

Amics del Corpus, con la condición de que quede garantizado el uso público en la parte de suelo privado que da frente a la Avenida de las Cortes Valencianas, y de que se establezca la prohibición de edificar en la confluencia de esta Avenida con la calle Nicasio Benlloch.

TERCERO.- Asumir el informe del Servicio de Planeamiento de 21 de mayo, aclarando que el plano de zonificación de usos no puede suponer en ningún caso una distribución de aprovechamiento, siendo preceptivo, de conformidad con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por el Conseller de 17 de julio del 2007, que la concreción de las condiciones de volumen y forma de las edificaciones se establezca mediante Estudio de Detalle.

CUARTO.- Requerir al Valencia Club de Fútbol SAD para que aporte un Texto Refundido en el que se recojan las condiciones establecidas en los apartados Segundo y Tercero del presente acuerdo, y, una vez sea presentado, publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia previa comunicación y remisión del Proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

De conformidad con el artículo 107, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, al carecer de normas urbanísticas el documento aprobado definitivamente, su entrada en vigor se produce con la publicación del presente acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a 16 de julio de 2008.—El secretario, Pedro García Rabasa.

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Art. 1. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

Art. 2. Carácter complementario de las presentes Normas

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

Art. 3 Cómputo de edificabilidad

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

a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.

Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia Area de Urbanismo Servicio de Planeamiento

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de Valencia en la parcela GSP-1, delimitada por la Avd. de las Cortes Valencianas y las calles La Safor, Nicasio Benlloch y Amics del Corpus.

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de mayo de 2008, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el Proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Valencia en la parcela G.S.P.-1 delimitada por la Avenida de las Cortes Valencianas y las calles la Safor, Nicasio Benlloch y Amics del Corpus, con el Dictamen de la Comisión de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo, SE ACUERDA:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas en los términos expresados en el informe del Servicio de Planeamiento de 21 de mayo del 2008.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Valencia en la parcela G.S.P.-1 delimitada por la Avenida de las Cortes Valencianas y las calles la Safor, Nicasio Benlloch y

b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación bajo gradas del estadio aunque tengan cerramientos de fachada móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo. Computarán al 100% aquellas áreas cerradas perimetralmente bajo las gradas y de altura superior a 2,20 m.

c) Las gradas del estadio tendrán la consideración de cubierta de edificio, por lo que no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco la cubierta superior del estadio.

d) La altura de cornisa máxima, que se fija en 25,30 m, se computará a cara inferior del último forjado horizontal de circulación perimetral bajo gradas del estadio y que tenga consideración de planta, según la definición del apartado e) siguiente.

e) Se considerarán como planta exclusivamente los forjados horizontales aptos para circulación y estancia de personas y en los que se ubiquen locales cerrados aptos para prestar servicios a los espectadores. No tendrán consideración de planta las gradas del estadio ni las porciones de forjado horizontal que formen parte de las mismas o de sus vías de evacuación, tanto transversales como perimetrales, con independencia de sus dimensiones.

f) No se establece una altura máxima de coronación para el estadio.

g) El índice de edificabilidad de 1,2 m²/m² establecido para la calificación GSP-1* por el art. 6.71.5.b2) del vigente Plan General genera una edificabilidad máxima computable total que es el resultado de aplicar este índice de edificabilidad a la superficie con calificación GSP-1*. La edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1* podrá consumirse en una única licencia o en varias sucesivas, sin que pueda superarse el máximo establecido para la parcela completa. La ocupación máxima de parcela se computará también de modo global para toda la parcela, sin que de la agregación de la edificación sucesiva mediante diferentes licencias pueda derivarse el incumplimiento de la ocupación máxima global de la parcela.

Art. 4. Cota de referencia

a) A efectos de aplicación de lo previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela calificada GSP-1*, la cual estará situada en el punto determinado en el plano B.5 de la presente modificación y tendrá su cota de rasante definida de acuerdo con las referencias de las rasantes actuales de la parcela establecidas en dicho plano.

b) La cota de referencia de la parcela que conserva la calificación GSP-1 será idéntica a la definida en el apartado anterior, a fin de que ambas parcelas puedan, recíprocamente, resolver las medidas de evacuación exigidas por la normativa vigente. En particular, la ejecución del equipamiento deportivo previsto en la parcela calificada GSP-1 se realizará de forma que sea posible la evacuación de parte del estadio a través de ella, si es necesario por aplicación de la normativa vigente, evitándose diferencias de rasantes que hagan inviable esta posibilidad.

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

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

a) La altura libre de la planta baja en la edificación complementaria al estadio será de 10 metros. La altura libre de la planta baja del estadio será, como máximo, de 10 metros.

b) Podrán realizarse entreplantas no computables cuya superficie máxima total no superará el 75% de la superficie de la planta baja, tanto en el estadio como en los edificios de usos complementarios o compatibles.

c) La altura parcial mínima de 7 metros se acusará a la fachada principal de la edificación complementaria practicando un voladizo estructural sólo pisable a efectos de mantenimiento, con una longitud de vuelo de 0,60 m y un canto de forjado de 30 cm.

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

3. La parte de suelo privado de la parcela GSP-1* que da frente a la Avenida de las Cortes Valencianas estará destinada a espacio libre de parcela de uso público en superficie y titularidad privada.

4. Se establece la prohibición de edificar en la convivencia de la Avenida Cortes Valencianas con la calle Amics del Corpus.

Art. 6. Normativa aplicable a los usos compatibles

1. Las condiciones de edificabilidad de los usos diferentes del uso deportivo dominante (Dep) y de los usos compatibles comercial (Tco), recreativos (Tre) y hoteles (Tho.1) autorizados, por coherencia con el entorno se regirán por la normativa urbanística de la calificación EDA del vigente Plan General, salvo en lo relativo a la planta baja en que regirá lo regulado por el Artículo 5 de estas Normas. No obstante, la altura libre interior de las plantas por encima de la baja podrá ser de 4 metros.

2. Por encima de la planta baja se admitirá una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, de altura libre interior máxima de 4 metros.

3. Para la aplicación de las determinaciones previstas en el presente artículo para los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia de obras, en el que se concreten las condiciones de volumen y forma de las edificaciones propuestas. A tal efecto, se aclara que el plano de zonificación de usos incorporado en el Proyecto no supone, en ningún caso, distribución de aprovechamientos, siendo preceptiva la formulación de Estudio de Detalle para la ordenación concreta de las condiciones de volumen y forma de las edificaciones correspondientes a estos usos compatibles.

4. Las actividades integradas en la envolvente del estadio, que constituyen actividades complementarias del espectáculo deportivo como restaurantes, bares, cafeterías, museo del club y tiendas de artículos relacionados con el club, se consideran incluidas en el uso Dominante Deportivo.

5. El porcentaje del uso Dominante Deportivo de la edificación computable sobre rasante será, en todo caso, superior al 50% de la edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1*.

6. Entre los usos compatibles diferentes del uso dominante deportivo se admite el uso hotelero Tho.1

Art. 7. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante

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

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

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

1. La instalación deberá dotarse de doble red de agua, una potable y otra de riego y servicios.

2. El agua potable deberá usarse sólo en las actividades que impliquen contacto directo con el cuerpo humano, tales como beber, cocinar, ducharse, etc.

3. El resto de servicios, y muy en particular los riegos y baldeos, deberán abastecerse de la red B o de servicios. Ésta deberá abastecerse de fuente distinta a la potable. Esta condición se amplía al posible uso de agua como refrigerante evaporativo en las instalaciones de frío.

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

1. Las recomendaciones finales del estudio de movilidad estarán sujetas a la evolución real que la demanda de accesibilidad exija y a las consideraciones que el Excmo. Ayuntamiento de Valencia entienda, tanto en materia de Transporte Público como en materia de Vigilancia, Control y Regulación del Tráfico, todo ello en orden a optimizar la movilidad de la zona.

2. En materia de aparcamientos y sin perjuicio de la previsión de plazas en el subsuelo de la parcela, sería conveniente estudiar localizaciones alternativas de estacionamientos que dispersen los tráficos

de acceso al Estadio al Este y al Oeste del mismo y que podrían situarse en las inmediaciones o bajo calzada de las calles anexas, para admitir tráficos de la Ronda Norte – Avda. Hermanos Machado, por un lado, y de Pío Baroja – Ronda Norte de Mislata, por otro.

3. Antes de la puesta en funcionamiento del estadio, deberá emitirse informe por el Ayuntamiento de Valencia y por la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, respecto a la implementación práctica de las medidas y recomendaciones indicadas en el estudio de movilidad.

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

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

Art. 11. Compromiso de formalización de Convenio

1. La sociedad Valencia Club de Fútbol, S.A.D. adquiere el compromiso de formalizar un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia que regule la utilización del estadio por el municipio para acontecimientos deportivos o recreativos.

2. Los principios que deben regir en el citado Convenio serán los que se establecen en la estipulación cuarta del “Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia”, suscrito el día 20 de diciembre de 2005.

Art. 12. Condicionantes relativos a afecciones patrimoniales

1. La chimenea industrial existente en la parcela GSP-1* tiene el reconocimiento legal de Bien Inmueble de Relevancia Local, de acuerdo con la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

2. El proyecto de construcción del nuevo estadio a implantar en la parcela GSP-1* incluirá el desplazamiento de la chimenea industrial indicada en el apartado anterior a otro emplazamiento en la misma parcela, adoptando las técnicas constructivas necesarias para salvaguardar la integridad de ese elemento patrimonial.

3. Antes del inicio de las obras de excavación del nuevo estadio, se realizará una excavación arqueológica con la finalidad de documentar los posibles restos arqueológicos que pudieran existir en la parcela.

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

1. La normativa urbanística aplicable a la calificación GEC-2 “Gremio Artesano de Artistas Falleros” será, con carácter general, la correspondiente a la calificación GEC en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., con las particularidades reguladas en los apartados siguientes.

2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.6.2.a de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., no se consideran incompatibles las actividades industriales relacionadas con las actividades propias del Gremio Artesano de Artistas Falleros. Por tanto, estas actividades se consideran incluidas en el Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1), que es un uso compatible en la calificación GEC.

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

Art. 14. Tramitación de la evaluación paisajística

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

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

Art. 15. Tramitación de la evaluación ambiental

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

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

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

2008/18675