

Actualización del Plan en los ámbitos estratégicos de ordenación urbana

Zona A “Antiguo Mestalla” y
Zona B “Corts Valencianes”

Concejalía de Desarrollo y Renovación
Urbana

Una vez resuelta anticipadamente y declarada la caducidad de la ATE “Valencia Club de Fútbol”, y declaradas tanto la Zona A “Antiguo Mestalla” como la Zona B (“Corts Valencianes”) como ámbitos estratégicos de cualificación urbana al amparo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, todo ello en virtud del acuerdo adoptado por el Consell en su sesión de 29 de julio de 2022, procede modificar algunos aspectos puntuales de la ordenación urbanística contenida en el Plan ATE para ambas Zonas, así como actualizar las condiciones de gestión que deben presidir su desarrollo, entendiendo que la zona A se desarrollará mediante una actuación integrada, y la zona B mediante una o varias actuaciones aisladas.

Modificaciones en Zona B “Corts Valencianes”:

1. Generar una nueva Ficha de Gestión incorporando la declaración de la Zona B “Corts Valencianes” como “Área de Nueva Centralidad”, con los efectos previstos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.
2. La nueva Ficha de Gestión de la / las Actuaciones Aisladas debe incluir, al menos, los siguientes datos:
 - Superficie total actuación.
 - Edificabilidad neta total.
 - Edificabilidad neta consumida por el Nuevo Estadio.
 - Edificabilidad neta terciaria sobrante, materializable en parcela independiente del Nuevo Estadio.
 - Superficie de dotaciones públicas (viario público de separación del Nuevo Estadio con las parcela terciaria) / dotaciones privadas (en caso de que el viario de separación se configure como elemento común privativo de uso público en régimen de propiedad horizontal “tumbada”)
 - Habilitación para la formulación de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela terciaria independiente y condiciones para su formulación.
3. Modificación de Normas Urbanísticas:
 - Distancia entre edificios: aclarar que el Nuevo Estadio no se considerará a efectos de la distancia mínima entre bloques (exención a la aplicación de la normativa EDA del PGOU para los edificios que se construyan en la parcela terciaria independiente).
4. En cuanto los compromisos y obligaciones del promotor de la ATE incluidos la Zona B “Corts Valencianes”, debe darse por cumplido el siguiente:
 - Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona B: en fecha 26 de octubre de 2016, se suscribe Convenio de Colaboración entre la Generalitat Valenciana a través de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, el “Valencia Club de Fútbol, S.A.D.” y el Ayuntamiento de València cuyo objeto es definir la forma y condiciones de cumplimiento del compromiso asumido por el Promotor de la ATE de desarrollar proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la ATE, por importe de 464.863,81 €, equivalente al 2% del coste

de las obras públicas de urbanización, sustituyendo dicha obligación de hacer por el ingreso en metálico de la cantidad citada en la Tesorería Municipal, con carácter finalista, para que sea el Ayuntamiento de València el que, atendiendo a las necesidades y prioridades de los vecinos afectados, defina, contrate y ejecute con cargo a dicha financiación afectada los proyectos que considere más adecuados e idóneos, si bien priorizando las actuaciones en el entorno del Nuevo Estadio (Zona B).

De acuerdo con el calendario de pagos anual establecido en la cláusula segunda del citado Convenio de Colaboración, el promotor de la ATE realizó durante los años 2016 a 2020 los ingresos correspondientes por un importe total de 464.863,81 €.

5. Se encuentran pendientes de cumplimiento en la Zona B “Corts Valencianes” las siguientes obligaciones y compromisos del promotor:

- Finalización de las obras de construcción y puesta en funcionamiento del Nuevo Estadio.
- Urbanización del entorno del Nuevo Estadio: condiciones de conexión e integración con su entorno urbano inmediato.
- Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el Estudio de Movilidad para la Zona B “Corts Valencianes”.
- Ingreso en la Tesorería Municipal del presupuesto de licitación de la obra de construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1, a fijar mediante Convenio de Colaboración, para su licitación y ejecución por el Ayuntamiento.
- Restos arqueológicos: el promotor procederá a su cargo a la reconstrucción de la chimenea protegida y puesta en valor de los demás restos arqueológicas que resulte posible en un espacio habilitado a tal efecto en la parcela GSP-1, así como a la documentación y almacenamiento de los demás restos arqueológicos.

6. Inclusión de la siguiente condición de gestión:

El otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre la parcela o parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado por el Plan ATE un uso dominante terciario, ubicadas en la Zona B (“Corts Valencianes”), y con independencia de quien fuera su solicitante, queda normativamente condicionado al previo y pleno cumplimiento de los dos últimos compromisos y obligaciones del promotor citados en el punto anterior (polideportivo municipal y restos arqueológicos).

Esta condición no afecta a la parcela calificada como GSP-1* destinada a albergar el Nuevo Estadio.

Modificaciones en Zona A “Antiguo Mestalla”:

1. Adaptación de la Ficha de Gestión incorporando la declaración de la Zona A “Antiguo Mestalla” como “Área de Nueva Centralidad”, “Área de Oportunidad” y “Área de Intensificación de usos”, con los efectos previstos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.
2. Eliminación de la edificabilidad terciaria bajo rasante TER-MS (19.834,22 m²t), situándola en altura con idéntico uso terciario, mediante la consiguiente modificación de la ordenación pormenorizada con redefinición de los volúmenes edificables, aplicando a tal efecto los coeficientes de homogeneización previstos en la vigente Ficha de gestión para los usos terciario bajo rasante y terciario sobre rasante: $19.834,22 \text{ m}^2\text{t} \times (0,6294 : 0,8392) = 14.875,67 \text{ m}^2\text{t}$ sobre rasante.

Evitando así los siguientes problemas:

- La reparcelación de los terrenos en régimen de complejo inmobiliario con superficie dotacional pública y subsuelo con aprovechamiento lucrativo privado de uso terciario.
 - El cumplimiento de los estándares dotacionales, pues la zona verde resultaría afectada por las servidumbres necesarias para la implantación de las salidas de evacuación, ventilación, etc.
 - El uso efectivo de la zona verde en condiciones adecuadas de calidad urbana, sin los condicionantes anteriores, que permite mayor libertad de diseño y abre la posibilidad de plantación de arbolado de porte.
 - La posterior conservación del complejo inmobiliario, evitando la aparición de filtraciones en la edificación terciaria bajo rasante.
3. En cuanto los compromisos y obligaciones del promotor de la ATE incluidos la Zona A “Antiguo Mestalla”, deben darse por cumplidos los siguientes:
 - Demolición de las dependencias municipales de la Avda. de Aragón nº 35, que llevó a cabo el Ayuntamiento de València en cumplimiento del Convenio de Jesuitas de 2013, levantándose el acta de recepción de las obras de demolición en fecha 19 de abril de 2016.
 - Ejecución de la Fase 1 de la urbanización: por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de septiembre de 2015 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Fase 1 Zona A, habiendo sido ejecutadas las obras de urbanización por el Valencia C.F., S.A.D. como promotor de la ATE y repercutidas las correspondientes cargas de urbanización a la mercantil EXPO GRUPO, S.A. en su condición de adjudicataria de la parcela de resultado de uso terciario TER-M. Una vez concluidas las obras de urbanización, fue suscrita el acta de recepción en fecha 5 de julio de 2019.
 - Se encuentra pendiente de edificación la parcela sita en el número 35 de la Avenida de Aragón, con una superficie de 2.329,38 m², calificada como “TER-M. Terciario Mestalla”, si bien la obligación de edificar pesa sobre la propiedad de la misma. A tal efecto se podría incluir un plazo máximo de 2 años para solicitar la licencia de edificación, a contar

desde que se reciban las obras de urbanización de la Fase 2 de la de la Zona A “Antiguo Mestalla”.

4. Se encuentran pendientes de cumplimiento en la Zona A (“Antiguo Mestalla”) las siguientes obligaciones y compromisos del promotor:

- Cesión al Ayuntamiento de València, libre de cargas de urbanización, del 10% del incremento de aprovechamiento producido por el Plan ATE respecto de la ordenación anterior, que se materializará en la adjudicación al Ayuntamiento de parcela o parcelas de resultado en el Proyecto de Reparcelación de la Fase 2.
- Adjudicación al Ayuntamiento de València en el Proyecto de Reparcelación de la Fase 2 del aprovechamiento reservado a su favor en la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Fase 1, aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30 de abril de 2015, consistente en el aprovechamiento correspondiente a un total de 2.739,10 m² de suelo bruto, que no se pudo materializar en la Fase 1 por no poderse adjudicar en parcela mínima independiente, y que consta descrito en el Registro de la Propiedad número 1 de València, Finca número 70431, Tomo 2791, Libro 122 Folio 21 Inscripción 1^a.
- Ejecución de la Fase 2 de la urbanización, mediante la realización de las obras de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, que deberá presentar el promotor bajo el régimen de gestión por las personas propietarias, dada su condición de propietario privado único.
- Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el Estudio de Movilidad para la Zona A (“Antiguo Mestalla”).

5. Inclusión de las siguientes condiciones de gestión:

- Como condición de programación, será requisito necesario para la admisión a trámite de la iniciativa de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Mestalla” la previa concesión de la licencia de edificación para la conclusión de la construcción del Nuevo Estadio y que se acredite por el promotor el efectivo inicio de tales obras.
- Una vez aprobado el Programa de Actuación Integrada y presentado por el urbanizador el Proyecto de Reparcelación, será requisito necesario para la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación de la Fase 2 de la Zona A que las obras de construcción del Nuevo Estadio hayan finalizado y éste se encuentre en condiciones de ser puesto en funcionamiento, así como que se hayan ejecutado y recibido por el Ayuntamiento las obras de urbanización del entorno del Nuevo Estadio y se hayan ejecutado las medidas correctoras indicadas en el Estudio de Movilidad para la zona B “Corts Valencianes”.

- El otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado por el Plan ATE un uso dominante residencial o terciario, ubicadas en la Zona A (“Antiguo Mestalla”), y con independencia de quien fuera su solicitante, queda normativamente condicionado al previo y pleno cumplimiento de todos los compromisos y obligaciones citados en el punto anterior; si bien las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Mestalla” podrán llevarse a cabo de forma simultánea a la edificación de las citadas parcelas con uso dominante residencial o terciario en los términos previstos en el artículo 187 del TRLOTUP.

Esta condición no afecta a la parcela calificada como “TER-M. Terciario Mestalla” sita en la Avda. de Aragón núm. 35.

Suspensión de licencias de obras en ambos ámbitos:

Con el sometimiento a información pública de esta Modificación del Plan ATE, siempre que se produzca dentro del primer año de suspensión a contar de la publicación en el DOGV del acuerdo del Consell (hasta el 3 de agosto de 2023), se prorrogará por un año más (hasta el 3 de agosto de 2024) la suspensión de licencias de obras de nueva planta acordada por el Consell en las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado (residencial o terciario) en ambas Zonas (art. 68 TRLOTUP).

Una vez aprobada definitivamente y en vigor la modificación del Plan ATE, tal suspensión se extinguirá, rigiendo a partir de dicho momento las condiciones de gestión de uno y otro ámbito que incorpore dicho instrumento de ordenación (art. 69 TRLOTUP).

Prestación de garantía financiera suficiente:

Los compromisos y obligaciones del promotor pendientes de cumplimiento anteriormente relacionados, tanto en la Zona A como en la Zona B, pueden ser sustituidos por la prestación de garantía financiera suficiente para asegurar su cumplimiento que determine el Ayuntamiento de València, especialmente respecto de aquellos compromisos y obligaciones que consistan en la ejecución de actuaciones en el espacio público de propiedad municipal.

Otros aspectos:

Se fijarán en el Convenio de colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de València y el Valencia C.F., S.A.D. las condiciones a cumplir por el promotor en cuanto al aforo mínimo y características técnicas del Nuevo Estadio; la construcción de “espacios emblemáticos para los aficionados”, como son “el museo del club y otros espacios museísticos, la sede social y sus oficinas”, ya sea en el propio recinto del Nuevo Estadio o en la parcela terciaria independiente;

el presupuesto de licitación para la construcción del polideportivo municipal a ingresar por el promotor en la Tesorería municipal; así como, en caso de resultar necesario, los plazos para el cumplimiento de las obligaciones y compromisos del promotor (entendemos que no tendría sentido que cualquier pequeña variación de alguno de estos aspectos implicase la necesidad de tramitar una modificación de planeamiento).