5. Aplicación a la planta baja de la normativa vigente del Plan Parcial "Ademuz"	2
Art. 6. Normativa aplicable a los usos compatibles	3

PLANOS DE ORDENACIÓN

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 la introducción de 4 modificaciones puntuales en la ordenación urbanística de la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas, en el tramo comprendido entre la Calle Amics del Corpus y la Calle de La Safor. Con carácter general, las modificaciones se refieren a la fijación de la cota de referencia, a la altura máxima, a la consideración de los usos compatibles y a la regulación de las alineaciones de la edificación.

2. ANTECEDENTES

La parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas está incluida en el ámbito de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, que fue aprobada definitivamente por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 17 de julio de 2007. En esta parcela está prevista la construcción de un nuevo estadio de fútbol por el Valencia Club de Fútbol, S.A.D.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación afecta exclusivamente a la parcela calificada como GSP-1* en la Avenida de las Cortes Valencianas. De modo expreso se afirma que no resultan aplicables las determinaciones reguladas en la presente modificación a otras parcelas que tengan la misma calificación GSP-1* en otros emplazamientos de la ciudad de Valencia.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas es la que se establece en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas. Se trata de una parcela con la calificación de **Sistema General de Servicios Públicos de uso Deportivo, de dominio y uso privado (GSP-1*)**.

La normativa urbanística aplicable a esta parcela está constituida por la normativa de la calificación GSP-1 del vigente P.G.O.U. de Valencia -con la consideración de suelo de dominio y uso privado- y las Normas Urbanísticas complementarias que fueron aprobadas en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas.

La normativa urbanística de la calificación GSP-1 se establece en varios artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, que se analizan a continuación.

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 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.»

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 grafiá 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.»*

4.1.4. Normas Urbanísticas complementarias de la parcela GSP-1*

Por otra parte, se transcriben a continuación las Normas Urbanísticas complementarias que forman parte de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, que resultan aplicables a la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas.

«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.

.../...

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 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"

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.

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 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.

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. 15. Tramitación de la evaluación ambiental

.../...

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.*»

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación
(Escala 1/20.000)
- A.2. Cota de referencia actual
(Escala 1/2.000)
- A.3. Altitudes según la base cartográfica municipal
(Escala 1/2.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

El contenido de la presente Modificación afecta a 4 materias que, por incidir en la normativa de ejecución y edificación de una dotación de red primaria, pertenecen a la esfera de la ordenación estructural, en aplicación del art. 149.i) del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU). En consecuencia, se trata de una modificación de ordenación estructural.

El art. 36.3 de la LUV establece que *«la competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a la Generalitat»*.

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.**

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el presente apartado, se justifican las razones que determinan la necesidad de introducir las 4 modificaciones puntuales que se proponen en el presente documento.

2.1. Cota de referencia

El vigente P.G.O.U. de Valencia utiliza el parámetro urbanístico denominado "cota de referencia", que se define en el art. 5.30 de las Normas Urbanísticas del citado Plan en los siguientes términos:

«Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.»

En la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, se justificó la conveniencia de fijar una cota de referencia común a la parcela del estadio. Concretamente, en el apartado 9 de la Memoria justificativa de la citada Modificación se indica lo siguiente:

«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.»

La materialización de esta previsión de la Memoria en determinaciones normativas de la Modificación de P.G.O.U. analizada, se contiene en el art. 4 de las Normas Urbanísticas y en el Plano B.5, ambos denominados "cota de referencia". Así, el art. 4 de las Normas Urbanísticas complementarias de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, indica lo siguiente:

«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.»

Y, en el Plano B.5 de los planos de ordenación de la citada Modificación, denominado "cota de referencia", se fija una cota de referencia única en el punto medio de la alineación de la parcela que recae a la glorieta situada en la intersección de la Avenida de las Cortes Valencianas y la Calle de La Safor; se fija esta cota con un valor de **13,80 m** y se incluye la anotación siguiente: «*coincidente con la rasante de la acera existente en el límite de la parcela*».

Tras la aprobación definitiva de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, y una vez que se ha avanzado en la definición del Proyecto del Estadio, se han detectado varias cuestiones problemáticas en relación con la cota de referencia que se fijó en la citada Modificación.

Por una parte, la cota de 13,80 m que se fijó, se obtuvo de un levantamiento topográfico que utilizaba cotas relativas, pero no coincide con la altitud sobre el nivel del mar. Consultada la base cartográfica municipal, se advierte que las cotas absolutas, o altitudes sobre el nivel del mar, en el perímetro de la parcela varían entre los 20,77 m (punto más bajo, situado en la Calle Amics del Corpus) y los 25,19 m (punto más alto, situado en el extremo Oeste de la Calle de La Safor), tal como puede observarse en el plano de información A.3 que se incluye en la presente Modificación. Por tanto, la cota de 13,80 m que se fijó en la Modificación aprobada es claramente errónea.

De otro lado, la intención de igualar la cota de la plataforma de acceso al estadio con la cota de la acera existente en la glorieta en la que se sitúa la "Dama Ibérica" no puede llevarse a la práctica si se hace coincidir la cota de referencia con la rasante de la acera existente en ese punto, ya que las exigencias normativas aplicables a los semisótanos obligarían a elevar la altura de la plataforma por encima de la acera existente. En efecto, la plataforma de acceso al estadio constituye el forjado superior del semisótano; y el art. 5.44 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia exige que la cara inferior del forjado de techo –del semisótano- no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia. Si, además, tenemos en cuenta el canto de la losa estructural, más la formación de pendientes y acabados, resulta que la cara superior del forjado del semisótano, es decir, la cota de la plataforma de acceso al estadio, se situaría –en el supuesto mínimo de situar la cara inferior del forjado a 0,80 m de la cota de referencia- 1,60 m más alta que la cota de referencia. Y la diferencia de cotas entre la plataforma de acceso y las aceras de la parcela todavía sería mucho mayor en los puntos más bajos del perímetro de la parcela, en los que la diferencia de cotas se situaría en torno a los 5,60 m (1,60 m de sobreelevación de la plataforma y 4 m de diferencia de cota respecto a la cota de

la acera recayente a la glorieta de la "Dama Ibérica"). Si la finalidad de toda esta regulación es igualar la cota de la plataforma de acceso al estadio con la rasante actualmente existente en la acera que recae a la citada glorieta, se hace necesario fijar la cota de referencia en un punto más bajo, para que al considerar la necesaria sobreelevación (0,80 m mínimo, más el canto de la losa estructural, formación de pendientes y acabados), la cara superior de la plataforma quede a la altura de la rasante de la acera existente en la glorieta. Teniendo en cuenta que esta rasante es, según la base cartográfica municipal, de 25,06 m, resulta que la cota de referencia debe situarse 1,60 m por debajo de dicha rasante, es decir, a 23,46 m. Las rasantes en la esquina de la parcela formada por la intersección de la alineación de la Avenida de las Cortes Valencianas y la alineación de la Calle Amics del Corpus, están en el entorno de la citada cota. Por tanto, en la presente modificación se propone situar la cota de referencia en la citada esquina y fijar su cota –o altitud sobre el nivel del mar- en **23,46 m**. De este modo, al situar la cara inferior del forjado del semisótano a 0,80 m por encima de la cota de referencia y considerar los 0,80 m de canto de la losa estructural más formación de pendientes y acabados, la plataforma de acceso al estadio se sitúa a una cota de 25,06 m, que coincide con la rasante de la acera en el punto medio de la alineación de la parcela que recae a la glorieta donde está situada la "Dama Ibérica".

En definitiva, el contenido estricto de la modificación –más allá de su finalidad y justificación- se limita a situar la cota de referencia en la esquina de la parcela GSP-1* formada por la intersección de la alineación de la Avenida de las Cortes Valencianas y la alineación de la Calle Amics del Corpus, y a fijar la cota según la altitud sobre el nivel del mar, por referencia a la base cartográfica municipal, en 23,46 m.

2.2. Altura máxima

El P.G.O.U. de Valencia establece la regulación de la máxima altura de cornisa en las edificaciones con la calificación de Servicios Públicos de Sistema General (GSP), en el art. 6.71.5.b4) de sus Normas Urbanísticas, del siguiente modo: con carácter general, se fija una altura máxima de 25,30 m, y para los Servicios Públicos de uso Deportivo (GSP-1) se reduce esa altura a 20 m.

Por otra parte, en las Normas Urbanísticas complementarias de la parcela GSP-1*, que se establecieron en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, se concretó el modo de medir la altura máxima de un edificio singular como es un estadio de fútbol, en el art. 3.d), del siguiente modo:

- «d) La altura de cornisa máxima 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.»

Al igual que se ha justificado en el apartado anterior, el avance en el desarrollo del Proyecto del nuevo estadio ha permitido constatar que, para una edificación tan singular como es un estadio de fútbol y con las dimensiones que requiere un aforo de 75.000 espectadores, la limitación de 20 m de altura máxima impide resolver adecuadamente la sección del estadio si se quiere dotar al mismo de las condiciones de funcionalidad, accesibilidad y seguridad que requiere una instalación de uso público de estas características. En efecto, y tal como puede apreciarse en la sección transversal del estadio que se incluye en el Anexo de la presente Memoria justificativa, en esos 20 m se han de disponer 4 plantas, que admitan holgadamente la circulación horizontal de los espectadores y las comunicaciones verticales entre las plantas, además de los 0,80 m de diferencia de cota mínima entre la cara inferior del forjado del semisótano y la cota de referencia. Estas limitaciones nos conducirían, si consideramos los cantos de los forjados –que en una estructura de estas características tienen unas dimensiones considerables- a unas alturas libres de planta inferiores a los 4 m. Se considera que en un estadio de fútbol que pretende conseguir la calificación de 5 estrellas reconocida por la UEFA, no tiene mucho sentido introducir limitaciones de esta naturaleza que conducen a resultados deficientes desde el punto de vista de la funcionalidad del estadio. Por otra parte, se ha de destacar que esta limitación establecida en las Normas Urbanísticas no tiene ninguna virtualidad en la percepción del estadio desde la vía pública, ya que el forjado en el que se mide la altura máxima de 20 m está recubierto –al igual que el resto de las plantas y el propio graderío del estadio- por la piel exterior o fachada, de modo que los niveles de las diversas plantas del estadio no se acusan en la fachada del estadio.

Para solucionar este problema, la presente Modificación propone que se aplique a esta parcela GSP-1* la limitación de altura máxima establecida con carácter general para la mayoría de Servicios Públicos, que es de **25,30 m**.

2.3. Consideración de los usos compatibles

Como es habitual en la regulación de usos pomenorizados en las parcelas urbanísticas, los usos que se pueden implantar en la parcela GSP-1* se definen mediante la asignación de un uso dominante, la determinación de unos usos prohibidos y la definición de unos usos permitidos o compatibles. La definición de estos conceptos se contiene en el art. 7.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, en los siguientes términos:

«En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.*
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la Zona.*
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan general y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.*
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.*
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 58.2 de la Ley del Suelo.»*

Como se puede advertir en esta regulación, no se exige que el uso Dominante sea el mayoritario en la parcela, es decir, que sea el que más metros cuadrados de edificabilidad tenga en la conformación final de un Proyecto sobre la parcela. Referida esta cuestión a la parcela GSP-1* destinada a la construcción del nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol, podría plantearse el problema de que la superficie de los usos Compatibles fuera superior a la superficie del uso Dominante, que es el Uso Deportivo (Dep). Y la cuestión se complica algo más porque las condiciones de cómputo de edificabilidad del estadio determinan que la superficie computable sea menor que la superficie construida realmente.

Otra de las cuestiones en la que surgen dudas es si determinadas actividades tienen la consideración de usos Compatibles o si, por ser actividades complementarias del espectáculo deportivo, deben considerarse integradas en el uso Dominante Deportivo. Unos ejemplos ilustrativos de esta cuestión son las cafeterías distribuidas por el interior del estadio o las oficinas de prensa integradas en la distribución del estadio; ¿deben considerarse estas actividades como uso recreativo, en el primer caso, o como uso de oficinas, en el segundo caso? Se entiende que el criterio más lógico es considerar que este tipo de usos son actividades integradas en el uso Deportivo, ya que resultan necesarias para el desarrollo del espectáculo deportivo. En consecuencia, se propone introducir la aclaración de que todas las actividades integradas en la envolvente del estadio,

que constituyen actividades complementarias del espectáculo deportivo, se consideran incluidas en el uso Dominante Deportivo. Y, por otra parte, las actividades no directamente vinculadas a la funcionalidad del estadio, y que se ubiquen en las zonas de la parcela no ocupadas por la envolvente general del estadio, tendrán la consideración de usos Compatibles. Conviene precisar que, con esta aclaración, no se introduce ninguna modificación en cuanto a los Usos Permitidos o Compatibles que resultan de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

Por último, y para no desnaturalizar el carácter deportivo de la parcela, se exige que el porcentaje del Uso Deportivo sea, en todo caso, superior al 50%; o, lo que es lo mismo, se prohíbe que el porcentaje de los usos Compatibles sea igual o superior al 50%. Y esta condición deberá cumplirse aplicando los criterios de cómputo de edificabilidad regulados en el art. 3 de las Normas Urbanísticas complementarias de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas.

2.4. Alineaciones de la edificación

La Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas define las alineaciones de la parcela con la calificación GSP-1*; y, en lo que se refiere a las condiciones de volumen y forma de la edificación, se remite a las establecidas en el P.G.O.U. de Valencia para la calificación GSP-1. Analizando estas condiciones, se comprueba que no existe ninguna exigencia específica para la situación de las alineaciones de la edificación en relación con las alineaciones de la parcela; es decir, las alineaciones de la edificación pueden situarse sobre las alineaciones de la parcela y no existe ningún retranqueo obligatorio de las alineaciones de la edificación respecto de las alineaciones de la parcela. Esta es la normativa urbanística actualmente vigente en la parcela GSP-1*.

Sin embargo, pueden suscitarse algunas dudas respecto a la aplicación a esta parcela de la normativa del Plan Parcial del Sector PRR-1 "Ademuz". De entrada, debe entenderse que una Modificación de Plan en el ámbito de una parcela, la parcela GSP-1*, define una ordenación urbanística que sustituye a la ordenación urbanística anteriormente vigente. Por tanto, las determinaciones del Plan Parcial del Sector PRR-1 "Ademuz" ya no resultan aplicables a esta parcela, en la que, mediante la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, se ha definido una normativa urbanística propia. Y, para reforzar este criterio, es significativa la redacción que se da al art. 5 de las Normas Urbanísticas de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia relativa a dotaciones deportivas: *«...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:...»*. Se observa que el nuevo Plan se remite exclusivamente a unos aspectos concretos de

la normativa del citado Plan Parcial (altura libre de la planta baja, entreplantas y voladizo estructural), por lo que no resultan aplicables el resto de condiciones de la citada normativa. Y especialmente debe hacerse referencia a que no resulta aplicable el retranqueo de la alineación de la edificación respecto de la alineación de la parcela (15 m en la Avenida de las Cortes Valencianas y 10 m en la Calle de La Safor), que figuraba en el plano de alineaciones del documento de refundición nº 2 del Plan Parcial Sector 1 "Ademuz".

Otra argumentación que desvirtúa la aplicación a la parcela GSP-1* de la "Instrucción aclaratoria para la correcta aplicación de las normas particulares de la edificación contenidas en el T.R. del Plan Parcial Sector 1 Ademuz, en las parcelas recayentes a la avenida de las Cortes Valencianas", aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el día 26 de febrero de 1999, es que la citada parcela no está incluida en el ámbito de aplicación de dicha norma. En efecto, el apartado segundo de la citada instrucción, denominado "ámbito", señala lo siguiente:

«El ámbito de aplicación del presente documento se refiere, única y exclusivamente a las manzanas que recaen a la avenida de las Cortes Valencianas, distinguiéndose dos situaciones:

I) Manzanas en situación «A», son las numeradas 3A, 4A, 7, 8, 9, 10 y 13, del plan parcial, cuya edificación (fachada principal) recae totalmente a la citada avenida.

II) Manzanas en situación «B», son las numeradas 2, 6, 5, 11 y 12, cuya edificación parcialmente (una de sus fachadas) recae a la citada avenida, en cuanto únicamente al cuerpo de edificación que la contenga.»

Se comprueba que la manzana con la calificación GSP-1 no está incluida en ninguna de esas dos situaciones y, por lo tanto, no está incluida en el ámbito de aplicación de esta Instrucción Aclaratoria. De esta manera, la franja de 15 metros de ancho que se establece como retranqueo obligatorio desde la alineación oficial de calle de la avenida de las Cortes Valencianas, con destino de espacio libre de uso público y titularidad privada, que se regula en el apartado cuarto.1.a) de la Instrucción Aclaratoria, no resulta aplicable a la parcela GSP-1.

Con la finalidad de que no exista ninguna duda en cuanto a la regulación de las alineaciones de la edificación en la parcela GSP-1*, se propone añadir un nuevo apartado en el art. 5 de las Normas Urbanísticas complementarias de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, en el que se indique expresamente que no se exige ningún retranqueo de las alineaciones de la edificación respecto de las alineaciones de la parcela.

3. DETERMINACIONES MODIFICADAS

Una vez justificadas las razones por las que se propone introducir las 4 modificaciones puntuales indicadas, procede analizar, de modo concreto, qué determinaciones se modifican respecto al planeamiento vigente, que, en este caso, es la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas.

Se modifica el Plano B.5, denominado "cota de referencia", representando el nuevo punto en el que se sitúa la cota de referencia y fijando su valor en 23,46 m.

Se modifica el apartado d) del art. 3 de las Normas Urbanísticas complementarias, relativo a la altura máxima de cornisa, que queda del siguiente modo:

- 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.

En el art. 6 de las Normas Urbanísticas complementarias, relativo a la "normativa aplicable a los usos compatibles", se añaden dos nuevos apartados, designados con los números 4 y 5, con el siguiente contenido:

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*.

Se añade un nuevo plano de ordenación, que se denomina Plano B.6 "zonificación de la parcela", en el que se representa la zona ocupada por la envolvente general del estadio, que se destina al uso Dominante Deportivo, y otras zonas recayentes a la Calle de La Safor y a la Calle Amics del Corpus, en las que se admite la implantación de los usos Compatibles.

En el art. 5 de las Normas Urbanísticas complementarias, se añade un nuevo apartado, designado con el número 2, con el siguiente contenido:

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

4. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE APROBACIÓN MUNICIPAL DE 30 DE MAYO DE 2008

En el acuerdo de aprobación municipal de 30 de mayo de 2008, se exige la incorporación a la documentación de las condiciones establecidas en los apartados segundo y tercero del mencionado acuerdo. En el presente apartado, 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.

5. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

La presente Modificación introduce 4 modificaciones puntuales en la ordenación urbanística de la parcela GSP-1*. Como la ordenación de esta parcela estaba definida en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas, procede elaborar un Texto Refundido de este último documento, que incorpore las 4 modificaciones puntuales introducidas en virtud de la presente Modificación.

Por tanto, la presente "*Modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela GSP-1* situada en la Avenida de las Cortes Valencianas*" se acompaña del "*Texto Refundido de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: dotaciones deportivas*", con fecha de julio de 2011.

ANEXOS

PLANOS DEL PROYECTO DEL ESTADIO

VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.

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

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

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. 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*.**

Valencia, julio de 2011

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués
Arquitecto

PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.5. Cota de referencia
(Escala 1/2.000)
- B.6. Zonificación de la parcela
(Escala 1/2.000)