

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva de la modificación del Plan General "València Arena" de Valencia. Expte. 1335154.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de abril de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación del Plan General de València relativa al "València Arena" (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València de fecha 26 de julio de 2018, se manifestó el soporte político de la corporación municipal a la iniciativa presentada por la mercantil LICAMPA 1617, S.L. para la construcción y explotación de un pabellón deportivo multiusos con capacidad para aproximadamente 15.000 espectadores e instalaciones anexas, utilizando la fórmula de la concesión demanial en una parcela de propiedad municipal; y se declara como de interés general para la Ciudad de València.

En fecha 1 de agosto de 2018, la citada mercantil presenta documentación relativa a la Modificación Puntual del PGOU, que el Ayuntamiento asume e inicia el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 9 de noviembre de 2018, se emite informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado, respecto a la Modificación de referencia. El informe ambiental y territorial estratégico se publica en el DOGV núm. 8426, de fecha 19 de noviembre de 2018. Tras introducirse determinados cambios en la Modificación, se adopta nuevo acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 12 de abril de 2019, en el que se concluye que las modificaciones propuestas no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este acuerdo se publica en el DOGV núm. 8535, de fecha 25 de abril de 2019.

Mediante acuerdo plenario municipal de fecha 25 de abril de 2019, se inicia el proceso de información pública y consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. El anuncio de información pública se inserta en el DOGV núm. 8540, de fecha 3 de mayo de 2019, y en el diario "las Provincias", de la misma fecha. No se presentan alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 26 de septiembre de 2019, aprueba provisionalmente la Modificación, que queda condicionada a la subsanación de determinadas cuestiones en materia viaria y de movilidad; y se faculta a la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana para la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para la plena efectividad del acuerdo. Una vez presentadas las subsanaciones requeridas, y tras los informes favorables de los servicios municipales afectados, se adopta resolución de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 19 de noviembre de 2019, por la que se consideran cumplidas las condiciones indicadas en el acuerdo de aprobación provisional.

El Ayuntamiento de València solicita la aprobación definitiva de la Modificación, mediante la presentación de la documentación en la Plataforma de Agilización y Transparencia en la Tramitación Urbanística (PATTU), de la Generalitat Valenciana, en fecha 22 de noviembre de 2019.

En fecha 6 de marzo de 2020, se presenta documentación justificativa complementaria, remitida en virtud de la moción de la Concejala Delegada de Planificación y Gestión Urbanística, de fecha 5 de marzo de 2020.

Segundo. El expediente incluye los siguientes documentos: Modificación de Plan General (que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación y normas urbanísticas, y varios anexos relativos a materias sectoriales, entre los que se incluye un anexo relativo al informe de impacto de género), Documento Inicial Estratégico, Estudio de Integración Paisajística, Estudio de Viabilidad Económica, Informe de Sostenibilidad Económica, Plan de Movilidad y Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos.

Tercero. El objeto de la Modificación es establecer la ordenación urbanística que permita la construcción en la ciudad de València del proyecto denominado "VALENCIA ARENA": un gran recinto multiusos 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. Se prevé una capacidad de 15.000 espectadores sentados.

El ámbito de la Modificación se sitúa entre la avenida Hermanos Maristas y la avenida del Actor Antonio Ferrandis, junto a las actuales instalaciones del Valencia Basket Club. Se trata de un ámbito de carácter discontinuo, puesto que incluye tres ámbitos: un ámbito que engloba las parcelas designadas con los números 1, 2 y 5; otro ámbito designado como parcela número 3; y otro ámbito designado como parcela número 4. En concreto, la implantación del pabellón se propone en la manzana delimitada por las calles Ángel Villena, Bomber Ramón Duart y Actor Antonio Ferrandis. Se configura, así, un enclave estratégico junto a otros equipamientos deportivos como la "Ciudad del Rugby", la Piscina Municipal y "L'Alqueria del Basket".

La Modificación conlleva varios cambios de calificación urbanística:

- Parcela 1A: se cambia de Sistema Local Educativo-Cultural (EC) a Sistema General de Servicios Públicos de Uso Deportivo (GSP-1).
- Parcela 1B: se cambia de Sistema Local Servicios Públicos a Sistema General de Servicios Públicos de Uso Deportivo (GSP-1).
- Parcela 2: se cambia de Sistema Local Educativo-Cultural (EC) a Espacios Libres de Uso Deportivo (GEL-4).
- Parcela 4: se cambia de Espacios Libres de Uso Deportivo (GEL-4) a Sistema Local Educativo-Cultural (EC).
- Parcela 5: se cambia de Sistema Local de Red Viaria (RV) a Aparcamiento en edificio de uso exclusivo (PAR 1.d).

Las superficies afectadas por la Modificación se resumen en la siguiente tabla:

PARCELA	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN MODIFICADA	DIFERENCIA		
Parcela 1	EC y SP	21.471,89 m ² s	GSP-1 / PQD	21.471,89 m ² s	-----
Parcela 2	EC	18.417,00 m ² s	GEL-4 / PVJ	19.919,95 m ² s	+ 1.502,95 m ² s
Parcela 3	EC	7.966,34 m ² s	EC / SQE	7.966,34 m ² s	-----
Parcela 4	GEL-4	10.592,31 m ² s	EC / SQE	10.592,31 m ² s	-----
Parcela 5	RV-4	6.207,80 m ² s	Par.1.d / SCA	4.704,85 m ² s	- 1.502,95 m ² s
Zonas verdes	-----	10.592,31 m ² s	-----	19.919,95 m ² s	+ 9.327,64 m ² s
Eq. educativo	-----	47.855,23 m ² s	-----	18.558,65 m ² s	- 29.296,58 m ² s
Eq. deportivo	-----	-----	-----	21.471,89 m ² s	+ 21.471,89 m ² s
Comunicaciones	-----	6.207,80 m ² s	-----	4.704,85 m ² s	- 1.502,95 m ² s
TOTALES	-----	64.655,34 m ² s	-----	64.655,34 m ² s	-----

En la tabla anterior, se indican las equivalencias entre los códigos de calificación urbanística establecidos en el Plan General de València y los códigos de las dotaciones públicas, según el apartado I.2.1 del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP).

La parcela destinada a la construcción del pabellón multiusos se califica como equipamiento de la red primaria, ya que, según el art. 24.1.e) de la LOTUP, constituye un equipamiento cuyo ámbito de servicio supera su entorno inmediato.

La implantación del pabellón requiere en su proximidad de una dotación de aparcamientos; por otra parte, en la Modificación se justifica el gran deterioro que sufre la edificación dotacional del Centro de Educación Infantil y Primaria Les Arts (en adelante, CEIP Les Arts), que es una dotación colindante a la parcela en la que se plantea el pabellón y cuya construcción data del año 1977. En consecuencia, la Modificación incluye las siguientes actuaciones:

- Construcción de un nuevo centro CEIP Les Arts en una parcela dotacional próxima (parcela 3).
- Trasladar el actual CEIP Les Arts desde la parcela actual (parcela 2) a la parcela 3.
- Construcción de un aparcamiento ocupando el subsuelo de la parcela 2 y el subsuelo y el vuelo de la parcela 5 (que se califica específicamente como aparcamiento en edificio de uso exclusivo).

La construcción del nuevo CEIP Les Arts se plantea con el visto bueno de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, como se indica más adelante en su informe, manteniendo el mismo programa y niveles de enseñanza (2i+6I+12P) y adaptándolo a los estándares actuales.

En cuanto a los usos de la parcela con la calificación GSP-1, el uso global o dominante será el uso dotacional deportivo (DEP) y se permiten como usos compatibles el comercial (Tco) y recreativos (Tre). Y se añaden las siguientes condiciones:

- 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.

En la parcela GSP-1, destinada a la construcción del pabellón multiusos, y dada la singularidad y dimensión de un pabellón para 15.000 espectadores, la Modificación incluye las siguientes determinaciones relativas a parámetros edificatorios:

- Se aumenta la edificabilidad de 1,20 m²/m²s que está prevista con carácter general para los servicios públicos de uso deportivo, a 2,20 m²/m²s, puesto que la implantación de un pabellón para 15.000 espectadores requiere una edificabilidad mayor que la establecida de modo general para las instalaciones deportivas convencionales. Además, esa edificabilidad de 2,20 m²/m²s es la que asigna la normativa del Plan General al resto de Sistemas Generales de Servicios Públicos. También se establecen unas reglas de cómputo de edificabilidad, que han sido aprobadas por el Ayuntamiento de València.

- Por la misma razón que se ha indicado en el apartado anterior, la altura máxima se fija en 40 m, en lugar de los 20 m establecidos con carácter general para las instalaciones deportivas convencionales.

- Se mantiene el coeficiente de ocupación máxima del 70 %, y se propone que, dada la singularidad de la instalación deportiva a implantar, no computen a efectos de este parámetro los espacios exteriores cubiertos a una altura mayor de 5 m; de esta manera, se permite la configuración de un espacio exterior protegido de las inclemencias meteorológicas que organice los accesos al pabellón y sirva también de espacio exterior seguro en caso de evacuación.

Se plantea también la ocupación del subsuelo de la parcela 2, que se califica en la Modificación como Espacio Libre de Uso Deportivo, y de la red viaria contigua, con destino a aparcamientos. La disposición de aparcamientos bajo los espacios libres públicos está permitida según el art. 7.9.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Modificación del Plan General relativa a la concesión de aparcamientos en el subsuelo público.

En la parcela 5 se prevé la construcción de una edificación en altura destinada a aparcamiento. La edificación se desarrollará en cinco niveles (PB+4) destinándose todos los niveles, incluido el de cubierta y el sótano, a aparcamiento.

En la Modificación se analizan, como referencia, los estándares de dotación de aparcamientos de parcelas privadas de uso terciario. No obstante, se trata de una dotación pública. En cualquier caso, en el Plan de Movilidad, que se ha aprobado en trámite independiente, como luego se indica, queda justificada la dotación de aparcamientos.

Se describen en la memoria justificativa algunos cambios en cuanto a la urbanización de las zonas verdes y espacios libres, que no tienen ninguna trascendencia en cuanto a la calificación urbanística de tales zonas verdes y espacios libres.

En las normas urbanísticas de la Modificación, la regulación de las parcelas educativas reproduce las condiciones establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

En el Anexo II de la Modificación se incluye el informe de impacto de género, en el que se tienen en cuenta criterios de accesibilidad, movilidad y seguridad del espacio urbano.

En el estudio de viabilidad económica se justifica que, dado que la Modificación no contempla ningún uso lucrativo, puesto que todo son dotaciones públicas, no se genera ningún producto de mercado respecto del que haya que evaluar la proporción entre el valor final del producto y las cargas urbanísticas necesarias para su generación. En cuanto a la sostenibilidad económica de la actuación, se evalúa el incremento de los gastos de mantenimiento de zonas verdes y red viaria derivadas de la nueva ordenación propuesta y se justifica que dicho incremento es asumible en el presupuesto municipal. La construcción del pabellón multiusos y sus obras complementarias está prevista mediante el sistema de concesión demanial, por lo que este sistema no supone una carga económica para el Ayuntamiento de València.

Cuarto. Se destacan los siguientes informes emitidos durante la tramitación municipal y autonómica del expediente:

- 3/12/18: informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, respecto al borrador de la Modificación, en el que se considera viable el cambio de Educativo Cultural Universitario a Servicio Público de uso Deportivo, y se plantea la necesidad de buscar alternativas a la construcción de un aparcamiento en el subsuelo de una parcela educativa.

- 25/1/19: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, con la condición de incorporar el plano de servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que conllevan las mismas.

- 5/6/19: informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de carácter favorable condicionado, del que cabe destacar las siguientes cuestiones:

“No se encuentra inconveniente al cambio de uso de la parcela denominada 1A, de 19.531,48 m² situada entre las calles Ángel de Villena, Bombero Ramón Duart y Antonio Ferrandis, del actual Sistema General Educativo-Cultural Universitario a GSP-1 de uso Deportivo...”

(...)

...no se observa inconveniente a los cambios de uso educativo propuestos, pero deberán observarse las situaciones transitorias derivadas de la ejecución del planeamiento para poder materializar dichos cambios respetando el mantenimiento del servicio público educativo.

(...)

...en el instrumento de planeamiento se deberán observar las siguientes consideraciones:...” [se incluyen 3 consideraciones, a las que cabe remitirse en el presente documento].

- 8/7/19: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, en materia de servidumbres aeronáuticas, que están recogidas en el plano P-10 y en el Anexo III de servidumbres aeronáuticas.

- 22/7/19: informe desfavorable de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, principalmente por cuestiones de movilidad. No obstante, la citada dirección general aprueba con posterioridad el Plan de Movilidad.

- 7/11/19: informe de la Dirección General de Aviación Civil, en el que solicita que se le remita el documento aprobado provisionalmente. En fecha 20 de noviembre de 2019, el Ayuntamiento remite la documentación solicitada.

- 9/1/20: informe favorable del Servicio de Infraestructuras Deportivas, de la Dirección General de Deporte, en el que se indica lo siguiente: "La citada infraestructura deportiva dotará a la ciudad de València d'un emblemàtic recinte d'ús esportiu principalment i amb la possibilitat de desenvolupar un altre tipus d'esdeveniments amb gran afluència de públic.

Les modificacions proposades del Pla General d'Ordenació Urbana consisteixen en una sèrie de modificacions puntuals en l'ordenació urbanística de les parcel·les situades en l'àmbit de l'actuació. De les citades modificacions s'obté un augment de la superfície destinada actualment a ús esportiu, per la qual cosa, es reforça la presència d'infraestructures esportives en l'àmbit urbà."

- 20/12/19: informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de carácter favorable condicionado, en el que se concluye lo siguiente:

"1.- El apartado primero del artículo 13 de las NNUU deberá redactarse de la siguiente manera:

- 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.

2.- Deberá eliminarse de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA el apartado donde se recoge que:

- Para garantizar el mantenimiento del servicio público educativo del CEIP Les Arts, sin acometer actuaciones derivadas de la reubicación en instalaciones provisionales, el órgano promotor deberá:

- Adoptar las medidas de control necesarias sobre el actual CEIP Les Arts durante la ejecución de las obras previstas en las parcelas colindantes.

- Compatibilizar las obras de demolición del antiguo CEIP Les Arts en la Parcela 2 con la construcción del nuevo centro en la Parcela 3."

- 3/2/20: informe desfavorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se indican varias deficiencias del estudio de integración paisajística, relativas, en síntesis, a: la delimitación, caracterización y valoración de las unidades de paisaje, los resultados de la participación pública, el establecimiento de medidas de integración paisajística y la definición de la infraestructura verde.

- 13/2/20: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

- 24/2/20: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que, en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, se indica lo siguiente:

"De acuerdo con la documentación presentada la modificación propuesta supone una reducción de 11.344,33 m³/año respecto a la demanda prevista en el planeamiento vigente al disminuir los consumos derivados de los usos educativo- cultural y dotacional deportivo. En todo caso el incremento de demanda de recursos hídricos puede ser atendido con las concesiones que dispone el Ayuntamiento de Valencia."

- 23/3/20: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se concluye lo siguiente:

"Con las medidas de integración paisajística incluidas en las determinaciones normativas de la Modificación Puntual en los términos indicados y considerando que la infraestructura verde definida forma parte de la ordenación estructural, se emite informe favorable al estudio de integración paisajística de la Modificación Puntual "Pabellón Valencia Arena del PGOU de València."

Quinto. El art. 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana (en adelante, LMCV), determina que "la implantación de aquellos usos, servicios o unidades residenciales particularmente relevantes en relación con su capacidad de generación o atracción de demanda de desplazamientos será precedida de la formulación de un plan de movilidad, cuyo alcance dependerá del instrumento urbanístico necesario para su desarrollo y de la colindancia o no con núcleos urbanos existentes"; y, también, que "corresponde a la Conselleria competente en materia de transporte la aprobación de los planes de movilidad previstos en este artículo, aprobación que será previa al otorgamiento de la licencia o aprobación del proyecto o instrumento de ordenación que posibilite el desarrollo de la implantación".

El Plan de Movilidad fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el DOGV de fecha 19 de diciembre de 2019. No se presentó ninguna alegación. Posteriormente, se dicta la resolución de 13 de febrero de 2020, de la directora general de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible, por la que se aprueba el Plan de movilidad de la modificación puntual del PGOU de la parcela dotacional sita en las calles de Ángel de Villena, Bombero Ramón Durat y Antonio Ferrandis (pabellón Valencia Arena). Esta resolución se publica en el DOGV núm. 8748, de fecha 25 de febrero de 2020.

Sexto. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en fecha 28 de diciembre de 1988. En la denominada parcela 1 está vigente el Plan Especial "Torre de la Música"; con la aprobación de la Modificación propuesta, quedará anulado este Plan Especial.

Séptimo. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de marzo de 2020, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat. Dicho informe concluía con la siguiente propuesta de acuerdo: "ELEVAR al conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad el expediente referido a la Modificación del Plan General de València relativa al "València Arena", con objeto de solicitar el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 57.1.d) de la LOTUP, con carácter previo a la aprobación definitiva de la citada modificación".

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de abril de 2020, adoptó acuerdo en relación con el presente expediente en los mismos términos que la propuesta de acuerdo formulada por la Comisión Informativa de Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones de la LOTUP, con las modificaciones introducidas en la misma mediante la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP (en adelante, Ley 1/2019), dado que la información pública de la Modificación se inició con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2019. Este último criterio es el que ha sido establecido en el art. 96 de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat; mediante el citado artículo se añade una nueva disposición transitoria primera bis a la LOTUP, que establece que los instrumentos de planeamiento que hubieren iniciado la información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2019, se continuarán tramitando conforme a la legislación anterior.

Segundo. La documentación está completa, de conformidad con los arts. 34 y 14.4 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

El órgano ambiental y territorial es municipal, conforme al art. 48.c de la LOTUP, puesto que se trata de un suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados y no se modifica el uso dominante residencial de la zona en la que se sitúa la Modificación. Por otra parte, la Modificación afecta a elementos de la red primaria y, por lo tanto, modifica la ordenación estructural, según el art. 21.1.c) de la LOTUP; por lo tanto, el órgano sustantivo es la conselleria competente en materia de urbanismo, de conformidad con el art. 44.2.c) de la misma ley. Por todo ello, la tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 57 de la LOTUP.

El Plan de Movilidad se ha tramitado y aprobado mediante un procedimiento específico, tal como está regulado en el art. 12 de la LMCV.

Tercero. En la documentación aportada en fecha 6 de marzo de 2020, se incluye un estudio de disponibilidad de recursos hídricos y las determinaciones que dan respuesta a los últimos informes emitidos en materia de educación y sanidad.

En relación con los recursos hídricos, se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar, tal como se ha indicado en el cuarto de los antecedentes de hecho del presente documento. En materia de educación, se ha modificado el art. 13 de las normas urbanísticas y se ha eliminado un apartado la disposición transitoria de las mismas, en los términos exactos que indicaba el último informe del Servicio de Infraestructuras Educativas. Y, en materia de paisaje, se ha emitido informe favorable por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 23 de marzo de 2020. En consecuencia, se considera que la Modificación se ajusta a la normativa sectorial aplicable en materia de recursos hídricos, educación y paisaje.

Cuarto. La actuación propuesta ha sido declarada de interés general para la ciudad de València por el propio Ayuntamiento. También ha sido informada favorablemente por el órgano de la Generalitat Valenciana competente en materia de deportes, que es la Dirección General de Deporte. Y queda justificada en el documento presentado la conveniencia de que València y su entorno metropolitano dispongan de un pabellón apto para usos deportivos y culturales con un aforo en torno a los 15.000 espectadores.

En cuanto al emplazamiento propuesto, razones de interés general, como son la proximidad al Pabellón Fuente de San Luis donde actualmente juega el Valencia Basket Club y, en general, al conjunto de instalaciones deportivas de la zona, como son L'Alqueria del Basket (para la cantera del Valencia Basket Club), el complejo "Ciudad del Rugby" y la piscina municipal existente en la misma zona, determina que sea idónea esta situación para completar la oferta deportiva y cultural en la zona.

En esencia, la Modificación propone los cambios de uso de parcelas necesarios para habilitar la construcción de un pabellón deportivo en una parcela que se califica como GSP-1, es decir, para un Servicio Público de uso Deportivo, que es la calificación prevista en el Plan General vigente para este tipo de instalaciones. Se consideran adecuados los parámetros edificatorios propuestos en la Modificación, teniendo en cuenta el carácter singular de la instalación propuesta.

Se cumple el art. 63.3 de la LOTUP, que exige mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, puesto que todas las superficies incluidas en el ámbito de la modificación son dotaciones públicas, tanto en la ordenación vigente como en la ordenación modificada. No habiendo aprovechamiento lucrativo privado, no procede aumentar las dotaciones públicas, entre otras cosas, porque suponen el 100 % de la superficie del ámbito de la Modificación.

La aprobación del Plan de Movilidad determina la idoneidad de la actuación en materia de movilidad, incluida la dotación de aparcamientos que se propone anexa al pabellón.

En el seno de la tramitación ambiental se ha tenido en consideración la compatibilidad de la actuación con el Plan Acústico Municipal. Teniendo en cuenta el informe emitido en esta materia por el Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas, el informe ambiental y territorial estratégico concluye, en esta materia, imponiendo la condición de que el proyecto de actividad de este complejo deberá acompañarse de un estudio acústico.

Se prevé que la construcción y gestión del pabellón deportivo y cultural, así como sus instalaciones complementarias y urbanización necesaria, se realice mediante una concesión demanial, con los correspondientes trámites procedimentales. Como obligaciones derivadas de la aprobación de la Modificación, se incluyen las siguientes actuaciones:

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

Para garantizar el mantenimiento del servicio público educativo, se incluye una disposición transitoria en las normas urbanísticas de la Modificación, en los siguientes términos: "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".

A la vista de todo lo anterior, se considera que las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación Local, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat Valenciana.

Quinto. La ordenación propuesta conlleva una diferente zonificación de la zona verde calificada en la parcela 2 según el planeamiento vigente, que está calificada como GEL-4 (Espacio Libre de uso Deportivo). En consecuencia, y en aplicación de los arts. 57.1.d) y 63.5 de la LOTUP, y el art. 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, se requiere el dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

Analizando el contenido de la modificación de zona verde que incluye la propuesta, se aumenta la superficie de zonas verdes, ya que en la ordenación vigente la zona verde calificada en la parcela 4 tiene una superficie de 10.592,31 m²s, y en la ordenación propuesta la zona verde que se califica en la parcela 2 tiene una superficie de 19.919,95 m²s. Por lo tanto, se produce un aumento de 9.327,64 m²s de zonas verdes. Es decir, se produce un incremento del 88 % respecto de la superficie de zonas verdes calificadas en la ordenación vigente.

La zona verde actualmente calificada en la parcela 4, según el planeamiento vigente, cumple las condiciones dimensionales exigibles a la tipología de zona verde denominada 'jardines'. De la misma manera, el traslado de esta zona verde a la parcela 2, con ampliación de su superficie, también cumple las condiciones dimensionales exigidas a los jardines, según el apartado III.3.2.b) del Anexo IV de la LOTUP.

En definitiva, la modificación de zonas verdes que conlleva la actuación propuesta aumenta la superficie de zonas verdes y cumple las condiciones dimensionales y funcionales exigidas a las zonas verdes.

Sexto. El Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2020, ha emitido dictamen favorable en relación con la diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes que contiene la Modificación, en cumplimiento de los artículos 57.1.d) y 63.5 de la LOTUP y del artículo 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana. En la quinta de las consideraciones del citado dictamen se indica lo siguiente: «De acuerdo con la documentación remitida, tras la modificación proyectada la superficie destinada a zona verde obtiene un incremento de 9.327,64 m²s, siendo objeto de distinto emplazamiento. Respecto a la nueva localización de la citada zona verde, se cumple con "las condiciones dimensionales y funcionales exigidas a las zonas verdes". Atendiendo, por tanto, a los informes obrantes en el expediente y, especialmente, al

Informe del Servicio Territorial de Urbanismo, de 24 de marzo de 2020, así como al Acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, de 25 de marzo de 2020, nada obsta a la aprobación de la modificación proyectada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en lo que afecta a la zona verde, puesto que la modificación proyectada comporta una distinta localización justificada en razones de interés público, con incremento de su superficie». Y finalmente concluye “que la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de València es conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes”.

Séptimo. Vista la solicitud expresa de la mercantil LICAMPA 1617, S.L. de fecha 21 de abril de 2020 (nº de registro GVRTE/2020/532999) como promotores de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA en la parcela recayente a las calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y Actor Antonio Ferrandis que tiene por objeto posibilitar la implantación de un Pabellón Deportivo multiusos para la ciudad de Valencia con el objeto de que se proceda a la resolución expresa del expediente administrativo pese a la suspensión de procedimientos establecida mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Como quiera que esta MODIFICACIÓN PUNTUAL fue declarada de Interés General para la ciudad de Valencia por acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 26 de julio de 2018 en el que se manifestó el soporte político de la Corporación municipal, declaración de interés general que se ha visto ratificada por Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 29 de noviembre de 2019, adoptada con carácter previo al inicio del procedimiento de concesión demanial de dicha parcela.

Visto que el Ayuntamiento de Valencia como órgano promotor de la misma ha manifestado la voluntad expresa de que se proceda a la mencionada resolución del expediente por la Comisión Territorial de Urbanismo manifestando que:

“Dado que esta actuación fue declarada de interés estratégico para la ciudad en el pleno de 26 de julio de 2018, se insta a la Comisión Territorial de Urbanismo a la prosecución de los trámites tendentes a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento referido, manifestando expresamente la conformidad del Ayuntamiento de Valencia a la no suspensión del plazo para la tramitación del indicado procedimiento de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera, apartado 3º, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.”

Considerando que la solicitud de finalización del expediente está formulada por el Ayuntamiento de Valencia como promotor del plan, que es quien inicia el procedimiento de aprobación de la Modificación del Plan en los términos del art. 50 de la LOTUP; y el que formuló la solicitud de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo. Y que, con carácter general, el solicitante en los expedientes de aprobación de planes urbanísticos es el órgano promotor, que, según el art. 48.a) de la LOTUP, “es el órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan”. En consecuencia, se cumple la condición de que el Ayuntamiento de València es quien, en su condición de órgano promotor del expediente, debe manifestar su conformidad a que no se suspenda el plazo de aprobación definitiva del expediente.

Octavo. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, el director general de Urbanismo, ha emitido con fecha 22 de abril de 2020 resolución por la que se considera que la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA no se encuentra afectada por la regulación de la Disposición Adicional Tercera, apartado 3º, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara la suspensión de plazos y términos administrativos ante el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID 19, pero no la posibilidad de resolver expedientes administrativos, todo ello sin perjuicio de que los posteriores plazos de recurso se vean suspendidos hasta el levantamiento expreso de la citada suspensión.

Teniendo en cuenta la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo de 25 de marzo de 2020, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 1 de abril de 2020 y el dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana de 15 de abril de 2020, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de abril de 2020, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan General de València relativa al “València Arena”.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo. El cómputo de los citados plazos se iniciará en el momento en el que se levante la suspensión de los plazos y términos administrativos establecida en la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.”

El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 8426, de 19 de noviembre de 2018, y en el DOGV núm. 8535, de 25 de abril de 2019, en el que se incluyen las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web <http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/registro-autonomico-de-instrumentos-de-planeamiento-urbanistico>.

Valencia, 28 de abril de 2020.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo.

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 m²/ 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, transcurridos 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.