

Resolución aprobatoria del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”

Visto el expediente de aprobación del Plan de Actuación Territorial Estratégica denominada “Valencia Club de Fútbol” del término municipal de Valencia.

ANTECEDENTES

Primero. Declaración de Actuación Territorial Estratégica.

El Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 declara el proyecto denominado Valencia Dinamiza, presentado por el Valencia Club de Fútbol y la mercantil Newcoval S.L., como Actuación Territorial Estratégica al amparo de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes para la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas. Dicho acuerdo incluye como anexo un Informe de Compatibilidad, el cual, en el marco de la evaluación ambiental estratégica, tiene la consideración de Documento de Referencia a efectos de la aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y define una hoja de ruta para la tramitación y ejecución de la actuación. Dicha declaración se hizo pública mediante su inserción en el *DOCV* n°6830 de 31 de julio de 2012 y una corrección de errores publicada el 13 de agosto de 2012.

Segundo. Tramitación.

El 18 de julio de 2012 se requiere a la mercantil Newcoval, S.L. para que preste la garantía provisional exigida en el Acuerdo del Consell. Posteriormente, con escrito de 16 de octubre de 2012 se le vuelve a requerir a la misma mercantil con apercibimiento de caducidad del expediente. Finalmente el 6 de noviembre de 2012, es el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. quien deposita la garantía provisional en la Consellería de Hacienda y Administración Pública. Con fecha 13 de noviembre de 2012 se comunica a Newcoval, S.L. que la entidad Valencia Club de Fútbol S.A.D. ha depositado la garantía provisional y se le recuerda que debe practicar las actuaciones que se le exigen en el Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 en los plazos allí acordados.

El 13 de diciembre de 2012 Valencia Club de Fútbol, S.A.D., presenta escrito ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente por el que anuncia que esa entidad va a continuar con los trámites requeridos solicitando inicialmente la resolución del PAI Mestalla. El 6 de febrero de 2013, nuevamente esta entidad presenta escrito aportando copia de la solicitud de resolución del PAI ante el Ayuntamiento de Valencia, solicitando de esta Consellería el aplazamiento en el cómputo de los plazos, así como que le sea remitida cualquier notificación en relación con este expediente.

Con fecha 3 de abril de 2013 el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. presenta escrito ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente exponiendo que el Acuerdo de colaboración suscrito entre la mercantil Newcoval, S.L. y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., que dio lugar a la propuesta de promoción conjunta del proyecto Valencia Dinamiza, estaba sujeto a una serie de condiciones suspensivas que no se han cumplido por lo que dicho protocolo no ha surtido efectos, habiendo conllevado su resolución. En el mismo escrito se expone que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. es uno de los cotitulares de la propuesta inicial de ATE, es propietario de los terrenos y construcciones sobre los que se plantea la misma, y, además, la actuación propuesta contempla como eje central su vinculación a la dotación deportiva y a la marca propia del Valencia Club de Fútbol. Por ello manifiesta su interés en continuar con el proyecto con el compromiso de desarrollar la ATE por sí mismo, solicitando a tal efecto que se le considere como aspirante a promotor individual. El 22 de abril de 2013 solicita una prórroga del plazo de tres meses para presentar la Versión Preliminar del Plan, que le es concedida mediante Resolución de la Secretaria Autonómica de fecha 3 de mayo de 2013.

Por parte de la mercantil Newcoval, S.L. se presenta escrito en fecha 9 de mayo de 2013 en el que manifiesta que es el promotor y propietario intelectual de la ATE y que previa la presumible adopción de determinados acuerdos societarios entre ambas entidades, con sus nuevos consejos de administración, le será encomendada oficialmente la redacción de los documentos de participación ciudadana y el Plan, con las variaciones que les indique el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. Por ello solicita que se posponga la tramitación hasta después de la Resolución del PAI Mestalla y de los meses de verano, solicitando 3 meses más de prórroga. El 6 de junio de 2013 la mercantil Newcoval, S.L. manifiesta que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. carece de legitimidad para unilateralmente desvincular a esta mercantil por lo que solicita se desestime la solicitud de cambio de titular de la condición de promotor. De todos estos escritos se da traslado a la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo (13/05/2013), al Ayuntamiento de Valencia (24/05/2013), y a la Consellería de Educación, Cultura y Deporte (24/05/2013), sin que se hayan pronunciado sobre su contenido.

El 7 de agosto de 2013 se remite por la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo la Versión Preliminar del Plan que da cobertura a la actuación territorial estratégica suscrito por la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D. En conjunto, la documentación presentada es la siguiente:

1. Versión Preliminar de la modificación del P.G.O.U. de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza".
2. Estudio de Integración Paisajística.
3. Plan de Participación Pública.
4. Estudio de Movilidad del antiguo "Mestalla" y del entorno del nuevo estadio del Valencia C.F.
5. Informe de Sostenibilidad Económica de la ATE "Valencia Dinamiza".
6. Informe de viabilidad económica de la ATE "Valencia Dinamiza".
7. Informe de Sostenibilidad Ambiental de la ATE "Valencia Dinamiza".
8. Estudio Arqueológico.

La Versión Preliminar plantea varias ordenaciones a partir de la propuesta inicial de ATE, resultantes del análisis de alternativas que preceptivamente debe contemplarse. Así se plantean 4 alternativas para la Zona A: Antiguo Mestalla, seleccionando la denominada Alternativa 3: propuesta 2. Para la Zona B: Corts Valencianes, se analizan 3 alternativas, seleccionándose la alternativa denominada 2.

Una vez analizada la documentación, el 14 de octubre de 2013 se otorga al Ayuntamiento de Valencia trámite de audiencia de la documentación presentada, y se solicita al aspirante que complete la documentación con el Informe Ambiental y justificación sustancial de la alternativa elegida y análisis comparativo de su incidencia en términos ambientales respecto de la alternativa cero, es decir el planeamiento aprobado vigente. El 25 de noviembre de 2013, el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. aporta documentación de Informe Ambiental, que se remite al Ayuntamiento de Valencia para su audiencia.

El 31 de enero de 2014 se emite Dictamen aprobado por la Junta de Gobierno Local del

Ayuntamiento de Valencia. En el mismo se refiere al CONVENIO suscrito con EXPO GRUPO, S.A. en fecha 24 de julio de 2013 para la obtención de la Zona Verde conocida como “Solar de Jesuitas” y el traslado de su edificabilidad a la parcela municipal ubicada en el número 35 de la Avda. de Aragón, que se halla incluido dentro del ámbito de esta ATE. El Dictamen se pronuncia únicamente a los efectos de valorar si en la Versión Preliminar se han considerado los aspectos que en relación con el planeamiento se relacionaron en el Dictamen emitido anteriormente a la declaración de ATE. Su valoración es positiva, haciendo ciertas apreciaciones que han sido consideradas posteriormente en la redacción del documento definitivo.

Completada la documentación con los Estudios de Integración Paisajística, Movilidad, Sostenibilidad y Viabilidad Económica, se somete a participación e información pública por resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 12 de mayo de 2014 (DOCV 3 de junio de 2014), por un plazo de 45 días hábiles. La documentación pudo consultarse en formato papel en los siguientes locales:

- Ayuntamiento de Valencia: calle Amadeo de Saboya, núm. 11, 46010 Valencia.
- Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas: Ciudad Administrativa 9 d'octubre, torre 1, calle de Castán Tobeñas, núm. 77, 46018 Valencia.
- Servei Territorial d'Urbanisme de València: calle de Gregorio Gea, 27, 46009 Valencia.

Asimismo se habilitó su consulta a través de las páginas web de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (<http://www.citma.gva.es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/valenciadinamiza>) y del Ayuntamiento de Valencia.

Una vez cumplido el trámite de participación pública e incorporados, en su caso, los resultados de esta participación en el Plan y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el aspirante a promotor Valencia Club de Fútbol, S.A.D. depositó en la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, en fecha 10 de noviembre de 2014, la documentación correspondiente a la Propuesta de Plan, Informe de Sostenibilidad y una propuesta de Memoria Ambiental indicativa para que fuera valorada y completada por el Órgano Ambiental. La nueva documentación se presenta bajo la denominación de ATE “Valencia Club de Fútbol” y consiste en:

1. Memoria, normas urbanísticas, anexos y ficha de gestión.

2. Estudio de Integración Paisajística.
3. Plan de Participación Pública.
4. Planos de información y ordenación.
5. Estudio de Movilidad del antiguo Mestalla y del entorno del nuevo estadio del Valencia C.F.
6. Informe de Viabilidad Económica.
7. Informe de Sostenibilidad Económica.
8. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
9. Propuesta de Memoria Ambiental.

Tercero. Memoria Ambiental.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 21 de noviembre de 2014, emitió la Memoria Ambiental del Plan de ATE “Valencia Club de Fútbol”. Dicho documento, como culminación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, propone que, tras los resultados del análisis de alternativas y del proceso de participación pública, sea la alternativa denominada A3B2 en dicha Memoria la finalmente elegida, especialmente por su menor impacto ambiental y mejor reconocimiento social a la vista del proceso de participación pública. En dicha Memoria se dispone que, con carácter previo a la aprobación del Plan de Actuación Territorial Estratégica:

- Se concretarán los parámetros a los que se ajustarán los Estudios de Detalle mediante los cuales se ordenarán los volúmenes edificatorios de la siguiente forma:

a) En particular y sin perjuicio de otros que pudieran proponerse, los porcentajes respectivos de ocupación en planta con respecto a la superficie ordenada en cada ámbito (antiguo Mestalla y Corts Valencianes) no serán en ningún caso superiores a los que se tienen en la versión preliminar del Plan de ATE- Alternativa Tres en el ámbito del Antiguo Mestalla y Dos en el ámbito de Corts Valencianes.

b) En el ámbito del antiguo Mestalla, la ordenación deberá procurar la máxima permeabilidad física y visual del ámbito, valorando la conveniencia y oportunidad de plantear alguna edificación icónica que potencie el carácter singular del área como ámbito de nueva centralidad urbana.

c) En el ámbito Corts Valencianes, la ordenación debe preservar la condición aislada de su edificación del estadio como hito urbano, como su percepción desde el acceso norte a la ciudad, manteniendo libre de edificación la zona recayente a la Avda. Corts Valencianes y su confluencia con la calle La Safor.

d) Estos Estudios de Detalle serán objeto de informe por el departamento de la Generalitat competente en materia de paisaje.

- Se presentará un Plan de Movilidad a partir del Estudio de Movilidad que consta en el expediente en los términos a que se refiere el artículo 12 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana sobre Planes de Movilidad de Nuevas Implantaciones Relevantes. El Plan de Movilidad deberá ser aprobado según dicha norma con anterioridad, o de manera simultánea, a la aprobación del planeamiento urbanístico, Plan ATE.

- Se realizará periódicamente un informe de seguimiento de los indicadores ambientales de la actuación desde el comienzo de su implantación.

- Se analizará la necesidad, o no, de incluir en la actuación un porcentaje de vivienda pública.

- Con carácter previo a la aprobación definitiva, se deberá obtener el informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto del impacto del proyecto en las condiciones de los vuelos del aeropuerto de Manises.

- Previa a la aprobación definitiva, se emitirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto del informe de 19 de noviembre de 2014.

- Respecto de los proyectos de desarrollo de la ATE, la conformidad de la Memoria Ambiental no exime de su sometimiento al trámite de evaluación de impacto ambiental, si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental que resulte de aplicación.

Cuarto. Informe del Ayuntamiento de Valencia.

Atendiendo al apartado segundo del Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012, y del Informe de Compatibilidad anexo al mismo, el proyecto requiere de la conformidad del Ayuntamiento de Valencia en relación a todos los aspectos concernientes a los documentos de planificación, gestión y ejecución de la actuación. Consecuentemente, y con anterioridad a su aprobación, el Ayuntamiento de Valencia, con fecha 9 de diciembre de 2014, emite informe sobre el Plan ATE Valencia Club de Fútbol. En dicho informe se manifiesta la conformidad general al Plan presentado, realizando una serie de valoraciones y concreciones que se exponen en el mismo.

Quinto. Contenido de la Versión final del Plan de ATE.

Atendiendo a las consideraciones advertidas por la Memoria Ambiental y a las alegaciones estimadas, el aspirante a promotor elaboró la Versión final del Plan de ATE, cuya entrada en esta Consellería, procedente de la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, es de fecha 12 de febrero de 2015.

La documentación presentada consta de:

1. Memoria, Normas Urbanísticas y Ficha de Gestión.
2. Anexos a la Memoria (Tomos I y II).
3. Estudio de Integración Paisajística.
4. Plan de Participación Pública.
5. Planos de Información y Ordenación.
6. Plan de Movilidad del Antiguo Mestalla y del entorno del nuevo Estadio del Valencia CF.
7. Informe de Viabilidad Económica.
8. Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental.

Las características más importantes del proyecto son las siguientes:

Antiguo Mestalla (Avenida Aragón)

Se trata de crear un área de nueva centralidad urbana en el norte del área metropolitana de Valencia con un elevado componente estratégico y de influencia supramunicipal. Para ello, el plan ATE le otorga a este ámbito que ocupa el viejo Mestalla una edificabilidad terciaria añadida a la residencial autorizada por el planeamiento vigente. Este terciario deberá acoger usos y actividades de excelencia y la edificación deberá adoptar características de icono urbano en el entorno donde se localiza. Las principales magnitudes del proyecto en este ámbito son las siguientes:

Superficie lucrativa

	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² t)
EDA-M: Uso Residencial (compatible terciario)*	11.988,00	105.336,00
TER-M: Uso Terciario-Hotelero	2.329,38	16.445,00
TER-MS: Uso Terciario-planta sótano	19.834,22	19.834,22

* La edificabilidad residencial está acotada a los 75.906,00 m²t del actual planeamiento aprobado.

Superficie dotacional

	Superficie (m ²)
Equipamientos: SED-STD-PAD-SMD	11.967,77
Espacios Libres: SJL	24.728,46
Red Viaria: PRV-SRV	21.684,97

Superficie dotacional externa

	Superfície (m ²)
“Manzana de Jesuitas”	3.639,54

Zona Corts Valencianes

En el ámbito del nuevo Mestalla, la ATE no plantea cambios en cuanto a las magnitudes ya aprobadas por el planeamiento vigente. La modificación introducida por la ATE compatibiliza el uso Tco3 (grandes superficies comerciales en edificios exentos) en todo el ámbito. Se mantiene la superficie total de la actuación (84.250,99 m²), el índice de edificabilidad del planeamiento vigente (1,2 m²t/m²s), y la edificabilidad lucrativa total es de 83.664,83 m²t. Se respeta la parcela GSP-1 (14.530,30 m² de superficie) como dotación pública y se equipara su régimen de usos al de la parcela GSP-1*; es decir, deportivo compatible con Tho1 (hotelero), Tco (comercial), Tre (recreativo) y Tco3 (comercial de grandes superficies en edificios exentos).

Sexto. Titularidad de los terrenos.

Consta en el expediente la acreditación de la disponibilidad por el aspirante a promotor VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. de más del 50% de la superficie del ámbito de la ATE, así como la titularidad de los mismos en los cinco años anteriores, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 70.ter.3 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local. El sistema de gestión de la actuación será por reparcelación.

Séptimo. Promotor.

La Resolución aprobatoria de la ATE otorga la condición de promotor de la misma al aspirante que reúne los requisitos para el adecuado cumplimiento del proyecto. Para esta actuación se otorga dicha condición a la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D., con CIF: A-4605217. En el expediente consta documentación referente a la solvencia financiera del promotor.

Aunque la solicitud de ATE se suscribió inicialmente por NEWCOVAL, S.L. y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lo cierto es que una vez obtenida la Declaración del Consell, ha sido el Valencia Club de Fútbol el que ha atendido debidamente las obligaciones que le venían impuestas como aspirante a promotor, de tal forma que fue el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. quien prestó la garantía necesaria para otorgar eficacia a dicha Declaración y quien ha asumido la elaboración de los documentos y el impulso del expediente. A ello

hay que añadir el hecho de que el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. cuenta con la disponibilidad mayoritaria de los terrenos sobre los que se va a ejecutar las actuaciones de urbanización de la ATE y consta documentación técnica y financiera en relación con la capacidad económica del mismo, lo que permite atribuirle la condición de promotor.

CONSIDERACIONES TÉCNICO JURÍDICAS

Primera. Tramitación.

El Plan ATE se sometió a información pública el 3 de junio de 2014, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, por lo tanto, y en aplicación de la disposición transitoria primera de la citada Ley, el Plan se ha tramitado de manera correcta, según lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas (en adelante, Ley 1/2012).

Segunda. Documentación.

La documentación de la Versión final del Plan de ATE está completa, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2.d) de la Ley 1/2012, en relación con el apartado 6 del Documento de Referencia, de fecha 28 de junio de 2012.

Tercera. Cumplimiento de las determinaciones del Acuerdo del Consell.

La Subdirección de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, en fecha 18 de febrero de 2015, emite informe favorable en materia urbanística y de ordenación del territorio a la Versión final del Plan de ATE. En el mismo se indica que se han subsanado las observaciones recogidas en el informe de la misma Subdirección, de fecha 22 de septiembre de 2014, en relación con lo exigido en el Documento de Referencia, que acompañaba al Acuerdo del Consell por el que se declaró la ATE.

Respecto de las determinaciones del Acuerdo del Consell se considera que han sido debidamente atendidas en la Versión final. En tal sentido, la condición resolutoria referida a la necesaria resolución previa del Programa de Actuación Integrada Mestalla, adjudicado por gestión directa a AUMSA el 9 de abril de 2007, ha sido cumplimentada mediante el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia adoptado en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2014.

La propuesta inicial de ATE ha sido objeto de desarrollo con ocasión del análisis de alternativas que necesariamente ha debido practicarse, y del que han resultado seleccionadas la Alternativa 3: Propuesta 2, para la zona "Mestalla" y la Alternativa 2, para la Zona "Corts Valencianes". Esta circunstancia, unida al hecho sobrevenido de la suscripción del Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil EXPO GRUPO, S.A. y las obligaciones que del mismo se derivan para esa administración, obligan a una reconsideración de la ejecución del proyecto.

De otro lado, la Declaración del Consell autoriza una edificabilidad computable máxima en las Zonas Antiguo Mestalla y Corts Valencianes que finalmente, con las alternativas seleccionadas, no ha sido completamente utilizada. Así, la Versión final del Plan prevé el mantenimiento de la edificabilidad de uso residencial ya contemplada en el plan vigente y el incremento previsto, destinado a uso terciario, es inferior al autorizado por la Declaración.

En la zona "Corts Valencianes" la alternativa seleccionada mantiene la calificación vigente de la parcela GSP-1 de uso y dominio público, y la edificabilidad que tiene actualmente; por tanto, pese a que la Declaración autoriza el cambio de calificación, finalmente se ha prescindido de ella, manteniendo la calificación y edificabilidad vigente. Habida cuenta de que se mantiene la ordenación, sin merma del suelo dotacional, se hace innecesaria la compensación exigida en los puntos a) y b) del apartado 11 del Informe de compatibilidad, en los términos exigidos. Así el promotor sí se obliga a la ejecución ya prevista del polideportivo en la parcela GSP-1, y se mantiene el compromiso exigido en el apartado c) del mismo punto 11, referido al desarrollo de proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en un importe equivalente al 2% del coste de las obras públicas de urbanización.

Respecto del Estudio de Detalle, que se exigía con la aprobación del planeamiento, ha tenido ocasión de pronunciarse el Ayuntamiento de Valencia, competente para su aprobación, y se difiere su elaboración hasta la fase de ejecución correspondiente.

Cuarta. Cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental.

En relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental, se han emitido informes favorables por parte de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de la Dirección General del Aviación Civil, del Servicio Territorial de Cultura y Deporte y Resolución aprobatoria del Plan de Movilidad de Nuevas Implantaciones.

Quinta. Compromisos del promotor.

El promotor de la ATE está obligado a practicar a su costa las siguientes actuaciones, que se reflejarán en el Convenio a suscribir con la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente:

5.1 Cesión libre de cargas de urbanización del 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la ATE. Todo ello, a efectos de lo dispuesto en el artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008. La administración receptora será el Ayuntamiento de Valencia.

5.2 Prestación de la garantía definitiva de ejecución de la ATE. Esta garantía se establece en el apartado 10 del informe de Compatibilidad anexo al Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 por un importe del 5% del coste total de las obras públicas de urbanización. En este sentido, las modificaciones en el proyecto inicial requieren de una homogenización de la base del cómputo al que aplicarle la garantía, estimándose la más idónea el apartado del Informe de Viabilidad Económica denominado “cargas de urbanización y otras obligaciones”. Con esta base computable, la garantía definitiva asciende a 1.162.159,53 €.

5.3 Desarrollar 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. Dicho importe, aplicando el baremo computable anterior asciende a 464.863,81€, y será objeto de un convenio específico entre el promotor, el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat a suscribir en un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la ATE. Los proyectos a determinar por ambas Administraciones se desarrollarán en los entornos del ámbito de la ATE, aunque atendiendo al proceso de participación pública se recomienda priorizar las actuaciones en el entorno del nuevo Mestalla en Corts Valencianes.

5.4 Suscribir el Convenio de Ejecución de la ATE con la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, que contemple todas las disposiciones de esta Resolución y la Memoria Ambiental.

5.5 Redacción de los Proyectos de Urbanización.

5.6 Redacción del Proyecto de Reparcelación.

5.7 Redacción de los Estudios de Detalle, que serán objeto de informe por el departamento de la

Generalitat competente en materia de paisaje.

5.8 Presentación de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación, Estudio de Detalle y Proyectos de Edificación ante el Ayuntamiento de Valencia para su tramitación y aprobación definitiva.

5.9 Inscribir el Proyecto de Reparcelación aprobado en el Registro de la Propiedad.

5.10 Licitación en pública concurrencia la ejecución de las obras de urbanización de los suelos dotacionales públicos con sujeción a lo establecido en el artículo 160 de la LUV. De conformidad con el Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 de declaración de ATE, se designa como administración actuante para el seguimiento de la contratación de las obras al Ayuntamiento de Valencia.

5.11 Ejecutar las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización.

5.12 Conservar las obras de urbanización desde su finalización hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Valencia.

5.13 Solicitar las licencias de demolición, obra y ambientales pertinentes para la ATE ante el Ayuntamiento de Valencia.

5.14 Ejecutar las edificaciones objeto de esta ATE, incluido el polideportivo a erigir en la parcela GSP-1.

Sexta. Gestión de la Actuación.

Las condiciones de gestión se ven condicionadas por el Convenio de “Jesuitas” y por la Declaración de ATE. El contenido del primero impone la redelimitación de la unidad de ejecución denominada Mestalla (PAI Mestalla) actualmente vigente, que obliga a incluir la parcela municipal sita en Avda. Aragón 35 y se incorpore un excedente de aprovechamiento que permita obtener, mediante la transferencia de aprovechamiento correspondiente, la parcela propiedad de EXPO GRUPO, S.A. (parcela de Jesuitas). Esto ha supuesto delimitar una unidad de ejecución que engloba mayoritariamente suelo privado y público obtenido onerosamente, y por tanto con aprovechamiento, dejando fuera de la unidad los suelos dotacionales públicos ya gestionados. A estos efectos no se considera este aprovechamiento transferido para el cálculo del 10% de aprovechamiento de cesión a la administración. Esta unidad de ejecución constituye su propia área de

reparto. La parcela resultante TER-M será objeto de adjudicación a EXPO GRUPO, S.A. con ocasión de la transferencia de aprovechamiento referida, objeto del convenio. Se formulará por tanto un proyecto de reparcelación sobre un área reparcelable discontinua.

No obstante, la ejecución de la obra urbanizadora se podrá realizar en dos fases independientes de forma que la repercusión de cargas de urbanización se haga de manera que los propietarios, con independencia del aprovechamiento que se les adjudique asuman directamente el coste de la urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias que les pudiere corresponder.

Séptima. Fases y plazos para la ejecución de la Actuación.

1. El promotor suscribirá el Convenio de Ejecución de la ATE, recogido en el punto 5.3, en el plazo de quince días desde la constitución de la garantía definitiva.

2. El promotor ejecutará la ATE sometido a las siguientes Fases:

FASE I (plazo de 3 años).

Demolición de las dependencias municipales en desuso de la Zona A “Antiguo Mestalla”.

La ejecución de la fase 1 de la urbanización de la Zona A “Antiguo Mestalla”, definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE “Valencia Dinamiza”, actualmente ATE “Valencia Club de Fútbol”.

La construcción de un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso, y sobre la que se ubica la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas, según convenio entre Valencia, C.F. y Expo Grupo, S.A.

FASE II.

- Fase II.1 (plazo de 3 años)

Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el Estudio de Movilidad (Zona B).

Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B “Corts Valencianes”.

Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.

Ejecución del Terciario de la Zona B “Corts Valencianes”.

Compromisos asumidos en la ATE correspondientes a la “Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos”.

- Fase II.2 (plazo de 2 años)

Demolición del actual estadio en la zona A “Antiguo Mestalla”.

Ejecución del terciario y aparcamientos en el subsuelo.

La ejecución de la fase 2 de la urbanización de la Zona A “Antiguo Mestalla”, definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE “Valencia Dinamiza”, actualmente ATE “Valencia Club de Fútbol”.

Ejecución de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Movilidad (Zona A).

Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona A.

- Fase II.3 (plazo de 2 años)

Construcción progresiva de las edificaciones sobre rasante de la Zona A “Antiguo Mestalla”.

3. El promotor ejecutará la Primera fase en el plazo de 36 MESES desde la entrada en vigor de la ATE. Este plazo será improrrogable.

4. El plazo total para la terminación de la ATE es de 10 AÑOS, a contar desde su entrada en vigor.

El promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados, que únicamente podrán ser

prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:

a) En lo relativo a la redacción de documentos, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.

b) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

El incumplimiento, por causa imputable al promotor, de los plazos, y en su caso, de las prórrogas, comportará la imposición de penalidades previstas en el artículo 143 LUV y LCSP y, en su caso, la resolución de la ATE, con incautación de la garantía definitiva.

Octava. Garantías.

El promotor deberá prestar garantía definitiva por importe de 1.162.159,53 €. Dispone del plazo de quince días, a contar desde la notificación de la resolución aprobatoria, y deberá constituirse en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratación pública y a favor de la Generalitat. El incumplimiento de este compromiso constituye una condición suspensiva de la eficacia de la presente resolución.

Novena. Cumplimiento.

El Plan de ATE entrará en vigor a los quince días de la publicación de sus Normas Urbanísticas en el *BOP de Valencia*. No se podrá proceder a dicha publicación hasta que no se haya suscrito el Convenio establecido en el punto 5.3 de esta Resolución.

La ATE se entenderá cumplida con la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en esta Resolución, los proyectos que la desarrollen, y el convenio, extinguiéndose una vez finalizadas las obras.

Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá cumplida, en cuanto a las obras de urbanización, cuando hubiere transcurrido el plazo de garantía de doce meses desde su recepción por el Ayuntamiento de Valencia, rigiendo para dicha recepción lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público para los contratos de obra pública.

En cuanto a las obras de edificación, se entenderán concluidas con la obtención de la licencia de apertura.

Décima. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El Proyecto conlleva la modificación del Plan General de Valencia en aquellas determinaciones en las que se contradiga con el presente documento. Sus determinaciones se integrarán en el Plan General de Valencia, tal y como dispone el artículo 4.2.a) de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, sin que sean necesarios más trámites posteriores.

Undécima. Renuncia, cesión de la adjudicación y modificación de la ATE.

La renuncia a la condición de promotor de la ATE, la cesión de la misma y la modificación de cualquiera de las condiciones de gestión previstas en esta resolución deberá ser autorizada por la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, previo informe favorable de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En todo caso, la cesión de la condición de promotor solo podrá admitirse cuando el cesionario cumpla con los requisitos de solvencia y capacidad que fueron exigidos para la adjudicación inicial de la ATE, haya constituido la garantía definitiva y suscrito el Convenio y asuma los compromisos y obligaciones derivados de la aprobación del Plan de ATE.

La renuncia a la condición de promotor conllevará la incautación de la garantía prestada.

Duodécima. Resolución de la Actuación Territorial Estratégica.

El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados en la presente Resolución y el Convenio determinará su sustitución, o la caducidad de la ATE, con incautación de las garantías prestadas, previa audiencia al interesado.

La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la

Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Decimotercera. Competencia para la aprobación definitiva del Plan de ATE.

La competencia para la aprobación definitiva del Plan corresponde a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en virtud de lo establecido por el artículo 2.3 de la Ley 1/2012 en relación con el artículo 3.5 del Decreto 85/2013, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con la propuesta de Resolución que obra en el expediente

RESUELVO:

Primero. Estimar o desestimar las alegaciones presentadas, de conformidad con el informe propuesta que se adjunta como Anexo 1 y cuyo contenido forma parte integrante de esta Resolución.

Segundo. Aprobar definitivamente el Plan de Actuación Territorial Estratégica denominado “Valencia Club de Fútbol” integrándose sus determinaciones en el planeamiento urbanístico del municipio de Valencia.

Tercero. Designar al VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D. como promotor de la Actuación Territorial Estratégica denominada “Valencia Club de Fútbol”, que deberá ejecutar sometido a las determinaciones establecidas en esta resolución, en la Memoria Ambiental y en el Convenio suscrito al efecto.

Cuarto. Ordenar la notificación de esta resolución al promotor, requiriéndole para que proceda a la prestación de la garantía definitiva en el plazo de quince días desde su recepción, apercibiéndole de que dicha prestación es condición suspensiva de la eficacia de la presente Resolución.

Quinto. Ordenar la publicación de este Acuerdo en el *DOCV* y en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia* con sus Normas Urbanísticas, una vez suscrito el Convenio con la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo expresado en el punto 5.3 de las consideraciones técnico jurídicas de esta Resolución, y la notificación a los interesados en el expediente.

Sexto. Contra el presente acto, que es definitivo en la vía administrativa, se podrá interponer recurso

contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses desde su publicación, sin perjuicio de cualquier otro que conforme a derecho convenga.

Valencia, 19 de febrero de 2015

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente


Isabel Bonig Trigueros

