

ANEXO 4 INFORMES DE ALEGACIONES

**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”**

INFORMES DE ALEGACIONES

Habiendo finalizado el 25 de julio de 2014 el periodo de consultas y participación e información pública de la versión preliminar del Plan de Actuación Territorial Estratégica Valencia Dinamiza en el municipio de Valencia, acordado mediante Resolución de 12 de mayo de 2014, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, publicada en el DOCV de 3 de junio de 2014, se han presentado las alegaciones que a continuación se enumeran, respecto de las cuales se emite el siguiente

I N F O R M E

ALEGACIÓN Nº 1

FECHA: 4/7/14

R.E.: 28368/2200 (CITMA)

INTERESADO: ANTONIO MARÍN SEGOVIA EN REPRESENTACIÓN DE “CERCLE OBERT DE BENICALAP”

SOLICITA/EXPONE:

Que se anule la ATE por los siguientes motivos:

- a) Cuestiona la condición de promotor del Valencia SAD para llevar a cabo el desarrollo de dos zonas importantes de la ciudad.
- b) La ATE no reporta beneficio alguno a los habitantes de la zona.
- c) La conclusión del nuevo estadio supondrá molestias de distinto tipo para los vecinos de la zona, con la consiguiente pérdida de calidad de vida debido a su impacto medioambiental.
- d) Un complejo deportivo privado de la entidad del nuevo estadio debiera estar en las afueras de la ciudad.
- e) Se va a producir una pérdida de aparcamientos.
- f) No se considera admisible la inversión pública que el proyecto comporta.

INFORME:

La alegación se refiere a la zona B “Corts Valencianes”, y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) Conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la declaración de la Actuación Territorial Estratégica comporta la formalización de las garantías requeridas en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza que supone el inicio de la adaptación ahora tramitada, con lo que quedan perfectamente garantizados los compromisos adquiridos por el promotor de la iniciativa cuyo arraigo en la sociedad valenciana resulta evidente.
- b) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, hay que resaltar que el

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

instrumento de planeamiento que ahora se tramita con el fin de adaptarse a la ATE Valencia Dinamiza supone una sensible mejora respecto a la opción inicial, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la ATE que ahora deberán ser revisados.

- c) La ubicación del estadio en la parcela calificada como GSP-1* no tiene su origen en este expediente. En cualquier caso, en el Informe Ambiental que se adjunta a la documentación sometida a información pública se analizan las consecuencias de la actuación y las medidas que se deberán implantar para mitigar los posibles efectos adversos sobre el medioambiente que puedan derivarse de las actuaciones planteadas. Hay que hacer constar que la finalización del nuevo estadio mejorará la situación actual, aportando una mejora de la calidad de vida del entorno.
- d) Como se ha dicho en el apartado anterior, el instrumento de planeamiento que ahora se tramita no tiene incidencia alguna respecto a la ubicación del nuevo estadio que ya está prevista en el planeamiento vigente -Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas-. Hay que hacer mención a que la ubicación del estadio en un entorno urbano está en consonancia con las ubicaciones de otros estadios bien conocidos y representa una opción más sostenible y amable para los usuarios por cuanto permite el acceso no motorizado o mediante transporte público.
- e) En el Estudio de movilidad se ha analizado el aparcamiento disponible en superficie y en los aparcamientos públicos con explotación privada de la zona, proponiéndose medidas para mejorar la capacidad en superficie mediante la modificación de la distribución actual para optimizar el espacio con el objeto de conseguir un mayor número de plazas. Asimismo, se propone la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o la posibilidad de habilitar parcelas provisionales para este uso en días de partido de fútbol. Además, el nuevo estadio dispondrá también de plazas de aparcamiento en el recinto.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la conclusión más importante de dicho estudio es que se ha de cambiar la costumbre arraigada del uso del vehículo privado. Para alcanzar este objetivo se propone y estudia la optimización del transporte público, aumentando tanto las opciones como las frecuencias en los días de partido, con lo que se lograría un acceso ordenado, sin los colapsos que actualmente se producen en el estadio de Mestalla por el uso del transporte privado. Y, por supuesto, será muy importante aplicar lo que se menciona en el apartado 3.8.4 del Estudio de Movilidad:

“Es fundamental, para conseguir que los objetivos de mejora de la movilidad resulten efectivos, potenciar el uso del transporte público y de los vehículos de dos ruedas. Pero no basta con que el usuario que accede al estadio o la zona comercial disponga de una red de transporte optimizada y de plazas de aparcamiento suficientes, es necesario, primero, que se realicen campañas de información y recomendación acerca de las opciones de movilidad disponibles y, segundo y no menos importante, que se controle y se actúe inflexiblemente

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

ante las irregularidades en el aparcamiento, pues solo así se consigue disuadir la costumbre arraigada del uso del coche y del aparcamiento ilegal.”

Además, el documento, tras estudiar la problemática de la zona, plantea las oportunas soluciones, estableciendo una serie de recomendaciones (ver Estudio de Movilidad) cuyo propósito es, por un lado, minimizar las posibles afecciones que se pudieran ocasionar al tráfico rodado en un día de partido, y, por otro, alcanzar una movilidad lo más ordenada posible.

- f) Respecto a la inversión pública que el proyecto comporta, cabe indicar que, tal como se justifica en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica, el mismo no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y de los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Teniendo en cuenta que el desarrollo del proyecto “Valencia Club de Fútbol” significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos, los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.

Hay que destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos.

ALEGACIÓN Nº 2

FECHA: 10/7/14

R.E.: 29334/2200 (CITMA)

INTERESADO: ANTONIO MARÍN SEGOVIA

SOLICITA/EXPONE:

Que se anule la ATE por los siguientes motivos:

- a) Cuestiona la condición de promotor del Valencia SAD para llevar a cabo el desarrollo de dos zonas importantes de la ciudad.
- b) La ATE no reporta beneficio alguno a los habitantes de la zona.
- c) La conclusión del nuevo estadio supondrá molestias de distinto tipo para los vecinos de la zona, con la consiguiente pérdida de calidad de vida debido a su impacto medioambiental.
- d) Un complejo deportivo privado de la entidad del nuevo estadio debiera estar en las afueras de la ciudad.
- e) Se va a producir una pérdida de aparcamientos.
- f) No se considera admisible la inversión pública que el proyecto comporta.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

INFORME:

La alegación se refiere a la zona B “Corts Valencianes”, y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) Conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la declaración de la Actuación Territorial Estratégica comporta la formalización de las garantías requeridas en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza que supone el inicio de la adaptación ahora tramitada, con lo que quedan perfectamente garantizados los compromisos adquiridos por el promotor de la iniciativa cuyo arraigo en la sociedad valenciana resulta evidente.
- b) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, hay que resaltar que el instrumento de planeamiento que ahora se tramita con el fin de adaptarse a la ATE Valencia Dinamiza supone una sensible mejora respecto a la opción inicial, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la ATE que ahora deberán ser revisados.
- c) La ubicación del estadio en la parcela calificada como GSP-1* no tiene su origen en este expediente. En cualquier caso, en el Informe Ambiental que se adjunta a la documentación sometida a información pública se analizan las consecuencias de la actuación y las medidas que se deberán implantar para mitigar los posibles efectos adversos sobre el medioambiente que puedan derivarse de las actuaciones planteadas. Hay que hacer constar que la finalización del nuevo estadio mejorará la situación actual, aportando una mejora de la calidad de vida del entorno.
- d) Como se ha dicho en el apartado anterior, el instrumento de planeamiento que ahora se tramita no tiene incidencia alguna respecto a la ubicación del nuevo estadio que ya está prevista en el planeamiento vigente -Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas-. Hay que hacer mención a que la ubicación del estadio en un entorno urbano está en consonancia con las ubicaciones de otros estadios bien conocidos y representa una opción más sostenible y amable para los usuarios por cuanto permite el acceso no motorizado o mediante transporte público.
- e) En el Estudio de movilidad se ha analizado el aparcamiento disponible en superficie y en los aparcamientos públicos con explotación privada de la zona, proponiéndose medidas para mejorar la capacidad en superficie mediante la modificación de la distribución actual para optimizar el espacio con el objeto de conseguir un mayor número de plazas. Asimismo, se propone la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o la posibilidad de habilitar parcelas provisionales para este uso en días de partido de fútbol. Además, el nuevo estadio dispondrá también de plazas de aparcamiento en el recinto.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la conclusión más importante de dicho estudio es que se ha de cambiar la costumbre arraigada del uso del vehículo privado. Para alcanzar este objetivo se propone y estudia la optimización del transporte público, aumentando tanto las opciones como las frecuencias en los días de partido, con lo que se lograría un acceso ordenado, sin los colapsos que actualmente se producen en el estadio de Mestalla por el uso del transporte privado. Y, por supuesto, será muy importante aplicar lo que se menciona en el apartado 3.8.4 del Estudio de Movilidad:

“Es fundamental, para conseguir que los objetivos de mejora de la movilidad resulten efectivos, potenciar el uso del transporte público y de los vehículos de dos ruedas. Pero no basta con que el usuario que accede al estadio o la zona comercial disponga de una red de transporte optimizada y de plazas de aparcamiento suficientes, es necesario, primero, que se realicen campañas de información y recomendación acerca de las opciones de movilidad disponibles y, segundo y no menos importante, que se controle y se actúe inflexiblemente ante las irregularidades en el aparcamiento, pues solo así se consigue disuadir la costumbre arraigada del uso del coche y del aparcamiento ilegal.”

Además, el documento, tras estudiar la problemática de la zona, plantea las oportunas soluciones, estableciendo una serie de recomendaciones (ver Estudio de Movilidad) cuyo propósito es, por un lado, minimizar las posibles afecciones que se pudieran ocasionar al tráfico rodado en un día de partido, y, por otro, alcanzar una movilidad lo más ordenada posible.

- f) Respecto a la inversión pública que el proyecto comporta, cabe indicar que, tal como se justifica en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica, el mismo no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y de los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Teniendo en cuenta que el desarrollo del proyecto “Valencia Club de Fútbol” significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos, los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.

Hay que destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº 3

FECHA: 10/7/14

R.E.: 29332/2200 (CITMA)

INTERESADO: M^a JOSÉ LLONGO MARTÍNEZ

SOLICITA/EXPONE:

Que se anule la ATE por los siguientes motivos:

- a) Cuestiona la condición de promotor del Valencia SAD para llevar a cabo el desarrollo de dos zonas importantes de la ciudad.
- b) La ATE no reporta beneficio alguno a los habitantes de la zona.
- c) La conclusión del nuevo estadio supondrá molestias de distinto tipo para los vecinos de la zona, con la consiguiente pérdida de calidad de vida debido a su impacto medioambiental.
- d) Un complejo deportivo privado de la entidad del nuevo estadio debiera estar en las afueras de la ciudad.
- e) Se va a producir una pérdida de aparcamientos.
- f) No se considera admisible la inversión pública que el proyecto comporta.

INFORME:

La alegación se refiere a la zona B “Corts Valencianes”, y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) Conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la declaración de la Actuación Territorial Estratégica comporta la formalización de las garantías requeridas en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza que supone el inicio de la adaptación ahora tramitada, con lo que quedan perfectamente garantizados los compromisos adquiridos por el promotor de la iniciativa cuyo arraigo en la sociedad valenciana resulta evidente.
- b) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, hay que resaltar que el instrumento de planeamiento que ahora se tramita con el fin de adaptarse a la ATE Valencia Dinamiza supone una sensible mejora respecto a la opción inicial, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la ATE que ahora deberán ser revisados.
- c) La ubicación del estadio en la parcela calificada como GSP-1* no tiene su origen en este expediente. En cualquier caso, en el Informe Ambiental que se adjunta a la documentación sometida a información pública se analizan las

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

consecuencias de la actuación y las medidas que se deberán implantar para mitigar los posibles efectos adversos sobre el medioambiente que puedan derivarse de las actuaciones planteadas. Hay que hacer constar que la finalización del nuevo estadio mejorará la situación actual, aportando una mejora de la calidad de vida del entorno.

- d) Como se ha dicho en el apartado anterior, el instrumento de planeamiento que ahora se tramita no tiene incidencia alguna respecto a la ubicación del nuevo estadio que ya está prevista en el planeamiento vigente -Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas-. Hay que hacer mención a que la ubicación del estadio en un entorno urbano está en consonancia con las ubicaciones de otros estadios bien conocidos y representa una opción más sostenible y amable para los usuarios por cuanto permite el acceso no motorizado o mediante transporte público.
- e) En el Estudio de movilidad se ha analizado el aparcamiento disponible en superficie y en los aparcamientos públicos con explotación privada de la zona, proponiéndose medidas para mejorar la capacidad en superficie mediante la modificación de la distribución actual para optimizar el espacio con el objeto de conseguir un mayor número de plazas. Asimismo, se propone la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o la posibilidad de habilitar parcelas provisionales para este uso en días de partido de fútbol. Además, el nuevo estadio dispondrá también de plazas de aparcamiento en el recinto.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la conclusión más importante de dicho estudio es que se ha de cambiar la costumbre arraigada del uso del vehículo privado. Para alcanzar este objetivo se propone y estudia la optimización del transporte público, aumentando tanto las opciones como las frecuencias en los días de partido, con lo que se lograría un acceso ordenado, sin los colapsos que actualmente se producen en el estadio de Mestalla por el uso del transporte privado. Y, por supuesto, será muy importante aplicar lo que se menciona en el apartado 3.8.4 del Estudio de Movilidad:

“Es fundamental, para conseguir que los objetivos de mejora de la movilidad resulten efectivos, potenciar el uso del transporte público y de los vehículos de dos ruedas. Pero no basta con que el usuario que accede al estadio o la zona comercial disponga de una red de transporte optimizada y de plazas de aparcamiento suficientes, es necesario, primero, que se realicen campañas de información y recomendación acerca de las opciones de movilidad disponibles y, segundo y no menos importante, que se controle y se actúe inflexiblemente ante las irregularidades en el aparcamiento, pues solo así se consigue disuadir la costumbre arraigada del uso del coche y del aparcamiento ilegal.”

Además, el documento, tras estudiar la problemática de la zona, plantea las oportunas soluciones, estableciendo una serie de recomendaciones (ver Estudio de Movilidad) cuyo propósito es, por un lado, minimizar las posibles afecciones que se pudieran ocasionar al tráfico rodado en un día de partido, y, por otro, alcanzar una movilidad lo más ordenada posible.

- f) Respecto a la inversión pública que el proyecto comporta, cabe indicar que, tal como se justifica en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica, el mismo no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y de los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Teniendo en cuenta que el desarrollo del proyecto “Valencia Club de Fútbol” significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos, los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.

Hay que destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos.

ALEGACIÓN Nº 4

FECHA: 25/7/14

R.E.: 31605/2200 (CITMA)

INTERESADO: SANTIAGO TOWSE ROURA EN REPRESENTACIÓN DE “EXPO GRUPO, S.A.”

SOLICITA/EXPONE:

- a) Que se subsanen las discrepancias entre la parcela del número 35 de la avenida de Aragón, descrita en el Convenio, y la dibujada en el plan.
- b) Que se garantice el acceso al aparcamiento subterráneo de la parcela del número 35 de la avenida de Aragón, por lo que dicho acceso debe estar en la fase 1 de ejecución de la actuación.

INFORME:

- a) Respecto a las discrepancias denunciadas, cabe mencionar que la descripción efectuada en el Convenio de la parcela número 35 de la Avenida de Aragón se corresponde con el planeamiento vigente, y no con la modificación que se plantea en el Plan sometido a información pública; no habiéndose encontrado diferencias ni en su ubicación, ni en la superficie de la misma.

La única discrepancia establecida entre la descripción de Convenio de la parcela de la Avda. de Aragón nº 35 y la grafiada en los planos del Plan sometido a información pública se produce en la definición escrita, que no gráfica, de los límites de dicha parcela, en cuanto que el uso de las zonas colindantes al sur y al oeste se ve modificado.

- b) Atendiendo a lo dicho en la alegación, se modifica la delimitación de las fases con el fin de incluir en la primera de ellas el acceso al aparcamiento subterráneo de la parcela número 35 de la avenida de Aragón. Esta modificación queda reflejada en el plano O-2.A.2 “Fases de urbanización” de la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº 5

FECHA: 24/7/14

R.E.: 31389/2200 (CITMA)

INTERESADO: MIGUEL ARTOLA LORENZO

SOLICITA/EXPONE:

Que se tenga en cuenta la ordenación que se propone para la zona A “Antiguo Mestalla” por considerarla más favorable debido a su permeabilidad, lo que implica una disposición de los bloques residenciales en sentido perpendicular a la avenida de Aragón y la supresión de los zócalos comerciales y el terciario en planta sótano, lo que permite la ampliación de la zona ajardinada.

INFORME:

Como queda dicho de forma reiterada, las alternativas planteadas en el instrumento de planeamiento que ahora se tramita tienen un carácter meramente indicativo, correspondiendo la concreción de la ordenación final a la formulación de un estudio de detalle que deberá ordenar los volúmenes propuestos. Ello dentro de los parámetros previstos por el plan y atendiendo a los aprovechamientos asignados en la declaración de la ATE, cuyos valores son sensiblemente superiores a los especificados en la propuesta que acompaña la alegación, por lo que ésta no deja de ser un ejercicio teórico del que cabe extraer sus conclusiones más positivas, si bien habrá que alcanzar la compatibilidad de la racionalidad propuesta con los parámetros de partida.

ALEGACIÓN Nº 6

FECHA: 29/7/14

R.E.: 31989/2200 (CITMA)

INTERESADO: M^a JOSÉ BROSETA SERRANO EN REPRESENTACIÓN DE LA FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE VALENCIA

SOLICITA/EXPONE:

- a) Cuestiona la condición de promotor del Valencia SAD para llevar a cabo el desarrollo de dos zonas importantes de la ciudad.
- b) Manifiesta su desconfianza en la figura de las ATE para llevar a cabo la ordenación de la ciudad.
- c) No se contempla la ordenación de detalle ni la ejecución del equipamiento deportivo previsto en la esquina de las calles Dr. Nicasio Benlloch y Amics del Corpus.
- d) En la zona del Antiguo Mestalla debe aclararse cuál es el área de reparto y el suelo con derecho a aprovechamiento.
- e) Se debe mejorar la permeabilidad de la zona A “Antiguo Mestalla”.
- f) En la zona A se debiera sustituir el equipamiento administrativo por otro asistencial-cultural.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

- g) Se debe concretar la ubicación y afección del espacio calificado como TER-MS en la zona “Antiguo Mestalla”.

INFORME:

- a) Conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la declaración de la Actuación Territorial Estratégica comporta la formalización de las garantías requeridas en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza que supone el inicio de la adaptación ahora tramitada, con lo que quedan perfectamente garantizados los compromisos adquiridos por el promotor de la iniciativa cuyo arraigo en la sociedad valenciana resulta evidente.
- b) La figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas tiene su origen en la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas y han sido incorporadas a la recientemente aprobada Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que constituye el nuevo código urbanístico valenciano. Su misión no es tanto la ordenación integral de un territorio -en este caso la ciudad de Valencia-, función encomendada al planeamiento general, como la implantación de determinadas intervenciones singulares de carácter supramunicipal que contribuyen a la dinamización de la actividad económica y a la creación de empleo.
- c) Lo solicitado respecto al equipamiento previsto en la esquina de las calles Dr. Nicasio Benlloch y Amics del Corpus queda al margen de un instrumento de modificación del planeamiento general y sería propio de un proyecto constructivo específico.
- d) El suelo con derecho a aprovechamiento en el área de reparto de la zona A “Antiguo Mestalla” coincide con la superficie computable que viene reflejada en la ficha de gestión.
- e) Como queda dicho de forma reiterada, las alternativas planteadas en el instrumento de planeamiento que ahora se tramita tienen un carácter meramente indicativo, correspondiendo la concreción de la ordenación final a la formulación de un estudio de detalle que deberá ordenar los volúmenes propuestos. Ello dentro de los parámetros previstos por el plan y atendiendo a los aprovechamientos asignados en la declaración de la ATE.
- f) Se sustituye equipamiento administrativo (SAD) de la zona A por otro de tipo múltiple (SMD) que no predetermina su función. Este cambio se refleja tanto en los planos, como en la Memoria Justificativa y en las NN.UU. de la zona A “Antiguo Mestalla”.
- g) La zona TER-MS se identifica en el plano O-2.A.1. “Calificación” (ver leyenda del cuadro de superficie lucrativa).

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº 7

FECHA: 29/7/14

R.E.: 31966/2200 (CITMA)

INTERESADO: AMADEU SANCHIS I LABIÓS EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL DE ESQUERRA UNIDA

SOLICITA/EXPONE:

Solicita la retirada del plan en virtud de los siguientes argumentos:

- a) No se reflejan los acuerdos del Ayuntamiento con los vecinos de Mestalla y Benicalap.
- b) No existe beneficio alguno para la ciudad.
- c) Falta de estudio medioambiental y falta de rigor del estudio de integración paisajística.
- d) Falta de imparcialidad del estudio de viabilidad económica.
- e) Habría que reducir el margen de discrecionalidad de los estudios de detalle.
- f) Se produce un incremento de edificabilidad residencial sobre la del planeamiento vigente en la zona A.
- g) El jardín de la zona A debiera tener un carácter más abierto y no se considera aceptable el uso comercial en el subsuelo de dicho jardín.
- h) La galería comercial tendrá un efecto negativo sobre el pequeño comercio.
- i) No se considera necesario el edificio administrativo.
- j) No consta estudio arqueológico para la zona del nuevo Mestalla.
- k) Se prevén problemas de falta de transporte público para la zona B.
- l) No se considera admisible el uso hotelero y de grandes comercios en la zona B.
- m) El proceso adolece de falta de participación pública.

INFORME:

- a) Se ha reflejado todo aquello que guarda relación con el objeto del expediente tramitado. Los acuerdos del Ayuntamiento con los vecinos de Mestalla y Benicalap se deberán satisfacer al margen de que en este momento procedimental se deje constancia de los mismos.
- b) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, por sus repercusiones sobre el conjunto de la ciudad, hay que resaltar que en la zona B el instrumento de planeamiento que ahora se tramita supone una sensible mejora respecto a la opción inicial de la ATE, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

ATE que ahora deberán ser revisados. Por otra parte, la ATE permite la materialización de las determinaciones del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Expo Grupo, S.A., lo que supone la obtención como dotación pública de un suelo en una posición estratégica de la ciudad. Finalmente, en la zona A se procede a la creación de una nueva área de centralidad en un espacio predestinado a su reconversión una vez que se haya materializado el traslado del campo de Mestalla. Todos los aspectos citados tienen una repercusión positiva sobre el conjunto de la ciudad.

- c) Se ha realizado un Informe Ambiental conforme a lo establecido en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012, donde se declara la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”. Este Informe Ambiental aporta la documentación necesaria, así como un estudio de alternativas, para que se puedan analizar los efectos de la actuación, sin perjuicio de que la propuesta final sea la resultante de la formulación de un estudio de detalle para cada uno de los ámbitos afectados.

El Estudio de Integración Paisajística aporta suficiente documentación y análisis de alternativas como para que se puedan analizar los efectos de la actuación, sin perjuicio de que la propuesta final sea la resultante de la formulación de un estudio de detalle para cada uno de los ámbitos afectados.

- d) Para la elaboración del Estudio de Viabilidad Económica se han aplicado los métodos utilizados más habitualmente en las valoraciones inmobiliarias y los criterios de la normativa catastral, estableciendo su viabilidad en función del valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

Los parámetros o valores considerados responden a valores actuales de precio de mercado mediante homogeneización de muestras, módulos básicos de construcción del Ministerio de Hacienda, y cargas de urbanización establecidos en los proyectos de urbanización.

- e) Los estudios de detalle son un instrumento de planeamiento espacial reconocido en la legislación urbanística, uno de cuyos objetos puede ser precisamente la ordenación de volúmenes. Dicho expediente, en el momento en que se elabore, deberá ir acompañado del correspondiente estudio de integración paisajística, correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento, por lo que en su momento se podrán imponer los condicionantes que se estimen convenientes dentro del cumplimiento de los parámetros globales regulados en el expediente que ahora se tramita.
- f) Hay una falta de concordancia entre lo regulado en el plano O-2.A.1 “Calificación” y en la documentación escrita referida a la zona A “Antiguo Mestalla” del documento sometido a información pública, donde la edificabilidad residencial se acota a la del planeamiento vigente (75.906 m²t), y la que se refleja en el plano O-1.A “Análisis de alternativas” como suma de las edificabilidades residenciales de los volúmenes dibujados, por lo que se subsana el error material, haciendo constar que se mantiene el tope de edificabilidad residencial citado.
- g) Como queda dicho de forma reiterada, las alternativas planteadas tienen un carácter meramente indicativo, correspondiendo la concreción de la ordenación final a la formulación de un estudio de detalle que deberá ordenar los volúmenes propuestos. Ello dentro de los parámetros previstos por el plan y

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

atendiendo a los aprovechamientos asignados en la declaración de la ATE. Por lo que se refiere a la ubicación del uso terciario en el subsuelo del jardín, hay que hacer constar que según la declaración de la ATE se autoriza una edificabilidad terciaria en planta sótano de 21.341,93 m², que se ven reducidos a 19.834,22 m² en la propuesta que ahora se plantea.

- h) La generación de una nueva área de centralidad implica la existencia de una superficie de uso comercial ajustada a la asignada en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, cuyas características no entran necesariamente en competencia con el pequeño comercio.
- i) Se sustituye el equipamiento administrativo (SAD) de la zona A por otro de tipo múltiple (SMD) que no predetermina su función. Este cambio se refleja tanto en los planos, como en la Memoria Justificativa y en las NN.UU. de la zona A “Antiguo Mestalla”.
- j) Respecto a la inexistencia de estudio arqueológico para la zona B “Corts Valencianes”, hay que indicar que en esta zona se realizaron los estudios arqueológicos requeridos por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano. Estos estudios formaban parte de la documentación necesaria para la ejecución del nuevo estadio.
- k) En el Estudio de Movilidad se ha analizado la situación actual del transporte público, así como el modo de optimizarlo para un día de partido en el nuevo estadio.

A partir de los resultados obtenidos del citado análisis, se establecen las recomendaciones tendentes a potenciar, mejorar y optimizar el transporte público de la zona, y que han sido recogidas en el mencionado estudio (ver apartado 3.9.2. recomendaciones 4 y 5).

- l) La zona B “Corts Valencianes” se encuentra en una situación estratégica dentro de la estructura urbana, en uno de los principales accesos a la ciudad y próximo a un foco de actividad tan importante como Feria Valencia, por lo que se considera una zona idónea para los usos propuestos.
- m) El expediente ha sido sometido a los procesos de consultas y participación e información pública previstos en la legislación urbanística aplicable.

ALEGACIÓN Nº 8

FECHA: 28/8/14

R.E.: 34822/2200 (CITMA)

INTERESADO: ALBERTO RUIZ LOSCOS EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PLATAFORMA BENICALAP DE VECINOS

SOLICITA/EXPONE:

- a) Carácter simbólico de la participación pública
- b) No se reflejan los acuerdos del Ayuntamiento con los vecinos de Mestalla y Benicalap.
- c) Pérdida de espacios públicos.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

- d) Falta estudio de impacto medioambiental riguroso.
- e) Que la zona B de Corts Valencianes se destine a uso público o, en su caso, que se retire el plan.

INFORME:

- a) El expediente ha sido sometido a los procesos de consultas y participación e información pública previstos en la legislación urbanística aplicable.
- b) Se ha reflejado todo aquello que guarda relación con el objeto del expediente tramitado. Los acuerdos del Ayuntamiento con los vecinos de Mestalla y Benicalap se deberán satisfacer al margen de que en este momento procedimental se deje constancia de los mismos.
- c) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, en la zona B “Corts Valencianes” hay que resaltar que el instrumento de planeamiento que ahora se tramita con el fin de adaptarse a la ATE Valencia Dinamiza supone una sensible mejora respecto a la opción inicial, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la ATE que ahora deberán ser revisados.
- d) Se ha realizado un Informe Ambiental conforme a lo establecido en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, publicado en el DOCV nº 6.830 de 31/7/2012, donde se declara la Actuación Territorial Estratégica “Valencia Dinamiza”. Este Informe Ambiental aporta la documentación necesaria, así como un estudio de alternativas, para que se puedan analizar los efectos de la actuación, sin perjuicio de que la propuesta final sea la resultante de la formulación de un estudio de detalle para cada uno de los ámbitos afectados.
- e) Como se ha dicho anteriormente, se respeta el carácter público que el planeamiento vigente otorga a la parcela B de 14.530 m² calificada como GSP-1.

ALEGACIÓN Nº 9

FECHA: 11/6/14

R.E.: 8533 (PROP)

INTERESADO: JUAN JESÚS HERNÁNDEZ SANTOS

SOLICITA/EXPONE:

La anulación de la ATE por los siguientes motivos:

- a) No tiene más objetivo que la obtención de beneficios económicos.
- b) Va a suponer importantes molestias para los vecinos.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

- c) Va a haber problemas de aparcamiento.
- d) No se ha informado a los vecinos del impacto medioambiental.

INFORME:

La alegación se refiere a la zona B “Corts Valencianes” y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) La figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas tiene su origen en la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas y han sido incorporadas a la recientemente aprobada Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Su misión es la implantación de determinadas intervenciones singulares de carácter supramunicipal que contribuyen a la dinamización de la actividad económica y a la creación de empleo.
- b) El instrumento de planeamiento que ahora se tramita no tiene incidencia alguna respecto a la ubicación del nuevo estadio que ya está prevista en el planeamiento vigente -Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas-. Hay que hacer mención que la ubicación del estadio en un entorno urbano está en consonancia con las ubicaciones de otros estadios bien conocidos y representa una opción más sostenible y amable para los usuarios por cuanto permite el acceso no motorizado o mediante transporte público.
- c) En el Estudio de Movilidad se analiza el aparcamiento disponible en superficie y en los aparcamientos públicos con explotación privada de la zona, proponiéndose medidas para mejorar la capacidad en superficie mediante la modificación de la distribución actual para optimizar el espacio con el objeto de conseguir un mayor número de plazas. Asimismo, se propone la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o la posibilidad de habilitar parcelas provisionales para este uso en días de partido de fútbol. Además, el nuevo estadio dispondrá también de plazas de aparcamiento en el recinto.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la conclusión más importante de dicho estudio es que se ha de cambiar la costumbre arraigada del uso del vehículo privado. Para alcanzar este objetivo, se propone y estudia la optimización del transporte público, aumentando tanto las opciones como las frecuencias en los días de partido, con lo que se lograría un acceso ordenado, sin los colapsos que actualmente se producen en el estadio de Mestalla por el uso del transporte privado. Y, por supuesto, será muy importante aplicar lo que se menciona en el apartado 3.8.4 del Estudio de Movilidad:

“Es fundamental, para conseguir que los objetivos de mejora de la movilidad resulten efectivos, potenciar el uso del transporte público y de los vehículos de dos ruedas. Pero no basta con que el usuario que accede al estadio o la zona comercial disponga de una red de transporte optimizada y de plazas de aparcamiento suficientes, es necesario, primero, que se realicen campañas de información y recomendación acerca de las opciones de movilidad disponibles y, segundo y no menos importante, que se controle y se actúe inflexiblemente ante las irregularidades en el aparcamiento, pues solo así se consigue disuadir la costumbre arraigada del uso del coche y del aparcamiento ilegal.”

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

Además, el documento, tras estudiar la problemática de la zona, plantea las oportunas soluciones, estableciendo una serie de recomendaciones (ver Estudio de Movilidad) cuyo propósito es, por un lado, minimizar las posibles afecciones que se pudieran ocasionar al tráfico rodado en un día de partido, y, por otro, alcanzar una movilidad lo más ordenada posible.

- d) La evaluación medioambiental de la ATE está siguiendo el trámite preceptivo, habiendo estado el Informe medioambiental de la misma expuesto al público interesado desde el comienzo del periodo de consultas.

ALEGACIÓN Nº 10

FECHA: 7/7/14

R.E.: 00110 2014 070440 (Ayuntamiento de Valencia)

INTERESADO: SOL ROMEU ALFARO EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS “LA AMISTAD”

SOLICITA/EXPONE:

Aporta información de las fincas registrales del promotor para que se tengan en cuenta en el proyecto de reparcelación.

INFORME:

En el momento procedimental oportuno se tendrá en cuenta la documentación aportada por la interesada.

ALEGACIÓN Nº 11

FECHA: 4/7/14

R.E.: 28370 (CITMA)

INTERESADO: ANTONIO MARÍN SEGOVIA EN REPRESENTACIÓN DE “CERCLE OBERT DE BENICALAP” (Dirigida al Ayuntamiento)

SOLICITA/EXPONE:

Que se anule la ATE por los siguientes motivos:

- a) Cuestiona la condición de promotor del Valencia SAD para llevar a cabo el desarrollo de dos zonas importantes de la ciudad.
- b) La ATE no reporta beneficio alguno a los habitantes de la zona.
- c) La conclusión del nuevo estadio supondrá molestias de distinto tipo para los vecinos de la zona, con la consiguiente pérdida de calidad de vida debido a su impacto medioambiental.
- d) Un complejo deportivo privado de la entidad del nuevo estadio debiera estar en las afueras de la ciudad.
- e) Se va a producir una importante pérdida de aparcamientos.
- f) No se considera admisible la inversión pública que el proyecto comporta.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

INFORME:

La alegación se refiere a la zona B “Corts Valencianes”, y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) Conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la declaración de la Actuación Territorial Estratégica comporta la formalización de las garantías requeridas en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza que supone el inicio de la adaptación ahora tramitada, con lo que quedan perfectamente garantizados los compromisos adquiridos por el promotor de la iniciativa cuyo arraigo en la sociedad valenciana resulta evidente.
- b) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, hay que resaltar que la el instrumento de planeamiento que ahora se tramita con el fin de adaptarse a la ATE Valencia Dinamiza supone una sensible mejora respecto a la opción inicial, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la ATE que ahora deberán ser revisados.
- c) La ubicación del estadio en la parcela calificada como GSP-1* no tiene su origen en este expediente. En cualquier caso, en el Informe Ambiental que se adjunta a la documentación sometida a información pública se analizan las consecuencias de la actuación y las medidas que se deberán implantar para mitigar los posibles efectos adversos sobre el medioambiente que puedan derivarse de las actuaciones planteadas. Hay que hacer constar que la finalización del nuevo estadio mejorará la situación actual, aportando una mejora de la calidad de vida del entorno.
- d) Como se ha dicho en el apartado anterior, el instrumento de planeamiento que ahora se tramita no tiene incidencia alguna respecto a la ubicación del nuevo estadio que ya está prevista en el planeamiento vigente -Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas-. Hay que hacer mención a que la ubicación del estadio en un entorno urbano está en consonancia con las ubicaciones de otros estadios bien conocidos y representa una opción más sostenible y amable para los usuarios por cuanto permite el acceso no motorizado o mediante transporte público.
- e) En el Estudio de movilidad se ha analizado el aparcamiento disponible en superficie y en los aparcamientos públicos con explotación privada de la zona, proponiéndose medidas para mejorar la capacidad en superficie mediante la modificación de la distribución actual para optimizar el espacio con el objeto de conseguir un mayor número de plazas. Asimismo, se propone la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o la posibilidad de habilitar parcelas provisionales para este uso en días de partido de fútbol. Además, el nuevo estadio dispondrá también de plazas de aparcamiento en el recinto.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la conclusión más importante de dicho estudio es que se ha de cambiar la costumbre arraigada del uso del vehículo privado. Para alcanzar este objetivo se propone y estudia la optimización del transporte público, aumentando tanto las opciones como las frecuencias en los días de partido, con lo que se lograría un acceso ordenado, sin los colapsos que actualmente se producen en el estadio de Mestalla por el uso del transporte privado. Y, por supuesto, será muy importante aplicar lo que se menciona en el apartado 3.8.4 del Estudio de Movilidad:

“Es fundamental, para conseguir que los objetivos de mejora de la movilidad resulten efectivos, potenciar el uso del transporte público y de los vehículos de dos ruedas. Pero no basta con que el usuario que accede al estadio o la zona comercial disponga de una red de transporte optimizada y de plazas de aparcamiento suficientes, es necesario, primero, que se realicen campañas de información y recomendación acerca de las opciones de movilidad disponibles y, segundo y no menos importante, que se controle y se actúe inflexiblemente ante las irregularidades en el aparcamiento, pues solo así se consigue disuadir la costumbre arraigada del uso del coche y del aparcamiento ilegal.”

Además, el documento, tras estudiar la problemática de la zona, plantea las oportunas soluciones, estableciendo una serie de recomendaciones (ver Estudio de Movilidad) cuyo propósito es, por un lado, minimizar las posibles afecciones que se pudieran ocasionar al tráfico rodado en un día de partido, y, por otro, alcanzar una movilidad lo más ordenada posible.

- f) Respecto a la inversión pública que el proyecto comporta, cabe indicar que, tal como se justifica en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica, el mismo no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y de los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Teniendo en cuenta que el desarrollo del proyecto “Valencia Club de Fútbol” significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos, los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.

Hay que destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos.

ALEGACIÓN Nº 12

FECHA: 18/7/14

R.E.: 00110 2014 074856 (Ayuntamiento de Valencia)

INTERESADO: SOL ROMEU ALFARO EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS “LA AMISTAD”

SOLICITA/EXPONE:

- a) Que no se rebasen las 16 plantas.
- b) Se debe aumentar la permeabilidad.
- c) Se debe reducir la discrecionalidad del estudio de detalle.
- d) Se opone al uso comercial en subsuelo y por afectar al pequeño comercio.
- e) Se debe suprimir el equipamiento administrativo por innecesario y desplazar el equipamiento asistencial.
- f) Se debe potenciar el espacio libre para todos los vecinos.
- g) Se debe justificar la titularidad de los terrenos del promotor.

INFORME:

La alegación se refiere a la zona A “Antiguo Mestalla”, y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) El número máximo de plantas permitido supera el previsto en el planeamiento vigente con el fin de liberar la mayor superficie para suelo dotacional posible, en consonancia con la versión inicial de la ATE y con la altura máxima prevista para el edificio terciario regulado en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Expo Grupo S.A.
- b) Como queda dicho de forma reiterada, las alternativas planteadas tienen un carácter meramente indicativo, correspondiendo la concreción de la ordenación final a la formulación de un estudio de detalle que deberá ordenar los volúmenes propuestos. Ello dentro de los parámetros previstos por el plan y atendiendo a los aprovechamientos asignados en la declaración de la ATE.
- c) Los estudios de detalle son un instrumento de planeamiento espacial reconocido en la legislación urbanística, uno de cuyos objetos puede ser precisamente la ordenación de volúmenes. Dicho expediente, en el momento en que se elabore deberá ir acompañado del correspondiente estudio de integración paisajística, correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento, por lo que en su momento se podrán imponer los condicionantes que se estimen convenientes dentro del cumplimiento de los parámetros globales regulados en el expediente que ahora se tramita.
- d) Según la declaración de la ATE se autoriza una edificabilidad terciaria en planta sótano de 21.341,93 m² que se ven reducidos a 19.834,22 m² en la propuesta que ahora se plantea. La generación de una nueva área de centralidad implica la existencia de una superficie de uso comercial ajustada a la asignada en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, cuyas características no entran necesariamente en competencia con el pequeño comercio.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

- e) Se sustituye el equipamiento administrativo (SAD) de la zona A por otro de tipo múltiple (SMD) que no predetermina su función. Este cambio se refleja tanto en los planos, como en la memoria y en las NN.UU. de la zona A “Antiguo Mestalla”.
- f) El espacio libre está al servicio de todos los vecinos.
- g) La titularidad de los terrenos del promotor se justificará en el momento procedimental oportuno, que se corresponde con la redacción del proyecto de reparcelación.

ALEGACIÓN Nº 13

FECHA: 7/8/14

R.E.: 60786 (Consellería de Educación, Cultura y Deporte)

INTERESADO: ANTONIO MARÍN SEGOVIA EN REPRESENTACIÓN DE “CERCLE OBERT DE BENICALAP”

SOLICITA/EXPONE:

Que se anule la ATE por los siguientes motivos:

- a) Cuestiona la condición de promotor del Valencia SAD para llevar a cabo el desarrollo de dos zonas importantes de la ciudad.
- b) La ATE no reporta beneficio alguno a los habitantes de la zona.
- c) La conclusión del nuevo estadio supondrá molestias de distinto tipo para los vecinos de la zona, con la consiguiente pérdida de calidad de vida debido a su impacto medioambiental.
- d) Un complejo deportivo privado de la entidad del nuevo estadio debiera estar en las afueras de la ciudad.
- e) Se va a producir una pérdida de aparcamientos.
- f) No se considera admisible la inversión pública que el proyecto comporta.

INFORME:

La alegación se refiere a la zona B “Corts Valencianes”, y en correspondencia con los apartados enumerados en la alegación cabe informar lo siguiente:

- a) Conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la declaración de la Actuación Territorial Estratégica comporta la formalización de las garantías requeridas en el Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza que supone el inicio de la adaptación ahora tramitada, con lo que quedan perfectamente garantizados los compromisos adquiridos por el promotor de la iniciativa cuyo arraigo en la sociedad valenciana resulta evidente.

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”

INFORMES DE ALEGACIONES

- b) Por sus propias características, la implantación de una ATE tiene una relevancia supramunicipal, por lo que sus efectos van más allá que los estrictamente locales o de barrio. No obstante, hay que resaltar que el instrumento de planeamiento que ahora se tramita con el fin de adaptarse a la ATE Valencia Dinamiza supone una sensible mejora respecto a la opción inicial, ya que respeta el carácter público de la zona calificada como GSP-1 con una superficie de 14.530 m², con lo que se atiende la sugerencia del Ayuntamiento de Valencia que en el informe a la ATE manifestaba su preocupación por la merma de dotaciones públicas, lo que condicionó los compromisos exigidos en el anexo 11 de la declaración de la ATE que ahora deberán ser revisados.
- c) La ubicación del estadio en la parcela calificada como GSP-1* no tiene su origen en este expediente. En cualquier caso, en el Informe Ambiental que se adjunta a la documentación sometida a información pública se analizan las consecuencias de la actuación y las medidas que se deberán implantar para mitigar los posibles efectos adversos sobre el medioambiente que puedan derivarse de las actuaciones planteadas. Hay que hacer constar que la finalización del nuevo estadio mejorará la situación actual, aportando una mejora de la calidad de vida del entorno.
- d) Como se ha dicho en el apartado anterior, el instrumento de planeamiento que ahora se tramita no tiene incidencia alguna respecto a la ubicación del nuevo estadio que ya está prevista en el planeamiento vigente -Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas-. Hay que hacer mención a que la ubicación del estadio en un entorno urbano está en consonancia con las ubicaciones de otros estadios bien conocidos y representa una opción más sostenible y amable para los usuarios por cuanto permite el acceso no motorizado o mediante transporte público.
- e) En el Estudio de movilidad se ha analizado el aparcamiento disponible en superficie y en los aparcamientos públicos con explotación privada de la zona, proponiéndose medidas para mejorar la capacidad en superficie mediante la modificación de la distribución actual para optimizar el espacio con el objeto de conseguir un mayor número de plazas. Asimismo, se propone la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o la posibilidad de habilitar parcelas provisionales para este uso en días de partido de fútbol. Además, el nuevo estadio dispondrá también de plazas de aparcamiento en el recinto.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la conclusión más importante de dicho estudio es que se ha de cambiar la costumbre arraigada del uso del vehículo privado. Para alcanzar este objetivo se propone y estudia la optimización del transporte público, aumentando tanto las opciones como las frecuencias en los días de partido, con lo que se lograría un acceso ordenado, sin los colapsos que actualmente se producen en el estadio de Mestalla por el uso del transporte privado. Y, por supuesto, será muy importante aplicar lo que se menciona en el apartado 3.8.4 del Estudio de Movilidad:

“Es fundamental, para conseguir que los objetivos de mejora de la movilidad resulten efectivos, potenciar el uso del transporte público y de los vehículos de dos ruedas. Pero no basta con que el usuario que accede al estadio o la zona comercial disponga de una red de transporte optimizada y de plazas de aparcamiento suficientes, es necesario, primero, que se realicen campañas de

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"

INFORMES DE ALEGACIONES

información y recomendación acerca de las opciones de movilidad disponibles y, segundo y no menos importante, que se controle y se actúe inflexiblemente ante las irregularidades en el aparcamiento, pues solo así se consigue disuadir la costumbre arraigada del uso del coche y del aparcamiento ilegal."

Además, el documento, tras estudiar la problemática de la zona, plantea las oportunas soluciones, estableciendo una serie de recomendaciones (ver Estudio de Movilidad) cuyo propósito es, por un lado, minimizar las posibles afecciones que se pudieran ocasionar al tráfico rodado en un día de partido, y, por otro, alcanzar una movilidad lo más ordenada posible.

- f) Respecto a la inversión pública que el proyecto comporta, cabe indicar que, tal como se justifica en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica, el mismo no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y de los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Teniendo en cuenta que el desarrollo del proyecto "Valencia Club de Fútbol" significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos, los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.

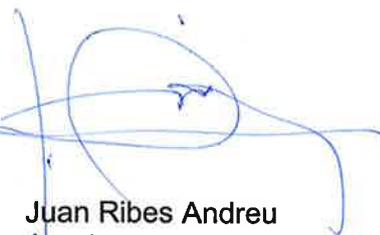
Hay que destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos.

Valencia, febrero de 2015

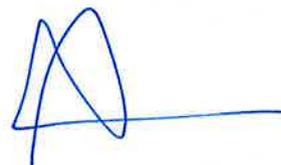
Por el equipo redactor:



Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.



Juan Ribes Andreu
Arquitecto



Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto