

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA marzo 2020

PROPUESTA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA EN LA PARCELA RECAYENTE A CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART Y ANTONIO FERRANDIS (ACTOR) Y

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL ENTORNO DEL VALENCIA ARENA: OCUPACIÓN DE SUBSUELO PÚBLICO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS DOTACIONALES COLINDANTES.

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
LICAMPA 1617, S.L.**

SITUACIÓN: **BARRIO QUATRE CARRERES**

ARQUITECTO: **ROIG.MARTÍ ARQUITECTURA S.L.P.**

HOJA EN BLANCO

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
4. DETERMINACIONES MODIFICADAS
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
6. JUSTIFICACIÓN DE LA URGENTE TRAMITACIÓN
7. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

C) PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	Situación	1/10.000
I-02	Usos actuales	1/2.500
I-03	Ámbito de actuación	1/2.500
I-04	Arbolado existente	1/1.000
I-05	Zonas verdes existentes	1/2.500

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

A) NORMAS URBANÍSTICAS

B) PLANOS DE ORDENACIÓN

P-01	Modificación usos propuesta	1/2.500
P-02	Ocupación del subsuelo	1/2.000
P-03	Ocupación de vía pública	1/2.000
P-04	Imagen urbana	1/2.000
P-05	Urbanización av. Antonio Ferrandis	1/1.000
P-06	Urbanización av. Hermanos Maristas	1/1.000
P-07	Afección al arbolado	1/2.000
P-08	Afección al arbolado av. Antonio Ferrandis	1/1.000
P-09	Condiciones urbanísticas parcela 5	1/1.000

ANEXO I. RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

I-06	Distritos escolares	1/20.000
I-07	Usos Actuales. Clasificación del Suelo	1/5.000
I-08	Usos Actuales. Educativo Cultural	1/2.500
I-09	Usos Propuestos. Educativo Cultural	1/2.500

ANEXO II. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO III. INFORME DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

P-10	Servidumbres Aeronáuticas	1/10.000
------	---------------------------	----------

ANEXO IV. RESPUESTA INFORME DEL SERVICIO DE JARDINERÍA

ANEXO V. RESPUESTA INFORME SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN VIARIA DEL SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

P-11	Acceso vehículos pesados. Avda/ Antonio Ferrandis	1/500
------	---	-------

ANEXO VI. RESPUESTA INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MOVILIDAD.

ANEXO VII. RESPUESTA AL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, PREVENCIÓN, INTERVENCIÓN EN EMERGENCIAS Y PROTECCIÓN CIVIL.

P-12	Accesibilidad bomberos Av. Hermanos Maristas	1/750
P-13	Accesibilidad bomberos Av. Antonio Ferrandis	1/750
P-14	Ubicación hidrantes	1/2.000

ANEXO VIII. RESPUESTA AL INFORME DE LA OFICINA TÉCNICA DE INFRAESTRUCTURAS Y DATOS BÁSICOS DEL SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

ANEXO IX. ESTUDIO DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

ANEXO X. INFORME DE MODIFICACIONES

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

I-10	Unidades de paisaje	1/5.000
I-11	Infraestructura verde actual	1/5.000
P-15	Infraestructura verde propuesta	1/2.500

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA EN BLANCO

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta tras la fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y Servicios Municipales, y se configura teniendo en cuenta las consideraciones realizadas por estas administraciones. A su vez, se presenta tras finalizar el plazo de información Pública, computado desde el día 6 de Mayo de 2019 -siguiente día hábil al de la publicación en DOCV 3/05/19, del anuncio de información pública- hasta el día 8 de julio del mismo año, de lo que se desprende que no se ha presentado ningún escrito de alegación.

2. ANTECEDENTES

El 18/07/2018 la mercantil LICAMPA 1617, S.L. solicita que se inicien los trámites necesarios para aprobar la Modificación Puntual de la parcela sita en las calles Ángel Villena, Bomber Ramón Duart y Actor Antonio Ferrandis para la construcción de un pabellón deportivo multiusos: Valencia Arena.

El 26/07/2018 se declara la construcción del Pabellón como de **interés general** para la Ciudad de Valencia por el Pleno Municipal.

El 01/08/2018, LICAMPA 1617, S.L. presenta ante el Ayuntamiento la documentación relativa a la solicitud de iniciación de evaluación ambiental y territorial estratégica, en el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU de València.

El 02/08/2018 se emite Informe favorable del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València sobre la viabilidad de iniciar el procedimiento ambiental

El 06/08/2018 se somete a consulta de las administraciones públicas afectadas la documentación, pronunciándose los siguientes servicios municipales:

- Informe del Servicio de Energías Renovables y Cambio Climático, de 13/08/2018 que consideran que la modificación propuesta no implica afección significativa a los factores ambientales
- Informe del servicio del Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas, de 20/08/2018 que señala:

“El proyecto que conlleva el cambio de uso debe cumplir que:

a) el uso deportivo sea compatible con los niveles de ruido que se exponen en los mapas de ruido y en su defecto adoptar medidas correctoras necesarias para cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables.

b) no genere en el entorno un incremento de los niveles sonoros por encima de los objetivos de calidad acústica (se deberá tener en consideración la afluencia de tráfico a la zona y la regulación del mismo)”

- Informe del Servicio de Jardinería de 3/10/18

“La ejecución de la rampa en el punto donde se plantea, obligaría a eliminar los parterres ajardinados ya consolidados para poder dar continuidad al tránsito de peatones.

En caso de mantener la solución planteada, se debería estudiar por el Servicio correspondiente si, con esta merma de superficie verde, el PAI Quatre Carreres continuaría cumpliendo la cuota mínima que le corresponde.

También debería hacerse un estudio pormenorizado de la vegetación afectada, ficha de arbolado, palmeras y arbustos en que habría que actuar para, en su caso, plantear la solución para cada ejemplar arbóreo, arbustivo o palmera afectada.”

- Informe del Servicio de Patrimonio de 14/08/2018 que plantea un error en la memoria sobre la propiedad de la parcela con ref. catastral 6801704YJ2760B que se subsana en la memoria de la MP
- Informe del Servicio de Infraestructuras de la FDM de 04/10/2018, dando su conformidad a la propuesta para una nueva ubicación de las rampas de acceso y salida del garaje subterráneo objeto de la modificación que no interfiere con la fachada principal del pabellón Fuente de San Luis.

El 13/11/2018 se aprueba el Informe Ambiental y Territorial Estratégico por procedimiento simplificado para la presente Modificación del PGOU y se ordena la publicación en el DOGV.

Con fecha 03/12/2018 se emite por parte de la Conselleria de Educación, Investigación Cultural y Deporte el **"INFORME SOBRE BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL EN PARCELA RECAYENTE A CALLES ÁNGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART Y ANTONIO FERRANDIS DE VALÈNCIA (VALENCIA)"** en el que se citaba lo siguiente:

*"En cuanto a la propuesta de **cambio de uso** de la parcela actualmente calificada como Red Primaria Educativo Cultural Universitario por el Plan Especial Torre de la Música de 19.531,48 m² a Sistema General Servicios Públicos GSP-1 de uso Deportivo, dado que se trata de una parcela que no se contabilizó en su día en el informe sobre la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia para su afectación a Educación Infantil, Primaria, y/o Secundaria, por estar calificada como Educativo Cultural Universitario, y no se encuentra entre los puestos del art. 12 del Decreto 104/2014, **se considera viable** desde el punto de vista de las competencias que ostenta este Servicio.*

*En cuanto a la propuesta de **eliminación del condicionante existente en la Modificación Puntual sobre aparcamientos privados** del Plan General de Valencia (aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de 5 de julio de 2017) que limita la ubicación de aparcamientos privados en subsuelo de parcelas calificadas como equipamiento de uso educativo, y la propuesta de creación de aparcamiento subterráneo en parte de la parcela calificada como Sistema Local Educativo Cultural donde se ubica actualmente el CEIP Les Arts (parcela denominada 4.118 de 18.325 m² totales), aunque no resultan conformes a lo dispuesto en el art. 10 del Decreto 104/2014 tal y como se señaló en el informe de este Servicio de Infraestructuras Educativas de fecha 29 de junio de 2017 (expediente nº4/46/17/021), **cabe la posibilidad de realizar soluciones alternativas.***

En este sentido las soluciones que posibiliten la utilización de parte o toda la actual parcela 4.118 para emplazar el aparcamiento subterráneo cambiando su calificación actual, en cumplimiento del art. 63.3 de la LOTUP y el Decreto 104/2014, deberán compensar dicho cambio manteniendo la superficie destinada a reservas dotacionales educativas públicas que satisfagan las necesidades derivadas de la planificación educativa."

El 13/03/2019, LICAMPA 1617, S.L. presenta ante el Ayuntamiento un nuevo documento como nueva versión del documento de título "BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE VALENCIA EN PARCELA RECAYENTE A CALLES ÁNGEL VILLENA, BOMBERO DUART Y ANTONIO FERRANDIS" acompañada de **Documento Inicial Estratégico** y del pertinente **Estudio de Integración Paisajística**; la cual toma en consideración las indicaciones señaladas en el Informe de Conselleria de Educación para dar solución a la utilización de la parcela 4.118, antes citada, donde actualmente se ubica el CEIP Les Arts, y poder emplazar el aparcamiento que cumpla la reserva mínima demandada por el proyecto VALENCIA ARENA.

Tras someterse la documentación a consulta de las administraciones públicas afectadas se emiten los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Energías Renovables y Cambio Climático de 01/04/19, que considera que la propuesta no implica afección significativa a los factores ambientales que le competen.
- Informe favorable del Servicio de Jardinería de 03/04/19, condicionado a la aceptación de una serie de consideraciones que señala en cuanto a la ubicación de la rampa de acceso al Arena por C/ Actor Antonio Ferrandis, el trazado del carril bici y el estudio de plantación de especies en las zonas ajardinadas.
- Informe del Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas de 03/04/2019, que ratifica lo dicho en su informe previo de 20/08/2018.
- Informe de Servicio de Patrimonio de 04/04/2019, en el que se señalan las propiedades municipales afectadas por la modificación puntual, adjuntando las correspondientes fichas del Inventario de Bienes Inmuebles.
- Informe favorable del Servicio de Infraestructura de la Fundación Deportiva Municipal de 04/04/2019 a la construcción de un nuevo espacio deportivo, aunque señalando su desacuerdo con la propuesta en cuanto a la modificación de la calificación de la parcela 4 por la previsión de la construcción de un nuevo campo de rugby en esa parcela; y la afección de la salida del sótano de aparcamiento a la fachada principal del Pabellón Fuente de San Luis.

Con fecha 12/04/2019, la Junta de Gobierno Local celebra una sesión en la que se aprueba la Evaluación Ambiental de la presente Modificación del PGOU y se acuerda lo siguiente:

“Primero. Concluir que las modificaciones propuestas en el documento de modificación puntual de la parcela dotacional sita en las calles Ángel Villena, Bomber Ramón Duart y Actor Antonio Ferrandis en València, presentadas por la mercantil Licampa 1617, SL, el 13/03/19, no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP, teniendo en cuenta que se deben cumplir los condicionantes especificados en el Fundamento de Derecho Séptimo de este acuerdo.

Segundo. Dar cuenta del contenido de este acuerdo a los servicios y organismos consultados en la fase ambiental, así como al público interesado identificado en la tramitación ambiental de esta actuación, que son la Asociación de Vecinos de Russafa, la Asociación de Comerciantes y Profesionales de Ruzafa y Gran Vía, la AA.VV La Plata-

Amado Granell y adyacentes, el equipo de Rugby 'Les Abelles', y el Valencia Basket Club, debiendo incluirse este acuerdo en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico.

Tercero. Ordenar la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el art. 51.7 de la LOTUP.

Cuarto. El presente acuerdo no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

Quinto. El presente acuerdo perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

- El 08/05/2019, el Servicio de Planeamiento comunica la emisión del informe del Servicio de Movilidad Sostenible con fecha 30/04/2019, ha emitido informe con posterioridad a la aprobación de la Evaluación Ambiental por la Junta de Gobierno Local el 12 de abril último, respecto a los accesos al aparcamiento y ubicación de rampas en zona peatonal de la calle Antonio Ferrandis y Ángel Villena, donde se indica que "se deberá justificar el estudio y la idoneidad de la ubicación de los accesos que se proponen".
- Informe urbanístico en materia educativa del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 05/06/2019, por el que la Conselleria informa favorablemente la presente Modificación del PGOU, condicionado a que se introduzcan algunas consideraciones en el instrumento de planeamiento con carácter normativo en cuando a las obras y cargas accesorias derivadas de la ejecución del mismo.

Con fecha 11/07/19 el Servicio de Planeamiento certifica que, tras finalizar el plazo de información Pública, computado desde el día 6 de Mayo de 2019 -siguiente día hábil al de la publicación en DOCV 3/05/19, del anuncio de información pública- hasta el día 8 de julio del mismo año, de lo que se desprende que no se ha presentado ningún escrito de alegación.

- Informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de 05/06/19, de carácter favorable condicionado a que la normativa del instrumento de planeamiento refleje una serie de condiciones establecidas en el informe.
- Informe de Nedgia, Cegas, Grupo Naturgy, de 18/06/19, que informan no tener ninguna necesidad de actuación, ni afección alguna en las redes existentes respecto a la actuación estudiada.
- Informe del Servicio de Patrimonio, de 05/04/19.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 08/07/19, de carácter favorable condicionado a que el documento antes de la aprobación definitiva incorpore el nuevo plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València al haberse modificado el ámbito de estudio, así como que en la normativa urbanística se recojan las servidumbres en materia de actividades e implantación de construcciones e instalaciones.
- Con fecha 22/07/2018, se emite por parte de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad informe desfavorable sobre "Modificación puntual y concesión demanial de parcela dotacional, sita en calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y Actor Antonio Ferrandis" en lo referente a la planificación viaria señalando una serie de aspectos a justificar o subsanar.
- Con fecha 10/09/2019, la subunidad de seguridad y accesibilidad urbanística del departamento de bomberos, prevención, intervención en emergencias y protección civil emite informe en lo referente a dotación de hidrantes y debiéndose justificar los siguientes aspectos
- Con fecha 18/09/19 la Sección de Ordenación y Planificación Viaria del Servicio de Movilidad Sostenible emite un nuevo informe (E-03001-2018-000239-03) realizando una serie de consideraciones a tener en cuenta en el documento definitivo.
- Informe de la Oficina Técnica de Infraestructuras y Datos Básicos del Servicio de Movilidad Sostenible, de 18/09/19, solicitando informe a la Policía Local y la EMT en aquellos aspectos del Plan de Movilidad que afecten a sus competencias.

Con fecha del 18/09/2019, el Servicio de Planeamiento propone la aprobación provisional de la Modificación Puntual del PGOU, condicionada a la subsanación del documento de planeamiento mediante la incorporación de las observaciones realizadas por la Sección de Ordenación y Planificación Viaria del Servicio de Movilidad Sostenible en informe de fecha 18/09/19, en la que específicamente se justifique la solución definitiva para la ubicación de la rampa de acceso de camiones y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe ya citado, para el caso que resulte indispensable la ocupación parcial de la acera ajardinada existente en la Avda. Antonio Ferrandis.

Además, requiere la subsanación del Plan de Movilidad atendiendo a lo especificado en el informe de la Oficina Técnica de Infraestructuras y Datos Básicos del Servicio de Movilidad Sostenible, de 18/09/19, solicitando informe a la Policía Local y la EMT en aquellos aspectos del Plan de Movilidad que afecten a sus competencias.

El 18/10/2019, LICAMPA 1617, S.L. presenta ante el Ayuntamiento una nueva versión del documento de título **“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE VALENCIA EN PARCELA RECAYENTE A CALLES ÁNGEL VILLENA, BOMBERO DUART Y ANTONIO FERRANDIS Y MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL ENTORNO DEL VALENCIA ARENA: OCUPACIÓN DE SUBSUELO PÚBLICO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS DOTACIONALES COLINDANTES”**; incorporando las indicaciones señaladas en los informes emitidos por las administraciones públicas afectadas, en cuanto a la modificación de la documentación con eficacia normativa y la reordenación, tanto de las rampas situadas en la calle Ángel Villena, como de las zonas ajardinadas en el entorno del Valencia Arena, así como dando respuesta a los mismos en los correspondientes documentos anexos.

Con fecha de 09/01/2020, el Servicio de Infraestructuras Educativas emite informe urbanístico en materia educativa, por el que la Conselleria informa favorablemente la presente Modificación del PGOU, condicionado a que se introduzcan algunas consideraciones en el instrumento de planeamiento con carácter normativo en cuando a las obras y cargas accesorias derivadas de la ejecución del mismo.

Con fecha 23/01/2020 se remite al Servicio de Planeamiento la documentación relativa al Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos y, el 04/02/2020, el Servicio Territorial de Urbanismo solicita informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Con fecha de 24/01/2020, la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información emite informe favorable en relación a la adecuación de la Modificación Puntual del PGOU a la normativa sectorial de comunicaciones.

El 03/02/2020, el Servicio Técnico de Infraestructura Verde y Paisaje emite informe relativo a la presente Modificación Puntual del PGOU requiriendo la subsanación del Estudio de Integración Paisajística mediante la incorporación de las observaciones realizadas y la integración de las medidas de integración paisajísticas allí expuestas en la documentación con eficacia normativa de la modificación planteada.

Con fecha de 13/02/2020, la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible aprueba el Plan de Movilidad de la Modificación Puntual del PGOU.

Con fecha 24/02/2020, la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe favorable sobre el proyecto relativo a la Modificación "Pabellón Valencia Arena" del Plan General de Ordenación Urbana, "sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este organismo".

Finalmente, se redacta el presente documento como nueva versión del documento de título "**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE VALENCIA EN PARCELA RECAYENTE A CALLES ÁNGEL VILLENA, BOMBERO DUART Y ANTONIO FERRANDIS Y MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL ENTORNO DEL VALENCIA ARENA: OCUPACIÓN DE SUBSUELO PÚBLICO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS DOTACIONALES COLINDANTES**"; incorporando en su documentación con eficacia normativa las modificaciones señaladas en los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras Educativas, así como por el Servicio Técnico de Infraestructura Verde y Paisaje, acompañado por una nueva versión del Estudio de Integración Paisajística.

RELACIÓN DE RESPUESTA A LOS INFORMES:

- *Informe del Servicio de Jardinería de 03/04/19:*
Consultar ANEXO IV.
- *Informe del Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas de 03/04/2019:*
Se tendrá en cuenta al solicitar la correspondiente licencia de actividad.
- *informe del Servicio de Movilidad Sostenible de 30/04/2019 e informe de la Sección de Ordenación y Planificación Viaria del Servicio de Movilidad Sostenible, de 18/09/19:*
Consultar ANEXO V.
- *Informe urbanístico en materia educativa del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 05/06/2019:*
Se incorporan las consideraciones indicadas al cuerpo del planeamiento con carácter normativo de la presente Modificación Puntual del PGOU.
- *Informe de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, de 22/07/2019:*
Consultar ANEXO VI.
- *Informe de la subunidad de seguridad y accesibilidad urbanística del departamento de bomberos, prevención, intervención en emergencias y protección civil, de 10/09/2019:*
Consultar ANEXO VII.
- *informe de la Oficina Técnica de Infraestructuras y Datos Básicos del Servicio de Movilidad Sostenible, de 18/09/19:*
Consultar ANEXO VIII.
- *Informe urbanístico en materia educativa del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 09/01/2020:*
Se incorporan las consideraciones indicadas al cuerpo del planeamiento con carácter normativo de la presente Modificación Puntual del PGOU.
- *Informe del Servicio Técnico de Infraestructura Verde y Paisaje, de 03/02/2020:*
Se incorporan las consideraciones indicadas al cuerpo del planeamiento con carácter normativo de la presente Modificación Puntual del PGOU, así como al Estudio de Integración Paisajística.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL

El área sobre el que se pretende la modificación puntual se halla en el distrito Quatre Carreres de Valencia. En el plano I-03 se grafía el ámbito de aplicación de la modificación. El documento dividirá el ámbito de la modificación en **dos** zonas:

A) PARCELA 1. RECAYENTE A CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA Y ANTONIO FERRANDIS (ACTOR)

Conforma una manzana completa de la trama urbana delimitada en todos sus frentes por viales de dominio público. Dichos viales son:

- Norte: Calle Ángel Villena
- Sur: Calle d'Antonio Ferrandis (actor)
- Este: Calle Bombero Ramón Duart
- Oeste: Prolongación Calle Pintor Gassent

La manzana completa, objeto del actual Plan Especial Torre de la Música está actualmente dividida en dos parcelas, ocupando una superficie de:

1. PARCELA 1A_ 19,531.46 m²
Referencia catastral_1A: 6801703YJ2760B0001YG
2. PARCELA 1B_ 1,940.43 m²
Referencia catastral_1B: 6801704YJ2760B0001GG

TOTAL: 21,471.89 m²

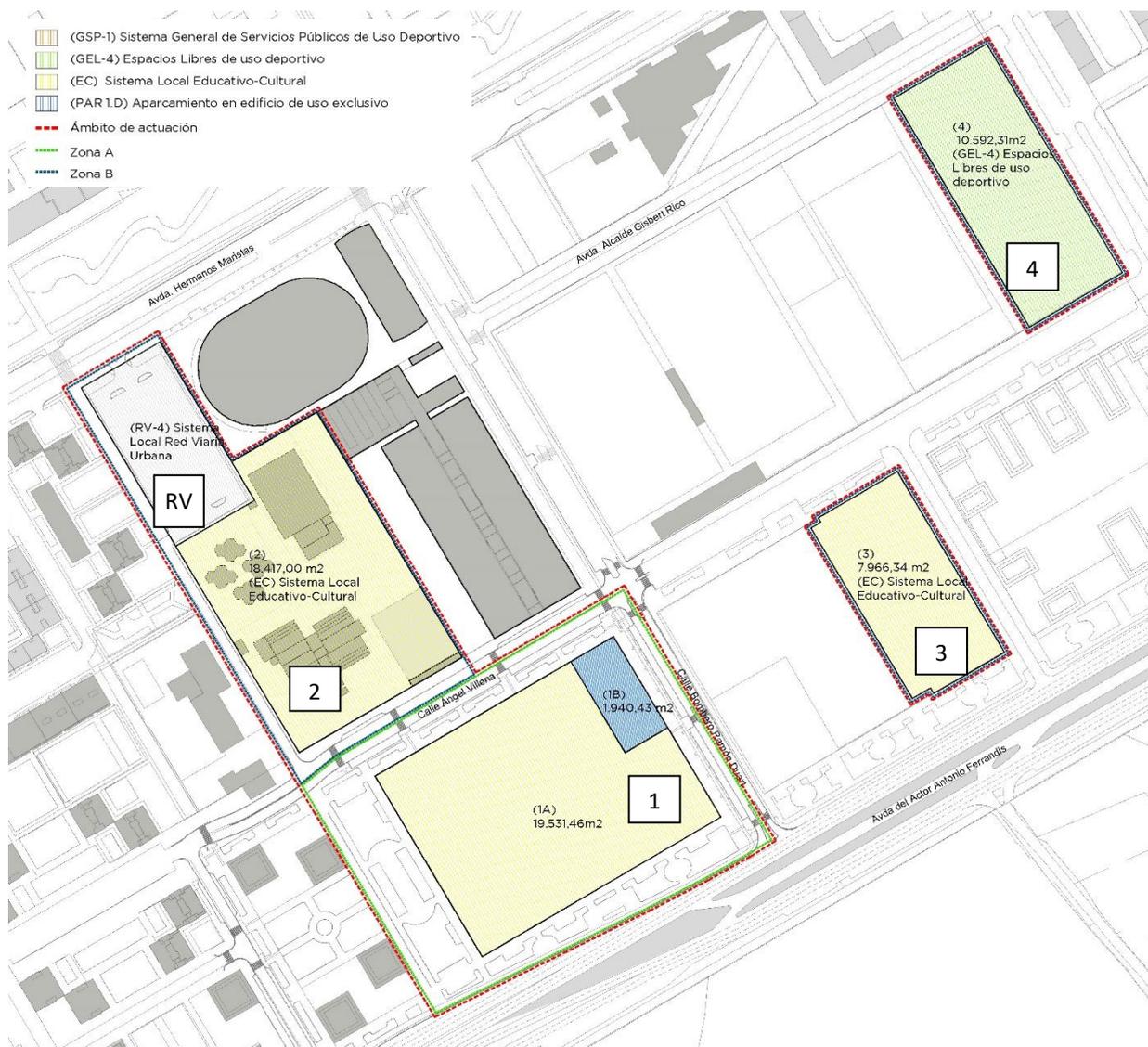
que hacen una superficie total de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS SENTENTA Y UNO METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (21,471.89 m²)

Ambas parcelas son propiedad plena del Excmo. Ayuntamiento de València.

B) PARCELAS 2, 3, 4 Y RED VIARIA. ENTORNO DEL VALENCIA ARENA.

Para poder llevar esta operación a cabo se precisa realizar algunas **modificaciones** en el planeamiento viéndose afectadas las siguientes parcelas marcadas en el plano P05 anexo:

- **PARCELA 2**_ 18.417,00 m²
Referencia catastral_2: 6804003YJ2760D0001HP
- **PARCELA 3**_ 7.966,34 m²
Referencia catastral_3: 7102301YJ2770C
- **PARCELA 4**_ 10.592,31 m²
Referencia catastral_4: -
- **RED VIARIA**_ sobre una superficie de 6.207,80m²



4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ciudad de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana cuya aprobación definitiva se publicó con fecha 16/01/1989 en el D.O.G.V., y 14/01/1989 en el B.O.E.

En lo que respecta a cada una de las parcelas afectadas por la modificación, el planeamiento vigente es el siguiente:

PARCELA 1

El PGOU se ha desarrollado mediante el Plan Especial Torre de la Música que define los siguientes usos para las parcelas objeto de la presente modificación:

- PARCELA 1A_ Suelo Urbanizable No programado (SUNP) de uso Dotacional
Educativo Cultural Universidad (Dot.Ec)
- PARCELA 1B_ Suelo Urbanizable No programado (SUNP) de uso específico
Sistema Local SP Asist.-Dot.Religioso (SAT)

PARCELA 2

El PGOU se ha desarrollado mediante la MPGOU (1908) para el ámbito delimitado por las calles Ángel Villena, Pintor Gasset y Bombero Ramón Duart (AP 30/7/15 BOP 19/8/15) que define el siguiente uso:

Suelo Urbano (SU)
Sistema Local Educativo-cultural (EC)

PARCELA 3

El PGOU se ha desarrollado mediante el Plan Parcial Quatre Carreres (PP1558) que define el siguiente uso:

Suelo Urbanizable no programado (SUNP)
Sistema Local Educativo-cultural (EC)

PARCELA 4

El PGOU es el instrumento de ordenación vigente por anulación del PRI Av. Hermanos Maristas con General Urrutia (Sentencia Tribunal Superior 22/06/09)

Suelo Urbanizable no programado (SUNP)
Sistema General Espacios Libres Deportivo (GEL-4)

RED VIARIA

Suelo Urbano (SU)
Sistema Local Red Viaria Via Urbana (RV-4)

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La modificación de los planes está prevista en el artículo 63 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio (en adelante, "LOTUP") y su modificación LEY 1/2019 de 5 de febrero, que establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

Además, establece:

"3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley."

Según el anexo IV. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS de la LOTUP:

"8. Modificaciones de planes

8.1. *Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

8.2. *Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.*

8.3. *Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."*

La presente modificación mantiene los estándares dotacionales pasando de 36.975,65 m² a 38.478,60 m². (véase TABLA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN en el apartado 4. justificación de la presente memoria justificativa)

Además, se suplementa la dotación de parque público al pasar de 10.592,31m² a 19.919,95m² (véase TABLA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN en el apartado 4. justificación de la presente memoria justificativa)

Si bien al no cumplir con las condiciones dimensionales de parque (superficie mínima de 2,5Ha) el planeamiento permite el suplemento de la zona verde con jardines (superficie mínima de 1.000m²)

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN. TRAMITACIÓN

La normativa de aplicación viene constituida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

Según el artículo 24 de la LOTUP se consideran red primaria:

Artículo 24 Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

- a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
- b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
- c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
- d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
- e) **Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.**

(...)

4. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

Al tratarse de un equipamiento deportivo-recreativo (según Anexo IV de la ley) cuyo ámbito supera su entorno inmediato, se considera **Red primaria**, y por tanto forma parte de las determinaciones de la **Ordenación Estructural**, según se establece en el **artículo 21**, de la LOTUP, siendo la **Conselleria o consellerías competentes en materia de ordenación del territorio**, urbanismo, medio ambiente y paisaje, la Administración competente para su **aprobación definitiva**, según lo recogido en el **artículo 44** de la citada ley.

“Artículo 21 Determinaciones de la ordenación estructural

1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- a) *Objetivos e indicadores de sostenibilidad, con perspectiva de género y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.*
- b) *Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) **Red primaria.**
- d) *Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) *Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) *Clasificación del suelo.*
- g) *Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) *Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) *Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) *Política pública de suelo y vivienda.”*

“Artículo 44 Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento

(...)

2. **Corresponde a la Consellería o conselleries** competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje:

- a) *Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración y tramitación de los planes.*
- b) *Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.*
- c) **Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.**
- c) *Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica y aprobar los programas de paisaje promovidos por la Generalitat.*
- e) *En su caso, tramitar y aprobar los instrumentos urbanísticos de los proyectos de inversión estratégica sostenible.*
- f) *Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.*

Según el artículo 46 de la LOTUP, el plan es **objeto de evaluación ambiental** al modificar la ordenación estructural. Y según el artículo 48 el órgano ambiental y territorial competente será el **Ayuntamiento de Valencia** al afectar la modificación única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, **sin modificar el uso dominante de la zona establecida.**

“Artículo 46 Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. *Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una*

administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

(...)

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados **que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial...**"

"Artículo 48 Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes personas e instituciones:

a) **Órgano promotor:** órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) **Órgano sustantivo:** órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.

c) **Órgano ambiental y territorial:** Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal** del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

3. En los **instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.**

El **artículo 63** de la citada ley, se refiere a las Modificaciones de los Planes y Programas, estableciendo el procedimiento para la tramitación de la modificación

“1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica...”.

Asimismo, establece que:

“Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.”

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El **objeto** de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, P.G.O.U.) de Valencia es introducir una serie de modificaciones puntuales en la ordenación urbanística de las parcelas situadas en el ámbito de la actuación.

Esta modificación de planeamiento está motivada por la construcción en la ciudad de Valencia del proyecto VALENCIA ARENA: Un gran recinto multiuso con la doble finalidad de albergar, por un lado, la celebración de eventos deportivos, y por otro permitir el desarrollo de todo tipo de eventos culturales. Este proyecto surge de la iniciativa de la sociedad LICAMPA 1617 S.L.

La presente Modificación propone transformaciones urbanísticas en la Parcela 1 (según nomenclatura del apartado “ámbito de actuación”) para permitir la construcción de un pabellón multiusos para 15.000 espectadores sentados y en las Parcelas 2, 3 y 4 para cumplir con la reserva mínima de plazas de aparcamiento a causa de la implantación de dicho equipamiento.

A) PARCELA 1. RECAYENTE A CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA Y ANTONIO FERRANDIS (ACTOR)

El trámite de la presente modificación del PGOU de Valencia deja sin efecto al Plan especial Torre de la Música (PE 1810)

Con carácter general, las modificaciones se refieren a la agrupación de las dos parcelas actuales en una única parcela; cambio de calificación urbanística a GSP-1 (Sistema General de Servicios Públicos de uso Deportivo); Consideración de los usos compatibles; determinación de la altura máxima; computo de edificabilidad; Ocupación en planta; Ocupación del subsuelo anexo a la parcela; Reordenación del espacio verde anexo y utilización de la mediana de la Calle Antonio Ferrandis (actor) para publicidad y señalética.

La manzana en cuestión y su entorno configuran un enclave estratégico junto a otros equipamientos deportivos como la “Ciudad del Rugby”, la Piscina Municipal y “L’Alqueria del Basket”.

Esta ubicación, además, cuenta con una excelente conexión de tráfico rodado y acceso a Valencia tanto desde el Sur como desde el Oeste de la ciudad. Así como las conexiones futuras de transporte público.

Puesto que el informe de Conselleria de Educación considera viable la propuesta referente a la parcela donde se ubicará el proyecto VALENCIA ARENA (GSP-1), en el siguiente punto del documento se **mantendrá el apartado A)** presentado anteriormente, modificando exclusivamente los puntos de *Ocupación del Subsuelo* y precisando las *NORMAS URBANÍSTICAS*.

B) PARCELAS 2, 3, 4 Y RED VIARIA. ENTORNO DEL VALENCIA ARENA.

En este punto se desarrollará la propuesta de **ocupación del subsuelo**, planteando las soluciones alternativas de **cambio de calificación y uso** de la parcela donde se ubica actualmente el CEIP Les Arts, así como del resto de parcelas próximas afectadas para reestructurar la reserva dotacional pública del barrio Quatre Carreres.

La presente modificación puntual establece las necesidades de estacionamiento de vehículo público y privado para satisfacer la Reserva Mínima de plazas de aparcamiento establecido en la LOTUP.

Además de satisfacer esta **necesidad de aparcamiento**, el objetivo de esta operación es ofrecer una **solución al gran deterioro** que sufre la edificación dotacional del **CEIP Les Arts**; dotación colindante a la parcela de la presente modificación y cuya **construcción data del año 1977**.

Según el Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de Conselleria de Educación de 3 de diciembre de 2018 (exp 4/46/18/041) sobre el *Borrador inicial de Modificación Puntual de Plan General en la parcela recayente a Calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y Antonio Ferrandis* se emplaza a soluciones alternativas a la ocupación del subsuelo público de la parcela Educativa 4.118 (grafada como "parcela 2" en el plano adjunto P-03) siempre que se mantengan la superficie destinada a reserva dotacional educativa pública que satisfagan las necesidades derivadas de la planificación educativa.

Por tanto, para dar solución a las necesidades de aparcamiento y de reedificación del CEIP Les Arts y en base a las indicaciones del Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas **se propone**:

- 1) **Construcción** de un **nuevo centro CEIP Les Arts** en una parcela dotacional próxima.
- 2) **Construcción de un edificio de aparcamiento** ocupando el subsuelo y el suelo de la superficie grafada en los planos P-02, P-03 y en edificación en altura (véase plano P-09)

De un modo resumido, el **objetivo** de este documento consistirá en realizar las **modificaciones urbanísticas necesarias** para:

- 1) Trasladar el actual CEIP Les Arts desde la PARCELA 2 a la PARCELA 3

La construcción del nuevo CEIP Les Arts, se realiza con el visto bueno de Consellería de Educación, manteniendo el mismo programa y niveles de enseñanza (2i + 6l + 12P) y adaptándolo a los estándares actuales.

Por otro lado, el suelo de la PARCELA 3 estaba reservado para la construcción de La Escuela Oficial de Idiomas. Se propone trasladar la parcela de reserva para este equipamiento a la siguiente parcela de uso igualmente educativo (SED) sita en el barrio de Patraix:

4. DETERMINACIONES MODIFICADAS

Una vez establecido en el apartado anterior el objeto de la Modificación procede, en el presente apartado, concretar cuáles son las determinaciones de la ordenación vigente que resultan modificadas.

A) PARCELA 1. RECAYENTE A CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA Y ANTONIO FERRANDIS (ACTOR)

La modificación propuesta contempla los siguientes aspectos:

- a. Cambio de uso de las parcelas 1A y 1B y posterior agregación de estas en una única parcela.
- b. Consideración de usos compatibles.
- c. Cómputo de la ocupación en planta.
- d. Cómputo de la edificabilidad.
- e. Altura máxima.
- f. Ocupación del subsuelo.
- g. Reordenación de la zona verde colindante.
- h. Utilización de la mediana de la calle Antonio Ferrandis (actor) para publicidad y señalética del Arena.

A continuación, se desarrollan cada una de las determinaciones modificadas:

a. Cambio de uso de las parcelas y agregación de estas en una única parcela.

El primer aspecto de la modificación consiste en el cambio de calificación de las dos parcelas 1A y 1B antes calificadas según el P.G.O.U. como (PED) Red Primaria Educativo-Cultural Universidad y (EAM4) Ed. Abierta Uso Mixto tipo 4 respectivamente por el uso según el P.G.O.U de **Sistema General Servicios Públicos Deportivos (GSP-1)**

Asimismo, una vez modificada su calificación, se procederá a la agregación de estas dos parcelas en una única con superficie total de 21,471.89 m² y calificación de (GSP-1) Sistema General Servicios Públicos Deportivos para atender sobre ella la construcción del Arena.

La agregación de estas dos parcelas en una única se muestra en el plano adjunto a la memoria realizado según las alineaciones oficiales. La parcela resultante de la modificación se mantendrá con titularidad municipal.

La parcela que queda de 21,471.89 m² se clasifica según las distintas categorías que enumera el P.G.O.U. como Sistema General de Servicios Públicos destinado a uso Deportivo (GSP-1) descrito en el "**Capítulo décimo: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.**". Dicha parcela debe cumplir las siguientes condiciones según el **Artículo 6.71** del PGOU de Valencia:

"Servicios Públicos (GSP)

a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.

b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/ m²s (GSP-1: 1,2 m²/ m²).

b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).

b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros).

c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte."

b. Consideración de usos compatibles.

En el apartado e) del art. 6.68.- *Tipos y categorías de Sistemas Generales* de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, se establecen las categorías en las que se subdivide el Sistema General de Servicios Públicos:

«e) GSP Sistema general de Servicios Públicos

GSP-1 Deportivo

GSP-2 Socio-cultural

GSP-3 Sanitario-asistencial

GSP-4 Administrativo-Institucional

GSP-6 Religioso»

En el apartado 1 del art. 6.69.- Usos, se regulan los **usos globales** o dominantes en cada tipo de Sistema General. Concretamente, a la calificación GSP-1 le corresponde el uso dotacional Deportivo (Dep). La regulación de este uso se establece en el art. 7.8.3.b) en los siguientes términos:

«b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.»

Por otra parte, en el apartado 2 del art. 6.69.- Usos, se establecen expresamente los usos prohibidos. Esta regulación es única para todo el Sistema General de Servicios Públicos y literalmente establece los siguientes **usos prohibidos**:

«- Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Terciarios:

- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).

- Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1 y GSP-2.»

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.

- Aparcamiento (Par.2).»

La regulación completa de cada uno de estos usos se establece en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Como cláusula de cierre de la regulación de usos de los Sistemas Generales, se establecen los **usos permitidos**, en el art. 6.69.3, en los siguientes términos:

«3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior [usos prohibidos] salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.»

Tenido esto en cuenta, el **uso global** o dominante será el uso **dotacional deportivo (DEP)** y los **usos compatibles** serán **comercial (Tco)** y **recreativos (Tre)** autorizados por la normativa urbanística. Sin embargo, es necesario matizar el siguiente contenido:

- a) Las actividades integradas dentro de la envolvente del nuevo Arena, que constituyen **actividades complementarias del espectáculo** como restaurantes, bares, cafeterías, museo del club y tiendas de artículos relacionadas con el espectáculo, se considerarán **incluidas en el uso Dominante Deportivo**.

- b) En cualquier caso, **el porcentaje del uso Dominante Deportivo** de la edificación computable sobre rasante **será superior al 50%** de la edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1.

Por último, conviene recalcar que lo anteriormente descrito NO introduce ninguna modificación en cuanto a los Usos permitidos o Compatibles señalados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

c. Cómputo de Ocupación en planta

El coeficiente de ocupación según el art. 6.71 punto 5. *Servicios Públicos (GSP)* en el apartado b1):

«Se establece un coeficiente de ocupación del 70%»

Por otra parte, en los art. 5.20 y 5.22 se establece:

*«Artículo 5.20.- **Coeficiente de ocupación.***

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

*3. La **proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad**, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.»*

*«**Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.***

Artículo 5.22.- Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta **quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas** excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

El proyecto VALENCIA ARENA pretende construir una superficie exterior a modo de plaza que sirva de acceso a la edificación y que, a su vez sirva de espacio exterior seguro en caso de evacuación.

Esta gran zona exterior, que se fundamenta en la necesidad de espacio para albergar a más de 15.000 personas, se pretende cubrir con una serie de cubiertas ligeras, a modo de "visera" para mejorar las condiciones de permanencia en caso de inclemencias meteorológicas (protegiendo de la lluvia, del sol, etc.). La cubierta de este espacio se situará a una cota de en torno a 10 m sobre la cota de rasante.

Las NNUU del PGOU de Valencia permiten no contabilizar como superficie construida los soportales, pasajes de acceso y uso público y las plantas bajas porticadas.

Por ello, y partiendo de la singularidad del proyecto, se propone mantener el coeficiente de ocupación en planta del 70%, pero flexibilizar la aplicación del concepto de ocupación en planta, dada la especificidad del presente proyecto, con el fin de NO contabilizar como ocupación en planta los espacios exteriores cubiertos a una altura mayor a 5 m

Por otra parte, la especificidad de la edificación para el uso de pabellón deportivo exige por motivos de evacuación una serie de escaleras que comuniquen de manera ágil los diferentes niveles de graderío con la cota de rasante de la calle. Por ello, no contabilizarán como ocupación en planta aquellas escaleras exteriores (no cubiertas) que se ubiquen sobre el forjado de planta baja siempre que no alberguen uso bajo las mismas.

d. Compuo de la edificabilidad

Atendiendo a la singularidad arquitectónica de un Arena, se determinarán las siguientes reglas de compuo de edificabilidad.

- 1) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.
- 2) Computarán al 50 % como superficie edificable los espacios bajo las gradas cubiertos y abiertos, aunque tengan cerramientos móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo.
- 3) La superficie de la pista y graderíos computarán a efectos de edificabilidad como una única planta independientemente de su altura.

Por otra parte, se requiere que el coeficiente de edificabilidad neta para este proyecto se mantenga en 2,20 m²/ m²s como el resto de categorías del Sistema General de Servicios Públicos.

e. Altura máxima

La altura máxima permitida ocupación según el art. 6.71 punto 5. *Servicios Públicos (GSP)* en el apartado b4)

«Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1:20 metros)»

Para resolver adecuadamente la construcción del Arena, es necesario modificar dicha altura máxima a 40 m.

f. Ocupación del subsuelo

El siguiente aspecto de la modificación plantea la ocupación del subsuelo anexo a la parcela para la construcción de un aparcamiento. La superficie de subsuelo a ocupar se desarrollará en la presente memoria en su apartado B) MODIFICACIÓN PARCELAS 2, 3, 4 Y RED VIARIA. OCUPACIÓN DE SUELO ANEXO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS COLINDANTES AL VALENCIA ARENA.

g. Reordenación de la zona verde colindante

g.1. Cómputo de zonas verdes

Para resolver el acceso de vehículos a cota sótano de la parcela es necesario la ejecución de rampas en los espacios libres anexos a la parcela recayente sobre las calles Antonio Ferrandis (actor) y Ángel Villena.

Se procederá a reorganizar los diferentes parterres y pavimentos existentes para posibilitar la construcción de las rampas de acceso de tráfico rodado tanto para turismos a los aparcamientos como para camiones y/o tráilers al Arena.

En el plano I-05 se grafían las zonas verdes actuales en el ámbito de actuación y en los planos P-04 y P-05 se grafía la imagen urbana con la propuesta de intervención en los parterres de las zonas verdes. **Dicha imagen es una propuesta y como tal podrá sufrir variaciones de forma durante la ejecución del proyecto de urbanización manteniéndose las superficies de las zonas verdes y las especificadas destinadas a plantación de especies vegetales.**

Las superficies de zonas verdes actuales y propuestas en la zona A de intervención se resumen en la tabla siguiente.

	USO	ESTADO ACTUAL		MODIFICACIÓN PROPUESTA	
		Superficie (m ²)	Superficie destinada a plantación de especies vegetales (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie destinada a plantación de especies vegetales (m ²)
Zona A	(S JL) Red secundaria Jardín	8.600,19	2.756,45	8600,19	2.089,30
	(SL EL) Sistema Local de Espacios Libres	4.952,74	1.421,84	4.952,74	1.669,88
	(EL) Sistema Local de Espacios Libres	482,29	163,78	482,29	105,78
	(EL) Sistema Local de Espacios Libres	611,59	112,88	611,59	200,68
	TOTALES	14.646,81	4.454,95	14.646,81	4.065,61

En el apartado **5. Justificación de la actuación** (punto B.2) de la presente memoria se analiza el cómputo de zonas verdes en el ámbito total de la actuación (A+B)

g.2. Afección al arbolado

En el plano de información I-04 se analiza el arbolado existente distinguiéndose especie y protección.

En los parterres junto a la avda. Antonio Ferrandis se emplazan 5 ejemplares de palmera monumental con grado de protección integral y algunos ejemplares en régimen de protección.

En el plano P-08 se grafía el arbolado afectado en la zona A donde se indica que se afectará a 21 ejemplares no protegidos y 10 ejemplares en régimen de protección, cuyo trasplante se tramitará con el servicio de jardinería. No se afecta a los ejemplares con protección integral. Estas afecciones son estimativas y se concretarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

h. Utilización de la mediana de la calle Antonio Ferrandis (actor) para publicidad y señalética del Arena.

Para dotar de visibilidad al nuevo Arena, desde el acceso sur de la ciudad. Se plantea la utilización de la mediana que separa ambos sentidos en la calle Antonio Ferrandis (actor) para la instalación de publicidad y señalética del Arena.

B) MODIFICACIÓN PARCELAS 2, 3, 4 Y RED VIARIA. OCUPACIÓN DE SUELO ANEXO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS COLINDANTES AL VALENCIA ARENA.

Mediante el presente documento se propone una modificación puntual del Plan General que afectaría a las siguientes parcelas antes descritas.

La modificación propuesta contempla los siguientes aspectos:

- B.1) PARCELA 3. Coeficiente de Ocupación de Parcela Escolar (45%)
- B.2) Cambio de uso de la PARCELA 2 y PARCELA 4 y regularización geometría PARCELA 2
- B.3) PARCELA 3 Y PARCELA 4. Centros de Transformación: cumplimiento de los requisitos del art 10.3 del Decreto 104/2014
- B.4) Ocupación del suelo y subsuelo de la PARCELA dotacional 2 y de la red viaria
- B.5) Aparcamiento en altura.

B.1 PARCELA 3. Coeficiente de Ocupación de Parcela Escolar (45%)

En el Informe de Circunstancias Urbanísticas ambas parcelas (3a y3b) poseen un uso (EC) Sistema Local Educativo-Cultural y un Coeficiente de Ocupación del 30%. No obstante, se propone modificar **ese Coeficiente de Ocupación al 45%** tal y

como dictamina el (BOP 6-12-96) Modif.Art.6.76.3a) Coef. ocupación Parcela Escolar (1349)

B.2 Cambio de uso de la PARCELA 2 y PARCELA 4 y regularización geometría PARCELA 2

Se propone realizar un cambio de uso entre la PARCELA 2 y la PARCELA 4.

Estado Actual

En este momento la PARCELA 2, de 18.417,00 m² alberga el actual CEIP LES ARTS y está calificada como (EDA) Edificación abierta y un uso (EC) Sistema Local Educativo-Cultural.

La PARCELA 4 de 10.592,31 m² está calificada como (GEL-4) Sistema General Espacios Libres Deportivos.

Modificación Propuesta

1) Una vez trasladado el CEIP LES ARTS a la PARCELA 3, la **PARCELA 2** cambia su calificación a **(GEL-4) Sistema General Espacios Libres Deportivos**. Dicha parcela deberá cumplir con las condiciones específicas según el **Artículo 6.71** del P.G.O.U

3. Espacios Libres (GEL)

d) Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL-4).

Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total.

El aprovechamiento total no excederá de 0,10 m²/m²s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

Además, regulariza su geometría para alinearse con las parcelas colindantes, aumentando su superficie 1.502,95 m² en detrimento de la Red Viaria anexa; quedando la **PARCELA 2** con una **superficie total de 19.919,95 m²**

Para ello se propone modificar 1.502,95 m² del Sistema Local de Red Viaria (RV-4) para calificarla como **Sistema General Espacios Libres Deportivos (GEL-4)**

2) La **PARCELA 4** cambia su calificación a **(EDA) Edificación abierta** y su uso a **(EC) Sistema Local Educativo-Cultural**. A su vez, deberá cumplir con las especificaciones condiciones específicas de edificabilidad según el **Artículo 11 del Decreto 104/2014**:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa $\leq 12 \text{ m}$.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .

De este modo, la **PARCELA 4 quedará como reserva para dotacional educativo**, permitiendo que se mantenga la superficie destinada a reserva dotacional educativa pública. (véase anexo I)

B.3) PARCELA 3 Y PARCELA 4. Centros de Transformación: cumplimiento de los requisitos del art 10.3 del Decreto 104/2014

Existe un centro de transformación en el perímetro de la PARCELA 3 y la PARCELA 4, será necesario, por tanto, un apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas.

B.4) Ocupación del suelo y subsuelo de la PARCELA dotacional 2 y de la red viaria

Para satisfacer la demanda de reserva mínima de plazas de aparcamiento en la zona por la construcción del complejo deportivo ARENA, es necesario la construcción de un aparcamiento anexo al Arena.

Para ello se propone la ocupación del subsuelo dotacional en la parcela 2 una vez cambiado su uso a GEL 4, así como de la red viaria. Las superficies afectadas se grafían en el plano P-02.

Así mismo será necesaria la afección a la vía pública y a la parcela dotacional 2 para permitir la construcción de los accesos rodados y peatonales. Las superficies afectadas se grafían en los planos P-02 y P-03 y se describen en la siguiente tabla:

OCUPACIÓN SUELO Y SUBSUELO				
PARCELA	CALIFICACIÓN	USOS	SUPERFICIE OCUPACIÓN SUBSUELO	SUPERFICIE OCUPACIÓN SUELO
			(m ²)	(m ²)
2	(EDA) Edificación abierta	(EC) Sistema Local Educativo-Cultural	13.885,50	990,00
5	(EDA) Edificación abierta	Par.1.d Aparcamiento en edificio de uso exclusivo	4.704,85	
	RED VIARIA	-	6.073,08	1.660,60
TOTALES			24.663,43	2.650,60

B.5) Aparcamiento en altura

Dada la necesidad de una mayor superficie de aparcamiento para satisfacer las reservas de aparcamiento, Se propone modificación de 4.704,85 m² del Sistema Local de Red Viaria (RV-4) para cambiar su uso a Par 1.d. Aparcamiento en edificio de uso exclusivo. A esta parcela resultante la denominaremos PARCELA 5.

La edificación se desarrollará en cinco niveles (PB+4) destinándose todos los niveles, incluido el de cubierta a aparcamiento.

Se destinarán aproximadamente 4.162,90 m² por planta a la edificación de manera que la separación entre edificaciones sea de 12,90 m al pabellón Fuente de S.Luis y 19,25m a los edificios residenciales más próximos. (véase plano P-09)

Se estima una superficie construida total de 20.814 m²

Los parámetros urbanísticos de la parcela 5 se ajustarán para emplazar la nueva edificación. Se especifican en las normas urbanísticas de la presente Modificación Puntual.

RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

ESTADO ACTUAL				ESTADO PROPUESTO			
PARCELA	CALIFICACIÓN	USOS	SUPERFICE	CALIFICACIÓN	USOS	SUPERFICE	PARCELA
			(m2)			(m2)	
2	(EDA) Edificación abierta	(EC) Sistema Local Educativo-Cultural	18.417,00	(GEL-4) Sistema General Espacios Libres Deportivos	-	18.417,00	2
3	(EAM4)	(EC) Sistema Local Educativo-Cultural	7.966,34	(EAM4)	(EC) Sistema Local Educativo-Cultural	7.966,34	3
4	(GEL-4) Sistema General Espacios Libres Deportivos	-	10.592,31	(EDA) Edificación abierta	(EC) Sistema Local Educativo-Cultural	10.592,31	4
		-		(GEL-4) Sistema General Espacios Libres Deportivos	-	1.502,95	2
	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	-	13.048,42	(EDA) Edificación abierta	Par.1.d Aparcamiento en edificio de uso exclusivo	4.704,85	5
		-		(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	-	6.840,62	-
				(EDA) Edificación abierta	(SED)	10.365,33	6

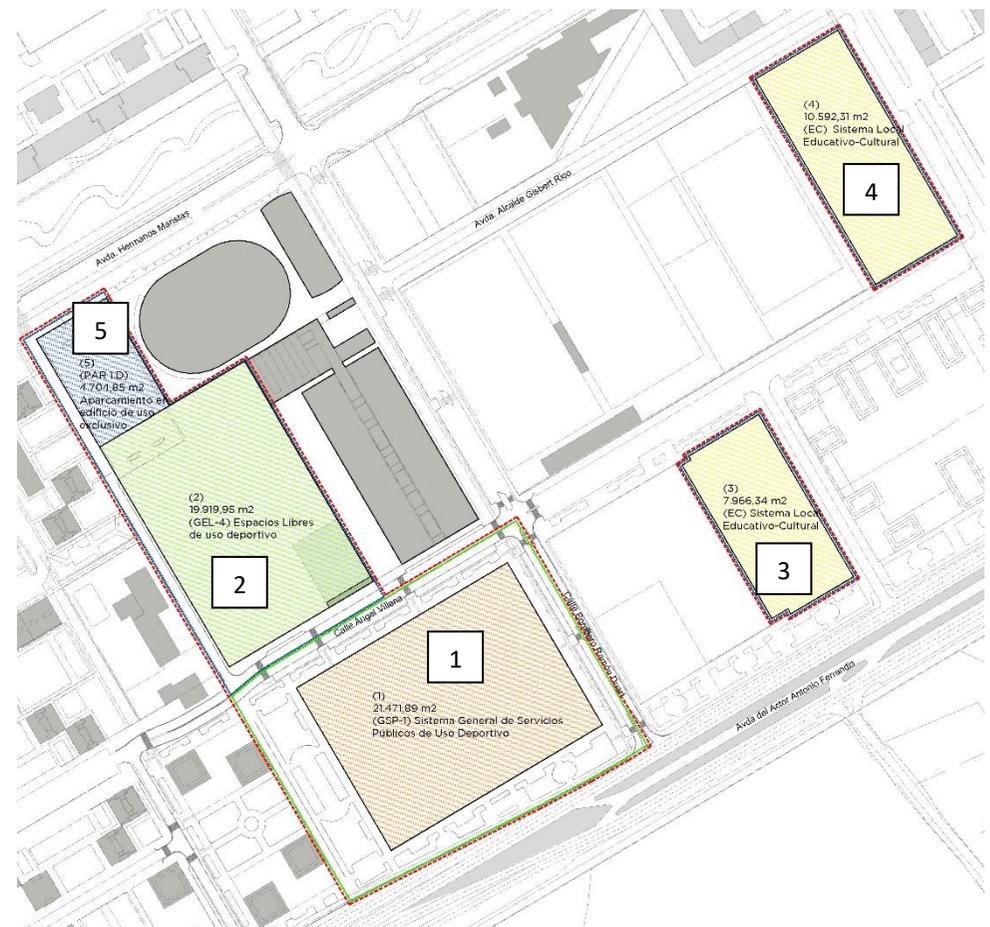
Nota 1: Se mantiene la **reserva dotacional escolar pública** según lo analizado en el anexo I

Nota 2: Se mantiene el equilibrio de dotaciones entre el planeamiento vigente y el propuesto según el art.63 de la LOTUP, suplementándose en este caso, la red de dotaciones según el siguiente cuadro:

	ESTADO ACTUAL		ESTADO PROPUESTO	
Dotaciones barrio Cuatro Carreres	(PARCELAS 2 + 3 + 4)	36.975,65	(PARCELAS 2 + 3 + 4)	38.478,60
Dotaciones a nivel de ciudad	(PARCELAS 2 + 3 + 4 + 6)	47.340,98	(PARCELAS 2 + 3 + 4 + 6)	48.843,93

ESTADO ACTUAL

MODIFICACIÓN PROPUESTA



-  (GSP-1) Sistema General de Servicios Públicos de Uso Deportivo
-  (GEL-4) Espacios Libres de uso deportivo
-  (EC) Sistema Local Educativo-Cultural
-  (PAR 1.D) Aparcamiento en edificio de uso exclusivo

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el siguiente punto, se justifican las razones que determinan la necesidad de introducir las modificaciones puntuales antes descritas.

A) PARCELA 1. RECAYENTE A CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA Y ANTONIO FERRANDIS (ACTOR)

a. Cambio de uso de las parcelas y agregación de estas en una única parcela.

El cambio de uso de la modificación propuesta está amparado en lo establecido en el art. 63 de la LOTUP, donde se contempla la posibilidad de sustituir un uso dotacional público por otro igualmente dotacional público, manteniendo el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

“Artículo 63 Modificación de los planes y programas

- 3. Las nuevas soluciones propuestas **deberán mantener el equilibrio el planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo**, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.*

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.”

Se justifica además la viabilidad de la modificación propuesta puesto que la superficie de dotaciones públicas se mantiene sin variación con lo que el cumplimiento de estándares mínimos-Equipamientos públicos- en la Actuación Integrada (PAI “Cuatre Carreres Unidad de Ejecución nº2”) no se vería afectado, manteniéndose por tanto su equilibrio.

Finalmente, la agregación de las dos parcelas en una única no supone ningún problema al estar ambas parcelas delimitadas dentro de los mismos viales, conformando una única manzana.

b. Consideración de usos compatibles.

Los usos que se pueden implantar en la parcela GSP-1 se definen mediante la asignación de un uso dominante, la determinación de unos usos prohibidos y la definición de unos usos permitidos o compatibles. La definición de estos conceptos se contiene en el art. 7.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, en los siguientes términos:

«En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.

b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la Zona.

c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan general y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 58.2 de la Ley del Suelo.»

En primer lugar, no se establece que el uso Dominante sea el mayoritario en la parcela, entendiéndose este como el que más metros cuadrados de edificabilidad consume. Se puede plantear el caso, en un proyecto específico como un Arena, donde los usos Compatibles fueran superiores a la superficie del uso Dominante, Uso Deportivo (Dep).

No obstante, se debe tener en cuenta que las actividades complementarias al espectáculo, como restaurantes, bares, cafeterías, museo del club y tiendas de artículos relacionadas con el espectáculo deben considerarse integradas dentro del uso Deportivo, ya que éstas están íntimamente asociadas al espectáculo y solo se encuentran operativas cuando este uso se produce.

Por lo tanto, se propone que dichas actividades complementarias al espectáculo sean consideradas dentro del uso Dominante, Deportivo (DEP).

c. Coeficiente de Ocupación en planta

El coeficiente de ocupación según el art. 6.71 punto 5. *Servicios Públicos (GSP)* en el apartado b1):

«Se establece un coeficiente de ocupación del 70%»

Por otra parte, en los art. 5.20 y 5.22 se establece:

*«Artículo 5.20.- **Coeficiente de ocupación.***

- 1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.*
- 2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.*
- 3. La **proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad**, a los efectos de la ocupación máxima de parcela. »*

«Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.

*Artículo 5.22.- **Superficie construida por planta.***

- 1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.*
- 2. En el cómputo de la superficie construida por planta **quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas** excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.*
- 3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.*

El proyecto VALENCIA ARENA pretende construir una superficie exterior a modo de plaza que sirva de acceso a la edificación y que, a su vez sirva de espacio exterior seguro en caso de evacuación.

Esta gran zona exterior que se fundamenta en la necesidad de espacio para albergar a más de 15.000 personas se pretende cubrir con una serie de cubiertas ligeras, a modo de “visera” para mejorar las condiciones de permanencia en caso de inclemencias meteorológicas (protegiendo de la lluvia, del sol, etc.). La cubierta de este espacio se situará a una cota de en torno a 10 m sobre la cota de rasante.

Las NNUU del PGOU de Valencia permiten no contabilizar como superficie construida los soportales, pasajes de acceso y uso público y las plantas bajas porticadas.

Por ello, y partiendo de la singularidad del proyecto, se propone mantener el coeficiente de ocupación en planta del 70%, pero flexibilizar la aplicación del concepto de ocupación en planta, dada la especificidad del presente proyecto, con el fin de NO contabilizar como ocupación en planta los espacios exteriores cubiertos a una altura mayor a 5 m

d. Computo de la edificabilidad

El P.G.O.U. de Valencia en la Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela en su artículo 5.25 define el concepto de Edificabilidad como:

« Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad. »

A su vez en el artículo 5.28.- Coeficiente de edificabilidad

« 1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos. »

El coeficiente de edificabilidad según el art. 6.71 punto 5. Servicios Públicos (GSP) en el apartado b2):

«Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/ m²s (GSP-1: 1.2 m²t/ m²s)»

No obstante, en un proyecto singular tipo Arena, las reglas para determinar dicho coeficiente de edificabilidad resultan dudosas a la hora de contabilizar tanto los espacios de gradas y así como la pista.

Es lógico, por tanto, establecer unas nuevas reglas de computo de edificabilidad que se adapten a la particularidad del proyecto:

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

- 2) Computarán al 50 % como superficie edificable los espacios bajo las gradas cubiertos y abiertos, aunque tengan cerramientos móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo.
- 3) La superficie de la pista y graderíos computarán a efectos de edificabilidad como una única planta independientemente de su altura.

Por otra parte, se requiere que el coeficiente de edificabilidad neta para este proyecto se mantenga en 2,20 m²t/ m²s, por dos motivos:

1) La limitación de este coeficiente de edificabilidad neta a 1.2 m²t/ m²s para la categoría GSP-1 Deportivo tiene sentido para proyectos deportivos cuya práctica o exhibición se realizan DESCUBIERTOS, es decir al aire libre. Como podrían ser un estadio de fútbol, una pista de atletismo, tenis, etc. En estos supuestos, los proyectos arquitectónicos cuentan con la mayor parte de su superficie deportiva descubierta, y por lo tanto no computarían en términos de edificabilidad.

En nuestro caso, sin embargo, al tratarse de un proyecto deportivo CUBIERTO toda la superficie dedicada al deporte computa en el total de la edificabilidad. Por lo tanto, debería contemplarse el coeficiente de edificabilidad estipulado para el resto de categorías del Sistema General de Servicios Públicos GSP, siendo este 2,20 m²t/m²s

2) Por otro lado, si tomamos como referencia el caso de los suelos destinados a Sistemas Locales de Servicios Públicos (SP) que en su artículo 6.76. apartado 4 del P.G.O.U que determina:

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

SP-1 Deportivo.

SP-2 Socio-cultural.

SP-3 Sanitario-asistencial.

SP-4 Administrativo-Institucional.

SP-5 Mercado.

SP-6 Religioso.

(...)

a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s.

c) Número máximo de plantas: 6.

d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros

Se establecen exactamente las mismas categorías que en el Sistema General de Servicios Públicos y, sin embargo, los coeficientes de ocupación, de edificabilidad neta, el número máximo de plantas y máxima altura de cornisa, se mantienen invariables independientemente de la categoría. Además, dichos coeficientes coinciden con los estipulados en el Sistema General de Servicios Públicos (GSP).

Parece lógico, por tanto, aplicar el mismo criterio en nuestro caso que en el Sistema Local de Servicios Públicos.

Por lo tanto, con un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s y una superficie de parcela total de 21,471.89 m², la edificabilidad máxima ascendería hasta 47.238,16 m²

e. Piezas habitables bajo rasante

Según el art. 5.67 del PGOU de Valencia se considera pieza habitable:

"toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas."

En el art. 5.45 se establece que:

"En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables"

No obstante, la Modificación Puntual 1543 del PGOUV modifica los artículos 5.45 y 5.69 piezas bajo rasante (BOP 13-3-03) autorizándose piezas bajo rasante con las siguientes condiciones:

"1.º La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:

- Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).*
- Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).*
- Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).*

2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.*
- b) Su ubicación quedara limitada a la primera planta de sótano.*

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior (artículo 5.75), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.

b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,

c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 × 3 metros.

d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre.

4.º La superficie construida de las piezas habitables que se autoricen bajo rasante computará como tal a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos exigida.

5.º Caso de contradicción entre las determinaciones establecidas por las ordenanzas generales de la edificación o por las particulares de cada zona de calificación urbanística contenidas en los títulos quinto y sexto de las normas urbanísticas y las específicas contenidas en el apartado tercero de esta disposición adicional, aquéllas tendrán carácter prevalente sobre éstas.

6.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en los artículos 5.º, 6.º y 7.º de la NBE-CPI-96.»

En el proyecto VALENCIA ARENA, la geometría de un pabellón de estas características lleva a la ubicación del nivel de pista en una cota bajo rasante de modo que se reparta de manera proporcional la evacuación ascendente y descendente del graderío mejorándose las condiciones de evacuación.

Además, hay una serie de espacios íntimamente relacionados con el nivel de pista que deben disponerse en dicho nivel y con acceso a pista como son vestuarios, camerinos, zona de prensa, gimnasio, salas de recuperación y fisioterapia, pista auxiliar, almacenes, etc...

En estos espacios es posible, en algunos casos, la permanencia habitual de personas por lo que podrían estar considerados piezas habitables.

Por otra parte, el mismo nivel de pista cuando se utiliza en "modo espectáculo" puede llegar a acoger un gran número de personas durante el espacio de tiempo del evento.

Por todo lo anterior se establece la **necesidad de espacios habitables en Planta bajo rasante**.

El PGOU contempla la posibilidad de piezas habitables bajo rasante en casos de uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios. En nuestro caso se trata de un uso Dotacional deportivo (Dep) por lo que sería autorizable piezas habitables bajo rasante.

No obstante, dada la configuración del edificio con graderíos alrededor de la pista no es posible la ubicación de patios en la zona de graderíos a los que pudiesen recaer las piezas habitables bajo rasante.

Se propone, por tanto, en este caso, la autorización de piezas habitables bajo rasante siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- Se destinen a usos distintos de los residenciales o vivienda
- Su ubicación quede limitada a la primera planta sótano, no excediendo su cota de pavimento de -6,00m medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle.
- Se cumplan las condiciones reglamentarias de evacuación y de medidas de protección aplicables, especialmente respecto a la protección contra incendios establecida en el CTE DB-SI.

f. Altura máxima

El P.G.O.U. de Valencia establece la regulación de la máxima altura de cornisa en las edificaciones con la calificación de Servicios Públicos de Sistema General (GSP), en el art. 6.71.5.b4) de sus Normas Urbanísticas, del siguiente modo: con carácter general, se fija una altura máxima de 25,30 m, y para los Servicios Públicos de uso Deportivo (GSP-1) se reduce esa altura a 20 m

Teniendo en cuenta la singularidad de un Arena con una capacidad para 15.000 espectadores, la limitación de 20 m de altura máxima impide resolver con solvencia las condiciones de funcionalidad, accesibilidad y seguridad que requiere una instalación de estas características.

Al tratarse de un proyecto donde las dimensiones de la pista son reducidas que las pistas de otros deportes como fútbol, atletismo, etc. y para poder garantizar la óptima visión de los 15.000 espectadores, el plano de graderío debe ser más vertical que en los otros supuestos, por lo que la altura del proyecto, inevitablemente, aumenta.

En un proyecto que pretende ser una referencia estatal no tiene sentido asumir limitaciones de esta naturaleza. Por otra parte, esta limitación establecida en las Normas Urbanísticas no tiene evidencia real desde la visión desde la calle, pues el forjado considerado para la limitación de la altura queda envuelto por la fachada del Arena, haciendo irrelevante altura real de dicho forjado.

Por lo tanto, para solucionar el problema, se propone que se aplique en dicha parcela la altura máxima de cornisa de 40 m.

g. Ocupación del subsuelo público

La ocupación del subsuelo anexo a la parcela viene motivada por la necesidad de construir un aparcamiento, para cubrir las demandas de estacionamiento de vehículo privado para atender a la demanda de aparcamiento de la zona por la implantación del complejo deportivo ARENA, y satisfacer la Reserva Mínima de plazas de aparcamiento.

Asimismo, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece en su artículo 101. *Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios:*

1. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

Por último, en relación con la edificabilidad de la parcela GSP-1 se preverá una reserva de aparcamiento de uso público y privado de acuerdo a los siguientes estándares de reserva de aparcamiento:

-Uso público: 1 plaza por cada 100 m², o fracción de edificabilidad terciaria.

-Uso privado: 1 plaza por cada 40 m², o fracción de edificabilidad terciaria

Para el cálculo de la reserva de aparcamientos de la parcela se considera la superficie total de 21,471.89 m² aplicándole el coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²/ m²s resultando un total de 47.238,16 m².

Por tanto, las reservas mínimas de aparcamiento son las siguientes:

- Uso público:	473 plazas
- Uso privado:	1181 plazas
TOTAL s/LOTUP	1654 plazas

h. Reordenación de la zona verde colindante

Esta modificación viene motivada tanto por la construcción del sótano en el subsuelo anexo y la necesidad de la construcción de las rampas de acceso de vehículos y accesos peatonales a cota sótano de la parcela. Tras la construcción de estos elementos será necesario la reordenación de toda la zona verde pública afectada. Este planteamiento se ejecutará de manera que se garantice el cumplimiento de las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en la legislación urbanística vigente.

i. Utilización de la mediana de la calle Antonio Ferrandis (actor) para publicidad y señalética del Arena.

Por último, la utilización de la mediana que separa ambos sentidos en la calle Antonio Ferrandis (actor) para la instalación de publicidad y señalética del Arena, se justifica con la necesidad de dotar de visibilidad a esta gran dotación urbana, desde su acceso sur.

Esta instalación se realizará sin menoscabar las condiciones de uso y funcionalidad de la vía pública, sin comprometer el tránsito rodado ni la seguridad del viandante y sin generar un impacto paisajístico, cumpliéndose en todo caso lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Publicidad del Ayuntamiento de Valencia:

“ARTÍCULO 3.- PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES 3.1.- No se permitirán actividades publicitarias de cualquier clase en los siguientes lugares:

(...)

e) En los lugares en que pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.

g) En los pavimentos de las calzadas o aceras o bordillos, aunque sea parcialmente y en los terrenos adquiridos o cedidos para vías o espacios libres públicos, sin perjuicio de lo establecido en la concesión demanial que en su caso determine el Ayuntamiento.”

B) MODIFICACIÓN PARCELAS 2, 3, 4 Y RED VIARIA. OCUPACIÓN DE SUELO ANEXO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS COLINDANTES AL VALENCIA ARENA.

Se procede a justificar cada punto Objeto de la Modificación

B.1 PARCELA 3. Coeficiente de Ocupación de Parcela Escolar (45%)

El **Coeficiente de Ocupación** de la PARCELA 3, se fija en un 30% de acuerdo con el Artículo 6.76 de las NNUU del PGOU. Sin embargo, dicho artículo fue modificado tras la aprobación del (BOP 6-12-96) Modif.Art.6.76.3a) Coef. ocupación Parcela Escolar (1349) se aumentó el Coef. Ocupación para uso (EC), donde en su apartado Segundo determina:

“En cuanto al fondo del asunto, la modificación afecta al artículo 6.76.3a) de las normas urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y consiste en incrementar el coeficiente de ocupación de las parcelas calificadas como sistema local escolar (EC), pasando del 30% vigente al 45% propuesto. Se justifica la modificación en la incompatibilidad existente entre dicha norma urbanística y la Orden de Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de 15 de mayo de 1992, reguladora de los «Programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de educación infantil, primaria, infantil y primaria, secundaria obligatoria y secundaria completa, de titularidad de la Generalidad Valenciana» y su desarrollo en planta, así como la imposibilidad de ampliación de las parcelas calificadas de sistema local escolar dado el grado de desarrollo del plan general. A este propósito, la Conselleria de Educación y Ciencia remitió al Ayuntamiento de Valencia, el 18 de octubre de 1995, informe del Servicio de Gestión y Supervisión de Proyectos y Construcciones por el que se instaba la tramitación de la presente modificación puntual en aras a la correcta implantación de las nuevas construcciones escolares”

Por tanto, en la citada PARCELA 3 procede **aplicar un Coeficiente de Ocupación del 45%**.

B.2 Cambio de uso de las PARCELA 2 y PARCELA 4 y regularización geometría PARCELA 2

A) Cambio de uso

El cambio de uso de la modificación propuesta está amparado en lo establecido en el art. 63 de la LOTUP, donde se contempla la posibilidad de sustituir un uso dotacional público por otro igualmente dotacional público, manteniendo el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

“Artículo 63 Modificación de los planes y programas

3. *Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley...”*

A.1. Justificación de suplementar la dotación de parque público

El cambio de uso a GEL 4 de la parcela permite el mantenimiento de la mayor parte de los árboles existentes en la parcela, debiéndose trasplantar únicamente aquellos afectados por la ocupación del subsuelo (punto B.4.3 y plano I-03 y I-04)

La parcela 2 (que pasa a calificarse como GEL-4), de 19.919,95 m² se puede considerar como jardín (JV) según se establece en el ANEXO IV de la LOTUP:

“3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

3.2. Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.”

Según el anexo IV. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS de la LOTUP:

“8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”

En la presente modificación se aumenta la dotación de zona verde en 9.327,64 m² según la siguiente tabla:

	ESTADO ACTUAL	MODIFICACIÓN PROPUESTA
GEL-4. Sistema General Espacios Libres Deportivos	Parcela 4 10.592,31 m ²	Parcela 2 19.919,95

Tal y como establece el apartado III.8.3 de la LOTUP se admite el suplemento de las zonas verdes con jardines.

Las superficies de red viaria y zonas verdes actuales y propuestas en el conjunto del ámbito de actuación (zona A + zona B) se resumen en la tabla siguiente:

	USO	ESTADO ACTUAL			MODIFICACIÓN PROPUESTA	
		Superficie (m ²)	Superficie destinada a plantación de especies vegetales (m ²)	%	Superficie (m ²)	Superficie destinada a plantación de especies vegetales (m ²)
Zona A	(S JL) Red secundaria Jardín	8.600,19	2.762,94	32,13	8600,19	2.263,55
	(SL EL) Sistema Local de Espacios Libres	4.952,74	1.421,84	28,71	4.952,74	1.921,23
	TOTALES RED SECUNDARIA	13.552,93	4.184,78	30,88	13.552,93	4.184,78 (1)
Zona B	GEL-4. Sistema General Espacios Libres Deportivos	10.592,31	(1)		19.919,95	(2)
	TOTALES RED PRIMARIA	10.592,31	(1)		19.919,95	(2)

(1) En el desarrollo de la propuesta de urbanización en el entorno del Valencia Arena se mantendrá una superficie ajardinada sensiblemente igual que la existente en el estado actual.

(2) La superficie destinada a plantación de especies vegetales deberá ser al menos del 50% según anexo IV de la LOTUP apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas

Por tanto, la presente modificación puntual mantiene la superficie de zonas verdes de la red secundaria y se incrementa en 9.327,64 m² la dotación de zonas verdes de la red primaria.

	USO	ZONAS VERDES		
		Estado actual (m ²)	Modificación propuesta (m ²)	INCREMENTO en la Modificación Puntual (m ²)
Zona A	Red secundaria	13.552,93	13.552,93	=
Zona B	Red primaria	10.592,31	19.919,95	9.327,64

A.2. Justificación de reserva equipamiento docente

El Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas en sus artículos 15 y 16 establece la documentación que contendrán los planos generales y sus modificaciones referentes a la justificación de las reservas de equipamiento docente.

Como justificación de la viabilidad de los cambios propuestos sobre parcelas de uso Educativo-Cultural, en el **ANEXO I. RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE** de la presente memoria, se justifica el mantenimiento de la superficie calificada como uso Educativo-Cultural para satisfacer las necesidades derivadas de la planificación educativa.

B) Regularización de la geometría

La regularización de la geometría de la PARCELA 2 y su aumento de superficie, resulta viable ya que, por un lado, supone un incremento de la superficie dotacional (GEL-4), del barrio alineándose a las parcelas existentes y regularizando la trama urbana.

Para ello, se propone modificar 1.502,95 m² de una parcela cuyo uso específico es Sistema Local de Red Viaria, Vía Urbana (RV-4) para calificarla como Sistema General de Espacios libres Deportivo (GEL 4)

De este modo la ordenación propuesta quedaría configurada por una parcela GEL-4 de 19.919,95 m² y la zona restante como RV-4

Todo el suelo incluido en esta modificación es suelo público, de modo que únicamente se le está cambiando su destino, dando cumplimiento de este modo al equilibrio dotacional del art. 63.3 de la LOTUP.

B.3 PARCELA 3 Y PARCELA 4. Centros de Transformación: cumplimiento de los requisitos del art 10.3 del Decreto 104/2014

El Decreto 104/2014 en su **Artículo 10**. “Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos” apartado 3 cita el siguiente requisito que deben cumplir las parcelas que alberguen centros públicos:

*Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. **Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas.** Cuando se observe que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.*

Al existir un centro de transformación en el perímetro de las PARCELA 3 Y 4 se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas.

B.4 Ocupación del subsuelo y suelo de la PARCELA 2 y de la red viaria

Como ya se justificó en el apartado A, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece en su artículo 101. *Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios:*

1. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el suelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

En relación a la edificabilidad de la parcela GSP-1 del Arena se prevé una reserva de aparcamiento de uso público y privado de acuerdo a los siguientes estándares de reserva de aparcamiento:

- Uso público: 1 plaza por cada 100 m², o fracción de edificabilidad terciaria.
- Uso privado: 1 plaza por cada 40 m², o fracción de edificabilidad terciaria

Para el cálculo de la reserva de aparcamientos de la parcela se considera la superficie total de 21,471.89 m² aplicándole el coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s resultando un total de 47.238,16 m².

Por tanto, las reservas mínimas de aparcamiento son las siguientes:

- Uso público:	473 plazas
- Uso privado:	1181 plazas
TOTAL s/LOTUP	1654 plazas

Para satisfacer esta demanda de número de plazas de aparcamiento de uso privado se construirá un aparcamiento subterráneo de una planta ocupando el subsuelo grafiado en los planos anexos.

La ocupación del suelo se propone sobre una superficie total de 24.732,15 m². Restando la superficie que ocupan, tanto accesos como salidas de aparcamiento, nos quedaría una superficie de 23.348,35 m² destinada al estacionamiento de vehículos. Considerando una estimación de 30 m²/plaza sobre esta superficie resultaría un total de 780 plazas, aproximadamente, con lo que la ocupación del subsuelo no satisfaría la reserva de aparcamiento privado exigida por la LOTUP.

Se justifica la ocupación del **subsuelo de la red viaria** en base al artículo 6.71. Condiciones específicas del PGOUV:

“Art.6.71.- Condiciones específicas

1. Red Viaria (GRV).

- a. La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.
- b. Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y **la ejecución de aparcamientos subterráneos privados previa desafectación, o públicos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.**
- c. El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación. (...)

Se justifica la ocupación del **subsuelo de la PARCELA 2 dotacional** en base al artículo 7.9. Condiciones específicas del PGOUV:

"Art.7.9.- Uso de Aparcamiento (Par)

1. *Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.*
2. *Se distinguen los siguientes:*
 - a) *Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par. 1):*
 - *Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)*
 - **Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, o bajo los espacios libres públicos en cuyo caso podrán ser de carácter privado previa desafectación, o público previa concesión administrativa o mera autorización, (Par.1b).**
 - *Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).*
 - *En edificio de uso exclusivo (Par.1d).*
 - b) *Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2)."*

También se tomará en consideración la Disposición Adicional: "Aparcamientos en subsuelo" según la MP 12 (BOP 21-8-99) Concesión Aparcamientos Subsuelo Público (1466) del Plan General

B.5. Aparcamiento en altura.

La necesidad de construir un aparcamiento en altura surge por un doble motivo:

- 1) La imposibilidad de satisfacer en la superficie del subsuelo el número total de plazas demandadas
- 2) La presencia del **nivel freático** cercano a la cota 0, lo cual hace inviable técnica y económicamente aumentar el número de plantas de sótano.

En las Normas Urbanísticas de la Revisión Simplificada del PGOU, en su **Artículo 157- Aparcamiento Privado en subsuelo de terrenos de dominio público.**

Apartado 4:

*"El **número máximo de plantas** a construir quedará condicionada **a la incidencia sobre el nivel freático** y al estado de conservación de las edificaciones del entorno. Estos condicionantes deberán ser valorados en el planteamiento que concrete la desafectación, con la previsión de las medidas correctoras convenientes."*

Como se ha explicado anteriormente, se propone modificar parte de una parcela cuyo uso específico es Sistema Local de Red Viaria, Vía Urbana (RV-4) para cambiar su uso pormenorizado a Par 1.d. Aparcamiento en edificio de uso exclusivo.

De este modo la ordenación propuesta quedaría configurada por una parcela con uso Par 1.d. de 4.704,85 m² y la zona restante como RV-4

El ámbito objeto de esta modificación mantiene la clasificación como urbano y la zona de calificación urbanística EDA, **modificando únicamente el uso pormenorizado.**

El uso **Par 1.d Aparcamiento en edificio exclusivo** se considera compatible con la zona de calificación EDA al no estar incluido en los usos prohibidos expresamente en el art. 6.23.-Usos del PGOUV:

“Artículo 6.23.- Usos.

1. *El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).*
2. *Se prohíben expresamente los siguientes usos:*

a) *Terciarios:*

- *Edificios comerciales (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos*
- *Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).*
- *Campamentos (Tho.2).*
- *Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136.*

b) *Industriales y almacenes:*

- *Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.*

c) *Dotacionales:*

- *Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

d) *Aparcamientos:*

- *Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.*

Se considera necesario el cambio de uso pormenorizado a Par 1.d dentro de la zona de calificación EDA al no estar dicho uso entre los específicos para sistema local de Red Viaria (RV-4) según los art. 6.74, 6.76, 6.69 y 6.71, del PGOUV

“Artículo 6.74.- Tipos y categorías de Sistemas Locales.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

- a) RV Sistema local de Red Viaria. RV-4 Vía urbana. (...)

“Artículo 6.76.- Condiciones específicas.

- 1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación. (...)

“Artículo 6.69.- Usos.

- 1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm). (...)

- 2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria.

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes (...)

“Art.6.71.- Condiciones específicas

- 1. Red Viaria (GRV).

- b) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. **Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas)** que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.
- c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación postes de suministro de carburantes, y **la ejecución de aparcamientos subterráneos** privados previa desafectación, o públicos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
- d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación. (...)

Actualmente la PARCELA 5 forma parte del Sistema Local Red Viaria Urbana (RV-4) conformando un aparcamiento en superficie, por lo que no se altera el uso final al que está destinado en la actualidad. La modificación no afecta, por tanto, a la categoría funcional básica de las vías (según art. 6.71 del PGOUV)

Todo el suelo incluido en la modificación es suelo público, de modo que únicamente se está cambiando su destino, dando cumplimiento de este modo al equilibrio dotacional del art. 63.3 de la LOTUP.

La modificación plantea la ejecución de un aparcamiento en altura desarrollado en 5 niveles (PB+4), incluso aprovechamiento en cubierta, de manera que se cumplen las condiciones urbanísticas de la zona de edificación abierta (EDA)

según el art. 6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios del PGOUV, ajustándose los parámetros urbanísticos a los siguientes:

- Porcentaje de ocupación en planta: 100%
- Número máximo de plantas: 5
- Altura máxima de cornisa: 17,00 m
- Altura máxima: 21,50 m
- Separación a lindes: sin limitación

La superficie construida estimada para el desarrollo del aparcamiento en altura es de 20.911,05 m². Con esta edificación se consigue satisfacer una reserva de 520 plazas de aparcamiento aproximadamente (estimado 40m²/plaza*), que sumadas a las 780 plazas de reserva en subsuelo ascienden a 1.300 plazas con lo que se consigue **satisfacer la reserva de aparcamiento de uso privado** (1181 plazas).

La presente modificación se justifica, así mismo, al enmarcarse entre las premisas que establece la revisión de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de València al construirse aparcamientos subterráneos y en altura en una zona cercana al acceso de la ciudad de manera que funcionen como aparcamientos disuasorios permitiendo la recuperación del espacio viario para el peatón.

**Se considera un ratio de 40 m²/plaza dada la mayor repercusión de los elementos de comunicación vertical (rampas y escaleras) en aparcamientos en altura.*

6. JUSTIFICACIÓN DE LA URGENTE TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Habiendo justificado ya la viabilidad de la modificación descrita anteriormente, todas las modificaciones se proponen para responder a la demanda deportiva y cultural de la ciudad de Valencia.

Razones de interés general, concretamente la proximidad al Pabellón Fuente de San Luis donde juega el Valencia Basket y en general al conjunto de instalaciones deportivas de la zona como L'Alqueria del Basket para la cantera del Valencia Basket, el complejo "Ciudad del Rugby", y la piscina municipal, hacen proponer como idónea esta situación para completar la oferta deportiva y cultural en la zona

convirtiéndola en un núcleo dotacional de referencia tanto del propio distrito como de la ciudad de Valencia.

Para ello, LICAMPA, 1617 S.L. se ofrece a desarrollar el proyecto de "VALENCIA ARENA", un gran recinto multiusos concebido para albergar eventos deportivos y culturales en el entorno nacional e internacional. Dicho proyecto fue declarado de interés general para la Ciudad de Valencia por el Pleno de la Corporación Municipal celebrado el 26 de julio de 2018.

La urgencia de la modificación se impone también, como decimos, para poder desarrollar este proyecto con la mayor rapidez posible, quedando supeditada la solicitud de licencias a la aprobación de esta modificación.

LICAMPA, 1617 S.L., se compromete desde el momento de la aprobación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia a presentar el proyecto "VALENCIA ARENA" para la solicitud de licencia de obra en el mínimo plazo posible. Así poder dar comienzo a las obras a la mayor brevedad y poder ofrecer dicho equipamiento en un corto plazo de tiempo.

7. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

Debido al elevado consumo eléctrico de un edificio de estas características, se plantea la disposición de 4 transformadores de 1.600 kVA en el lado oriental de la arena y 2 transformadores de 1.600 kVA en la parte occidental, con una capacidad eléctrica total prevista de 9-9,5 MVA.

Para garantizar el suministro eléctrico a la parcela es necesario iniciar, lo antes posible, las pertinentes gestiones entre la administración y la empresa suministradora, que deberá estudiar la solución óptima a esta cuestión.

La presente Modificación determina las transformaciones urbanísticas para permitir la construcción de un pabellón multiusos para 15.000 espectadores sentados y cumplir con la reserva mínima de plazas de aparcamiento a causa de la implantación de dicho equipamiento.

Según el art. 69 apartado 3 de la LOTUP las actuaciones derivadas de la presente modificación puntual se pueden desarrollar como actuaciones aisladas dado que se desarrollan en parcelas que tienen la condición de solar y en las que se realizarán las actuaciones "accesorias" previstas por el planeamiento que se autorizarán en la propia Licencia de obras.

Las condiciones de gestión de la actuación vendrán condicionadas por el Convenio de concesión que se suscriba al efecto para la ejecución del Proyecto VALENCIA ARENA.

Dicha gestión implicará las obligaciones urbanísticas que se desprenden de la presente modificación puntual:

- Demolición del colegio Ceip Les Arts situado en la Parcela 2, al calificarse como GEL-4.
- Elaboración del proyecto constructivo y construcción de un colegio de 2 líneas (2i + 6I+ 12P) en la Parcela 3, calificada como Educativa-cultural (EC)
- Urbanización de la zona verde de la parcela 2, calificada como GEL-4.

Estas obligaciones deberán incorporarse al título concesional por ser condiciones necesarias desde el punto de vista urbanístico para la ejecución del proyecto, como condiciones contractuales esenciales, cuyo cumplimiento determinará la resolución del mismo.

De hecho la ejecución del nuevo colegio tiene la consideración de condición necesaria vinculada a la propia ejecución del Proyecto "VALENCIA ARENA" de tal forma que, si por cualquier circunstancia dicho proyecto no se llevara a efecto tal y como se contempla en esta Modificación Puntual, se deberá iniciar, a instancias de la Conselleria competente en materia de Educación, los trámites para revertir las determinaciones urbanísticas contempladas en la misma, de forma que el Colegio CEIP Les Arts no quede en situación de fuera de ordenación

La construcción del nuevo colegio se adaptará a los estándares y necesidades de la Conselleria con competencias en educación. El programa responderá al siguiente documento:

VALENCIA	: localidad	provincia : VALENCIA
C.E.I.P. Les Arts	: centro	código : 46012732

Documento sólo de trabajo

Expediente SPCE 0/46/18/049	Construcción (reposición) de centro existente, en distinto solar; con el perfil escolar: 2i primer ciclo + 6 I + 12 P + 1 aula ordinaria + comedor (400 comensales, 2 t).
---------------------------------------	--

Nivel educativo	e. Infantil + Primaria
Número de unidades docentes (u = I + P)	2 + 6 + 12
Número de puestos escolares (pe = 20i + 25 I + 25 P)	490

Programa de necesidades (entendido como relación de espacios y/o usos con sus correspond. superficies útiles en m ²)	S.útil/espacio	Nº espacios di	S.útil dispuesta
--	----------------	----------------	------------------

A) Espacios **docentes** (con indicación de nivel educativo, (I,P,S,O,B,F, ...):

A.a) Aulas **generales**, polivalentes, para actividades, del proceso enseñanza-aprendizaje, teóricas:

Aula de E. Infantil primer ciclo	40	2	80
Aula de E. Infantil	50	6	300
Aula de E. Primaria	50	12	600
Aulas ordinarias adicionales de E. Primaria	50	1	50
Suma			1.030

A.b) Aulas de **pequeño grupo** y/o de apoyo a la integración:

Aula p.g.de E. Infantil (Orden 15 de mayo de 1992)	25	1	25
Aula pequeño grupo y de apoyo y refuerzo de E. Primaria (Real Decreto 132/2010)	25	4	100
Aula de educación especial	25	1	25
Suma			150

A.c) Espacios docentes **específicos**:

Aula de Informática de E. Primaria, <i>grande o con equipos unipersonales (IP-1, infocole)</i>	75	1	75
Seminario de Informática de E. Primaria			
Aula de Informática de E. Primaria, <i>pequeña o con equipos bipersonales (IP-2)</i>			
Aula de Música de E. Primaria (MP-1)	75	1	75
Aula - taller de E. Infantil			
Aula - taller polivalente de E. Primaria	75	1	75
Gimnasio: recinto / sala polideportiva	160	1	160
Gimnasio: vestuarios	20	2	40
Gimnasio: aseos	20	2	40
Gimnasio: profesor / monitor (seminario + vestuario)	15	1	15
Gimnasio: almacenes (incluye, si ha lugar, cuarto de calderas propias)	15	1	15
Suma			495

A.d) Espacios docentes **comunes**:

Espacio uso común infantil primer ciclo	40	1	40
Sala polivalente o de usos múltiples (espacio común) de E. Infantil	60	1	60
Almacén de sala polivalente o de usos múltiples (espacio común) de E. Infantil			
Sala polivalente o de usos múltiples	90	1	90
Almacén de sala polivalente o de usos múltiples	10	1	10
Biblio... - media... - video... - teca de E. Primaria	75	1	75
Despacho de responsable de la biblio... - media... - video... teca de E. Primaria			
Sala de equipos docentes de E. Infantil	15	1	15
Sala de equipos docentes de E. Primaria	15	2	30
Almacenes de recursos docentes (varios estratégicamente repartidos, en total aproximadamente)			9
Cuartos de limpieza (varios estratégicamente repartidos, en total aproximadamente)			12
Suma			341

A.e) Servicios higiénicos:

Aseos de alumnos E. Infantil, anexas a cada "Aula de E. Infantil" (aproximada., 5 m ² / u)	5	8	40
Aseos de alumnos (aproximadamente, 0,25 m ² / pe (de P)	0,25	300	75
Aseos educación especial, con cada "Aula de educación especial" (aproximada., 5 m ² / u)	5	1	5
Suma			120

Suma espacios docentes			2.136
-------------------------------	--	--	--------------

VALENCIA :localidad	provincia : VALENCIA
---------------------	----------------------

C.E.I.P. Les Arts :centro	código : 46012732
---------------------------	-------------------

Documento sólo de trabajo

Expediente SPCE: 0/46/18/049	Construcción (reposición) de centro existente, en distinto solar; con el perfil escolar: 2i primer ciclo + 6 I + 12 P + 1 aula ordinaria + comedor (400 comensales, 2 t.).
--	---

Nivel educativo	e. Infantil + Primaria
Número de unidades docentes (u = I + I + P)	2 + 6 + 12
Número de puestos escolares (pe = 20i + 25 I + 25 P)	490

Programa de necesidades (entendido como relación de espacios y/o usos con sus correspond. superficies útiles en m2)	S.útil/espacio	Nº espacios de S.útil dispuesta
---	----------------	---------------------------------

B) Administración

Despacho de Dirección	15	1	15
Despacho de Vicedirección			
Despacho de Jefatura de estudios	15	1	15
Despacho de Vicejefatura de estudios			
Despacho de Administrador / Secretario			
Secretaría / Archivo	38	1	38
Despacho de Servicio de orientación (escolar) / Psicólogo	15	1	15
Sala de profesores	50	1	50
Aseos de adultos (todos adaptados movilidad reducida) (n espacios de, aprox., 5m2)	5	4	20
Sala de Asociación de madres y padres de alumnos (AMPA)			
Sala de Asociación de alumnos (AA)			
Sala de AMPA + AA	13	1	13
Sala de visitas	13	1	13
Conserjería + reprografía	25	1	25

Suma administración			204
----------------------------	--	--	------------

C) Servicios generales

Almacén general	25	1	25
Cuarto contadores de agua potable	3	1	3
Cuarto general de limpieza	6	1	6
Cuarto o recinto de basuras	3	1	3
Grupo electrógeno / Contadores eléctricos	15	1	15
Cuartos de instalaciones ambientales (según proceda: calderas, compresores, ...)	20	1	20
PACK (3 espacios de 5m2: infantil, informática y secretaría)	5	3	15
Cuarto grupo incendios (dep. prefabricado de agua)	20	1	20
Ascensores con sala de máquinas (si ha lugar)	6	1	6
Aseos y vestuarios para personal no docente	6	1	6

Suma servicios generales			120
---------------------------------	--	--	------------

Suma total (A + B + C)			2.460
---------------------------------	--	--	--------------

D) Espacios y/o usos complementarios (opcionales para la Administración educativa)

Cocinilla (E. Infantil, no incluir si existe cocina)			
Comedor (nº de comensales simultáneos hasta 200)	300	1	300
Cocina (ver nota 4) (nº de come / comida: 400 en 2 turnos)	135	1	135
Vivienda de conserje			

Suma espacios y/o usos complementarios (opcionales para la Administración educativa)			435
---	--	--	------------

Suma total superficie útil (de uso) interior (Ui = A + B + C + D)			2.895
--	--	--	--------------

Circulaciones (pasos) interiores (entre 20 y 25 % sobre Ui)	0,25	2.895	724
---	------	-------	-----

Suma superficie útil interior (Si = 1,25 Ui)			3.618
--	--	--	-------

Muros y tabiquerías (entre 12 y 17 % sobre Si)	0,17	3.618	615
--	------	-------	-----

Suma superficie construida interior (Sct = 1,17 Si)			4.234
--	--	--	--------------

De superficie cubierta y abierta: 50 % sobre superficies de porches (ver epígrafe E, en página 3)	0,50	245	123
---	------	-----	-----

Total superficie construida (Sct = Sct + 50 % de porches)			4.356
--	--	--	--------------

VALENCIA : localidad	provincia : VALENCIA
----------------------	----------------------

C.E.I.P. Les Arts : centro	código : 46012732
----------------------------	-------------------

Documento sólo de trabajo

Expediente SPCE 0/46/18/049	Construcción (reposición) de centro existente, en distinto solar, con el perfil escolar: 2º primer ciclo + 6 I + 12 P + 1 aula ordinaria + comedor (400 comensales, 2 t.).
---------------------------------------	---

Nivel educativo	E. Infantil + Primaria
Número de unidades docentes (u = i + I + P)	2 + 6 + 12
Número de puestos escolares (pe = 20i + 25 I + 25 P)	490

Programa de necesidades (entendido como relación de espacios y/o usos con sus correspond. superficies útiles en m2)	S.Útil/espacio	Nº espacios dis	S.Útil dispuesta
---	----------------	-----------------	------------------

E) Espacios y/o usos exteriores (opcionales para la Administración educativa)

Extensión aulas al exterior (E. Infantil)	50	6	300
Porches (0,5 m2 / pe)	0,5	490	245
Pista polideportiva E. Primaria de 29 x 17,50 m (= 507,5 m2)	507,5	1	508
Pista polideportiva de 44 x 22 m (= 968 m2)	968	1	968
Pista polideportiva E. Primaria de 44 x 29 m (= 1.276 m2)			
Zona de juegos para E. Infantil (3 m2 / pel)	3	150	450
Zona de juegos para E. Primaria		300	800
Huerto escolar (0,4 m2 / pe)	0,4	490	196
Zona ajardinada (0,75 m2 / pe)	0,75	490	368
Estacionamiento para automóviles (20 m2 / u)	20	15	300

Reserva de ampliación propuesta (ubicación a justificar en proyecto arquitectónico)			
---	--	--	--

Suma espacios exteriores propuesta (incluye reserva de ampliación)	4.135
--	-------

Suma espacios exteriores sin reserva de ampliación	4.135
--	-------

F) Parcela

para centro de referencia de crecimiento con perfil escolar:	-
Propuesta (para centro de referencia de perfil escolar; indicado en línea anterior)	7.900
Mínima (sin reserva de ampliación)	7.900

CONSIDERACIONES GENERALES AL PROGRAMA

1 Tolerancias (aplicables a: espacios concretos, sumas y/o totales):

Sobre superficies (S)	En sup. interiores (A,B,C,D)	En sup. exteriores (E)
S <= 5 m2	+/- 50 %	+/- 100 %
5 m2 < S <= 15 m2	+/- 25 %	+/- 50 %
15 m2 < S <= 50 m2	+/- 15 %	+/- 30 %
50 m2 < S <= 100 m2	+/- 10 %	+/- 20 %
100 m2 < S	+/- 5 %	+/- 10 %

2 Número de plantas (máximo, salvo muy fundada justificación en contra): n plantas (baja + (n-1))
en escuelas de E. Infantil: 1 planta (baja)
en colegios de E. Primaria: 2 plantas (baja + 1)

3 Sobre la cocina:

La cocina incluirá zona de vestuarios para personal, recinto de basuras apropiado y contará con doble acceso: limpio y sucio.

4 Superficie de aulas generales

La superficie útil de las aulas generales indicada en este programa de necesidades no podrá reducirse en ningún caso.

5 Aula de educación Infantil de primer ciclo

Cumplirá lo establecido en Decreto 2/2009. Tendrá un aseo visible y accesible desde el aula.

6 Aula Ordinaria adicional:

El aula ordinaria adicional se habilitará como Unidad Específica de Educación Especial.

7 Sobre la superficie de la parcela:

La superficie de la parcela propuesta es de aproximadamente 7.900 m2. Los espacios exteriores se ajustan a esta superficie adoptando una pista polideportiva de menor tamaño y ajustando el número de plazas de aparcamiento.

En Valencia a 7 de diciembre de 2018

HOJA EN BLANCO

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	Situación	1/10.000
I-02	Usos actuales	1/2.500
I-03	Ámbito de actuación	1/1.000
I-04	Arbolado existente	1/1.000
I-05	Zonas verdes existentes	1/2.500

ANEXO I. RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

I-06	Distritos escolares	1/20.000
I-07	Usos Actuales. Clasificación del Suelo	1/5.000
I-08	Usos Actuales. Educativo Cultural	1/2.500
I-09	Usos Propuestos. Educativo Cultural	1/2.500

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

I-10	Unidades de paisaje	1/5.000
I-11	Infraestructura verde actual	1/5.000

HOJA EN BLANCO

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

HOJA EN BLANCO

A) NORMAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Art. 1. Ámbito de aplicación

1. Los artículos 2-7 de la presente normativa complementaria son de aplicación a la denominada "PARCELA 1" en la Modificación Puntual del PGOU de la parcela recayente a calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y avenida Antonio Ferrandis (actor), es decir a la parcela que se califica como GSP-1.
2. Los artículos 8-11 son de aplicación tanto a la denominada "PARCELA 1" como a la superficie colindante afectada por el proyecto del pabellón multiusos (Arena) para cumplir con la reserva de aparcamiento privado establecido en la LOTUP y facilitar la accesibilidad al mismo.
3. Los artículos 12-13 son de aplicación a las parcelas dotacionales de uso educativo propuestas, denominadas "PARCELA 3" y "PARCELA 4" en la presente Modificación Puntual del PGOU.
4. Los artículos 14-15 de estas normas son de aplicación a la denominada "PARCELA 5" en la Modificación Puntual.

Art. 2. Carácter complementario de las presentes normas (GSP-1)

La parcela edificable GSP-1 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 (PGOUV).

La presente normativa complementaria aclara, precisa y facilita la aplicación de las normas de dicha calificación al uso concreto de gran pabellón multiusos (Arena) con capacidad para 15.000 espectadores, por lo que de estas normas no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable, de altura máxima, de ocupación en planta o de usos compatibles no autorizados por la normativa GSP-1 del vigente plan General, salvo las excepciones indicadas en los siguientes artículos.

Art. 3. Cómputo de edificabilidad, alturas y ocupación en planta

Atendiendo a la singularidad arquitectónica de un pabellón multiusos "arena" se aplicarán las siguientes condiciones de cómputo de edificabilidad:

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

2. Computarán al 50 % como superficie edificable los espacios bajo las gradas cubiertos y abiertos, aunque tengan cerramientos móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo.
3. La superficie de la pista y graderíos computarán a efectos de edificabilidad como una única planta independientemente de su altura.
4. El índice de edificabilidad será de 2,2 m²t/ m²s establecido por el PGOUV para el resto de las categorías del Sistema General de Servicios Públicos (GSP) y para todas las destinadas a Sistema Local de Servicios Públicos (SP) y no el establecido para GSP-1 dadas las condiciones de práctica deportiva a cubierto a la que se destinará el pabellón.
5. La altura de cornisa máxima se fijará en 40.00m, no estableciéndose altura máxima de coronación
6. No se exige ningún retranqueo de las alineaciones de la edificación respecto de las alineaciones de la parcela.
7. El coeficiente de ocupación en planta será del 70% de acuerdo con lo establecido en el PGOUV, pero, dada la especificidad del presente proyecto, no contabilizarán como ocupación en planta los espacios exteriores cubiertos a una altura mayor a 5 m.
8. No contabilizarán como ocupación en planta aquellas escaleras exteriores (no cubiertas) que se ubiquen sobre el forjado de planta baja siempre que no alberguen uso bajo las mismas.

Art. 4. Normativa aplicable a los usos compatibles

1. El uso global o dominante será el uso dotacional deportivo (DEP) y los usos compatibles serán comercial (Tco) y recreativos (Tre) autorizados por la normativa urbanística.
2. Las actividades integradas dentro de la envolvente del nuevo Arena, que constituyen actividades complementarias del espectáculo como restaurantes, bares, cafeterías, museo del club y tiendas de artículos

relacionadas con el espectáculo, se considerarán incluidas en el uso Dominante Deportivo.

3. El porcentaje del uso Dominante Deportivo de la edificación computable sobre rasante será superior al 50% de la edificabilidad total de la parcela calificada GSP-1.

Art. 5. Cota de referencia

Al ser la diferencia de nivel entre todas las alineaciones de la parcela inferior a 1,50m se tomará como cota de referencia para toda la parcela la media entre la cota mayor y menor de todas las alineaciones.

Art. 6. Aplicación a la planta baja

Dadas las condiciones de especificidad del uso al que se destinará la parcela calificada como GSP-1 no se limitará la altura máxima de planta baja.

Se permite la construcción de un nivel de entreplanta no computable con las siguientes determinaciones:

- a) Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.
- b) Su superficie máxima total no superará el 75% de la ocupación en planta de la edificación.
- c) No se exigirá limitación de retiro a las fachadas exteriores

Art. 7. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante

En las plantas que tengan consideración de sótanos con relación a la cota de referencia definida en 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 pabellón, se admite la presencia permanente de personas, siempre que se cumplan las condiciones reglamentarias de evacuación y de medidas de protección aplicables.

Las piezas habitables que se permiten bajo rasante cumplirán las siguientes condiciones:

- Se destinarán a usos distintos de los residenciales o vivienda
- Su ubicación quedará limitada a la primera planta sótano, no excediendo su cota de pavimento de -6,00m medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle.

Art. 8. Dotación de aparcamiento para la edificación implantada en la parcela GSP-1

Para cumplir con la reserva de aparcamiento de uso privado establecido en la LOTUP en relación a la edificabilidad de la parcela GSP-1, que supone un mínimo de 1.181 plazas, se plantea (según documentación gráfica de la presente Modificación Puntual) la construcción de:

- un aparcamiento subterráneo en el subsuelo anexo a la parcela 1.
- un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de las parcelas 2 y 5 de la propuesta.
- un edificio de aparcamiento en 5 niveles (PB+4), incluso aprovechamiento en cubierta, en la parcela 5, comunicado con el aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la misma.

Art. 9. Reordenación de la zona verde colindante

Para resolver el acceso de vehículos a cota sótano de la parcela es necesario la ejecución de rampas en la zona verde anexa a la parcela recayente sobre la calle Antonio Ferrandis (actor). En los planos de ordenación se muestra la zona verde a reordenar manteniendo los estándares y en los planos de información el arbolado afectado y una posible reordenación que no será vinculante y se consensuará con el servicio de jardinería del Ayuntamiento.

Art. 10. Utilización de la mediana de la calle Antonio Ferrandis

Se permite la utilización de la mediana que separa ambos sentidos en la calle Antonio Ferrandis (actor) para la instalación de publicidad y señalética del Arena mediante la concesión demanial.

Art. 11. Carácter complementario de las presentes normas zona EDA

La parcela edificable EDA de esta modificación está sujeta a la aplicación de la normativa de la calificación EDA del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOUV).

La presente normativa complementaria aclara, precisa y facilita la aplicación de las normas de dicha calificación al uso concreto de aparcamiento en edificio de uso exclusivo (Par 1.d) con el fin de cumplir las reservas de aparcamiento por la implantación del pabellón multiusos Valencia Arena, por lo que de estas normas no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable, de altura máxima, de ocupación en planta o de usos compatibles no autorizados por la normativa EDA del vigente plan General, salvo las excepciones indicadas en los siguientes artículos.

Art. 12. Parámetros urbanísticos de la parcela 4

La parcela 4 está sujeta a la aplicación de las normas urbanísticas en materia de reservas dotacionales educativas aprobadas en el Decreto 104/2014 y recogidas en su artículo 11:

"las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

- *Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.*
- *Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.*
- *Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.*
- *Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.*
- *Altura de cornisa $\leq 12 \text{ m}$.*
- *Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.*
- *Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades."*

Art. 13. Serán obras y cargas accesorias derivadas de la ejecución del presente instrumento de planeamiento:

- Todas las actuaciones y obras que se requieran para la construcción del CEIP Les Arts, que actualmente se sitúa en la Parcela 2, en una nueva parcela, así como, de resultar necesarias, todas las actuaciones derivadas de la reubicación en instalaciones provisionales del mencionado centro, todo ello de conformidad con el art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para garantizar el mantenimiento del servicio público educativo correspondiente.

- En relación con el art. 10 del Decreto 104/2014, se incluirán también como obras accesorias en la ejecución del planeamiento, el apantallamiento de los centros de transformación eléctricos existentes en el perímetro de las parcelas dotacionales de uso educativo 3 y 4, de modo que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 microteslas, así como, caso de ser necesarias, la disposición de las medidas correctoras a nivel acústico derivadas de los nuevos usos del planeamiento.

Art. 14. Cómputo de edificabilidad, alturas y ocupación en planta en la parcela 5

En la parcela calificada con uso Par 1.d Aparcamiento en edificio de uso exclusivo se permitirá el uso de todas las plantas para aparcamiento incluida la planta de cubierta.

Art. 15. Cómputo de edificabilidad, alturas y ocupación en planta en la parcela 5

En la parcela calificada con uso Par 1.d Aparcamiento en edificio de uso exclusivo se aplicarán los siguientes parámetros urbanísticos:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| - Porcentaje de ocupación en planta: | 100% |
| - Número máximo de plantas: | 5 |
| - Altura máxima de cornisa: | 17,00 m |
| - Altura máxima | 21,50 m |
| - Separación a lindes: | sin limitación |

Art. 16. Permeabilidad física

En la "PARCELA 5", calificada con uso Par 1.d Aparcamiento en edificio de uso exclusivo, se asegurará el paso peatonal desde las aceras de las calles sobre las que recae. Los pasos peatonales en dicha parcela que sean exteriores a la edificación tendrán carácter de espacio público.

Art. 17. Independencia de la edificación

a) La construcción proyectada en la "PARCELA1" constituirá por sí mismo una edificación exenta. La distancia mínima entre esta y las demás edificaciones de las parcelas de su entorno será de 25m exceptuando aquellas construcciones que se desarrollen en planta baja o semisótano.

b) Toda construcción proyectada en la "PARCELA 5", calificada con uso Par 1.d Aparcamiento en edificio de uso exclusivo, constituirá por sí misma un edificio exento. La distancia mínima entre este y las demás edificaciones de las parcelas de su entorno será de 10m exceptuando aquellas construcciones que se desarrollen en planta baja o semisótano.

Art. 18. Permeabilidad visual

Se asegurará la permeabilidad en los cerramientos en la edificación proyectada en la "PARCELA 5" a fin de minimizar el impacto visual sobre las edificaciones de su entorno.

Art. 19. Ajardinamiento perimetral

Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres en el perímetro de las edificaciones a modo de barrera visual vegetal, incluyendo arbolado de gran porte, siempre que sea posible.

Art. 20. Profundidad del terreno ajardinado

En el interior de la "PARCELA 2", calificada como GEL-4 y considerada como jardín (JV), según establece el ANEXO IV de la LOTUP, se garantizará una capa de tierra de espesor no inferior a 1m para la plantación de especies arbóreas.

Art. 21. Continuidad del espacio peatonal

Se garantizará la continuidad peatonal a lo largo del nuevo eje verde que conectará las avenidas Hermanos Maristas y Antonio Ferrandis. A tal fin se plantean las siguientes actuaciones:

a) Acondicionamiento de las zonas peatonales situadas en el espacio libre anexo a la "PARCELA 1".

b) Peatonalización y acondicionamiento de la calle Pintor Gassent para tal uso, restringiendo el tráfico de vehículos para acceso exclusivo de residentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

- El Ayuntamiento no podrá ejecutar los usos asignados a la parcela GEL-4 (Parcela 2) mientras no se garantice la reubicación del actual CEIP Les Arts en una nueva parcela y el mantenimiento del servicio público educativo, por lo que el uso actual educativo-cultural de la Parcela 2 será transitoriamente compatible hasta que no quede garantizado dicho servicio público de manera ininterrumpida.
- Si, trascurridos los plazos para la ejecución del planeamiento, éste no se hubiera ejecutado, la conselleria competente en materia educativa se reserva la posibilidad de solicitar la modificación o reversión del mismo para evitar incurrir en situaciones de fuera de ordenación.

B) PLANOS DE ORDENACIÓN

P-01	Modificación usos propuesta	1/2.500
P-02	Ocupación del subsuelo	1/2.000
P-03	Ocupación de vía pública	1/2.000
P-04	Imagen urbana	1/2.000
P-05	Urbanización av. Antonio Ferrandis	1/750
P-06	Urbanización av. Hermanos Maristas	1/750
P-07	Afección al arbolado	1/2.000
P-08	Afección al arbolado av. Antonio Ferrandis	1/1.000
P-09	Condiciones urbanísticas parcela 5	1/1.000

ANEXO III. INFORME DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

P-10	Servidumbres Aeronáuticas	1/10.000
------	---------------------------	----------

ANEXO V. RESPUESTA INFORME SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN VIARIA DEL SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

P-11	Acceso vehículos pesados. Avda/ Antonio Ferrandis	1/500
------	---	-------

ANEXO VII. RESPUESTA AL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, PREVENCIÓN, INTERVENCIÓN EN EMERGENCIAS Y PROTECCIÓN CIVIL.

P-12	Accesibilidad bomberos Av. Hermanos Maristas	1/750
P-13	Accesibilidad bomberos Av. Antonio Ferrandis	1/750
P-14	Ubicación hidrantes	1/2.000

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

P-15	Infraestructura verde propuesta	1/2.500
------	---------------------------------	---------

Valencia, a 03 de marzo de 2020

Jose J. Martí Cunquero

Amparo Roig Herrero

ROIG.MARTI ARQUITECTURA S.L.P.