

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
de la Modificación puntual  
del P.G.O.U. de Valencia:  
“Remodelación del Estadi Ciutat de València”**



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. ANTECEDENTES .....	2
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA .....	6
4. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE .....	8
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN .....	9
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO .....	10
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	10
8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	13
9. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (ART. 52.2 TRLOTUP) .....	15
9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.....	15
9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas..	17
9.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio. ....	18
9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. ....	19

### EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
M<sup>º</sup> Rosa Company Daudén  
Arquitectos  
Julia Pizcueta Sales  
Abogada

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación puntual del PGOU de Valencia: Remodelación del "Estadi Ciutat de València" (en adelante, MPG).



Plano de emplazamiento

Este documento responde a lo previsto en el art. 52.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP). En cumplimiento de lo establecido en dicho artículo, incluye dentro de su contenido la justificación de los siguientes apartados, expresado todo ello de modo sucinto, preliminar y esquemático:

*«a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.»*

- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. »*

Así mismo, en virtud del artículo 52.2 del TRLOTUP, con la finalidad de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la MPG, incluye dentro de su contenido un apartado específico en el que se realiza la justificación de los siguientes apartados:

- «a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

El presente documento desarrolla cada uno de los apartados transcritos anteriormente con el fin de justificar ante el órgano ambiental y territorial, por parte del órgano promotor (el Ayuntamiento de Valencia), que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

## **2. ANTECEDENTES**

En el vigente **P.G.O.U. de Valencia**, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras, Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, se calificó la parcela del estadio como **GSP-1\***. Estas siglas corresponden a la siguiente calificación urbanística: Sistema General de Servicio Público, de carácter Deportivo, y de titularidad privada.

Esta parcela dotacional privada estaba incluida en el ámbito del sector de suelo urbanizable programado de uso residencial PRR.3, previsto en el P.G.O.U. de Valencia. La ordenación urbanística de este sector fue desarrollada mediante la **Homologación y el Plan Parcial "Orriols" (PRR.3)**. Estos documentos fueron aprobados definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 2 de febrero de 1998. En estos documentos, la

adaptación a la normativa urbanística vigente en ese momento determinó que la parcela se calificara como Servicio Público Estructural, que se designaba con las siglas **E/SP\***.

Posteriormente, se tramitó la **Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."**, que fue aprobada definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 22 de junio de 2005. En esta modificación de planeamiento se mantiene la calificación urbanística del estadio y, en los terrenos que estaban ocupados por instalaciones deportivas complementarias, se calificó una parcela de uso terciario.

Más adelante, se tramitó una nueva modificación de planeamiento, que no afectaba estrictamente a la parcela del estadio, sino a la nueva parcela terciaria que se ubica junto al estadio. Se trata del documento que se denominó **Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión"**. Esta modificación afectaba, con carácter general, a los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela terciaria, y también afectaba puntualmente al diseño de la planta viaria del entorno del estadio. Esta modificación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2008.

En definitiva, la ordenación urbanística actualmente vigente en la parcela del "Estadi Ciutat de València" está determinada en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.", con ligeras modificaciones en cuanto a la planta viaria de su entorno, que se definen en la Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión".

Con posterioridad a las modificaciones de planeamiento que se han indicado, el Ayuntamiento de Valencia y el Levante, U.D. suscribieron los siguientes documentos:

- a) El **«Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. para la construcción de un nuevo estadio»**, suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D., en fecha 31 de mayo de 2010.
- b) El **«Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, Sociedad Anónima Deportiva, para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio Ciutat de València" y construcción de un nuevo estadio»**, suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D., en fecha 15 de octubre de 2010.

La finalidad de ambos documentos era establecer las bases para el proceso de recalificación de los terrenos del estadio "Ciutat de València" (previéndose su cambio de uso a residencial y terciario) y, a la vez, establecer las bases para la selección de un nuevo emplazamiento para la construcción de un nuevo estadio. Este Convenio dio lugar a la tramitación de un Programa de Actuación Integrada, cuya documentación fue presentada por el Levante U.D. en los plazos previstos y cuyo trámite no ha llegado a finalizarse. En cumplimiento de dicho Convenio, el

Levante, U.D., presentó a trámite un documento de **Modificación del PGOU de Valencia: "Ciutat de València"**.

Dado el tiempo transcurrido y las nuevas circunstancias económicas y sociales de las que disfruta el club de fútbol en la actualidad, tras el análisis realizado por la Presidencia y el Consejo de Administración del club, recogiendo a su vez el sentir prácticamente unánime de los aficionados, visto el excelente emplazamiento urbano actual del estadio y estudiadas las diferentes alternativas existentes, se ha considerado que, frente a la opción de construir un nuevo estadio en otro emplazamiento, aparece como opción más lógica y deseable mantener el estadio en el emplazamiento actual.

Esta decisión, comporta dos consecuencias correlativas, en primer lugar, dados los vigentes Protocolo y Convenio suscritos con el Ayuntamiento de Valencia, esta decisión de mantener el estadio en su actual emplazamiento debe ser consensuada y acordada también con el Ayuntamiento de Valencia, con quien se suscribieron los aún vigentes documentos antes citados. En segundo lugar, dada la obsolescencia del actual estadio, se requiere de una profunda reforma y modernización para convertirlo en un estadio a la altura de los tiempos actuales, adaptado a las exigencias hoy vigentes en la competición de máximo nivel y, sobre todo, a la altura de la ciudad de Valencia, que dispondría de un estadio moderno, con una nueva imagen que sustituya a la actual, claramente obsoleta y deficiente.

Por todo ello, en fecha 16 de septiembre de 2020, se ha suscrito entre ambas partes un nuevo documento, denominado **«Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. para la Reforma del Estadio Ciutat de València»**, el cual, deja sin efecto el anterior Protocolo de Intenciones de fecha 31 de mayo de 2010, lo que implica también la caducidad y pérdida de vigencia del Convenio de Colaboración de fecha 15 de octubre de 2010; y, a su vez, implica la no finalización del Programa de Actuación Integrada presentado en su día, en cumplimiento del anterior convenio.

El objeto del nuevo Protocolo es el de definir los compromisos que asumen ambas partes para la consecución de sus objetivos comunes, los cuales se concretan, básicamente, en el mantenimiento del estadio en su emplazamiento actual y en la reforma y modernización del estadio para su mejora y adaptación a los estándares de calidad actualmente exigidos para competiciones de primer nivel. Ambos objetivos son valorados de interés público para la ciudad de Valencia por parte del consistorio.

Como consecuencia de la no continuación del trámite de recalificación previsto en el citado convenio de 2010, el Ayuntamiento de Valencia mediante Resolución GL-4554 de fecha 5 de noviembre de 2020, ha resuelto proceder al archivo relativo a la Modificación del PGOU de Valencia: "Ciutat de València", en ejecución del Acuerdo Plenario de fecha 24 de septiembre de 2020 por el que se extingue el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. suscrito el 15 de octubre de 2010, quedando extinguido cualquier derecho u obligación entre las partes que pudiera derivarse del mismo.

Con el objetivo de lograr la remodelación integral del actual estadio, se ha planteado un Anteproyecto arquitectónico (se aporta copia del mismo junto a la presente modificación), el cual, prevé el desarrollo de las obras en dos fases diferenciadas en función de su alcance.

La denominada Fase 1, básicamente contempla los trabajos de ejecución de una nueva cubierta (incluido el desmontaje de la cubierta y de las torres de iluminación preexistentes) y de la adaptación de las instalaciones de iluminación, megafonía, eléctricas, videomarcadores y Skycam, según las exigencias de los organismos oficiales. En relación a la tramitación de las obras de la fase 1, cabe señalar que ya se han tramitado ante el Ayuntamiento de Valencia mediante Declaración Responsable y la aportación del Proyecto de Ejecución completo y en el momento presente se encuentran prácticamente acabadas. Al respecto señalar que dichas obras no suponen modificación alguna de las variables urbanísticas de la parcela, ni un cambio de los usos permitidos en la misma.

Por otro lado, cabe señalar que la ejecución de la nueva cubierta, ha precisado (debido a criterios técnicos y estructurales) de la ocupación parcial del viario público perimetral del estadio, para la implantación de una nueva estructura vertical portante, lo que ha requerido la obtención por parte del Ayuntamiento de la concesión demanial para ocupar dicho suelo, la cual, fue aprobada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de abril de 2019.

La denominada Fase 2 supone una remodelación en profundidad de las distribuciones interiores y contempla el resto de necesidades de hospitality, palcos, usos comerciales, nuevos accesos, oficinas, y la mejora y adecuación de las áreas deportivas y de prensa, así como de la creación de una nueva fachada a modo de pantalla exterior en todo su perímetro. La definición concreta de las obras se define en el anteproyecto citado al cual nos remitimos para mayor información.

Dado que la remodelación del actual estadio propuesta en la Fase 2 precisa, entre otras cuestiones, ocupar un espacio adicional en su fachada principal actualmente calificado como red viaria peatonal, con el objetivo de poder configurar debidamente los accesos y adecuarlos a los niveles reglamentarios en materia de accesibilidad y seguridad y también para poder implantar el programa previsto en condiciones adecuadas, se requiere tramitar previamente la presente Modificación puntual del vigente Plan General, que modifique dicha calificación pública, con carácter previo a la solicitud de la oportuna Licencia Municipal para la ejecución de las obras.

A tal efecto, se presentó el día 10 marzo de 2021 por sede electrónica una primera versión del documento (números de registro: RG I 00118 2021 0045416, RG I 00118 2021 0045428 y RG I 00118 2021 0045444), siendo presentado un CD con toda la documentación por comparecencia el día siguiente.

Esta primera versión ha sido informada por la oficina técnica de ordenación urbanística (OTOU) – Planeamiento, mediante informe de fecha 18 de mayo de 2021, que da pie a la presente versión, modificada de acuerdo a lo señalado en el mismo.

### **3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA**

El Estadio del Levante Unión Deportiva, S.A.D., denominado "Estadi Ciutat de València", fue inaugurado en el año 1969 para sustituir al histórico campo de Vallejo y, desde entonces, se ha consolidado como un referente deportivo y social en la ciudad de Valencia.

Actualmente, tras superar unos años difíciles en los que el Levante U.D., S.A.D. se vio inmerso en un proceso concursal y dio comienzo un proceso para trasladar el actual estadio a un nuevo emplazamiento, la Presidencia y el Consejo de Administración del club, recogiendo a su vez el sentir prácticamente unánime de los aficionados, y tras el correspondiente consenso y acuerdo con el Ayuntamiento de Valencia recogido en el «*Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. para la Reforma del Estadio Ciutat de València*» suscrito en fecha 16 de septiembre de 2020, ha considerado mantener el estadio en el emplazamiento actual.

El Levante U.D. es una institución arraigada en la ciudad de Valencia que realiza una importante labor social a través de las escuelas de fútbol- base y de los equipos en las diferentes categorías, respaldado por una creciente masa social de aficionados de los barrios de alrededor, cuyo estadio es reconocido como una pieza de gran valor que goza de excelentes condiciones de accesibilidad y visibilidad en el conjunto de la ciudad.

En este nuevo contexto, y en cumplimiento del citado protocolo de intenciones suscrito, el Levante U.D., S.A.D. debe acometer una serie de reformas para transformar el "Estadi Ciutat de València" en un estadio que cumpla con los estándares de los organismos en materia de fútbol (LaLiga, UEFA y FIFA), para la celebración de eventos de primer nivel. En primer lugar, debe intervenir en la cubierta para poder mejorar la iluminación y facilitar la instalación de cámaras y equipos de sonido a la altura de las exigencias de los estadios de Primera División. Estas obras, denominadas como Fase 1, se encuentran actualmente finalizadas.

De igual modo, se prevé que las obras continúen en una nueva fase, denominada Fase 2, en la que se llevará a cabo una remodelación integral del actual estadio para adecuarlo a la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad, dotándolo de modernos servicios tanto en lo relativo a hostelería, restauración y comercio, como en lo relativo a mejoras de las zonas comunes y la creación de la zona VIP, nuevas oficinas y áreas de comunicación y vestuarios. Dicha reforma permitirá disponer de un estadio apto para albergar partidos de fútbol de primera categoría, tanto de la liga española, como partidos internacionales, cumpliendo los exigentes estándares de la FIFA y la UEFA, que de no realizarse impediría la realización de dichos eventos deportivos, con la consiguiente pérdida de imagen y proyección exterior de la ciudad de Valencia.

Para esta última fase, y en base al anteproyecto realizado de remodelación del estadio, se requiere incrementar la huella del actual estadio en la zona de la fachada principal para resolver adecuadamente los accesos y los nuevos servicios a implantar en las plantas altas. Por todo ello, resulta necesario calificar como suelo



privado un espacio adyacente a la fachada principal del estadio, con una superficie de 779,19 m<sup>2</sup>s, actualmente calificado como red viaria de titularidad pública, que pasará a integrarse en la parcela del estadio, con la calificación urbanística de E/SP\* Servicio Público Estructural de titularidad privada (equivalente a PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" según nomenclatura de la legislación vigente), al igual que el resto de la parcela del actual estadio.

Por otro lado, resulta necesario modificar la regulación urbanística de la parcela del estadio para ajustar algunas determinaciones normativas que resultan necesarias para la remodelación del mismo, que atienda específicamente a su singularidad arquitectónica con la tipología de gran estadio de fútbol.

Así pues, básicamente, el objeto de la presente modificación puntual de Plan General es conformar una única parcela del estadio, ampliada con una porción de suelo público ubicada en colindancia, a la que se le asigna la calificación urbanística de E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" y sobre la que se establecen las determinaciones normativas que precisa para la adecuada remodelación del actual estadio.



Imagen aérea del Ámbito

Finalmente, teniendo en cuenta las modificaciones descritas, se requiere tramitar la presente Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, Remodelación del "Estadi Ciutat de València" (en adelante, MPG).

#### **4. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE**

La Modificación de Plan General que acompaña al presente documento afecta a un ámbito que incluye el estadio del Levante Unión Deportiva, S.A.D. y una parte del espacio público colindante, cuya superficie total asciende 39.668,34 m<sup>2</sup>s.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se realiza a continuación un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y su análisis comparativo.

##### **ALTERNATIVA – 0**

Se entiende por *Alternativa 0* la no realización de actuación urbanística alguna. Esta alternativa supondría mantener la ordenación vigente en el ámbito de actuación, con lo que no se podrían acometer las actuaciones de renovación y modernización del "Estadi Ciutat de València" tal y como se recoge en el nuevo protocolo de intenciones suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, la situación actual del "Estadi Ciutat de València" presenta deficiencias de diversos órdenes: existen deficiencias en las fachadas, la imagen actual del estadio resulta totalmente inadecuada y no se corresponde con el nivel deportivo que ha alcanzado el Levante Unión Deportiva, S.A.D., y los servicios que ofrece el estadio no están a la altura de lo que hoy es exigible como mínimo para estadios de este nivel.

En consecuencia, la alternativa 0, supondría no dar solución adecuada a la problemática urbanística puesta de manifiesto.

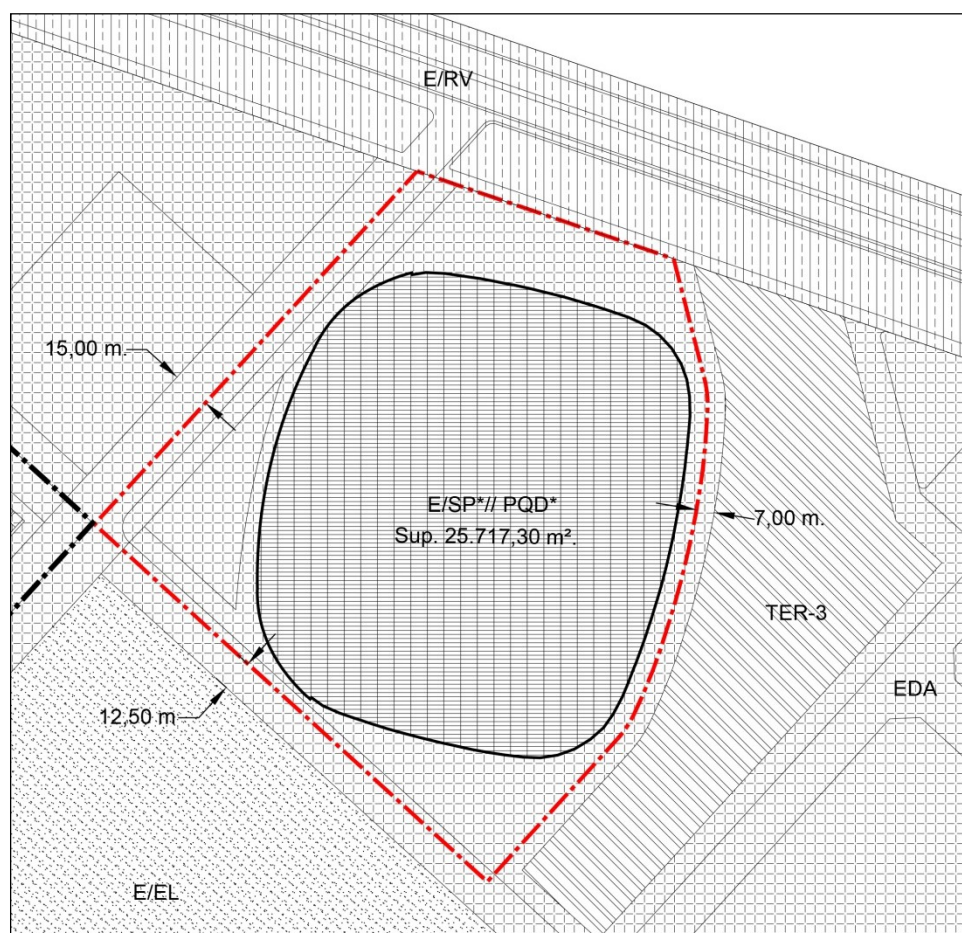
##### **ALTERNATIVA - 1 (ESCOGIDA)**

En esta alternativa se propone la remodelación puntual y limitada de la ordenación urbanística aprobada, que afecta a la parcela actual del Estadio del Levante y a una pequeña porción de suelo urbano actualmente calificado como red viaria peatonal colindante al mismo.

Concretamente, en esta alternativa se propone, básicamente, calificar como E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" una porción del espacio público colindante, de una superficie de 779,19 m<sup>2</sup>, que se adiciona a la del actual estadio, para permitir la configuración de una única parcela sobre la que realizar la propuesta de remodelación integral del "Estadi Ciutat de València".

También, se propone modificar la regulación urbanística de la parcela del estadio para ajustar algunas determinaciones que resultan necesarias para la remodelación del mismo, de forma acorde con su singularidad arquitectónica.

Por todas las razones expuestas, se ha considerado esta alternativa como la más adecuada para su desarrollo ya que supondrá solucionar la problemática analizada.



Plano de ordenación propuesto

## 5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

En cuanto al desarrollo previsible del plan, se prevé que con la aprobación definitiva de la presente MPG, se procederá a la remodelación integral del Estadio, de acuerdo a las normas urbanísticas propuestas en la misma, cuyas características concretas se definirán con todo detalle en el correspondiente Proyecto de Edificación, durante la fase de solicitud de la oportuna licencia; así como a la ejecución conjuntamente de la urbanización del espacio libre recayente a su fachada principal, al cual, se le dotará de un tratamiento de plaza, todo ello con cargo al Levante U.D., S.A.D.

## **6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO**

El ámbito de actuación objeto de la MPG se ubica en el distrito 15 de la ciudad de Valencia conocido como Rascanya y, más concretamente, en el barrio de Sant Llorenç. Se trata de una zona en el linde norte de la ciudad y, por tanto, de una zona junto a la Ronda Norte, próxima a la huerta, en la que predominan las edificaciones de bloques con tipología de edificación abierta.

La zona de actuación en el momento actual está completamente urbanizada y dispone de todos los servicios urbanísticos, a excepción de la plaza recayente a la fachada principal del estadio, que está pendiente de urbanización.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, la ordenación vigente en dicho ámbito está determinada en la Modificación del PGOU de Valencia: "Estadio del Levante U.D", con ligeras modificaciones en cuanto a la planta viaria del entorno, que se definen en la Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión".

## **7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

En el entorno urbano consolidado sobre el que se actúa descrito en el apartado anterior y tras la modificación urbanística que se formula en la MPG que da origen al presente documento, se considera que no va a haber efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio, respecto al planeamiento aprobado, por las razones que a continuación se justificarán.

La Modificación propuesta tiene un marcado carácter puntual, siendo su objetivo principal la calificación urbanística de una porción de suelo público de 779,19 m<sup>2</sup> (ubicado en colindancia a la parcela del estadio y calificado actualmente como red viaria, de carácter peatonal), que pasará a ser E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria", al igual que la parcela del estadio con la que se integra para conformar una única parcela ampliada, que permita la remodelación integral del mismo de forma adecuada a la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad y le dote de los servicios necesarios para albergar partidos de fútbol de primera categoría de la liga española y competiciones internacionales; todo ello, previa desafectación de dicha porción de suelo del dominio público.

En segundo lugar, se modifica la regulación urbanística de la parcela del estadio para ajustar algunas disposiciones normativas que resultan necesarias para la adecuada remodelación del mismo en condiciones idóneas.

La compensación del suelo público que pasa a integrarse en la parcela privada del estadio se realiza mediante una considerable reducción de la edificabilidad materializable en la parcela del estadio, de forma que se mejora el estándar dotacional global del ámbito, tal y como se justifica en la MPG.

Por tanto, la MPG se propone con el objetivo de mantener el estadio en su actual ubicación, dejando de consumir nuevos suelos en otro emplazamiento de la ciudad, así como de dotarle de los servicios y de las características que permitan la celebración de eventos de primer nivel, en cumplimiento de los estándares exigidos, y de darle una nueva imagen de diseño y modernidad. Por todo ello, la modificación propuesta, tiene un efecto positivo sobre la imagen del paisaje urbano, por cuanto permite la conformación de un estadio remodelado, con una nueva imagen de modernidad, en sustitución de la actual, obsoleta y deficiente, y que servirá, además, para la promoción de la ciudad de Valencia hacia el exterior.

Adicionalmente, cabe señalar que al mantener el estadio en su actual ubicación, un elevado porcentaje de su masa social (que pertenece a los barrios próximos) podrá continuar acudiendo a pie, evitando, de este modo, el uso de vehículos de motor privado para los desplazamientos hacia otro punto de la ciudad. Este hecho tendrá, de por sí, implicaciones positivas para el medio ambiente y la movilidad, por cuanto no se incrementará la congestión del tráfico, ni tampoco la contaminación tanto acústica, como atmosférica (por emisión de gases de efecto invernadero) que producen los vehículos de motor; además de suponer una optimización de los recursos económicos disponibles.

A continuación, se incluyen una serie de imágenes en perspectiva y desde diversos puntos de vista, que reflejan la actuación propuesta, de acuerdo a la MPG, las cuales son de carácter orientativo y no vinculante.



Perspectiva volumétrica desde el norte



Perspectiva volumétrica desde el oeste



Perspectiva volumétrica desde el sur



Perspectiva volumétrica desde la Huerta de San Miguel de los Reyes

En las imágenes anteriores, puede apreciarse el efecto positivo que supone la actuación en relación a su entorno, al remodelar el actual estadio y convertirlo en un referente icónico de la ciudad para albergar eventos deportivos de cualquier categoría.

Dado que la única modificación con trascendencia física es la ya señalada reducción de 779,19 m<sup>2</sup> de red viaria de carácter peatonal, en una zona ubicada en el ángulo sudoeste del estadio en la que se diseña conjuntamente con la remodelación del estadio una amplia plaza de acceso, se considera que no se afecta a parámetros que puedan suponer una reducción de calidad de los espacios públicos; por otra parte, tampoco se produce merma alguna de soleamiento en parcelas residenciales, las cuales no se encuentran próximas a la actuación. Por otra parte, al tratarse de un espacio completamente urbanizado, no existe ninguna afección a elementos naturales de ningún tipo. La lejanía de la Huerta norte, separada del ámbito de esta modificación por una infraestructura como la Ronda Norte y el volumen del propio estadio, hace que el impacto paisajístico de la modificación propuesta sea nulo.

En cualquier caso y aunque no se prevé efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio derivados de la presente modificación, sí que se prevén medidas, que se expondrán más adelante, para contribuir a la mejora del medio ambiente, así como para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo del planeamiento aprobado.

## **8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

En primer lugar, cabe decir que nos encontramos en el caso de una modificación puntual de un Plan General que afecta a un ámbito de suelo urbano, por lo que no se trata de analizar la incardinación de un plan de nueva creación en

el territorio, sino de contrastar aquellos aspectos concretos de la modificación propuesta relacionados con su adecuación a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante, ETCV).

La ETCV tiene como objetivo principal establecer los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial durante los próximos 20 años. Para su aplicación, la ETCV divide la Comunidad Valenciana en 15 áreas funcionales definidas según criterios funcionales, urbanísticos y estratégicos.

El municipio de Valencia se encuentra integrado en el Área Funcional de Valencia. Dicha área comprende un total de 90 municipios con una población de 1.781.772 habitantes y una superficie de 3.764,7 km<sup>2</sup>, sobre la que se pretende convertir a Valencia y a su entorno urbano en una de las grandes áreas metropolitanas europeas. Para ello, dentro de las oportunidades territoriales del Área Funcional de Valencia destaca el conocimiento de la marca Valencia en el resto del mundo.

Así pues, la reforma integral del estadio y su conformación en una instalación moderna y atractiva que permita albergar competiciones deportivas de alto nivel, pudiendo ser sede de grandes eventos deportivos, contribuirán a que la ciudad de Valencia sea más conocida en el resto del mundo y situarla dentro del conjunto de las grandes ciudades europeas, por lo que la presente Modificación de Planeamiento resulta totalmente acorde con lo previsto en la ETCV para Valencia.

A continuación, se realiza un análisis de las directrices que incorporan la visión, los objetivos generales de la ETCV y los principios directores que recopilan y concretan las determinaciones de dicha estrategia en materia de planificación territorial. De entre todas ellas, cabe destacar la *Directriz 78* que incide, entre otros aspectos, en definir los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.

En concreto, son de destacar los apartados b, g, y p que se transcriben a continuación:

*«b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.*

*.../...*

*g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.*

*.../...*

*p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.»*

Tal y como se ha señalado, la Modificación de Plan General que se propone tiene como objetivo fundamental la remodelación integral del estadio manteniendo su ubicación actual, lo que supone incidir en la ocupación racional y



sostenible del suelo, frente a la opción recogida en el anterior Protocolo de Intenciones que suponía trasladar el estadio a un nuevo emplazamiento, con el consecuente consumo de nuevos suelos para la actividad urbanística. Así pues, con esta acción la actuación propuesta apuesta claramente por la modificación de un tejido urbanístico existente, frente a la opción que hubiera supuesto generar una nueva actuación consumidora de nuevo suelo.

En relación al emplazamiento del estadio, cabe destacar que conforma un área urbana con gran diversidad en lo relativo a usos y tipologías dentro del tejido residencial en el que se inserta, y mantiene las vistas principales hacia el paisaje dado que el impacto visual es mínimo tras la ampliación de la huella del estadio.

Por último, la mejora sustancial propuesta en la imagen de un recurso paisajístico, como constituye el propio estadio, contribuirá a su papel como hito arquitectónico del territorio, incrementado por su excelente ubicación en una posición de gran visibilidad desde una de las arterias de tráfico perimetrales de la ciudad y en una zona de borde urbano con la huerta, conformando adecuadamente la fachada norte de la ciudad.

En resumen, por todas las razones expuestas, podemos concluir que la actuación responde a las estrategias del área funcional de Valencia y a las directrices que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y que la actuación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el art. 53.2.b) TRLOTUP.

## **9. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (ART. 52.2 TRLOTUP)**

A continuación se desarrollarán cada uno de los apartados del art. 52.2 del TRLOTUP, con el objetivo de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la presente actuación.

### **9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**

En el art. 46 del TRLOTUP, se determinan aquellos planes objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica. En primer lugar, se procede al análisis del apartado 1 del citado artículo en el que se definen los planes objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, el cual, se reproduce literalmente a continuación:

*«1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, 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:*

- a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*
- b) *Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*
- c) *La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.»*

La presente MPG, se enmarca dentro del supuesto c) transcrito puesto que se trata de un plan que modifica la ordenación estructural del Plan General; así pues, corresponderá al órgano ambiental y territorial establecer si es de aplicación o no el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinario, para lo que habrá que analizar el apartado 3 de dicho artículo.

En el apartado 2 del citado artículo se definen aquellos casos especiales de planes excluidos de cualquier proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, entre los que no cabe encuadrar la modificación objeto de estudio.

Finalmente, se analiza el último apartado (el nº 3) del artículo 46, en el que se recogen aquellos planes en los que el órgano ambiental y territorial debe resolver explícitamente sobre el tipo de evaluación ambiental y territorial estratégica que les resulta de aplicación; se transcribe a continuación:

*«3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:*

- a) *Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*
- b) *Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

- c) *Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.»*

En el presente caso se considera que la Modificación de Plan General propuesta se enmarca dentro del apartado 3.a), dado que es una modificación menor de uno de los planes recogidos en el apartado 1. En este caso concreto corresponde a una modificación menor de un plan general, que modifica su ordenación estructural.

Así pues, la presente modificación de planeamiento se enmarca dentro de los planes en los que el órgano ambiental y territorial debe resolver entre evaluación ambiental y territorial ordinaria o simplificada.

Por parte del órgano promotor se considera que el plan puede encuadrarse dentro del procedimiento simplificado, debido a que se trata de una modificación de planeamiento que tiene un marcado carácter puntual, puesto que, esencialmente, incluye las siguientes propuestas: la calificación como E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" de una pequeña franja de red viaria de carácter peatonal adyacente a la parcela del estadio y la modificación de la regulación urbanística de la parcela del estadio para ajustar algunas determinaciones de forma acorde con su singularidad arquitectónica.

Desde el punto de vista del paisaje se ha analizado la incidencia que pudiera tener la presente modificación de planeamiento, si bien, tal y como se justifica en el Estudio de Integración Paisajística (documento que se presenta conjuntamente y al cual, nos remitimos en aras a la brevedad expositiva), no resulta significativa, al integrarse volumétrica y formalmente el resultado de la aplicación de dicha regulación en la unidad de paisaje sin alterar el carácter de la misma, ni la percepción visual de dicha unidad por parte de la población.

Adicionalmente, cabe señalar que la presente modificación de planeamiento no tiene ningún tipo de incidencia sobre el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento en el consumo de recursos, así como tampoco supone afección alguna sobre elementos del patrimonio natural.

Por todo lo expuesto, por parte del órgano promotor, se considera que la modificación de planeamiento no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, se le debe aplicar el procedimiento simplificado recogido en el art. 45.2. De acuerdo con dicho precepto, la elaboración y aprobación de la misma se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los art. 52, 53 y en el Capítulo III del Título III (Libro I) del TRLOTUP.

## **9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas**

En el estudio de posibles alternativas de planeamiento se ha considerado la selección de dos alternativas, tal y como se ha descrito en el apartado 4 anterior al cual nos remitimos para mayor detalle: la alternativa 0, o no realización de

actuación urbanística alguna; y finalmente la alternativa 1 (escogida), en la que se propone la calificación como E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" de una franja de red viaria de carácter peatonal adyacente a la parcela del estadio, y la modificación de la regulación urbanística aplicable a la misma.

Se plantea la necesidad de proponer la presente modificación del Plan General, para dar solución a la problemática analizada en el estadio del Levante U.D., S.A.D. y poder mantenerlo en su ubicación actual, al mismo tiempo que acometer la reforma y modernización del mismo para su mejora y adaptación a los estándares de calidad actualmente exigidos para albergar eventos deportivos de primer nivel.

Por otro lado, toda evaluación ambiental exige la referencia a una Alternativa "0" o de "no realización de actuación urbanística alguna", que permita valorar y comparar los efectos asociados a cada actuación alternativa propuesta. En el presente caso es evidente que, en caso de no realizarse ningún tipo de actuación, resultaría imposibilitado el desarrollo de la remodelación integral del "Estadi Ciutat de València". En consecuencia, no se podrían adaptar las instalaciones a los nuevos requerimientos impuestos por LaLiga y la UEFA y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. vería mermadas sus posibilidades de poder disputar competiciones de alto nivel en un marco adecuado y, con ello, la pérdida de oportunidades para la promoción exterior de la marca Valencia.

### **9.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio.**

Tal y como se ha justificado anteriormente, la modificación de planeamiento no tiene efectos negativos significativos en el medio ambiente. En cualquier caso, se proponen una serie de medidas tendentes a contribuir en la mejora del medio ambiente, así como para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir el desarrollo del planeamiento y la implantación de actividades en condiciones ambientales óptimas.

En concreto se proponen las siguientes:

- El proyecto de remodelación del "Estadi Ciutat de València" se ajustará a las exigencias de eficiencia energética vigentes y planteará espacios de reducido consumo energético gracias al aprovechamiento de los recursos naturales propios del clima mediterráneo (iluminación natural, aislamientos, etc).
- Sistema de gestión de residuos que tome en consideración la separación y clasificación de los distintos tipos de residuos generados, para su posterior reciclaje y valorización.
- Garantizar el correcto aislamiento acústico de la maquinaria necesaria para el desarrollo de las actividades.

#### **9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

Tras concluir que la actuación no tiene efectos negativos previsibles en el medio ambiente y el territorio, las medidas específicas para el seguimiento ambiental del plan consistirán en:

- Análisis de las posibles afecciones de los vertidos de aguas residuales.
- Análisis del estado de los sistemas de evacuación de aguas para evitar atoramientos.
- Análisis de la calidad de las aguas subterráneas.
- Análisis de las afecciones sobre los suelos y los cultivos del entorno.
- Análisis del impacto que producen los diferentes ruidos y vibraciones.
- Análisis del posible deterioro paisajístico directo e indirecto.
- Análisis de los efectos sobre el tráfico de la zona.
- Análisis de los efectos sobre el patrimonio.
- Tareas de mantenimiento de las instalaciones previstas en las instrucciones de uso y mantenimiento de los edificios, en especial, las referentes a las instalaciones vinculadas a la eficiencia energética de los mismos.

Valencia, septiembre de 2021



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto



Francisco J. Aibar Teruel  
Arquitecto