

## **ANEXO 5 INFORMES DE ADMINISTRACIONES**

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

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 los informes de las administraciones que a continuación se enumeran, respecto de los cuales se emite el siguiente

**I N F O R M E**

**INFORME Nº 1**

**FECHA: 25/6/14**

**R.E.: 27034/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. ÁREA DE FOMENTO.  
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS.**

**SOLICITA/EXPONE:**

Hace constar que la actuación queda fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado. No manifiesta objeción reseñable alguna sobre el proyecto.

**INFORME:**

El informe emitido por la administración afectada no tiene incidencia alguna sobre el proyecto.

**INFORME Nº 2**

**FECHA: 3/7/14**

**R.E.: 28207/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. ÁREA DE FOMENTO. DG DE  
FERROCARRILES.**

**SOLICITA/EXPONE:**

Que se modifique la ubicación de las rampas de entrada a los aparcamientos subterráneos del futuro centro comercial para evitar la afección sobre la Estación de Aragón.

**INFORME:**

En la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” solo se define la ubicación de la rampa de acceso en la parcela nº 35 de la Avda. de Aragón (Plano O.4-A “Imagen Urbana”), la cual queda incluida en la Fase 1 de urbanización, y, efectuada la superposición con el proyecto constructivo de la Infraestructura del túnel y de la Estación de Aragón, dicha rampa no interfiere en el diseño que se ha realizado sobre la Estación de Aragón. Para los accesos a los aparcamientos en el resto de la parcela se recoge en la Ficha de Gestión la obligatoriedad de que la disposición de las rampas de acceso sea compatible con el diseño de los accesos a la Estación de Aragón.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

**INFORME Nº 3**

**FECHA: 11/6/14**

**R.E.: 24894/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, TURISMO Y EMPLEO. DG DE COMERCIO Y CONSUMO.**

**SOLICITA/EXPONE:**

En la zona A “Antiguo Mestalla” se debe incrementar el número de plazas de aparcamiento afectas a la zona comercial hasta ajustarse a 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos y disponer de los accesos viarios adecuados para minimizar los posibles impactos negativos sobre el tráfico rodado. En la zona B “Corts Valencianes” se deben buscar soluciones adecuadas de acceso y salida al equipamiento terciario, así como aplicar los promedios mínimos del art. 209 ROGTU en lo que a plazas de aparcamiento se refiere.

**INFORME:**

Zona A “Antiguo Mestalla”:

Tal como se establece en el apartado 2.6.2, pág. 28 del Estudio de Movilidad, se ha considerado la condición de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos en el cálculo de las plazas de aparcamiento para la zona comercial:

· *Previsión de la construcción del aparcamiento:*

Una vez conocidas las necesidades de aparcamiento, calculamos el número de plazas posibles según la superficie total en planta de uso terciario. Considerando la construcción de dos plantas de aparcamiento, resulta:

- SUPERFICIE DISPONIBLE PARA APARCAMIENTOS = 36.220 m<sup>2</sup> x 2 PLANTAS = 72.440 m<sup>2</sup>
- Nº PLAZAS = 72.440 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup>/plaza = 2.987 PLAZAS CONSTRUIBLES

Los estándares de reserva de aparcamiento definidos en el Estudio de Movilidad para la zona A “Antiguo Mestalla” se incluyen en los artículos 15 y 26 de las NN.UU de la zona referenciada; dichos estándares son los siguientes:

**Estándar de reserva de aparcamiento Zona A “Antiguo Mestalla”**

---

Uso Público:	· 0,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo residencial.
	· 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario.
Uso Privado:	· 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo residencial.
	· 1 plaza por cada 25 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario.

---

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

Zona B “Corts Valencianes”:

Se procede a la modificación del Estudio de Movilidad para adaptarlo a los requerimientos del ROGTU. De igual modo, se modifica el art. 10 de las NN.UU. de la Zona B para incluir los estándares de reserva de aparcamiento definidos en el Estudio de Movilidad referenciado, los cuales son los siguientes:

**Estándar de reserva de aparcamiento Zona B “Corts Valencianes”**

---

Uso Público:	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).
Uso Privado:	1 plaza por cada 40 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).

---

**INFORME Nº 4**

**FECHA: 18/6/14**

**R.E.: 25852/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE. DG DE DEPORTE.**

**SOLICITA/EXPONE:**

Hace constar que la propuesta formulada no plantea ninguna actuación de carácter deportivo.

**INFORME:**

El informe emitido por la administración afectada no tiene incidencia alguna sobre el proyecto.

**INFORME Nº 5**

**FECHA: 3/7/14**

**R.E.: 28190/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA GOBERNACIÓN Y JUSTICIA. DG DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y EMERGENCIAS.**

**SOLICITA/EXPONE:**

Hace constar que el único riesgo, de nivel medio, es el ocasionado por el transporte de mercancías peligrosas como consecuencia de la existencia de una gasolinera en el entorno próximo.

**INFORME:**

El informe emitido por la administración afectada no tiene incidencia alguna sobre el proyecto.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

**INFORME Nº 6**

**FECHA: 8/7/14**

**R.E.: 1023 (Subdirección General OPATE)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. SERVICIO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

**SOLICITA/EXPONE:**

El estudio de movilidad debe completarse con el fin de incluir el análisis de la incidencia sobre la CV-35, CV-30, CV-31 y demás vías de titularidad de la CITMA, sin perjuicio de las obligaciones del promotor en cuanto a evaluación ambiental si así se ha establecido en la legislación reguladora de los procedimientos y de obtener las concesiones, autorizaciones y licencias que proceda.

**INFORME:**

Tras recientes reuniones con los técnicos del Servicio de Proyectos de Infraestructura de la CITMA, se procede a la incorporación de dichas vías en el Estudio de Movilidad.

**INFORME Nº 7**

**FECHA: 11/7/14**

**R.E.: 29462/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE PRESIDENCIA Y AGRICULTURA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y AGUA. DG DEL AGUA.**

**SOLICITA/EXPONE:**

Que se coordine la actuación con el Servicio del Ciclo Integral del Agua del Ayuntamiento de Valencia por lo que se refiere a la afección a la antigua acequia de Mestalla.

**INFORME:**

Está previsto el desvío de la Acequia de Mestalla existente, mediante una tubería de diámetro  $\phi 800$  mm, que discurra por la Avda. Suecia y la Av. Blasco Ibañez, hasta conectar en las proximidades del cruce con la Avda. Aragón, solución que se ha consultado con el Servicio del Ciclo Integral del Agua del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, el cual ha manifestado su conformidad.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

**INFORME Nº 8**

**FECHA: 16/7/14**

**R.E.: 30091/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, TURISMO Y EMPLEO. DG DE ECONOMÍA.**

**SOLICITA/EXPONE:**

No manifiesta objeción reseñable alguna sobre el proyecto.

**INFORME:**

El informe emitido por la administración afectada no tiene incidencia alguna sobre el proyecto.

**INFORME Nº 9**

**FECHA: 22/7/14**

**R.E.: 30920/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE SANIDAD. DG DE RECURSOS ECONÓMICOS.**

**SOLICITA/EXPONE:**

- a) Que el subsuelo del equipamiento asistencial quede preservado del uso de aparcamiento.
- b) Que las condiciones aplicables al equipamiento asistencial sean al menos las establecidas en el art. 6.76.4 de las NN.UU. del vigente PGOU.
- c) Que se permita el acceso rodado desde la avenida.

**INFORME:**

El informe se refiere a la zona A “Antiguo Mestalla” y en correspondencia con los apartados enumerados en el informe cabe informar lo siguiente:

- a) El subsuelo del equipamiento asistencial queda preservado del uso de aparcamiento, lo que se refleja en el art. 27.3 de las NN.UU. de la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.
- b) Las condiciones aplicables al equipamiento asistencial son al menos las establecidas en el art. 6.76.4 de las NN.UU. del vigente PGOU, lo que se refleja en el art. 27.2 de las NN.UU. de la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.
- c) El acceso rodado desde la avenida de Suecia queda garantizado, tal y como se desprende de su ubicación.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

**INFORME Nº 10**

**FECHA: 5/8/14**

**R.E.: 32752/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: EPSAR**

**SOLICITA/EXPONE:**

Se deja constancia de la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Pinedo I, si bien las aguas residuales serán conducidas a la EDAR a través de los colectores Norte y Sur de Valencia, por lo que corresponde al Ayuntamiento la comprobación de la suficiencia hidráulica de dichas infraestructuras. Se requiere el cumplimiento de los condicionantes indicados respecto a las obligaciones que debe asumir el interesado en el supuesto de que no se realice el suplemento de las infraestructuras públicas existentes, entre los que se encuentra la cantidad a abonar por el promotor con anterioridad a la ejecución de la conexión.

**INFORME:**

El informe emitido por la administración afectada no tiene incidencia alguna sobre el proyecto, sin perjuicio de que en el momento procedimental oportuno el promotor de la actuación deba asumir las obligaciones impuestas.

**INFORME Nº 11**

**FECHA: 30/7/14**

**R.E.: 32212/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE.  
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS.**

**SOLICITA/EXPONE:**

Se concluye informando favorablemente la versión preliminar del plan.

**INFORME:**

El informe emitido por la administración afectada no tiene incidencia alguna sobre el proyecto.

**INFORME Nº 12**

**FECHA: 4/8/14**

**R.E.: 32615/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**

**SOLICITA/EXPONE:**

- a) Que se incorporen los aspectos reseñados en los informes de los Servicios municipales.
- b) Instar al promotor sobre la necesidad de presentación del Proyecto de Reparcelación en la sede municipal a la mayor brevedad posible.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

- c) En la Ficha de Gestión se observan varios errores numéricos que se deben corregir así como eliminar la referencia a la gestión “directa/indirecta” ya que este procedimiento es el de una ATE, en la que no se aplican dichas formas de gestión, más propias de los Programas de Actuación Integrada.
- d) Incluir en la Ficha de Gestión referencia expresa al aprovechamiento subjetivo restando del aprovechamiento objetivo total el excedente de aprovechamiento del Convenio de Jesuitas.
- e) En los arts. 26 y 28 de las NN.UU. se deben eliminar las referencias al Programa y a la gestión directa o indirecta ya que esta documentación se refiere a una ATE, no correspondiendo con un PAI.
- f) En el apartado 3.3 de la Memoria Justificativa debe eliminarse la referencia a que la edificabilidad de uso terciario en planta sótano (TER-MS) tiene carácter no computable.
- g) Se debe modificar el cálculo del cumplimiento del estándar de las plazas de aparcamiento mínimas, indicado en el apartado 3.6 del Estudio de Movilidad, de conformidad con lo indicado en este informe, y consecuentemente lo indicado respecto al estándar de plazas de aparcamiento de la zona de “Corts Valencianes” en la Memoria Justificativa.
- h) En la Memoria Justificativa, en el apartado de Gestión, debe quedar claro que la cesión del 10% del aprovechamiento para la Administración corresponde al 10% del incremento de edificabilidad producido entre el previsto en la actuación y el actualmente existente en el planeamiento, sin considerar a estos efectos el excedente derivado del Convenio de Jesuitas, por tratarse de una edificabilidad ya existente transferida desde otra zona de la ciudad, pero considerando los nuevos aprovechamientos bajo rasante.
- i) Que se modifique la delimitación de las fases de urbanización de manera que las dos rampas del edificio sito en Avda. Aragón nº 35 se incluyan en la misma fase, para que la actuación sobre el citado edificio sea autónoma, en cumplimiento de la Cláusula 2ª del Convenio existente entre el Ayuntamiento y la mercantil EXPO GRUPO, S.A.
- j) Se deben acotar los accesos a la zona comercial en subsuelo desde la plaza verde interior de la actuación, de manera que en ningún caso esos accesos pueden suponer disminución de la superficie mínima destinada a espacios libres exigida en el documento de Declaración de la ATE.
- k) Debe concretarse (art. 29 de las NN.UU.) que la demolición del viejo Estadio de Mestalla correrá a cargo del promotor de la actuación y la del edificio de Avda. de Aragón nº 35 correrá a cargo del Ayuntamiento, sin que ninguna de estas dos obras puedan ser repercutidas como cargas de la actuación sobre los propietarios del ámbito delimitado.
- l) Se debe incluir en el art. 25.3 de las NN.UU. la cota a partir de la cual se produce la desafectación del subsuelo al dominio público que en este caso será a partir de la cota -2,00 mts de profundidad, siendo así esta línea a partir de la cual se podrá construir la edificación que albergará el uso terciario-comercial en subsuelo.
- m) Se debe indicar que el planteamiento propuesto en el apartado 3 del art. 5 de las NN.UU. debe desarrollarse a partir del concepto de complejo inmobiliario

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

urbanístico del art. 2.5.2 de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en relación con el art. 17.4 y 18.1 del RDL 2/2008 que aprueba el texto refundido de la ley estatal del suelo, referencias éstas que no se incluyen en el texto.

**INFORME:**

Lo solicitado en el informe se refiere fundamentalmente a la zona A “Antiguo Mestalla”, y en correspondencia con los apartados enumerados cabe informar lo siguiente:

- a) Se incorporan los aspectos reseñados en los informes de los Servicios municipales. En concreto, en la Ficha de Gestión se hace constar la existencia de un pozo junto al edificio del nuevo Ayuntamiento, en el frente de la avenida de Aragón, de forma que en los futuros proyectos de urbanización y de edificación deberá garantizarse el funcionamiento del pozo con los caudales actuales, adecuando la alimentación eléctrica al mismo.
- b) El Proyecto de Reparcelación se presentó en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia con fecha de agosto de 2014 y, actualmente, está en fase de revisión por parte de los técnicos municipales.
- c) En la Ficha de Gestión se subsanan los errores materiales detectados y se elimina la referencia a la gestión “directa/indirecta”.
- d) Se incluye en la Ficha de Gestión una referencia expresa al aprovechamiento subjetivo obtenido restando al aprovechamiento objetivo total el excedente de aprovechamiento del Convenio de Jesuitas.
- e) Los arts. 26 y 28 de las NN.UU. de la zona A “Antiguo Mestalla” del documento sometido a información pública se corresponden con los artículos 29 y 31, respectivamente, de la Propuesta del Plan Actuación Territorial “Valencia Club de Fútbol”. En ellos se eliminan las referencias al Programa y a la gestión directa o indirecta, respectivamente.
- f) En el apartado 3.3 de la Memoria Justificativa de la zona A “Antiguo Mestalla” se elimina la referencia a que la edificabilidad de uso terciario en planta sótano (TER-MS) tiene carácter no computable.
- g) Se procede a la modificación del Estudio de Movilidad de acuerdo a los requerimientos del Ayuntamiento de Valencia, así como a la modificación de lo indicado respecto al estándar de plazas de aparcamiento de la zona de “Corts Valencianes” en el apartado 3 de la Memoria Justificativa de la citada zona. En concordancia con lo expuesto, se modifica también el art. 10 de las NN.UU. de la Zona B para incluir los estándares de reserva de aparcamiento definidos en el Estudio de Movilidad referenciado, los cuales son los siguientes:

**Estándar de reserva de aparcamiento Zona B “Corts Valencianes”**

---

Uso Público:	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).
Uso Privado:	1 plaza por cada 40 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).

---

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

- h) En la Memoria Justificativa de la zona A “Antiguo Mestalla”, en el apartado de Gestión, y en la Ficha de Gestión se indica que la cesión del 10% del aprovechamiento para la Administración corresponde al 10% del incremento de edificabilidad producido entre el previsto en la actuación y el actualmente existente en el planeamiento, sin considerar a estos efectos el excedente derivado del Convenio de Jesuitas, por tratarse de una edificabilidad ya existente transferida desde otra zona de la ciudad, pero considerando los nuevos aprovechamientos bajo rasante.
- i) Se modifica la delimitación de las fases de urbanización en el plano O-2.A.2 “Fases de Urbanización”, de manera que la rampa del edificio sito en Avda. Aragón nº 35 se incluye en la primera fase.
- j) Se acotan los accesos a la zona comercial en subsuelo desde el espacio libre interior de la actuación, de manera que no se disminuye la superficie mínima destinada a espacios libres exigida en el documento de Declaración de la ATE, tal y como se justifica en el apartado 3.4 de la Memoria Justificativa de la zona A “Antiguo Mestalla”.
- k) En el art. 32 de las NN.UU. de la zona A “Antiguo Mestalla” se concreta que la demolición del viejo Estadio de Mestalla correrá a cargo del promotor de la actuación y la del edificio de Avda. de Aragón nº 35 correrá a cargo del Ayuntamiento, sin que ninguna de estas dos obras puedan ser repercutidas como cargas de la actuación sobre los propietarios del ámbito delimitado.
- l) Se define en el art. 28.3 de las NN.UU. de la zona A “Antiguo Mestalla” la cota a partir de la cual se produce la desafectación del subsuelo al dominio público, lo que se produce a partir de la cota -2,00 m de profundidad, siendo así esta línea a partir de la cual se podrá construir la edificación que albergará el uso terciario-comercial en subsuelo.
- m) Se regula que el planteamiento propuesto en el apartado 3 del art. 6 de las NN.UU. debe desarrollarse a partir del concepto de complejo inmobiliario urbanístico del art. 2.5.2 de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en relación con el art. 17.4 y 18.1 del RDL 2/2008 que aprueba el texto refundido de la ley estatal del suelo.

**INFORME Nº 13**

**FECHA: 18/8/14**

**R.E.: 33903/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO.**

**SOLICITA/EXPONE:**

- a) Se debe corregir la ficha de gestión de la UE de la Zona A “Antiguo Mestalla” para que quede reflejada en cifras la totalidad de la superficie destinada a espacios libres.
- b) Que se limite en las Normas Urbanísticas la edificabilidad de la Zona B “Corts Valencianes” a la cantidad expresada en el Acuerdo del Consell de declaración

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

del Proyecto Valencia Dinamiza como Actuación Territorial Estratégica, modificando el índice de edificabilidad neto del valor 1,20 propuesto al 1,10 indicado en dicho acuerdo del Consell.

- c) Que el órgano resolutorio valore el cambio de calificación que la propuesta establece para la Zona B “Corts Valencianes”.
- d) Manifiesta que la regulación establecida en materia de reserva de plazas de aparcamiento subterráneo en la Zona B “Corts Valencianes” no garantiza el cumplimiento de las condiciones impuestas por el acuerdo del Consell.

**INFORME:**

- a) La diferencia entre la superficie espacio libre – zona verde de la documentación gráfica y escrita de la Modificación del PGOU (24.728,69 m<sup>2</sup>) y la reflejada en la Ficha de Gestión obedece a que una parte está excluida de la unidad de ejecución sobre suelo que ya tiene el carácter público en la actualidad.
- b) El Acuerdo del Consell por el que se declara la ATE Valencia Dinamiza establecía varios condicionantes a la previsible modificación del planeamiento vigente que debería realizarse para adecuarlo a esta actuación. Entre estos condicionantes está la reducción del índice de edificabilidad neta de la parcela GSP-1\* desde el valor 1,20 vigente según el artículo 6.71.5.b2 del Plan General de Valencia, al valor 1,10, que sería de aplicación a la totalidad de la manzana que, recordemos, quedaba calificada como GSP-1\*. Como se indica en la Memoria Justificativa del documento sometido a información pública, esta propuesta no asume todos los condicionantes del acuerdo. En este caso, no se modifica la calificación vigente de las parcelas afectadas en la Zona B “Corts Valencianes” que continúan siendo ambas dotacionales, si bien una de ellas de destino y uso privado GSP-1\* y la otra público GSP-1. Como consecuencia de ello, a pesar de mantener un índice de edificabilidad mayor, la edificabilidad lucrativa total de destino privado se ve sensiblemente disminuida desde la máxima posible según las condiciones del acuerdo.

<b>Calificación GSP-1*</b>	<b>Plan vigente</b>	<b>Acuerdo ATE</b>	<b>Plan ATE</b>
Sup. parcela privada (m <sup>2</sup> )	69.720,69	84.250,99	69.720,69
Edif. privada total sobre rasante (m <sup>2</sup> t)	83.664,83	93.310,11	83.664,83

A la vista de estas cifras, y habida cuenta de que no se produce menoscabo del interés general, antes al contrario, se considera que mantener las indicaciones del planeamiento vigente para estas parcelas resulta más coherente.

- c) El cambio de calificación en la zona B “Corts Valencianes” viene avalado por el hecho de que con el mantenimiento de la calificación de dotación pública GSP-1 de la parcela de 14.530 m<sup>2</sup> se respetan los estándares de suelo dotacional en la zona, exigencia ésta incluida en el Convenio urbanístico de permuta entre el Valencia C.F.S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 20 de diciembre de 2005, lo que, en palabras del informe municipal de fecha 24 de julio de 2014 “... sin duda merece una valoración muy positiva”.
- d) Se procede a la modificación del Estudio de Movilidad de acuerdo a los requerimientos del Servicio Territorial de Urbanismo de la CITMA, así como a la

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

modificación de lo indicado respecto al estándar de plazas de aparcamiento de la zona de “Corts Valencianes” en el apartado 3 de la Memoria Justificativa de la citada zona. En concordancia con lo expuesto, se modifica también el art. 10 de las NN.UU. de la Zona B para incluir los estándares de reserva de aparcamiento definidos en el Estudio de Movilidad referenciado, los cuales son los siguientes:

<b>Estándar de reserva de aparcamiento</b>	
Uso Público:	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).
Uso Privado:	1 plaza por cada 40 m <sup>2</sup> , o fracción, de superficie de techo terciario (no deportivo).

**INFORME Nº 14**

**FECHA: 25/9/14**

**INTERESADO: CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE.**

**SOLICITA/EXPONE:**

**1.- RESPECTO AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- a) Se deben incorporar los resultados del Plan de Participación Pública.
- b) Se debe concretar y adaptar la caracterización y valoración del paisaje urbano a las escalas de los dos ámbitos principales de actuación: Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”.
- c) Se debe completar la valoración de la integración visual centrando su análisis en los ámbitos de actuación definidos en el EIP, completando las simulaciones aportadas con otras desde puntos de observación principales ajustados a los ámbitos de estudio.
- d) Se deben resumir las condiciones de ordenación urbanística derivadas del EIP.

**2.- RESPECTO A LOS FUTUROS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLEN EL PLAN.**

- a) Se debe incorporar como condicionantes al futuro EIP de la Zona A “Antiguo Mestalla” el incremento de la permeabilidad física y visual del ámbito.
- b) Se deben incorporar como condicionantes al futuro EIP de la Zona B “Corts Valencianes”:
  - La independencia del edificio del estadio y su tratamiento como hito urbano.
  - La liberación de edificaciones en la confluencia de la Avenida Corts Valencianes y calle La Safor.
- c) Los condicionantes enumerados en los apartados anteriores se deben incorporar a la normativa del plan.

**3.- RESPECTO A INTEGRACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.**

- a) Se debe identificar la infraestructura verde urbana existente a escala local de proyecto en los ámbitos de actuación principales.
- b) Se debe concretar la infraestructura verde generada por las actuaciones y su integración con la existente.

**INFORME:**

En correspondencia con los apartados enumerados en el informe cabe informar lo siguiente:

**1.- RESPECTO AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- a) Se incorporan los resultados del Plan de Participación Pública en el documento de memoria del Plan de Participación Pública.
- b) Se caracterizan y valoran subunidades de paisaje a la escala de los dos ámbitos principales de actuación: Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”.
- c) De igual modo, se completa la valoración de la integración visual adoptando puntos de vista adecuados a la escala de los principales ámbitos de actuación, que sirven para completar las simulaciones aportadas.
- d) Se resumen y concretan las condiciones de ordenación urbanística derivadas del EIP que han tenido efecto sobre los documentos vinculantes del planeamiento.

**2.- RESPECTO A LOS FUTUROS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLEN EL PLAN.**

- a) Se incorporan como condicionantes al futuro EIP de la Zona A “Antiguo Mestalla” el incremento de la permeabilidad física y visual del ámbito.
- b) Se incorporan como condicionantes al futuro EIP de la Zona B “Corts Valencianes” la independencia del edificio del estadio y su tratamiento como hito urbano, y la liberación de edificaciones en la confluencia de la Avenida Corts Valencianes y calle La Safor.
- c) Los condicionantes enumerados en los apartados anteriores se incorporan a la normativa del plan.

**3.- RESPECTO A INTEGRACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.**

- a) Se identifica la infraestructura verde urbana existente a escala local de proyecto en los ámbitos de actuación principales.
- b) Se concreta la infraestructura verde generada por las actuaciones y se justifica su integración con la existente.

**INFORME Nº 15**

**FECHA: 25/9/14**

**INTERESADO: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN, PLANIFICACIÓN Y ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS.**

**SOLICITA/EXPONE:**

**1.- RESPECTO A LA ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”**

- a) Se debe justificar la prevalencia ambiental o territorial de la alternativa nº 3 sobre las otras dos.
- b) Se debe aclarar la pequeña diferencia existente entre la superficie de la unidad de ejecución según la versión preliminar del plan y el convenio con Expo Grupo.
- c) Se debe aclarar el tratamiento de las actuaciones aisladas.
- d) Se debe cuantificar la superficie del área reparcelable.
- e) Se debe hacer referencia a la cesión de suelo al Ayuntamiento, libre de cargas, por valor del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- f) Se debe justificar el cumplimiento de las condiciones de diseño de las zonas verdes.
- g) Se debe aclarar la diferencia entre las superficies de suelo dotacional del plano O-2.A.1 y las de la Memoria Justificativa.
- h) Se debe aclarar el ámbito en el que se localizarían las posibles reservas de suelo dotacional a sobrevenir en caso de que se produjera un cambio de uso de la edificabilidad transferida de la manzana de Jesuitas.
- i) Se debe concretar la demanda de equipamiento y ponderar la necesidad de prever un determinado porcentaje de viviendas de protección pública.
- j) No se identifica gráficamente la zona TER-MS.
- k) Debería modificarse el texto del art. 5 de las NN.UU. mediante referencia expresa al art. 125.3 ROGTU o bien suprimirse.
- l) No resulta congruente con los criterios de eficiencia y celeridad de las ATE la posibilidad de fragmentar el subsuelo comercial en parcelas de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo quedar constancia expresa en la Ficha de Gestión de que las obras a acometer en el subsuelo deban estar concluidas con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización y la cesión de las dotaciones públicas.
- m) Se debe dejar constancia del requerimiento de la Consellería de Cultura relativa a la compatibilidad del uso del subsuelo con la infraestructura educativa.
- n) No resulta justificable que la edificabilidad bajo rasante al margen de la superficie destinada a aparcamientos no sea computable.
- o) Se debe incluir la regulación de las reserva de plazas de aparcamiento.
- p) Que se aclare el modo en que puede implantarse el uso Tco.3 habida cuenta de que el ancho de la avenida de Suecia es inferior a 40 metros.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

- q) El documento de planeamiento debiera extender sus determinaciones a mayor número de contenidos.
- r) En la Ficha de Gestión se deben incorporar algunas de las recomendaciones del Estudio de Movilidad.
- s) Se deben incorporar determinadas modificaciones por lo que a las condiciones de gestión se refiere:
  - Se debe asegurar la ejecución simultánea de las obras ubicadas en el subsuelo y las de urbanización.
  - Se debe asegura el cumplimiento de las condiciones de la Consellería de Educación.
  - Se debe incorporar al art. 27 de las NN.UU. lo dispuesto en el apartado 6.1.2. (debe entenderse 6.1.3.) de la declaración de la ATE.
  - No parece responder a los objetivos estratégicos perseguidos la posibilidad de subdividir sin límite la unidad de ejecución.
  - Se debe hacer referencia a los criterios a adoptar en el diseño pormenorizado de la urbanización por lo que se refiere a las instalaciones que contribuyan a la correcta gestión de residuos.
  - Se debe hacer referencia a la obligación del promotor de llevar a cabo proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno.

**2.- RESPECTO A LA ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

- a) Se debe justificar la oportunidad y conveniencia de la falta de correspondencia entre los parámetros de la declaración de la ATE y los propuestos.
- b) Se debe justificar la oportunidad y conveniencia del cambio de calificación de la menor de las parcelas que deja de ser de dominio y uso privado.
- c) Por lo que se refiere al Estudio de Movilidad, deberían quedar resueltas una serie de recomendaciones.
- d) La minoración de la plazas de aparcamiento solo cabe ser aceptada si puede asegurarse la puesta en servicio de las medidas correctoras a derivar de las recomendaciones del estudio de movilidad y con el visto bueno del organismo sectorial competente.
- e) Se debe aportar el Convenio exigido en la Modificación Puntual Dotaciones Deportivas, para el uso municipal del campo.
- f) Debe aportarse el Estudio de Detalle requerido o bien justificarse la conveniencia de diferir dicho pormenor a un momento posterior del desarrollo de las actuaciones.

**3.- RESPECTO A CUESTIONES COMUNES A LAS DOS ZONAS**

- a) Se debe revisar y completar el contenido del Informe de Sostenibilidad Económica.
- b) Se debe revisar y completar el contenido del Informe de Viabilidad Económica.

**INFORME:**

**1.- RESPECTO A LA ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”**

- a) Se completa el Informe Ambiental adjuntando un anejo de análisis de alternativas en el que se justifica la prevalencia ambiental o territorial de la alternativa nº 3 sobre las otras dos.
- b) En el convenio con Expo Grupo se hace referencia en la página 27 a una superficie aproximada de 51.439,51 m<sup>2</sup>. En la versión preliminar del plan, sobre la cartografía utilizada, y mediante una medición digital, se llega a una superficie de 51.407,34 m<sup>2</sup>.
- c) En el proyecto de urbanización se contemplan todas aquellas obras externas al ámbito de la Unidad de Ejecución que son necesarias llevar a cabo para que se tenga una urbanización integrada en todo su entorno.
- d) En el art. 29.3 de las NN.UU. se hace referencia al carácter discontinuo del área reparcelable, cuya superficie se hace constar en la Ficha de Gestión, y que alcanza los 55.046,88 m<sup>2</sup>.
- e) De acuerdo con lo requerido asimismo en el informe del Ayuntamiento de fecha 24 de julio de 2014, en la Memoria Justificativa, en el apartado de Gestión, y en la Ficha de Gestión se indica que la cesión del 10% del aprovechamiento para la Administración corresponde al 10% del incremento de edificabilidad producido entre el previsto en la actuación y el actualmente existente en el planeamiento, sin considerar a estos efectos el excedente derivado del Convenio de Jesuitas, por tratarse de una edificabilidad ya existente transferida desde otra zona de la ciudad, pero considerando los nuevos aprovechamientos bajo rasante.
- f) Las zonas verdes cumplen las condiciones de diseño establecidas en el art. 127.b ROGTU.
- g) No existe diferencia alguna entre las superficies de suelo dotacional del plano O-2.A.1 y las de la Memoria Justificativa ya que en ambos casos la superficie global de equipamientos es de 11.967,77 m<sup>2</sup>. El desfase está entre la superficie del suelo educativo cultural señalado sobre la parcela (7.964,48 m<sup>2</sup>), que no coincide con el indicado en la tabla del plano y en la memoria (7.198,51 m<sup>2</sup>), siendo este último el dato correcto que se refleja en el documento que ahora se tramita.
- h) Según se establece en el Convenio entre el Ayuntamiento y Expo Grupo (pág. 57), dicha reserva será a exclusivo cargo del Ayuntamiento por lo que corresponderá a dicha administración su concreción, y así se indica en el art. 8.3 de las NN.UU. En dicho artículo se incorpora la propuesta de utilización de un espacio a determinar en la zona de los actuales aparcamientos en superficie de la Avenida Aragón.
- i) La reserva de suelo dotacional se ha realizado tomando como referencia las previsiones de la propuesta que sirve de base para la declaración de la ATE. Por lo que respecta a la previsión de reserva de VPP, dada la situación de atonía del mercado inmobiliario, se ha preferido demorarla la toma de decisiones al momento de planificar las promociones concretas, por lo que no se establece reserva mínima alguna.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

- j) La zona TER-MS se identifica en el plano O-2.A.1. (ver leyenda del cuadro de superficie lucrativa).
- k) El art. 6 de las NN.UU. (antiguo art. 5), que ha sido consensuado con el Ayuntamiento de Valencia, no hace sino concretar lo exigido por el art. 125.3 ROGTU que remite al plan para que se especifique en su ordenación pormenorizada el carácter de la afección demanial.
- l) El art. 23 de las NN.UU. establece que todo el suelo calificado como TER-MS constituirá una parcela única, y en la Ficha de Gestión se regula que las obras a acometer en el subsuelo deberán estar concluidas con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización y a la cesión de las dotaciones públicas.
- m) Se incorporan al art. 29 de las NN.UU los requerimientos de la Consellería de Educación relativos a la compatibilidad del uso del subsuelo con la infraestructura educativa.
- n) En el apartado 3.3 de la Memoria Justificativa se elimina la referencia a que la edificabilidad de uso terciario en planta sótano (TER-MS) tiene carácter no computable, lo que ya se hace constar asimismo en la Ficha de Gestión en la definición del aprovechamiento objetivo total, donde se incluye el aprovechamiento bajo rasante.
- o) La regulación de la reserva de plazas de aparcamiento se incluye en los artículos 15 y 26 de las NN.UU. de la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”, en congruencia con el Estudio de Movilidad.
- p) El subsuelo comercial tiene acceso a través de tres calles, una de las cuales es la avenida de Aragón, cuyo ancho supera el mínimo exigible.
- q) El documento de planeamiento extiende sus determinaciones a mayor número de contenidos con el fin de que el diseño responda a principios de sostenibilidad urbana.

En este sentido se incorporan al documento de planeamiento las propuestas, que se compromete a llevar a cabo el promotor, con el objeto de potenciar el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la actuación de urbanización prevista en la denominada zona A “Antiguo Mestalla”. Estas son:

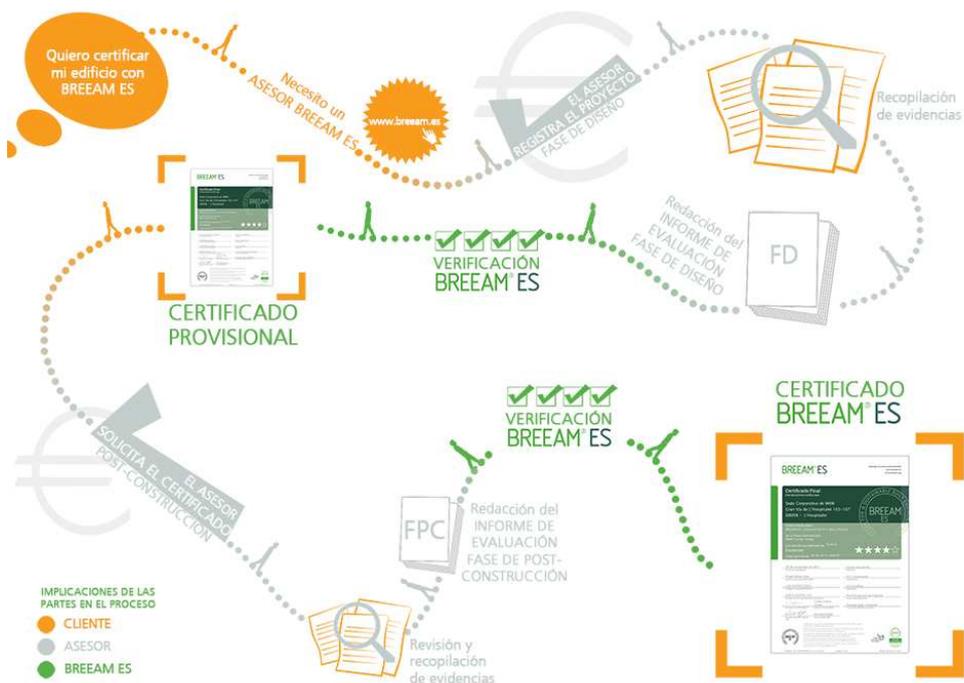
1. Reservar una superficie de 1.200 m<sup>2</sup> en la actual mediana central de aparcamiento viario de la Avenida de Aragón con el fin de diseñar, proyectar y ejecutar un nuevo espacio para el uso y tránsito peatonal en el barrio de Mestalla, con el ajardinamiento, acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.

En esta misma línea, dado el carácter monumental del árbol situado en la mediana central de la Avenida de Aragón, próximo al cruce con la Av. Blasco Ibáñez, con el objeto de potenciar su presencia, a la vez que se mejora su protección y sus condiciones de mantenimiento, se proyectará y ejecutará un acondicionamiento de la zona donde se ubica el mismo, que se integrará en la futura urbanización Zona A “Antiguo Mestalla”.

2. Diseño, proyecto y ejecución de la conexión, incluso ampliación, del carril bici en aquellos puntos en los que actualmente se produce discontinuidad del recorrido en el ámbito de actuación (calle Micer Mascó y Avenida Aragón).
3. Con el objeto de integrar la Plaza del Valencia Club de Fútbol en la futura urbanización Zona A “Antiguo Mestalla”, se proyectará y ejecutará una reurbanización de este enclave, dotándolo de acabados, pavimentos y mobiliario urbano adaptados al entorno.
4. Aplicación de Certificación Breeam: El objeto de la Certificación Breeam es llevar a cabo una construcción más sostenible que repercuta en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de los edificios y de los proyectos urbanísticos (inquilinos, usuarios, promotores, propietarios, gestores, etc.).

**Proceso de Certificación de edificios o proyectos urbanísticos:**

En naranja, el cliente; en gris, el Asesor y en verde, el organismo certificador.



El proceso de evaluación y certificación de la sostenibilidad de una construcción con la metodología BREEAM® comienza siempre por la elección de un Asesor reconocido. Son técnicos independientes en la relación con sus clientes y los únicos reconocidos para realizar procesos de consultoría y auditoría desde la fase de proyecto hasta su ejecución y posterior mantenimiento. Son el único interlocutor válido para el organismo certificador BREEAM® ES y la mayor garantía del rigor e independencia del proceso.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

El Asesor registrará el proyecto, realizará una pre-evaluación y definirá la estrategia a seguir. Con la pre-evaluación, acompañada por las evidencias de proyecto recogidas en un informe del Asesor, se conseguirá un Certificado Provisional en fase de diseño. La emisión del Certificado Final en fase de post-construcción es emitido por BREEAM® ES tras la verificación del informe de evaluación presentado por el Asesor, con las correspondientes evidencias y justificación de los requisitos.

- r) Se incorporan a la Ficha de Gestión las siguientes recomendaciones contenidas en el Estudio de Movilidad:
- Se deben instalar más aparcabicis, así como varios puntos vigilados de estacionamiento de bicicletas (guardabicis), en los espacios públicos y privados con gran atracción de personas.
  - Se deben aumentar en superficie las zonas reservadas para motocicletas.
- s) Se incorporan determinadas modificaciones por lo que a las condiciones de gestión se refiere:
- En la Ficha de Gestión se regula la ejecución simultánea de las obras ubicadas en el subsuelo y las de urbanización, por lo que se asegura el cumplimiento de lo de dicho condicionante.
  - En los apartados 4 y 5 del art. 29 de las NN.UU. se incorporan los requerimientos de la Consellería de Educación relativos a la compatibilidad del uso del subsuelo con la infraestructura educativa, por lo que se asegura el cumplimiento de las condiciones de dicha Consellería.
  - Se incorpora al art. 30 de las NN.UU. lo dispuesto en el apartado 6.1.3. de la declaración de la ATE por lo que al proyecto de reparcelación se refiere.
  - En la Ficha de Gestión se elimina la posibilidad de subdividir la unidad de ejecución, haciéndose constar dicha imposibilidad en el apartado “Condiciones de Redelimitación”.
  - El proyecto de urbanización contempla las instalaciones necesarias para la correcta gestión de residuos, tanto en fase de ejecución de las obras, como en la fase de explotación.
  - Conforme a lo expresado en el apartado 1.q) de este Informe, se incorporan al documento de planeamiento las propuestas que se compromete a llevar a cabo el promotor, con el objeto de potenciar el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en el entorno de la actuación de urbanización prevista en la denominada zona A “Antiguo Mestalla”. Dichas propuestas son las detalladas en el apartado 1.q) anteriormente referenciado.

## **2.- RESPECTO A LA ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

- a) La propuesta de planeamiento parte del mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente, con la salvedad de que se incorpora tanto en la parcela privada como en la pública la posibilidad del uso compatible Tco-3, en coherencia con la finalidad que sustenta la declaración de la ATE de implantación de una actuación comercial de excelencia. El Acuerdo del Consell

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

por el que se declara la ATE Valencia Dinamiza establecía varios condicionantes a la previsible modificación del planeamiento vigente que debería realizarse para adecuarlo a esta actuación. Entre estos condicionantes está la reducción del índice de edificabilidad neta de la parcela GSP-1\* desde el valor 1,20 vigente según el artículo 6.71.5.b2 del Plan General de Valencia, al valor 1,10, que sería de aplicación a la totalidad de la manzana que, recordemos, quedaba calificada como GSP-1\*. Como se indica en la Memoria Justificativa del documento sometido a información pública, esta propuesta no asume todos los condicionantes del acuerdo. En este caso, no se modifica la calificación vigente de las parcelas afectadas en la Zona B “Corts Valencianes” que continúan siendo ambas dotacionales, si bien una de ellas de destino y uso privado GSP-1\* y la otra público GSP-1. Como consecuencia de ello, a pesar de mantener un índice de edificabilidad mayor, la edificabilidad total de destino lucrativo privado se ve sensiblemente disminuida desde la máxima posible según las condiciones del acuerdo.

<b>Calificación GSP-1*</b>	<b>Plan vigente</b>	<b>Acuerdo ATE</b>	<b>Plan ATE</b>
Sup. parcela privada (m <sup>2</sup> )	69.720,69	84.250,99	69.720,69
Edif. privada total sobre rasante (m <sup>2</sup> t)	83.664,83	93.310,11	83.664,83

A la vista de estas cifras, y habida cuenta de que no se produce menoscabo del interés general, antes al contrario, se considera que mantener las indicaciones del planeamiento vigente para estas parcelas resulta más coherente, como así lo corrobora el informe municipal de fecha 24 de julio de 2014 al afirmar que “con el mantenimiento de la calificación de dotación pública GSP-1 de la parcela de 14.530 m<sup>2</sup> se mantienen los estándares de suelo dotacional en la zona, exigencia ésta incluida en el Convenio urbanístico de permuta entre el Valencia C.F.S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 20 de diciembre de 2005, lo que sin duda merece una valoración muy positiva”.

- b) El cambio de calificación en la zona B “Corts Valencianes” viene avalado por el hecho de que con el mantenimiento de la calificación de dotación pública GSP-1 de la parcela de 14.530 m<sup>2</sup> se respetan los estándares de suelo dotacional en la zona, exigencia ésta incluida en el Convenio urbanístico de permuta entre el Valencia C.F.S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 20 de diciembre de 2005, lo que, en palabras del informe municipal de fecha 24 de julio de 2014 “... sin duda merece una valoración muy positiva”.
- c) Según el Estudio de Movilidad deben llevarse a cabo todas las recomendaciones que en él se especifican para conseguir una correcta gestión del tráfico en los días de partido (aforo completo). En el punto 3.8. del Estudio se desarrolla la forma de proceder para la implantación de las citadas recomendaciones.
- d) Según el Estudio de Movilidad, no se producirá una minoración de las plazas de aparcamiento.
- e) Se aporta el Convenio exigido en la Modificación Puntual Dotaciones Deportivas, para el uso municipal del campo. Dicho Convenio queda incluido en el anexo 3 de la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”.

- f) A falta de tener un conocimiento detallado del programa de necesidades que acompaña a la edificabilidad terciaria no deportiva, se considera suficiente la formalización de los volúmenes indicada en el estudio de integración paisajística, demorándose la tramitación del Estudio de Detalle al momento previo o simultáneo a la solicitud de licencia.

### **3.- RESPECTO A CUESTIONES COMUNES A LAS DOS ZONAS**

- a) Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica:

- a.1.- Se completa en detalle el impacto en el mantenimiento y/o puesta en marcha de las infraestructuras y servicios proyectados y no proyectados, teniendo en cuenta otras acciones recomendadas en el exterior del estricto ámbito de planeamiento al que la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” limita sus determinaciones con eficacia normativa.

En particular, se incorpora al informe todo lo relacionado con el acceso peatonal, el diseño y dotación de infraestructuras para tránsito, estacionamiento, y gestión de uso, de bicicletas, y el aparcamiento de proximidad de automóviles; la actuación de mejora y ensanche de la Calle Amics del Corpus y la puesta en servicio de zona de aparcamiento bajo rasante en la misma calle o/y otras de su entorno.

- a.2.- En la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” no se asumen todos los condicionantes de la declaración de ATE. En especial la relativa al cambio de calificación y uso de la parcela GSP-1, ya que esta parcela tiene las mismas características anteriores a la ATE, por lo que no hay que realizar compensación económica por el valor de suelo dotacional.

Continúa la obligación del VCF de la compensación económica de 5.790.000€ del anteproyecto redactado para la construcción del polideportivo de la parcela pública GSP-1.

De igual modo, se tendrá en cuenta la obligación impuesta en la declaración de la ATE en concepto de compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa del promotor, correspondiente al desarrollo de proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la Actuación Territorial Estratégica por un importe equivalente al 2% del coste de las obras públicas de urbanización.

- a.3.- Se justifican convenientemente los parámetros y supuestos en los que se sostiene el informe (módulos de valoración, de suelo, de los productos inmobiliarios, costes de construcción y urbanización, etc....).
- a.4.- Se identifican y relacionan las cuatro fases de desarrollo.
- a.5.- Se completa la metodología de análisis, teniendo en cuenta la secuencia temporal de las actuaciones, el desfase entre la construcción y puesta en marcha, y la absorción por el mercado de los productos inmobiliarios a generar.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

- b) Respecto al Informe de Viabilidad Económica:
- b.1.- Se completa incluyendo todas las actuaciones en las dos zonas, incorporando un análisis de viabilidad financiera.
  - b.2.- Se justifican, en documento anexo, los módulos de valoración de los productos inmobiliarios mediante estudio de mercado.
  - b.3.- Se revisan y corrigen los valores de edificabilidad residencial considerados.
  - b.4.- En la Propuesta del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” no se asumen todos los condicionantes de la declaración de ATE. En especial la relativa al cambio de calificación y uso GSP-1, ya que esta parcela tiene las mismas características anteriores a la declaración de la ATE, por lo que no hay que realizar compensación económica por el valor de suelo dotacional.

Continúa la obligación del VCF de la compensación económica de 5.790.000 € del anteproyecto redactado para la construcción del polideportivo de la parcela pública GSP-1.

De igual modo, se tendrá en cuenta la obligación impuesta en la declaración de la ATE en concepto de compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa del promotor, correspondiente al desarrollo de proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la Actuación Territorial Estratégica por un importe equivalente al 2% del coste de las obras públicas de urbanización.

**INFORME Nº 16**

**FECHA: 17/11/14**

**R.E.: 46435/2200 (CITMA)**

**INTERESADO: DIRECCIÓN TERRITORIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE.**

**SOLICITA/EXPONE:**

**1.- DESDE LA DISCIPLINA DE ARQUITECTURA**

- a) Introducir en el documento de planeamiento un apartado justificativo del cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, en el que se exprese el tratamiento que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos realiza respecto a los ámbitos afectados por el citado documento.
- b) Advertir si el ámbito se encuentra afectado por un entorno de protección de un bien con valores patrimoniales reconocidos, BIC, BRL u otro elemento catalogado, lo cual deberá quedar reflejado en los planos del documento de planeamiento.
- c) Se deberá indicar de forma expresa que se cumple con lo establecido en el catálogo de bienes y espacios protegidos de Valencia (incluyendo el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la Revisión Simplificada del PGOU).

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

**2.- DESDE LA DISCIPLINA DE ARQUEOLOGÍA**

Se deberá aportar un proyecto expositivo que permita la puesta en valor de los restos arqueológicos del Molí de la Marquesa y que posibilite una comprensión adecuada de la chimenea en su nuevo emplazamiento y del resto de elementos que la excavación arqueológica documentó.

**3.- DESDE LA DISCIPLINA DE ETNOLOGÍA**

Se concluye que vista la documentación presentada de la versión preliminar del plan ésta recoge de manera sucinta la obligación de restitución del BRL.

**INFORME:**

Se aporta como Anexo 6 a la memoria la justificación del cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en los términos requeridos en el informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte.

**INFORME Nº 17**

**FECHA: 9/12/14**

**INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**

El informe consta de dos partes:

- a) Sobre la propuesta del Plan de Actuación Territorial. Tiene por objeto la comprobación de la inclusión de los aspectos indicados en el informe previo de fecha 24 de julio de 2014, una vez finalizado el periodo de participación pública. Se concluye genéricamente con una valoración positiva debiéndose concretar la cuestión de la reserva de plazas de aparcamiento en la zona de Corts Valencianes de manera que queden garantizadas 128 plazas más.
- b) Sobre la Memoria Ambiental. Se hace constar lo siguiente:
  - Que la competencia autonómica para informar los instrumentos de paisaje se ciñe a los planes de aprobación autonómica, correspondiendo al propio Ayuntamiento la emisión de tal informe en los planes de aprobación municipal, como es el caso de los citados Estudios de Detalle
  - Que no procede realizar análisis alguno sobre la necesidad de incluir en la actuación un porcentaje de viviendas de protección pública al no haberse producido incremento de edificabilidad residencial.

**INFORME:**

En el informe municipal que se analiza, y en relación con la zona de Corts Valencianes se hace constar lo siguiente:

- El total de plazas de aparcamiento a cumplir por la parcela privada GSP1\* deberá ser de 1.920 plazas, en cumplimiento del artículo 209 ROGTU.

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

INFORMES DE ADMINISTRACIONES

- El número de plazas previsto en el interior de la parcela GSP1\* es de 1.647 plazas
- Esto supone que quedarían 273 plazas que la actuación debe garantizar en viales públicos.
- En el Estudio de Movilidad presentado con la Propuesta de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” se garantizan hasta unas 145 plazas en viario público.
- Por lo tanto, aun faltarían 128 plazas que se deberán garantizar de alguna manera, bien con actuaciones de mejora sobre el resto de viales perimetrales a la actuación, bien con la ampliación del número de plazas generadas en el interior de la parcela GSP1\*.

Conforme a lo anterior, el Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” garantiza que el recinto tiene capacidad suficiente para asumir las 128 plazas restantes, por lo que el número de plazas previsto en la parcela GSP1\* pasará a ser de 1.775 plazas que, junto con las 145 plazas previstas en viario público, cubrirán las 1.920 plazas necesarias.

**INFORME Nº 18**

**FECHA: 9/2/15**

**INTERESADO: MINISTERIO DE FOMENTO. SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.**

**SOLICITA/EXPONE:**

- a) Que se incorporen entre los planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se adjuntan como Anexo I del informe.
- b) Que se incorporen las disposiciones detalladas en el informe de modo tal que permitan acreditar que en caso de contradicción con cualquier disposición de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

**INFORME:**

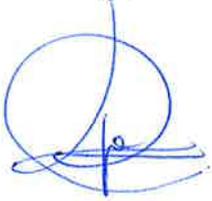
- a) Se incorporan a los planos de ordenación de la Versión Final del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol” los planos requeridos: “Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de operaciones de las aeronaves. Real Decreto 856/2008” y “Propuesta de servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de operación de las aeronaves. Plan Director desarrollo previsible”.
- b) Se incorporan en las Normas Urbanísticas de la zona A “Antiguo Mestalla” y de la zona B “Corts Valencianes” las disposiciones requeridas en el informe al respecto de las servidumbres aeronáuticas. Dichas disposiciones quedan recogidas en el artículo 34 de las NNUU de la zona A y en el artículo 19 de las NNUU de la zona B.

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

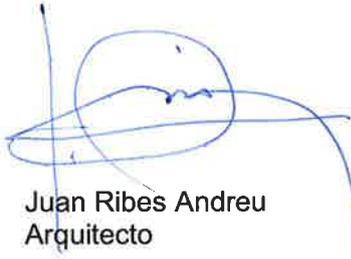
INFORMES DE ADMINISTRACIONES

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:



Salvador España Tamayo  
Ingeniero de C.C.P.



Juan Ribes Andreu  
Arquitecto



Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto