



**PROTOCOLO DE INTENCIONES ENTRE LA GENERALITAT
VALENCIANA, EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y EL
VALENCIA CLUB DE FÚTBOL S.A.D PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
UN NUEVO ESTADIO**

En la ciudad de Valencia, a 29 de julio 2.004

REUNIDOS

De una parte, el Molt Honorable Sr. D. FRANCISCO CAMPS ORTIZ, en su calidad de Presidente, en nombre y representación de la GENERALITAT VALENCIANA, con domicilio en la calle Caballeros, nº 2 de Valencia, en ejercicio de la facultad que tiene atribuida en virtud de la dispuesto en el art. 16.1 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, aprobado por Ley Orgánica 1/1982, de 5 de julio, y arts. 1 y 14. a) Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano.

De otra parte, la Excmo. Sra. D^a. RITA BARBERÁ NOLLA, en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del Excmo. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con domicilio en la Plaza del Ayuntamiento, nº 1 de Valencia, en ejercicio de la facultad que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el art. 124.4 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, asistida para este acto por el Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Y de otra parte, D. JAIME ORTI RUIZ, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva del VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., con domicilio en la calle Antigua Senda de Senent, nº 11 - 9ª de Valencia, derivando para este acto su legitimación del acuerdo adoptado en sesión de la Comisión Ejecutiva y del Consejo de Administración del Valencia Club de Fútbol S.A.D del 19 de julio de 1.994.

Todas las partes intervinientes se reconocen mutuamente competencia y capacidad para el otorgamiento del presente PROTOCOLO DE INTENCIONES, a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

1.- El VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D, es propietario de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio del Mestalla", sito en la ciudad de Valencia. Linda, al Norte, con la calle Artes Gráficas; al Sur, con la calle Juan Reglá; al Este, con la Avenida de Aragón; y al Oeste, con la Avenida de Suecia.

La propiedad indicada está constituida por dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad número uno de Valencia con los siguientes datos: finca 38.848, inscrita en el tomo 2601, Libro 932 de la Sección Primera de Afueras A, folio 179; y finca 68.161, inscrita en el tomo 2601, Libro 933 de la Sección Primera de Afueras A, folio 65. Tienen, respectivamente, una superficie inscrita registralmente de 1.502'90 metros cuadrados la primera finca, y de 29.016'80 metros cuadrados la segunda.

Estos terrenos están calificados por el vigente PGOU de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicado en el BOP el día 14 de enero de 1989, como "Sistema General de Servicio Público Deportivo Privado" (GSP-1*), es decir, se trata de un suelo dotacional (equipamiento) de dominio y uso privado, expresamente regulado en el art. 6.78 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

II.- 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 87.379,74 metros cuadrados, 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).

III.- El equipo de fútbol "Valencia Club de Fútbol", primera plantilla del VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., ha experimentado en los últimos años un cambio sustancial, tanto en lo deportivo como en lo social: los más de 83 años de historia de club, los numerosas éxitos logrados y la consolidación de este equipo como uno de los mejores de Europa ha transformado las necesidades de la sociedad deportiva.

En estos momentos, la repercusión social y el seguimiento que tiene el "Valencia Club de Fútbol" en nuestra Comunidad aconseja una mejora de sus instalaciones deportivas; que pasa por la construcción de un estadio moderno, con mayor aforo, y preparado para albergar competiciones deportivas del más alto nivel.

Debemos considerar que en los últimos años no se ha incrementado el número de abonados por falta de localidades y, por tanto, la entidad deportiva se ha visto obligada a desatender la numerosa demanda de su cada vez mayor número de seguidores.

IV.- La GENERALITAT VALENCIANA y el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA no son ajenos a este nuevo marco de expectativas e ilusión que ha creado el "Valencia Club de Fútbol". Y desde su constante preocupación por satisfacer los intereses generales de la colectividad y cubrir las necesidades de la sociedad valenciana, entre ellas una tan loable como es una afición común en torno al deporte, se plantean la conveniencia y oportunidad de dotar a la ciudad de unas nuevas instalaciones deportivas, equiparables a los mejores estadios europeos, que contribuya a mejorar el nivel de servicios deportivos ofrecidos al ciudadano.

permita aspirar a la organización de eventos deportivos tan relevantes como el mundial de atletismo de 2009, campeonatos internacionales de fútbol de la máxima categoría así como la celebración de grandes espectáculos musicales o de otra índole.

Paralelamente, este nuevo estadio debe reforzar la imagen exterior de vanguardia, modernidad y calidad arquitectónica que nuestra ciudad está consolidando merecidamente en los tiempos recientes.

En este sentido, es evidente el salto cualitativo que la ciudad de Valencia ha experimentado en los últimos años, con el desarrollo urbanístico de nuevas zonas que han servido para completar la trama urbana y dotar a la ciudad de mejores dotaciones y servicios públicos, dentro del marco de las políticas de prosperidad y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos que las Administraciones intervinientes vienen impulsando de forma decidida.

Consideran pues, que la actual ubicación del campo de fútbol, muy próxima a una zona residencial consolidada y con escasez de zonas de aparcamiento, resulta urbanísticamente poco conveniente.

Por todo ello, La GENERALITAT VALENCIANA, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. han convenido suscribir el presente PROTOCOLO DE INTENCIONES, con el objeto de definir los compromisos que asumen para la consecución de sus objetivos comunes, que se concreta en las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETIVO: CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO ESTADIO

Considerando, los antecedentes y fundamentos expuestos, la GENERALITAT VALENCIANA, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D, entienden conveniente para la ciudad de Valencia la construcción de un nuevo estadio, en los términos y condiciones que, con el carácter de generales y enunciativas, se exponen a continuación, sin perjuicio de su posterior concreción en los diversos procedimientos que resulten necesarios para la consecución de los objetivos comunes perseguidos.

SEGUNDA.- UBICACIÓN

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 I "Ademuz", descrita en el anterior Exponendo número II del presente protocolo.

TERCERA.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

El nuevo campo tendrá un aforo mínimo de setenta mil (70.000) espectadores y estará dotado de las más modernas instalaciones, servicios y medidas de seguridad, similar a los mejores estadios europeos.

El diseño urbanístico y arquitectónico de las nuevas instalaciones serán consensuados por las partes otorgantes del presente protocolo.

CUARTA.- DESTINO.

El estadio a construir se destinará preferentemente a la práctica del fútbol, siendo en este aspecto de uso exclusivo por el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, 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.

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

QUINTA.- CONSTITUCIÓN DE UNA PERSONA JURÍDICA CON PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.

Las partes otorgantes manifiestan en este acto su intención de constituir una persona jurídica que posibilite la participación pública y privada entre la GENERALITAT VALENCIANA, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., en la proporción, que se acuerde.

Entre las funciones de esta persona jurídica figurará la realización de las actuaciones necesarias para el desarrollo del proyecto técnico que finalmente se apruebe y la ejecución de las correspondientes obras, así como la posterior explotación económica de las instalaciones deportivas y actividades terciarias compatibles que puedan establecerse.

Sin perjuicio del mantenimiento de la titularidad municipal de los terrenos, se arbitrarán las fórmulas jurídicas más adecuadas para que la propiedad del nuevo estadio corresponda a la indicada persona jurídica.

SEXTA.- RECALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DE "MESTALLA".

En cuanto a los terrenos propiedad del VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. sobre los que se ubica el actual estadio de "Mestalla", descritos en el anterior Exponendo número I, teniendo en cuenta la configuración urbanística actual de la zona y la voluntad ya expuesta de construcción de un nuevo estadio, las partes otorgantes del presente protocolo constatan la necesidad de reordenar urbanísticamente los terrenos afectados, mediante el rediseño de la trama viaria, la modificación de la calificación del suelo para adaptarla al uso residencial predominante en la zona, con la reserva de edificabilidad para uso terciario que se estime conveniente, así como la creación de las dotaciones y equipamientos públicos más adecuados al servicio de los vecinos.

Es por ello que el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. tiene previsto presentar a la mayor brevedad posible ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia los documentos

urbanísticos adecuados para facilitar la aprobación de la reordenación urbanística a que se refiere el párrafo anterior, en el marco de la vigente normativa urbanística valenciana y del planeamiento municipal.

Dada la relevancia de los objetivos perseguidos, se procurará realizar la indicada modificación del planeamiento con la mayor celeridad, de modo que su entrada en vigor pudiera producirse en el plazo máximo de un año. Asimismo, todo el proceso de recalificación estará sometido a una política de absoluta transparencia, de modo que se dará audiencia en el procedimiento a la Fundación del Valencia Club de Fútbol de la Comunidad Valenciana con el fin de garantizar la claridad que se pretende.

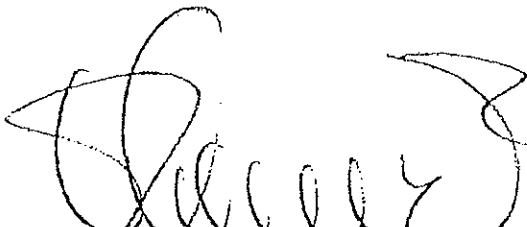
SÉPTIMA.- FORMALIZACIÓN

Las partes comparecientes, con el fin de formalizar los acuerdos e intenciones recogidos en este escrito, suscriben su texto, y se comprometen a iniciar las actuaciones precisas para la consecución de lo objetivos que de común acuerdo han definido.


Para que conste a los efectos oportunos, y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Molt Hble. President de la Generalitat
Valenciana,

Excma. Alcaldes-Presidenta del Ayuntamiento
de Valencia,



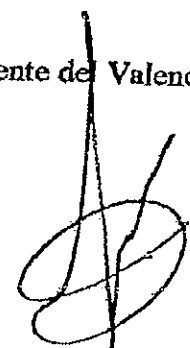
Fdo. D. Francisco Camps Ortiz



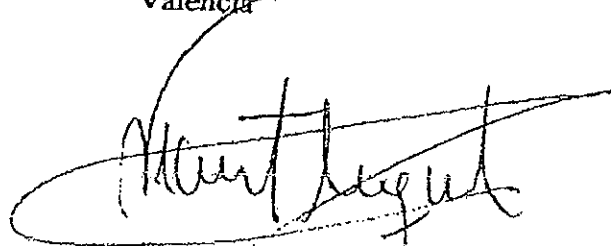
Fdo. D^a. Rita Barberá Nolla

Presidente del Valencia C.F. S.A.D

Secretario General del Ayuntamiento de
Valencia



Fdo. D. Jaime Orti Ruiz



Fdo. Vicente Miquel i Diego



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA REORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE
UBICA EL ACTUAL "ESTADIO DE MESTALLA"**

En la ciudad de Valencia, a 28 de diciembre de 2004.

REUNIDOS

De una parte, la Excm. Sra. D^a. RITA BARBERÁ NOLLA, en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del Excmo. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con domicilio en la Plaza del Ayuntamiento, nº 1 de Valencia, en ejercicio de la facultad que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el art. 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 18 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, asistida por Don FERNANDO GONZÁLEZ FUENTES, Vicesecretario de este Ayuntamiento.

Y de otra parte, D. JUAN BAUTISTA SOLER LUJÁN, en su calidad de Presidente, en nombre y representación del VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., con domicilio en la calle Antigua Senda de Sonent, nº11 - 9^a de Valencia, en ejercicio de las facultades que tiene atribuidas por sus Estatutos sociales.

Todas las partes intervinientes se reconocen mutuamente competencia y capacidad para el otorgamiento del presente **CONVENIO DE COLABORACIÓN**, a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

I.- El VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. es propietario de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio de Mestalla", sito en la ciudad de Valencia, Linda, al Norte, con la calle Artes Gráficas; al Sur, con la calle Juan Reglá; al Este, con la Avenida de Aragón; y al Oeste, con la Avenida de Suiza.

La propiedad indicada está constituida por dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad número uno de Valencia con los siguientes datos: finca



AJUNTAMENT DE VALENCIA

38.848, inscrita en el tomo 2601, Libro 932 de la Sección Primera de Afueras A, folio 179; y finca 68.161, inscrita en el tomo 2601, Libro 933 de la Sección Primera de Afueras A, folio 65. Tienen, respectivamente, un superficie inscrita registralmente de 1.502'90 metros cuadrados la primera finca, y de 29.016'80 metros cuadrados la segunda.

Estos terrenos están calificados, en su mayor parte, por el vigente PGOU de Valencia -aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicado en el BOP el día 14 de enero de 1989- como "Sistema General de Servicio Público Deportivo Privado" (GSP-1*), es decir, se trata de un suelo dotacional (equipamiento) de dominio y uso privado, expresamente regulado en el art. 6.78 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Además, la ordenación vigente prevé en esta manzana un aprovechamiento lucrativo privado de uso terciario de aproximadamente 6.894 metros cuadrados de techo.

II.- Con fecha 29 de julio de 2004 se suscribió por parte de la GENERALITAT VALENCIANA, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. el documento denominado "PROTOCOLO DE INTENCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO ESTADIO", cuya Cláusula Sexta, titulada "RECALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DE MESTALLA", dice literalmente lo siguiente:

"En cuanto a los terrenos propiedad del VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. sobre los que se ubica el actual estadio de "Mestalla", descritos en el anterior Exponendo número I, teniendo en cuenta la configuración urbanística actual de la zona y la voluntad ya expresada de construcción de un nuevo estadio, las partes otorgantes del presente protocolo constatan la necesidad de reordenar urbanísticamente los terrenos afectados, mediante el rediseño de la trama viaria, la modificación de la calificación del suelo para adaptarla al uso residencial predominante en la zona, con la reserva de edificabilidad para uso terciario que se estime conveniente, así como la creación de las dotaciones y equipamientos públicos más adecuados al servicio de los vecinos.

Es por ello que el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. tiene previsto presentar a la mayor brevedad posible ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia los documentos urbanísticos adecuados para facilitar la aprobación de la reordenación urbanística a que se refiere el párrafo anterior, en el marco de la vigente normativa urbanística valenciana y del planeamiento municipal.

Dada la relevancia de los objetivos perseguidos, se procurará realizar la indicada modificación del planeamiento con la mayor celeridad, de modo que su entrada en vigor pudiera producirse en el plazo máximo de un año. Asimismo, todo el proceso de recalificación estará sometido a una política de absoluta transparencia, de modo que se dará audiencia en el procedimiento a la Fundación del Valencia Club de Fútbol de la Comunidad Valenciana con el fin de garantizar la claridad que se pretende."

III.- Avanzando en el proceso iniciado con la firma del indicado Protocolo de Intenciones, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D. han alcanzado recientemente un acuerdo de voluntades en lo relativo a la definición de los objetivos y las determinaciones urbanísticas básicas que deberán



AJUNTAMENT DE VALENCIA

regir la reordenación de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio de Mestalla", como paso previo e ineludible para la formulación del correspondiente documento de planeamiento.

IV.- El presente documento ostenta la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, concertándose al amparo de lo dispuesto en los arts. 3.1.d) y 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como de las previsiones contenidas en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y el VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D., las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.

Es objeto del presente Convenio la definición de los objetivos y las determinaciones urbanísticas básicas que deberán regir la reordenación de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio de Mestalla", la regulación del proceso tendente a la formulación, tramitación y aprobación del correspondiente documento de planeamiento, así como la definición de los compromisos que asumen las partes en el curso de dicho proceso para la consecución de sus objetivos comunes.

SEGUNDA.- OBJETIVOS A SATISFACER POR LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las partes firmantes coinciden en la conveniencia de proceder a la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio de Mestalla", a cuyo efecto consideran necesario concretar los siguientes objetivos fundamentales a satisfacer por la misma, que deberán expresarse, justificarse y desarrollarse en el correspondiente documento de planeamiento:

1. Reordenación de la trama viaria, prolongando el actual trazado de las calles Micer Mascaró y Artes Gráficas hasta entroncar con la Avda. de Aragón y corrigiendo la actual alineación de la calle Juan Reglá para lograr su trazado paralelo a las citadas calles.
2. Reequipamiento dotacional del barrio, alterando la actual calificación del suelo, con el objeto de contemplar el viario público necesario para la



AJUNTAMENT DE VALENCIA

prolongación de las calles Micer Mascó y Artes Gráficas a que se refiere el punto anterior, así como las dotaciones y equipamientos públicos mínimos de nueva creación que se expresan más adelante.

3. Previsión de la construcción de aparcamientos públicos en el sub suelo de las dotaciones públicas.
4. Adecuación del aprovechamiento lucrativo privado al uso residencial predominantemente en la zona, con la reserva de edificabilidad para uso terciario que se estime adecuada.
5. Concentración de las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado preferentemente en la zona recayente a la Avda. de Aragón, con la finalidad de liberar la mayor cantidad posible de suelo con destino a dotaciones públicas y distanciar los futuros edificios de nueva construcción de las edificaciones ya existentes en la Avda. de Suecia.

TERCERA.- ÁMBITO FÍSICO DE LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El documento de planeamiento que se presente en cumplimiento del presente Convenio, que mantendrá la clasificación del suelo como urbano, delimitará "ex novo" una Unidad de Ejecución que comprenda los terrenos cuya urbanización o reurbanización resulte necesaria, cuyo perímetro vendrá configurado por la Avda. de Suecia, Prolongación Calle Artes Gráficas, Avda. de Aragón y Calle Doctor Juan Reglá, con una superficie aproximada de 49.000 m².

En cuanto a los viales públicos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, será de aplicación el criterio de sustitución regulado en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sin embargo, el documento de planeamiento incluirá dentro del ámbito de ordenación (Sector), además de los terrenos integrantes de la Unidad de Ejecución a que se refiere el párrafo anterior, los comprendidos en la actual Plaza de Luis Casanova, al objeto de garantizar la coherencia y armonía del diseño urbano.

CUARTA.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS.

El documento de planeamiento deberá ajustarse a las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

- Clasificación de suelo: urbano.
- Calificación: el uso global será el residencial plurifamiliar, con compatibilidad de uso terciario en la proporción que se establezca.
- El Índice de Edificabilidad Bruto de la Unidad de Ejecución, que servirá de base para el cálculo del techo edificable, será de 1'02 m²/m²s.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

- Con Independencia de esta edificabilidad privada, se podrá alcanzar el límite máximo de edificabilidad dotacional pública prevista en la Ficha de Características del Ambito de Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano T.10 ("Mestalla").
- Serán también de aplicación el resto de las determinaciones de la citada Ficha T.10, salvo la previsión del uso dominante "Servicio público Administrativo-Institucional", que deberá sustituirse por el uso dominante "Dotacional público".
- Además del viario público necesario para la prolongación de las calles Micer Mascó y Artes Gráficas, el documento de planeamiento preverá, como mínimo, las siguientes superficies de suelo destinado a dotaciones públicas de nueva creación, integradas en la red primaria o en la secundaria, según corresponda.
 - Zonas verdes: al menos, 10.000 m².
 - Equipamiento educativo-cultural: al menos, 6.500 m².
 - Equipamiento asistencial (servicio sanitario): a concretar en función de las necesidades.
- En las parcelas edificables recayentes a la Avda. de Aragón, el número máximo de plantas edificables será de 16, si bien podrá preverse la posibilidad de que mediante la formulación de Estudio de Detalle pueda alcanzarse un máximo de 20 plantas.
- Justificación del cumplimiento de los estándares que conforme a la normativa urbanística resulten de aplicación, así como de la mejora de la proporción preexistente entre aprovechamiento lucrativo privado y dotaciones públicas.

QUINTA.- FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

En el plazo máximo de seis meses a contar de la firma del presente Convenio, el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. formulará el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución a que se refiere la Cláusula Tercera, comprensivo de la siguiente documentación mínima:

- Memoria.
- Homologación Sectorial Modificativa.
- Plan de Reforma Interior de Mejora.
- Proyecto o Anteproyecto de Urbanización.

Para la pronta consecución de los objetivos que de común acuerdo han sido definidos, las partes se comprometen a tramitar y aprobar los correspondientes documentos urbanísticos con la mayor celeridad posible.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

En todo caso, y a los efectos de una mayor transparencia, se dará audiencia de lo convenido en este documento y de las actuaciones subsiguientes a la Fundación del Valencia Club de Fútbol de la Comunidad Valenciana.

SEXTA.- EFECTIVIDAD DEL CONVENIO.

El presente Convenio, una vez firmado por las partes, se incorporará como Anexo al instrumento de planeamiento que formula el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D., y será sometido a información pública, tramitado y aprobado conjuntamente con el mismo.

Lo convenido se entiende sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de su potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el instrumento de planeamiento sea aprobado definitivamente por el órgano competente de la Generalitat Valenciana y haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.

Excm. Alcaldesa-Presidenta
del Ayuntamiento de Valencia

Presidente del Valencia C. F., S.A.D.

Fdo. D^a Rita Barberá Nolla

Fdo. D. Juan Bautista Soler Luján

Vicesecretario del Ayuntamiento

Fdo. Fernando González Fuentes

3

En Valencia a 23 de Junio de 2.005

REUNIDOS

De una parte

DOÑA RITA BARBERA NOLLA en su calidad de Alcaldesa-Presidenta, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con domicilio en la Plaza del Ayuntamiento nº 1, en ejercicio de la facultad que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el artículo 124.4.a) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

De otra parte

D. JUAN BAUTISTA SOLER en su calidad de Presidente, en nombre y representación del VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D., con domicilio en la C/ Antigua Senda de Senent nº 11-9ª de Valencia, en virtud de las facultades que a tal efecto le atribuyen sus Estatutos Sociales

DICEN

Que por ambas partes y en la representación manifestada, suscribieron el 28 de Diciembre de 2004 un Convenio de Colaboración "PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE UBICA EL ACTUAL "ESTADIO DE MESTALLA"; que es necesario actualizar, habida cuenta el estado de las conversaciones en curso para a la construcción del nuevo estadio del Valencia Club de Fútbol SAD, en la parcela que el Ayuntamiento de Valencia tiene en la Avenida de las Cortes Valencianas.

Debiendo ser tenidos en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En la Cláusula Quinta del precitado convenio de 28/12/2004, se dispuso que "En el plazo máximo de seis meses a contar de la firma del presente Convenio, el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL SAD formulará el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución a que se refiere la Cláusula Tercera, comprensivo de la siguiente documentación mínima:

- Memoria
- Homologación Sectorial Modificativa.
- Plan de Reforma Interior de Mejora.
- Proyecto o Anteproyecto de Urbanización".

SEGUNDO.- El análisis conjunto de la situación jurídica-urbanística de la parcela actualmente ocupada por el estadio de Mestalla, y la de la Avenida de las Cortes, previsible futura ubicación del nuevo estadio; aconseja la postposición del estudio definitivo del Programa sobre el suelo del campo de Mestalla, que debiera presentarse antes de el 28 de Junio de 2005; a fin de disponer de un plazo mayor para elaborar los documentos que contemplen las compensaciones a pactar en favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Por la razones expuestas las partes **ACUERDAN** prorrogar por otros seis meses el plazo previsto en el Convenio de Colaboración suscrito el pasado 28 de Diciembre 2004, que finalizará el próximo 28 de Diciembre de 2005.

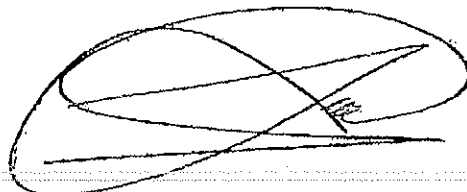
En Valencia en el lugar y fecha arriba indicados.

Excma. Sra, Alcaldesa Presidenta
Ayuntamiento de Valencia

Sr. Presidente del Valencia Club de
Fútbol



RIITA BARBERA NOLLA



JUAN BAUTISTA SOLER LUJÁN



AJUNTAMENT DE VALENCIA



CONVENIO URBANISTICO Y DE PERMUTA ENTRE EL VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D., Y EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA,

En Valencia a .Veinte de Diciembre de 2005

REUNIDOS

De una parte, la Excmo. Sra. **D^a. RITA BARBERÁ NOLLA** en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con domicilio en la Plaza del Ayuntamiento nº 1 de Valencia, en ejercicio de la facultad que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el artículo 124.4.a) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, de conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en reunión celebrada el día 16 de Diciembre de 2005, y asistida por el titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, D. Fco. Javier Vila Biosca.

De otra parte, **D. JUAN BAUTISTA SOLER LUJÁN**, en su calidad de Presidente, en nombre y representación del **VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.**, con domicilio en la calle Antigua Senda de Senent nº 11-9ª de Valencia, en virtud del apoderamiento concedido a estos efectos por el Consejo de Administración.

Las partes intervinientes se reconocen mutuamente competencia y capacidad para el otorgamiento del presente convenio con independencia de los trámites administrativos a que haya lugar a cuyo efecto,

EXPONEN

I.- EI VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. es propietario de los terrenos sobre los que se ubica el actual "*Estado del Mestalla*", sito en la Ciudad de Valencia. Linda, al Norte, con la calle Artes Gráficas; al Sur, con la calle Juan Reglá; al Este, con la Avenida de Aragón; y al Oeste, con la Avenida de Suecia.

Dicha propiedad está constituida por dos fincas registrales inscritas en el Registro de Propiedad número uno de Valencia con los siguientes datos: finca 38.848, inscrita en el tomo 2601; Libro 932 de la Sección Primera de Afueras A, folio 179; y finca 68.161 inscrita en el tomo 2601, Libro 933 de la Sección Primera de Afueras A, folio 65. Tienen, respectivamente, una superficie inscrita registralmente de 1.502,90 metros cuadrados la primera finca, y de 28.016,89 metros cuadrados la segunda.

Estos terrenos estaban calificados por el vigente P.G.O.U de Valencia aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988 por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicado en el BOP el día



AJUNTAMENT DE VALENCIA



14 de Enero de 1.989, como "Sistema General de Servicio Público Deportivo Privado" (GSP-1*), es decir, se trata de un suelo dotacional (equipamiento) de dominio y uso privado, expresamente regulado en el artículo 6.78 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En la actualidad se halla en trance de recalificación, de acuerdo con el "Convenio de colaboración para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual "estadio de Mestalla", suscrito el 28 de Diciembre de 2004 entre el EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA y EL VALENCIA Club DE FÚTBOL, S.A.D". de acuerdo con las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Clasificación de suelo: Urbano.
- Calificación: El uso global será el residencial plurifamiliar, con compatibilidad de uso terciario en la proporción que se establezca.
- El índice de Edificabilidad Bruto de la Unidad de Ejecución, que servirá de base para el cálculo del techo edificable, será de 1'82 m2t/m2s.
- Con independencia de esta edificabilidad privada, se podrá alcanzar el límite máximo de edificabilidad dotacional pública prevista en la Ficha de Características del Ambito de Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano T.10 ("Mestalla").
- Serán también de aplicación el resto de las determinaciones de la citada Ficha T.10, salvo la previsión del uso dominante "Servicio público Administrativo-Institucional" que deberá sustituirse por el uso dominante "Dotacional público".
- Además del viario público necesario para la prolongación de las calles Micer mascó y Artes Gráficas, el documento de planeamiento preverá, como mínimo, las siguiente superficies de suelo destinado a dotaciones públicas de nueva creación, integradas en la red primaria o en la secundaria, según corresponda.
 - o Zonas verdes: Al menos, 10.000 m2.
 - o Equipamiento educativo-cultural: Al menos 6.500 m2.
 - o Equipamiento asistencial (servicio sanitario): A concretar en función de las necesidades.
- En las parcelas edificables recayentes a la Avda. de Aragón, el número máximo de plantas edificables será de 16, si bien podrá preverse la posibilidad de que mediante la formulación de Estudio de Detalle pueda alcanzarse un máximo de 20 plantas.
- Justificación del cumplimiento de los estándares que conforme a la normativa urbanística resulten de aplicación, así como de la mejora de la proporción preexistente entre aprovechamiento lucrativo privado y dotaciones públicas.



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Se acompaña una copia a este documento, para que forme parte integrante del presente Convenio.

En base a estas determinaciones que se integrarán en la futura modificación singular del PGOU de Valencia, se establecen los acuerdos más adelante expuestos, obviamente supeditados a su aprobación definitiva, acuerdos que son complementarios a los contenidos en el citado Convenio de 28 de Diciembre de 2004, prorrogado el 23/06/05 hasta el 28/12/05, y que ahora se prorroga por tres meses más a contar de la firma del presente convenio

II.- 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 "Ademúz", aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de Julio de 1.996 (parcela de resultado número 41).

III.- EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA tenía el propósito de edificar en la parcela descrita en el anterior párrafo un estadio deportivo acorde con la importancia de la ciudad, que permitiera a ésta promocionarse como sede para eventos deportivos de trascendencia europea o mundial.

Por su parte, el equipo de fútbol "Valencia Club de Fútbol", primera plantilla del VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D, ha experimentado en los últimos años un cambio sustancial, tanto en lo deportivo como en lo social. Sus más de 83 años de historia, los numerosos éxitos logrados y la consolidación de este equipo como uno de los mejores de Europa, han transformado las necesidades de la sociedad deportiva.

En estos momentos, la repercusión social y el seguimiento que tiene el "Valencia Club de Fútbol" en nuestra ciudad y también a nivel nacional e incluso internacional, aconseja una mejora de sus instalaciones deportivas, mediante la construcción de un estadio moderno, con mayor aforo y preparado para albergar competiciones deportivas del más alto nivel. Asimismo, ello permitirá atender a un importantísimo número de aficionados que no han podido abonarse en los últimos años por falta de localidades.

IV.- 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.

Por lo dicho, Ayuntamiento y Club consideran muy beneficiosa su mutua colaboración desde su constante preocupación por satisfacer los intereses generales



AJUNTAMENT DE VALENCIA



de la colectividad y cubrir las necesidades de la sociedad valenciana, entre ellas una tan loable como es una afición común en torno al deporte, por lo que se plantean la conveniencia y oportunidad de dotar a la ciudad de unas nuevas instalaciones deportivas, al nivel de los mejores estadios europeos, que contribuyan a mejorar el nivel de servicios deportivos ofrecidos al ciudadano, y permita aspirar a la organización de acontecimientos deportivos del máximo rango y categoría, lo que para el Ayuntamiento de Valencia constituye una de las principales metas del presente convenio, a fin de lograr para esta ciudad el destacado lugar que le corresponde en el panorama deportivo internacional.

El nuevo estadio vendrá a reforzar una imagen vanguardista, de modernidad y calidad arquitectónica de la que nuestra ciudad tiene ya significativos exponentes. A estos efectos, el VALENCIA C.,F. en concordancia con los manifestados propósitos municipales, ha contactado con profesionales de reconocido prestigio que se hallan trabajando en la búsqueda de las soluciones más apropiadas para una intervención de la máxima relevancia, que deberá constituir un perdurable y significativo hito arquitectónico del que pueda enorgullecerse esta ciudad.

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.

En el más breve plazo posible se hará la presentación de las propuestas técnicas en curso, bajo las formas más sugerentes de planos, perspectivas, maquetas etc., con el fin de propiciar la difusión, conocimiento y, en su caso, debate de los proyectos en curso.

También se conseguirá con el cumplimiento de las previsiones establecidas en el presente convenio liberar la zona en la que está situado el actual estadio de un uso disfuncional con su entorno urbanístico, y a la vez dotarla de servicios más acordes y plenamente satisfactorios con sus necesidades.

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.

V.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LA PARCELA DE LA AVENIDA DE LAS CORTES.

En el vigente PGOU 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



AJUNTAMENT DE VALENCIA



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 publicada 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 del 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).

Con el objeto de definir los compromisos que asumen para consecución de sus objetivos comunes, las partes concretan en el presente convenio sus recíprocas aspiraciones, de acuerdo con las siguientes



AJUNTAMENT DE VALENCIA



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- EL REEQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE LOS BARRIOS Y LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO ESTADIO COMO OBJETIVOS PRIORITARIOS.

Considerando los antecedentes y fundamentos expuestos, el **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** y el **VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.** consideran conveniente y necesaria para la ciudad de Valencia la permuta de la parcela dotacional de titularidad municipal ubicada en el Sector 1 "Ademúz", descrita en el anterior Exponendo número II del presente convenio, a cambio de varias parcelas dotacionales públicas que en conjunto tengan un valor urbanístico semejante y se destinen a dotaciones públicas, así como la construcción de un nuevo estadio en la parcela del Sector "Ademuz" en los términos y condiciones que se exponen a continuación. Sin perjuicio de su posterior concreción y desarrollo en los diversos procedimientos y actuaciones que resulten necesarios para la consecución de los objetivos comunes perseguidos.

SEGUNDA.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

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 PGOU 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 $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, a excepción de una subparcela de aproximadamente 15.000 m^2 , 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 localizados 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.

TERCERA.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

El nuevo campo tendrá un aforo mínimo de setenta mil (70.000) espectadores y estará dotado de las más modernas instalaciones, servicios y medidas de seguridad, al nivel de los mejores estadios europeos.

El proyecto arquitectónico correrá a cargo de profesionales de la más alta cualificación, y deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, a quien se presentarán



AJUNTAMENT DE VALENCIA



cuantos bocetos, proyectos, maquetas y medios permitan conocer su diseño y características, sin perjuicio de su pública exposición.

El proyecto de nuevo estadio contemplará la solución técnica que permita la creación de una pista de atletismo que circunvale el rectángulo de juego, de las dimensiones reglamentariamente exigibles, para el supuesto que se precisase celebrar en él una competición oficial de atletismo del mas alto rango europeo o mundial.

Una vez aprobadas definitivamente las modificaciones del planeamiento aquí previstas, el Valencia Club de Fútbol presentará un cronograma de las subsiguientes actuaciones a realizar, con los hitos más significativos relacionados con:

- La presentación de los proyectos técnicos para el nuevo estadio e instalaciones complementarias, para la obtención de las licencias administrativas correspondientes.
- El inicio y conclusión de las obras.

CUARTA.- DESTINO

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.

QUINTA.- RECALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DE "MESTALLA"

Los terrenos propiedad del VALENCIA CLUB DE FÚTBOL S.A.D. sobre los que se ubica el actual estado de "Mestalla", descritos en el anterior Exponendo número I, teniendo en cuenta la configuración urbanística actual de la zona y la voluntad ya expuesta de construcción de un nuevo estadio sustitutivo del actual, serán reordenados siguiendo las directrices establecidas en el convenio suscrito el 28 de diciembre de 2004, prorrogado el 23/06/05 hasta el 28/12/05 y que se prorroga por tres meses más a contar desde la firma del presente documento.



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Es por ello que el VALENCIA CLUB DE FÚTBOL S.A.D., tiene previsto presentar a la mayor brevedad posible ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia los documentos urbanísticos adecuados para facilitar la aprobación de la reordenación urbanística a que se refiere el párrafo anterior, en el marco de la vigente normativa urbanística valenciana y del planeamiento municipal. Modificación que propiciará un diseño de la máxima calidad arquitectónica y de singularísima trascendencia para la ciudad de Valencia.

Dada la relevancia de los objetivos perseguidos, se procurará realizar las indicadas modificaciones del Planeamiento con la mayor celeridad, de modo que su entrada en vigor se produjese en el plazo máximo de un año.

Todo el proceso urbanístico aquí diseñado estará sometido a una política de absoluta transparencia y publicidad.

SEXTA.- PERMUTA DE BIENES Y DERECHOS

La permuta se considera el procedimiento más adecuado para garantizar la construcción del nuevo estadio en las condiciones de calidad pretendidas por las partes, salvaguardando simultáneamente el equilibrio patrimonial de la operación; de suerte que con los terrenos de valor urbanístico equivalente que aporte el Valencia Club de Fútbol, concretados en parcelas dotacionales públicas que el Ayuntamiento precise obtener para el ejercicio de las competencias que legalmente tiene atribuidas, queden perfectamente compensadas las necesidades públicas y los intereses municipales. La diferencia de valor entre los bienes permutados en ningún caso podrá superar el límite del 40 por ciento del que tenga mayor valor establecido en el art. 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

De los 85.763,34 m² con que cuenta la parcela municipal de la Avda. de las Cortes Valencianas, aproximadamente 15.000 m² se mantendrán de propiedad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, siendo objeto de la permuta en favor del VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, SAD la superficie restante, que asciende aproximadamente a 70.763,74 m², que se segregarán a estos efectos de la actual parcela.

EL VALENCIA C.F., S.A.D. , a cambio de esta última superficie, entregará al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA suelo dotacional público de valor urbanístico equivalente, ya se trate de los terrenos así calificados en la modificación del PGOU a que se ha hecho referencia en la anterior Cláusula Segunda del presente Convenio, ya de otros terrenos que en su caso pudiera proponer el Ayuntamiento de entre los ya calificados como de uso y servicio público en el vigente PGOU, o que así se calificasen a estos efectos, por precisarlos para el ejercicio de su competencias, hasta completar la equivalencia de valores legalmente exigible.

Una vez aprobada la modificación del PGOU anteriormente citada, la parcela de la Avda. de las Cortes Valencianas quedará automáticamente desafectada de su uso y servicio público, de suerte que el Ayuntamiento podrá proceder, según las reglas establecidas en la ley 7/1985 y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales



AJUNTAMENT DE VALENCIA



(R.D.1.372/1986, de 13 de junio), a su transmisión al Club compareciente mediante la permuta antes considerada.

Una vez aprobadas definitivamente las modificaciones del planeamiento previstas, el Valencia Club de Fútbol y el Ayuntamiento de Valencia instrumentarán la permuta en el más breve plazo posible, a fin de poder tener la efectiva disposición de los bienes permutados y hacer uso de los mismos a los fines prescritos en este documento.

SÉPTIMA.- TASACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

Previamente a la materialización de la permuta, se deberá emitir por tres entidades u organismos de reconocido prestigio, designados conjuntamente por las partes, informes de valoración de los bienes a permutar para garantizar la obligada equivalencia de valores. Valoraciones que deberán tener en cuenta el suelo que se destine a usos deportivos por parte del Valencia en la parcela de la Avda. de las Cortes o que aparezca como uso deportivo mínimo obligatorio en la calificación urbanística de dicha parcela, dado su menor valor respecto del uso terciario convencional, así como la circunstancia de que los terrenos objeto de permuta se encuentren o no consolidados por la urbanización.

OCTAVA.- UTILIZACIÓN PROVISIONAL DE LA PARCELA DE LA AVENIDA DE LAS CORTES.

Dadas las complejas actuaciones que deben llevarse a cabo en la parcela resultante de la Avenida de las Cortes, el Ayuntamiento de Valencia autorizará al Valencia C. F. la realización de las actuaciones previas inherentes a la toma de datos, catas, ocupación temporal y cuantas otras se considere conveniente, para acometer la modificación de los instrumentos urbanísticos y ejecutar las obras a las que se refiere el presente convenio.

NOVENA.- ASESORAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO

El Valencia Club de Fútbol designará un equipo jurídico-urbanístico integrado por profesionales de reconocido prestigio, que propondrá a las partes las soluciones jurídicas y urbanísticas más depuradas para la consecución de los intereses concertados, y sin perjuicio de las funciones y competencias de las autoridades y técnicos municipales.

Este equipo multidisciplinar actuará en coordinación con los servicios jurídicos y técnicos de Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

DECIMA.- FORMALIZACIÓN

Las partes comparecientes, con el fin de formalizar los acuerdos e intenciones recogidos en este escrito, suscriben su texto, y se comprometen a iniciar las



AJUNTAMENT DE VALENCIA



actuaciones precisas para la consecución de los objetivos que de común acuerdo han definido.

Para que conste a los efectos oportunos, y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

**POR EL AYUNTAMIENTO
DE VALENCIA**

**POR EL VALENCIA CLUB
FUTBOL S.A.D.**

RITA BARBERA NOLLÁ

JUAN BAUTISTA SOLER LUJÁN

**EL TITULAR DEL ÓRGANO
DE APOYO DE LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL**

FCO. JAVIER VILA BIOSCA