

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
VALÈNCIA:  
“REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE  
VALÈNCIA”**



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

## ÍNDICE

### DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

#### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. ANTECEDENTES .....	2
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	6
4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	8
5. ESTADO ACTUAL.....	10
ANEXO I.....	12
Reportaje fotográfico.....	12
ANEXO II.....	19
Parámetros urbanísticos de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D." .....	19
ANEXO III .....	22
Protocolo de intenciones de fecha 16 de septiembre de 2020.....	22

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación y relación con la ciudad (Escala 1/20.000)
- A.2. Estructura de la propiedad. (Escala 1/2.000)
- A.3. Levantamiento topográfico (Escala 1/1.000)

- A.4. Estado actual (Escala 1/2.000)
- A.5.1. Ordenación estructural vigente según Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Estadio del Levante U.D. Serie B (Escala 1/1.000)
- A.5.2. Ordenación estructural vigente sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales). Serie B. (Escala 1/2.000)
- A.6.1. Ordenación pormenorizada vigente según Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U de Valencia: "Centro comercial Levante Unión". Serie C. (Escala 1/1.000)
- A.6.2. Ordenación pormenorizada vigente sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales). Serie C. (Escala 1/2.000)

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	2
2. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN Y TRAMITACIÓN PREVISTA.....	5
3. DETERMINACIONES MODIFICADAS .....	7
3.1. Desafectación de suelo dotacional público y calificación como E/SP* // PQD* .....	7
3.2. Evacuación del Estadio .....	8
3.3. Índice de edificabilidad neto.....	9
3.4. Normas de la edificación.....	10
4. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	12
5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....	13
6. INFRAESTRUCTURA VERDE.....	14
7. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN .....	15
ANEXO I.....	17
Cuadros resumen de características .....	17
ANEXO II.....	18
Integración de la perspectiva de género .....	18

ANEXO III .....	20
Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad.....	20
ANEXO IV .....	24
Estudio de deambulaci3n calle Carrer de Manuel Azaña .....	24
ANEXO V .....	41
Anteproyecto de Remodelaci3n del Estadio .....	41
ANEXO VI .....	42
Registro DOCOMOMO Ib3rico: obras en Valencia ciudad. Estadio de Levante UD. .....	42

## **DOCUMENTACI3N CON EFICACIA NORMATIVA**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

Art. 10. Cota de referencia .....	6
-----------------------------------	---

### **PLANOS DE ORDENACI3N**

B.1. Ordenaci3n Estructural Propuesta (Escala 1/2.000)	
B.2. Ordenaci3n Pormenorizada Propuesta (Escala 1 /2.000)	
B.3. Suelo p3blico objeto de desafectaci3n. (Escala 1/2.000)	
B.4. Planta de Urbanizaci3n (Escala 1/2.000)	
B.5. Servidumbres aeron3uticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008 (Escala 1/50.000)	
B.6. Infraestructura verde (Escala 1/4.000)	

---

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

**EQUIPO REDACTOR**

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

Julia Pizcueta Sales  
Abogada

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

## **DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

En fecha 16 de septiembre de 2020, se ha suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. (en adelante, Levante) un nuevo protocolo de intenciones para el desarrollo de los terrenos ocupados por el 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, siendo ambos objetivos valorados de interés público para la ciudad de Valencia por parte del consistorio

Dado que la remodelación del actual estadio 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.

Por todo ello, en dicho protocolo previo se indica textualmente que:

*"L'Ajuntament de València valora positivament la reforma de l'estadi proposada i la millora de tot el que comporta i valorarà i analitzarà, dins del marc legal vigent i a través dels servicis tècnics corresponents, la viabilitat legal i tècnica de l'actuació proposada de modificació de l'us específic d'esta porció de sòl, i procedirà, si escau, al tràmit corresponent que previsiblement comportarà una aprovació definitiva a càrrec de la*

*Generalitat Valenciana pero afectar un equipament privat integrat en la xarxa primària."*

Así pues, en cumplimiento del citado protocolo de intenciones suscrito, se formula la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana "Remodelación del Estadi Ciutat de València" (en adelante, MPG), siendo su objeto principal modificar la calificación urbanística de la citada porción de suelo urbano actualmente calificada como red viaria, que pasará a calificarse como "Servicio Público Estructural de titularidad privada"(E/SP\*), (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, con la que quedará integrada.

Así mismo, también es objeto de la presente MPG la modificación de la regulación urbanística de la parcela del Estadi Ciutat de València, para ajustar algunas determinaciones normativas que resultan necesarias para la remodelación del mismo, de forma acorde con su singularidad arquitectónica.

## **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 acabadas. Al respecto señalar que dichas obras ya realizadas 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 los soportes puntuales 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 que debe realizarse a continuación supondrá 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, 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. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

Los terrenos incluidos en el ámbito objeto de la Modificación se encuentran situados al Norte de la ciudad de Valencia, en el barrio de Orriols. A continuación, se describen sus lindes:

- La Ronda Norte (actual Avenida de los Hermanos Machado).
- La calle que separa el "Estadi Ciutat de València" del centro comercial "Arena" (actualmente denominada como Carrer Manuel Azaña).
- La calle Santiago Rusiñol.
- La calle San Vicente de Paúl.

La total superficie del ámbito afectado por la presente modificación corresponde a 39.668,34 m<sup>2</sup>s y queda delimitada gráficamente en los planos que acompañan al presente documento. La delimitación del ámbito coincide con el eje de tres de las calles que rodean al estadio y con el límite del vial estructural ubicado al norte, que constituye la ronda norte.

Dentro del ámbito de la modificación, se ubica el estadio del Levante Unión Deportiva, S.A.D., cuya parcela, según el planeamiento vigente constituido por la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.", disponía de una superficie de 24.749,71 m<sup>2</sup>s y que según la base cartográfica municipal (líneas oficiales) -que coincide con el Informe de circunstancias urbanísticas obtenido de la página web del Ayuntamiento de Valencia- asciende a 24.749,48 m<sup>2</sup>s (siendo ésta la utilizada a efectos de los cálculos), disponiendo de una edificabilidad de 29.699,65 m<sup>2</sup>t. Al respecto, cabe puntualizar que la superficie real de la parcela ocupada por el estadio que se recoge en el presente documento no coincide exactamente con la reflejada en el planeamiento vigente, siendo la variación mínima, tal y como se justificará a continuación.

Con carácter previo, atendiendo a lo señalado en el apartado "*H. Aspectos documentales*", del informe de fecha 18 de mayo de 2021 del Servicio de Planeamiento, cabe señalar que se ha completado la documentación gráfica de la propuesta incorporando de forma diferenciada la ordenación estructural y la pormenorizada, en correspondencia con la serie B y C del Plan General, tanto del planeamiento vigente, como de la modificación que se propone; y todo ello sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales).

Así pues, en los planos de información asimilables a la serie B y C del planeamiento vigente, se incorpora tanto el plano aprobado definitivamente y que constituye el planeamiento vigente, como su transcripción sobre las líneas oficiales del Ayuntamiento; distinguiéndose ambos por un subíndice.

Así, nos encontramos que el plano nº 5, correspondiente a la información de la Ordenación Estructural vigente se subdivide en los planos:

- *Plano 5.1. Ordenación estructural vigente según Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Estadio del Levante U.D. Serie B.*
- *Plano 5.2. Ordenación estructural vigente sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales). Serie B.*

Y el plano de información nº 6 de la Ordenación Pormenorizada vigente, se subdivide en los planos:

- *Plano 6.1. Ordenación pormenorizada vigente según Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U de Valencia: "Centro comercial Levante Unión". Serie C.*
- *Plano 6.2 Ordenación pormenorizada vigente sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales). Serie C.*

Tal y como se ha señalado, la presente modificación pretende la remodelación del Estadio de forma que pueda dar cumplimiento a los estándares más exigentes de los organismos internacionales que gobiernan el deporte del fútbol; a tal efecto, se ha realizado una nueva medición del mismo para la elaboración del proyecto edificatorio, la cual, dispone de un nivel de precisión elevado, dado que debe servir de base para la ejecución de las obras. Resulta evidente que el nivel de precisión que se necesita para este tipo de proyectos edificatorios es muy superior al nivel de precisión necesario para la elaboración del planeamiento a escala de un sector como, en este caso, el Sector Orriols.

Como resultado de todo ello se ha comprobado que la superficie realmente ocupada por el estadio actual asciende a 24.938,11 m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento de 188,63 m<sup>2</sup>s (24.938,11 m<sup>2</sup>s -24.749,48 m<sup>2</sup>s = 188,63 m<sup>2</sup>s) respecto a la superficie recogida en el planeamiento (según la base cartográfica municipal); equivalente porcentualmente a una mínima variación del 0,7621 % y, por tanto y en cualquier caso, dentro de los márgenes de tolerancia admitidos por el Plan General, que, con carácter general, autorizan variaciones del 3 % en los parámetros urbanísticos, tal como prevé el art. 0.6 de las NN.UU. del Plan General vigente:

*Artículo 0.6.- Modificación del Plan.*

*1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.*

*.../...*

*3. No tendrán la consideración de modificaciones:*

*.../...*

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, **que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.**

No obstante lo anterior, la presente modificación, tomará en consideración la edificabilidad actual de la parcela del estadio aprobada y reflejada en el planeamiento vigente, sin proceder a su actualización en virtud de la mayor superficie de la misma constatada por la reciente medición de mayor escala.

#### **4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Según lo que ya se ha analizado en el apartado de antecedentes, 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.". Se analizan en el presente apartado las determinaciones urbanísticas principales de dicha ordenación.

La calificación urbanística actual de los terrenos es la siguiente: "Servicio Público Estructural (E/SP\*)". Conviene indicar el significado de estas siglas: "E" se refiere a Estructural; "SP" se refiere a Servicio Público; y "\*" se refiere a dominio privado. Por tanto, se trata de un elemento que forma parte de la ordenación estructural, si bien se trata de una dotación privada.

La regulación del régimen de usos correspondiente a la calificación "Servicio Público Estructural (E/SP\*)", se establece en el art. 6 de las Normas Urbanísticas de la vigente Modificación de Plan, el cual, se reproduce literalmente a continuación:

**« Art. 6. Régimen de usos de la calificación "Servicio Público Estructural (E/SP\*)" »**

*El régimen de usos correspondiente a la calificación "Servicio Público Estructural (E/SP\*)" será el siguiente:*

1. *Uso global o dominante: Deportivo (Dep.)*
2. *Usos prohibidos: de acuerdo con lo regulado en el artículo 6.69.2.e) de las NN.UU. del Plan General de Valencia, se consideran usos prohibidos los siguientes:*
  - *Residencial (R). No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 2 viviendas.*
  - *Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.*
  - *Hotelero (Tho).*

- *Edificios y locales industriales (Ind).*
- *Almacenes (Alm.2 y Alm.3).*
- *Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.*
- *Aparcamiento de categoría Par.2.»*

La regulación urbanística de la parcela se completa con las condiciones particulares de la calificación "Servicio Público Estructural (E/SP\*)", que se regulan en el Capítulo Primero, del Título Tercero, de las Normas Urbanísticas de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.", cuyos artículos 8, 9 y 10 se transcriben a continuación.

### **TÍTULO TERCERO**

#### **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

##### **Capítulo Primero. Condiciones particulares de la calificación "Servicio Público Estructural (E/SP\*)"**

###### **«Art. 8. Edificabilidad**

*La edificabilidad máxima cerrada en la parcela que constituye esta calificación será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a su superficie. Por su carácter dotacional, esta edificabilidad es adicional y complementaria a la prevista para las zonas de calificación EAM (Edificación Abierta de Uso Mixto) y EBM (Edificación en Bloque de Uso Mixto).*

###### **Art. 9. Condiciones de la parcela y edificación**

- 1. La parcela con esta calificación es una unidad indivisible que debe ser ejecutada de modo unitario, agrupando bajo un único proyecto el conjunto de servicios e instalaciones deportivas que configuren el Servicio Público, dentro de la gama de usos autorizados por las presentes Normas Urbanísticas.*
- 2. La ocupación máxima de parcela será del 70 %, debiendo quedar el resto de la superficie destinada a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y aparcamiento de vehículos.*
- 3. Se podrá adosar edificación a la alineación exterior.*
- 4. El número máximo de plantas será de 4 sobre rasante y la altura máxima de cornisa de 25,30 m.*

5. Se declara expresamente dentro de ordenación el actual Estadio del Levante U.D., incluyendo sus vuelos y ocupación sobre aceras previsto por este Plan Parcial.

**Art. 10. Condiciones de accesibilidad**

*El proyecto de edificación y de actividad contendrá las necesarias previsiones de ordenación de accesos y continuidad de itinerarios peatonales. Los cerramientos de parcela serán diáfanos y, atendiendo a la singularidad del emplazamiento, se preverá la jardinería complementaria que permita su mejor integración en el paisaje urbano.»*

## **5. ESTADO ACTUAL**

El estado actual de la zona se caracteriza por la presencia del "Estadi Ciutat de València" que ocupa la mayor parte del ámbito de actuación. Y también cabe destacar la existencia del Centro Comercial "ARENA" que se emplaza en una parcela de uso terciario junto al estadio.

Por lo que respecta al estadio, debe reconocerse que la imagen que ofrece esta instalación deportiva es ciertamente deficiente, con evidentes muestras de deterioro, especialmente por lo que se refiere a las fachadas perimetrales. La imagen que ofrece el estadio hacia la Ronda Norte resulta realmente inadecuada, tratándose de una importante arteria urbana de la ciudad. Tampoco la imagen actual del estadio se corresponde con el nivel deportivo que ha alcanzado el Levante Unión Deportiva, S.A.D.

En relación a la cubierta, tal y como se ha señalado en los antecedentes, cabe reseñar que las obras de sustitución de la existente por una completamente nueva han finalizado recientemente, lográndose una evidente mejora en dicho elemento constructivo en todos los aspectos: desde el logro de una imagen moderna, a la mejora de la funcionalidad (tanto a nivel de instalaciones, como de protección de los espectadores), la estabilidad (mejora de la estructura de pilares perimetrales), etc.

En relación con el Centro Comercial "ARENA", el comentario respecto al estado actual va en sentido contrario al indicado respecto del estadio. Se trata de un complejo terciario de nueva creación, con un diseño moderno y que, aparte de dinamizar la actividad comercial de la zona, su imagen contribuye a aumentar la calidad urbana del barrio de Orriols. Las obras de urbanización que correspondían a la implantación del centro comercial se han ejecutado, y se han resuelto los accesos al citado centro.

En la esquina Este de la manzana, actualmente se está construyendo una edificación residencial con la tipología de torre. No obstante, esta parcela no tiene

una incidencia directa sobre la parcela del estadio, puesto que, por medio, está el Centro Comercial "ARENA", respecto al que sí que hay que coordinar la modificación que se plantee.

También destaca, como elemento condicionante del entorno, el Parque de "Orriols", situado en el lado Sur de la parcela del estadio, que es una dotación muy utilizada por los residentes en la zona.

Otro elemento importante en el ámbito de actuación es la línea de tranvía que discurre por la Calle San Vicente de Paúl. Se trata de un tramo de la línea 6 de Metrovalencia, que dispone de una parada, denominada "Ciudad de Valencia", precisamente en el tramo de la citada calle que queda parcialmente incluido en el ámbito de la modificación.

Todos los viales que rodean la parcela del estadio están urbanizados. Sin embargo, en la ordenación actualmente vigente se prevé una zona verde en la esquina del estadio que recae a las calles San Vicente de Paúl y Santiago Russinyol, que no está ejecutada. Actualmente, en ese ámbito existe una superficie pavimentada que se utiliza como aparcamiento provisional vinculado al estadio.

El reflejo gráfico del estado actual de la zona de actuación puede observarse en el Plano A.4 de los planos de información de la presente Modificación

## **ANEXO I**

### **Reportaje fotográfico**



Fotos aéreas del ámbito

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

---



Foto 1



Foto 2

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMDELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

---



Foto 3



Foto 4



Foto 5

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021



Foto 6

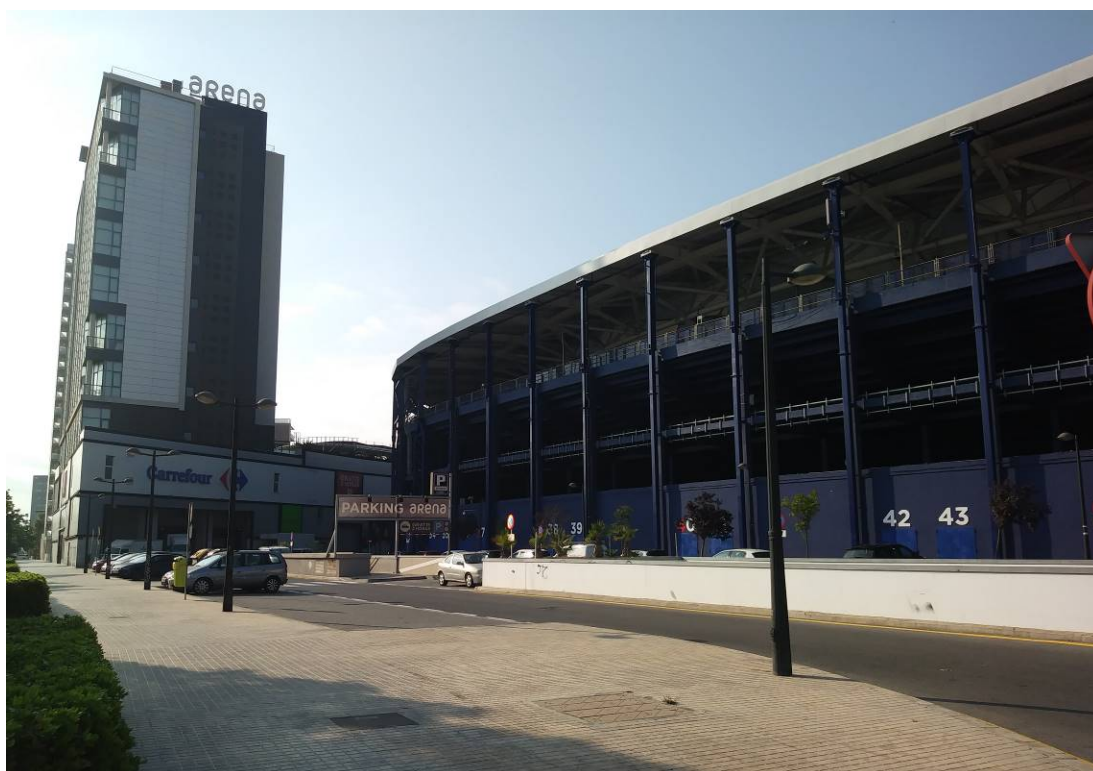


Foto 7

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

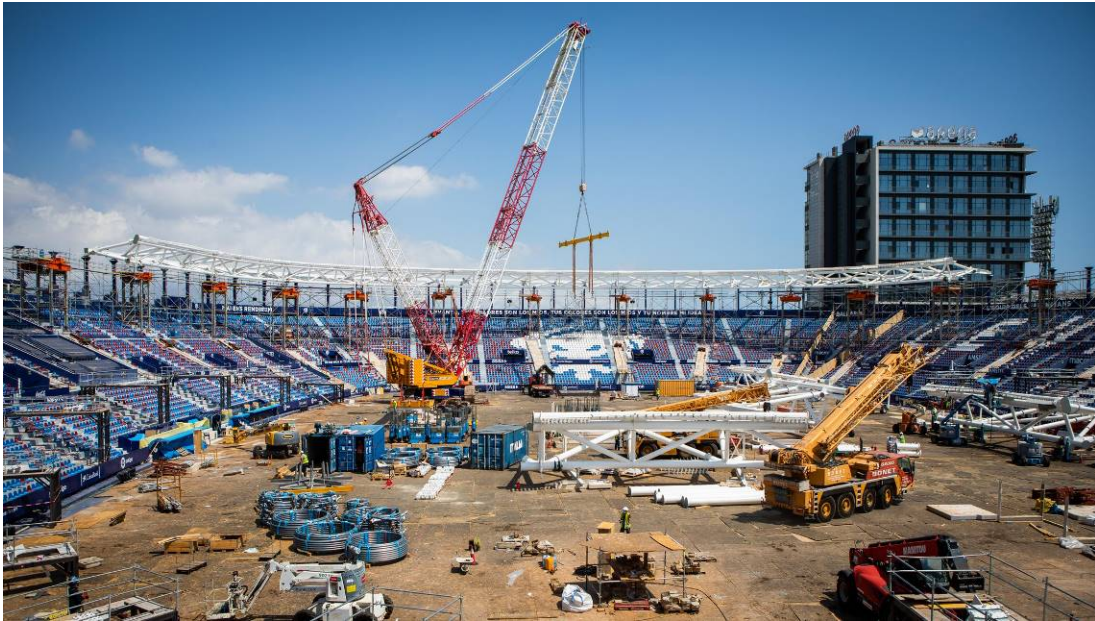


Foto 8



Foto 9

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021



Foto 10



Foto 11

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021



Foto 12

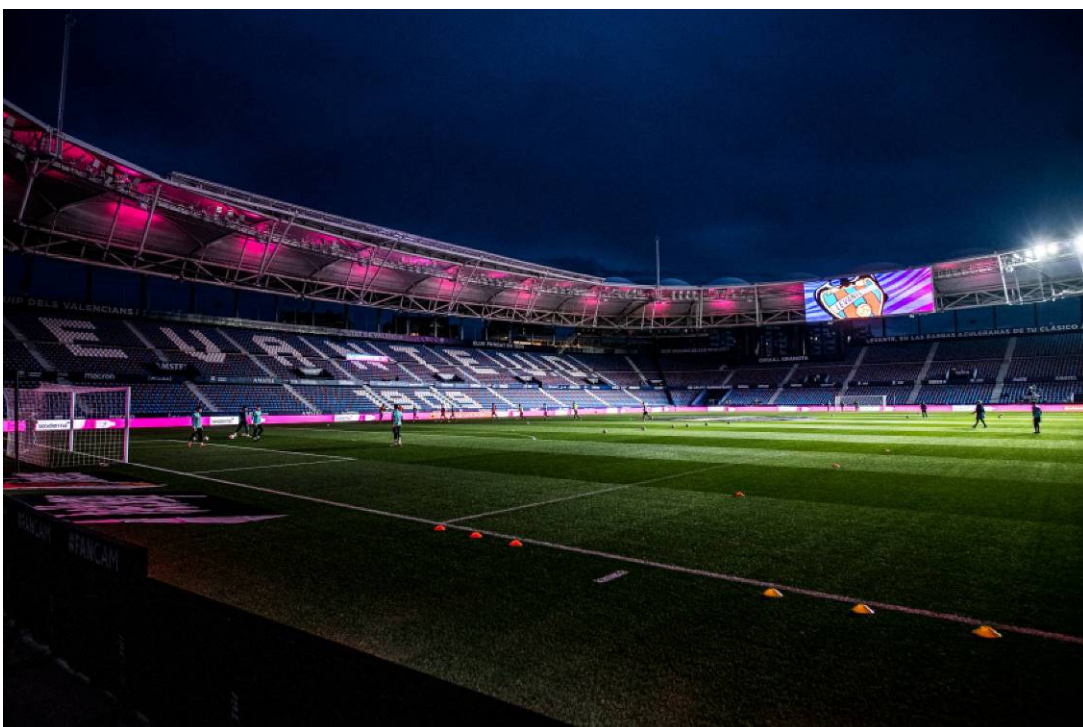


Foto 13

## **ANEXO II**

### **Parámetros urbanísticos de la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: ESTADIO DEL LEVANTE, U.D.

**ANEXO I**

**Cuadros resumen de características**

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES			
Calificación	Plan vigente	Modificación	Diferencia
E/SP*	46.773,00 m <sup>2</sup> s	24.749,71 m <sup>2</sup> s	- 22.023,29 m <sup>2</sup> s
TER-3	-----	15.073,52 m <sup>2</sup> s	+ 15.073,52 m <sup>2</sup> s
EBM	1.184,00 m <sup>2</sup> s	939,46 m <sup>2</sup> s	- 244,54 m <sup>2</sup> s
EL*	436,00 m <sup>2</sup> s	680,54 m <sup>2</sup> s	+ 244,54 m <sup>2</sup> s
<b>Total suelo privado</b>	<b>48.393,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>41.443,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>- 6.949,77 m<sup>2</sup>s</b>
SP-7	6.879,00 m <sup>2</sup> s	1.684,15 m <sup>2</sup> s	- 5.194,85 m <sup>2</sup> s
EL	-----	1.750,75 m <sup>2</sup> s	+ 1.750,75 m <sup>2</sup> s
RV+AV	712,41 m <sup>2</sup> s	11.106,28 m <sup>2</sup> s	+ 10.393,87 m <sup>2</sup> s
<b>Total suelo público</b>	<b>7.591,41 m<sup>2</sup>s</b>	<b>14.541,18 m<sup>2</sup>s</b>	<b>+ 6.949,77 m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL MANZANA</b>	<b>55.984,41 m<sup>2</sup>s</b>	<b>55.984,41 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-----</b>

E/SP\* Servicio Público Estructural de dominio privado  
 TER-3 Enclave Terciario  
 EBM Edificación en Bloque de Uso Mixto  
 EL\* Espacio Libre privado  
 SP-7 Servicio Público Aparcamiento  
 EL Espacio Libre público  
 RV+AV Red viaria (viarío de tránsito y aparcamientos)

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: ESTADIO DEL LEVANTE, U.D.

EDIFICABILIDAD DEL PLANEAMIENTO VIGENTE			
Parcela	Superficie	Índice edificabilidad	Edificabilidad
E/SP*	46.773,00 m <sup>2</sup> s	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	56.127,60 m <sup>2</sup> t
<b>Total</b>	<b>46.773,00 m<sup>2</sup>s</b>	-----	<b>56.127,60 m<sup>2</sup>t</b>

EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA			
Parcela	Superficie	Índice edificabilidad	Edificabilidad
E/SP*	24.749,71 m <sup>2</sup> s	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	29.699,65 m <sup>2</sup> t
TER-3	15.073,52 m <sup>2</sup> s	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	30.147,04 m <sup>2</sup> t
<b>Total</b>	<b>39.823,23 m<sup>2</sup>s</b>	-----	<b>59.846,69 m<sup>2</sup>t</b>
<b>INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD</b>			<b>+ 3.719,09 m<sup>2</sup>t</b>

CAMBIO DE TITULARIDAD DE TERRENOS		
Calificación vigente	Calificación propuesta	Superficie
E/SP*	RV+AV	10.176,17 m <sup>2</sup> s
E/SP*	EL	1.750,75 m <sup>2</sup> s
<b>Terrenos privados que pasan a terrenos públicos</b>		<b>11.926,92 m<sup>2</sup>s</b>
SP-7	TER-3	4.845,34 m <sup>2</sup> s
RV+AV	E/SP*	131,81 m <sup>2</sup> s
<b>Terrenos públicos que pasan a terrenos privados</b>		<b>4.977,15 m<sup>2</sup>s</b>

E/SP\* Servicio Público Estructural de dominio privado  
SP-7 Servicio Público Aparcamiento  
EL Espacio Libre público  
TER-3 Enclave Terciario  
RV+AV Red viaria (viario de tránsito y aparcamientos)

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
Pág. 23

## **ANEXO III**

**Protocolo de intenciones de fecha  
16 de septiembre de 2020**



**AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA**



**PROTOCOL D'INTENCIONS ENTRE L'AJUNTAMENT DE  
VALÈNCIA I LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, SAD,  
PER A REFORMAR L'ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA**

València, setze de setembre de dos mil vint

**ES REUNIXEN**

D'una banda, l'Ajuntament de València, amb CIF P-4625200-C i seu a València, a la plaça de l'Ajuntament, 1, i en el seu nom i representació Joan Ribó i Canut, en qualitat d'alcalde, fent ús de les facultats que té atribuïdes en virtut del que disposa l'article 124.4, lletra a, de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, introduït per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local.

D'una altra banda, Levante Unión Deportiva, SAD, amb domicili al carrer de Sant Vicent de Paul, 44, de València, i en el seu nom i representació Francisco Javier Catalán Vena, en qualitat de president del Consell d'Administració, fent exercici de les facultats que té atribuïdes pels estatuts socials.

Los dos parts es reconeixen mútuament competència i capacitat per a subscriure este protocol d'intencions, i a este efecte, de mutu acord,

**EXPOSEN**

- I. Levante Unión Deportiva, SAD, és propietari dels terrenys sobre els quals se situa l'actual estadi Ciutat de València, situat a la ciutat de València, al carrer de Santiago Rusiñol, que es va inaugurar el 9 de setembre de 1969 i va substituir l'històric camp de Vallejo.

Estos terrenys estan qualificats en l'actualitat com a servici públic estructural de domini privat (E/SP), després de l'aprovació definitiva en 2005 de la «modificació del PGOU de València: estadi del Levante UD», que constituïx el planejament vigent.

- II. L'Ajuntament de València i Levante UD, SAD, van subscriure el 15 d'octubre de 2010 un conveni urbanístic que desenvolupava detalladament el protocol d'intencions subscrit el 10 de maig d'aquell mateix any. La finalitat dels dos documents era establir les bases per al procés de requalificació dels terrenys de l'estadi Ciutat de València, ja que es preveia el canvi d'ús a residencial i terciari i, alhora, s'establien les bases per a seleccionar un nou emplaçament per a la construcció d'un nou estadi. Este conveni va donar lloc a la tramitació d'una modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana i d'un programa d'actuació integrada, la documentació del qual va ser presentada per Levante UD, SAD, en els terminis previstos, i els tràmits del qual no han finalitzat en el moment actual.

Tot este procés de previsió de trasllat a un nou emplaçament i requalificació de l'actual estadi es va dur a terme en un context especialment difícil per al Levante UD, SAD, immers llavors en un procés concursal. Totes eixes circumstàncies van ser superades feliçment i Levante UD, SAD, s'ha convertit en una referència d'estabilitat financera i, en l'aspecte esportiu, la permanència en la Primera Divisió del futbol espanyol ha suposat la consolidació del club, amb una fidel afició creixent, i tot això en conjunt ha generat un escenari profundament diferent del que hi havia en 2010.

- III. En este nou context, Levante UD, SAD, ha analitzat el futur de l'actual estadi i ha estudiat diferents alternatives en el marc del protocol i el conveni de 2010 esmentats abans. Com a conseqüència de l'estudi d'alternatives, en primer lloc es va constatar que resultava imprescindible escometre una reforma urgent de la coberta de l'estadi per a poder millorar la il·luminació i facilitar la instal·lació de càmeres i equips de so a l'altura de les exigències dels estadis de Primera Divisió, obres sense les quals no es podrien celebrar partits d'esta categoria en la temporada 2020-2021. Com a conseqüència, es van presentar a tràmit durant l'any 2019 els títols oportuns que habiliten per a este reforma de primera fase de l'estadi, així com la sol·licitud de concessió d'ús privatiu de sòl públic per a col·locar nous suports de la coberta. Estes obres es troben actualment en estat avançat i està previst que conclouen durant este mateix any 2020.

Però fins i tot amb eixes obres concloses, l'actual estadi Ciutat de València del Levante UD, SAD, no respon a les actuals necessitats del club ni pot oferir els servicis que els actuals estadis espanyols moderns ofereixen, tant en matèria d'accessibilitat i confort com en oferta de servicis d'hostaleria, àrees comercials, zones de relació amb mitjans de comunicació, zones VIP, etc.; elements tots estos imprescindibles per a consolidar el projecte esportiu i per a oferir a la seua afició i a la ciutat de València un estadi a l'altura de la història de club i de la seua ambició de creixement. Per tant, era imprescindible per part de Levante UD, SAD, decidir si se seguia avant amb la idea nascuda en 2010 de dur a terme la construcció d'un nou estadi o es reformava l'actual i s'abandonava definitivament la idea de construir un nou estadi en un altre emplaçament de la ciutat.

- IV. Fruit de l'anàlisi que han realitzat la Presidència i el Consell d'Administració del club, que han recollit al seu torn el sentir pràcticament unànime de l'afició, vist l'excel·lent emplaçament urbà actual de l'estadi i després d'estudiar les diferents alternatives, s'ha considerat que, enfront de l'opció de construir un nou estadi en un altre emplaçament, apareix com

a opció més lògica i desitjable mantindre l'estadi en l'emplaçament actual, on al llarg dels anys s'ha consolidat com una peça de gran valor en la vida dels barris adjacents i on ha nascut, al costat de la tradicional afició dels Poblatos Marítims, una creixent massa d'aficionats dels barris pròxims. Levante UD, SAD, entén que seria un greu error perdre les arrels ja consolidades de l'actual emplaçament, que així mateix oferix unes excel·lents condicions d'accessibilitat i visibilitat.

- V. Lògicament, la decisió de mantindre l'actual estadi comporta dos conseqüències correlatives. En primer lloc, atesos els vigents protocol i conveni subscrits amb l'Ajuntament de València en 2010, la decisió de mantindre l'estadi en l'emplaçament actual ha de ser consensuada i acordada també amb l'Ajuntament de València, amb qui es van subscriure els documents encara vigents que s'han esmentat abans. En segon lloc, pel que ja s'ha exposat en l'apartat tercer, l'actual estadi requereix una profunda reforma i modernització per a convertir-lo en un estadi a l'altura dels temps actuals, adaptat a les exigències vigents hui en dia en la competició de màxim nivell i, sobretot, a l'altura de la ciutat de València, que disposaria d'un estadi modern, amb una nova imatge que substituísca l'actual, clarament obsoleta i deficient.
- VI. La reforma de l'estadi actual, per a la qual Levante UD, SAD, ja disposa d'un avantprojecte inicial i del programa de necessitats, requereix previsiblement una modificació puntual de planejament per a aconseguir un xicotet increment de l'empremta de l'actual estadi en la zona de la façana principal, increment fonamental per a resoldre adequadament els accessos i els nous servicis que es volen implantar en les plantes altes.
- VII. L'Ajuntament de València valora la importància de Levante UD, SAD, com a institució fortament vinculada a la ciutat de València i per extensió a la Comunitat Valenciana, que comporta no només un aspecte econòmic transcendent per a la zona sinó, a més, un alt contingut social i cultural, i valora, així mateix la millora i reforma de l'actual estadi com a part d'un projecte de rellevant interès públic a fi d'afavorir l'adequada continuïtat del Levante UD, SAD, en la seua lloable activitat a favor de l'esport valencià, que es manifesta no sols en els èxits esportius del seu primer equip sinó, especialment, en la magnífica labor social que realitza a través de les escoles de futbol base i dels diferents equips, masculins i femenins, que manté en plena activitat. Fer possible esta legítima aspiració representa un objectiu que s'emmarca perfectament dins de l'interès públic que l'Ajuntament de València ha de defensar en tot moment i és la guia imprescindible de qualsevol actuació, sempre emmarcada en el més escrupolós respecte a la legislació i la normativa vigents.

Per tot això, l'Ajuntament de València i Levante UD, SAD, convenen subscriure este protocol d'intencions a fi de definir-ne els objectius comuns, que es concreta en les següents

## **CLÀUSULES**

### ***PRIMERA. MANTENIMENT DE L'ESTADI EN L'EMPLAÇAMENT ACTUAL***

Atesos els antecedents i fonaments exposats, l'Ajuntament de València valora positivament el manteniment de l'estadi del Levante UD, SAD, en l'actual emplaçament per raons urbanístiques, ambientals i socials, i ho considera un fet d'interés públic per a la ciutat de València.

Les dos parts consideren que això comporta deixar sense efecte el protocol d'intencions del 31 de maig de 2010 i l'extinció de mutu acord de l'encara vigent conveni de col·laboració del 15 d'octubre de 2010, sense que s'hagen de reclamar res per això.

Com a conseqüència de la no continuació del tràmit de requalificació previst en el conveni de 2010, l'Ajuntament de València ha de resoldre el que siga procedent sobre la finalització dels procediments relatius a la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana i del programa d'actuació integrada que aleshores va presentar Levante UD, SAD, en compliment d'este conveni, la qual cosa comporta, si és el cas, la devolució de la garantia provisional corresponent. No obstant això, Levante UD, SAD, ha de mantindre l'aval constituït per import de 119.720,52 euros per a garantir l'execució de l'espai lliure que dona a la façana principal de l'estadi i que està pendent d'urbanitzar. L'execució definitiva d'este espai lliure s'ha de fer juntament amb les obres previstes de remodelació de l'estadi.

### ***SEGONA. PREVISIONS PER A REFORMAR L'ESTADI ACTUAL***

Les obres de reforma de l'estadi es preveuen en dos fases. Actualment es troben en execució les obres denominades com a fase I, que consistixen fonamentalment en la construcció d'una moderna coberta completa de l'estadi i de noves instal·lacions d'il·luminació, senyalització, televisió i seguretat. En la denominada fase II, per a la qual Levante UD, SAD, ja disposa d'un avantprojecte detallat, es durà a terme una remodelació integral de l'actual estadi, en la qual es conservarà essencialment, encara que amb modificacions, l'actual estructura i graderies, s'adequarà a la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i seguretat i es dotarà de servicis moderns hui imprescindibles en un estadi de primer nivell, tant pel que fa servicis d'hostaleria, restauració i comerç com a millores de les zones comunes i la creació de zona VIP, noves oficines i àrees de comunicació i vestidors. La reforma projectada permetrà dotar-lo de les més modernes instal·lacions, servicis i mesures de seguretat, de manera que serà apte per a albergar partits de futbol de qualsevol categoria de la lliga espanyola de futbol i fins i tot europeus, ja que complix els estàndard UEFA i FIFA. El finançament de les obres és responsabilitat exclusiva de Levante UD, SAD, sense perjudici de les possibles col·laboracions o finançament extern que pugua aconseguir amb eixa finalitat.

L'actual ordenació urbanística de la parcel·la de l'estadi Ciutat de València de Levante UD, SAD, és la que estableix la modificació del PGOU de València denominada «estadi del Levante UD», que va ser aprovada definitivament mitjançant la Resolució del conseller d'Obres Públiques,

Urbanisme i Transports, de data 22 de juny de 2005. En esta ordenació vigent, la parcel·la de l'actual estadi té la qualificació E/SP, corresponent a servici públic de titularitat privada, amb una superfície de 25.715,16 m2 segons este planejament.

Sobre la base de l'avantprojecte de remodelació de l'estadi realitzat per Levante UD, SAD, s'ha pogut constatar la conveniència d'ocupar un espai addicional en la façana principal a fi de poder donar cabuda al programa previst pel club, a causa de la insuficiència d'espai en la planta baixa i superiors per a configurar degudament els accessos i adequar-los als nivells reglamentaris en matèria d'accessibilitat i seguretat, i també per a poder implantar el programa previst pel club en condicions adequades. Esta ocupació de sòl s'hauria de realitzar en terrenys hui qualificats com a xarxa viària per als vianants a través d'una modificació puntual del vigent Pla general d'ordenació urbana que modifique esta qualificació a la d'E/SP establida en la resta de la parcel·la.

L'Ajuntament de València valora positivament la reforma de l'estadi proposada i la millora de tot el que comporta i valorarà i analitzarà, dins del marc legal vigent i a través dels servicis tècnics corresponents, la viabilitat legal i tècnica de l'actuació proposada de modificació de l'ús específic d'esta porció de sòl, i procedirà, si escau, al tràmit corresponent que previsiblement comportarà una aprovació definitiva a càrrec de la Generalitat Valenciana per afectar un equipament privat integrat en la xarxa primària.

### **TERCERA. PREVISIONS ORIENTATIVES DE TERMINIS DE TRAMITACIÓ I EXECUCIÓ DE LES OBRES**

Levante Unión Deportiva, SAD, ha de presentar com més prompte millor davant l'Ajuntament de València, una vegada efectuades les consultes corresponents amb els servicis municipals, els documents urbanístics necessaris per al tràmit de la modificació puntual de planejament abans esmentada, en el marc de la vigent normativa urbanística valenciana i del planejament municipal.

Les parts consideren desitjable que el termini de tràmit municipal de la modificació de planejament esmentada no excedisca de 8 mesos des de la presentació a tràmit del document d'inici per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica, i es comprometen a dur a terme les necessàries actuacions a este efecte, sempre dins del més estricte compliment de la normativa legal aplicable i sense que este compromís de terminis constitueisca cap obligació per a l'Ajuntament de València tant quant al contingut com a la mateixa viabilitat de la modificació proposada, que queda supeditada a la viabilitat tècnica i jurídica. Levante Unión Deportiva, SAD, comprén i accepta que este protocol no constitueix un compromís d'aprovació de l'esmentada modificació de planejament, que esta supeditada al tràmit legal corresponent.

Una vegada aprovada provisionalment la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana, Levante UD, SAD, podrà presentar el títol que habilita per a l'execució de les obres de reforma de l'estadi, sense perjudici que l'eficàcia jurídica queda en tot cas demorada a l'aprovació definitiva i entrada en vigor de la modificació de planejament esmentada. Així mateix, s'ha de presentar a tràmit la documentació necessària per a sol·licitar l'adquisició pel procediment

legal corresponent del sòl de propietat municipal desafectat per la modificació puntual de planejament. La duració prevista per a l'execució de les obres és de 20 mesos. L'Ajuntament de València considera estes obres de remodelació de l'estadi com d'indubtable importància per a la ciutat i les valora com d'interés públic, per la qual cosa prestarà tot el seu suport per a l'agilització dels tràmits corresponents d'alienació de sòl i del títol habilitant per a les obres de remodelació de l'estadi.

#### **QUARTA. FORMALITZACIÓ**

A l'empara del que disposa l'article 47.1, paràgraf segon, de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, les parts, amb la finalitat de formalitzar les declaracions d'intencions que recull este protocol, subscriuen el text i es comprometen a iniciar les actuacions necessàries per a la consecució dels objectius que han definit de comú acord, sense que això supose en cap cas la formalització de compromisos jurídics concrets i exigibles.

Este protocol d'intencions substituïx el que van signar les parts el 10 de maig de 2010, que queda sense cap efecte.


Perquè conste als efectes que corresponguen i en prova de conformitat, els compareixents signen este document per duplicat en el lloc i la data indicat.

Alcalde president de  
l'Ajuntament de València



Signat:  
**Joan Ribó i Canut**

President del Levante  
Unión Deportiva, SAD



Signat:  
**Francisco Javier Catalán Vena**

## **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- A.1. Situación y relación con la ciudad  
(Escala 1/20.000)
- A.2. Estructura de la propiedad.  
(Escala 1/2.000)
- A.3. Levantamiento topográfico  
(Escala 1/1.000)
- A.4. Estado actual  
(Escala 1/2.000)
- A.5.1. Ordenación estructural vigente según Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Estadio del Levante U.D. Serie B  
(Escala 1/1.000)
- A.5.2. Ordenación estructural vigente sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales). Serie B.  
(Escala 1/2.000)
- A.6.1. Ordenación pormenorizada vigente según Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U de Valencia: "Centro comercial Levante Unión". Serie C.  
(Escala 1/1.000)
- A.6.2. Ordenación pormenorizada vigente sobre la base cartográfica municipal (líneas oficiales). Serie C.  
(Escala 1/2.000)

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**

Se analizan en este apartado las razones que justifican la necesidad de la modificación planteada, especialmente, desde el punto de vista del interés general.

Con carácter general, los motivos que justifican la necesidad de la presente actuación están expresados en el Protocolo de Intenciones suscrito el 16 de septiembre de 2020 entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. (en adelante, LUD) (se incluye como Anexo a la Memoria informativa de la presente Modificación), al cual, nos remitimos.

Como aspecto más relevante en cuanto a la necesidad de la presente modificación, cabe destacar (tal y como se recoge en el citado Protocolo de Intenciones), que el mantenimiento del estadio del LUD en su actual emplazamiento, resulta de interés público para la ciudad, por razones urbanísticas, ambientales y sociales.

En efecto, el mantenimiento del estadio en el emplazamiento actual resulta la opción más lógica y deseable, en donde a lo largo de los años se ha consolidado como una pieza de gran valor en la vida de los barrios adyacentes y donde ha nacido, junto a la tradicional afición de los Poblados Marítimos, una creciente masa de aficionados de los barrios cercanos. El Levante U.D. entiende que sería un grave error perder esas raíces ya consolidadas del actual emplazamiento, que a su vez ofrece unas excelentes condiciones de accesibilidad y visibilidad.

De igual modo, sirve al interés social de un amplio colectivo o masa de población asociada en torno a una institución deportiva histórica como es El Levante, U.D., S.A.D. (de más de cien años de antigüedad), fuertemente vinculada a la ciudad de Valencia, y por extensión a toda la Comunidad Valenciana, con un alto contenido social y cultural, que ha contribuido enormemente a la difusión de los valores deportivos entre la población (especialmente, entre la juventud), fomentando el fútbol de base y la cantera. Con todo ello, se quiere resaltar que el Levante Unión Deportiva, S.A.D. es una entidad que tiene unas características singulares que la hacen representativa de intereses más generales como es su loable actividad a favor del deporte valenciano.

Así mismo, mejora la funcionalidad y la estética de una infraestructura deportiva de uso público perteneciente a la red primaria de dotaciones (en el presente caso, de titularidad privada), actualmente en estado de deterioro y

obsolescencia, con lo que ello implica para la mejora de la imagen urbana de la Ciudad en su conjunto.

Por otro lado, facilita y contribuye al fomento de las actividades deportivas de máximo nivel, nacional e internacional en la capital, con lo que ello implica en cuanto a atracción de recursos económicos y proyección internacional de la ciudad de València, dado el enorme impacto en los medios de comunicación del club de fútbol Levante U.D. y de su estadio "Ciutat de València".

Así pues, la reforma del estadio representa la mejora de un edificio en el que se presta un uso público a miles de ciudadanos, que podrán asistir en mejores condiciones de visibilidad, confort y seguridad, al realizarse una cubrición total de las gradas, eliminarse la actual cubierta parcial que acusa un claro deterioro y facilitarse la instalación de equipos de iluminación, sonido y toma de imágenes de primer nivel actual. Todo ello, con el consiguiente impacto en la proyección externa de un componente tan importante en la imagen de València como es una institución histórica de la relevancia del Levante U.D., S.A D.

Para lograr tal fin, resulta imprescindible acometer una remodelación en profundidad de las instalaciones del actual estadio, ya que no son acordes con los rigurosos requerimientos exigidos por los organismos que gobiernan el deporte del fútbol para la celebración de eventos deportivos de primer nivel tanto a nivel nacional, como internacional, con la consiguiente pérdida que ello implica para la proyección internacional de la imagen de la ciudad.

A tal efecto, se ha elaborado un anteproyecto de remodelación del estadio, en el que se ha podido constatar la absoluta necesidad de ocupar un espacio adicional en su fachada principal actualmente calificado como red viaria (de aproximadamente 780 m<sup>2</sup>s), a fin de poder dar cabida al programa previsto, debido a la insuficiencia de espacio en planta baja y superiores para configurar debidamente los accesos y adecuarlos a los niveles reglamentarios en materia de accesibilidad y seguridad actualmente exigibles.

Esta ocupación de suelo público, con la consiguiente desafectación del dominio público que implica, se articula a través de la presente modificación puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana, mediante la cual, pasarán a disponer de la misma calificación que el resto de la parcela del Estadio. Por otra parte, cabe señalar que el incremento de la huella de la parcela del estadio, no va aparejada a un incremento de la edificabilidad, sino todo lo contrario, en efecto, se propone una menor edificabilidad total de la parcela respecto a la actual, puesto que no resulta precisa de acuerdo al programa de necesidades del LUD; por lo que, en definitiva, el incremento de suelo propuesto, no comporta creación de nueva edificabilidad.

Adicionalmente, cabe señalar que para lograr el objetivo de disponer de un estadio de primera línea, resulta necesario disponer de una regulación de parámetros urbanísticos y edificatorios que tome en consideración la singularidad arquitectónica de dicha tipología; en consecuencia, también resulta necesario por dicho motivo, articular dicha regulación mediante la formulación de la presente Modificación de Plan General, que establecerá una normativa específica para la

parcela. A tal efecto, cabe señalar que se tomará en consideración y como referencia para esta normativa adicional la regulación aprobada en la *Modificación de PGOU de Valencia: "Dotaciones Deportivas"*, para la parcela en la que se está ejecutando el nuevo estadio del Valencia, C.F., por ser supuestos similares.

Finalmente, cabe señalar que con la actuación propuesta, se logrará reforzar la imagen exterior de vanguardia, modernidad y calidad arquitectónica de la ciudad de Valencia, ya que la remodelación del actual estadio lo convertirá en un estadio moderno, vanguardista, que constituirá un nuevo hito arquitectónico de la ciudad, tal y como se puede apreciar en las imágenes virtuales siguientes del resultado final.



Imagen virtual desde la esquina oeste de la manzana



Imagen virtual desde la ronda norte

## 2. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN Y TRAMITACIÓN PREVISTA

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por el 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, de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP). A continuación, se analiza el cumplimiento de las determinaciones del TRLOTUP, relativas a la instrumentación y tramitación de la actuación que resultan aplicables al presente supuesto.

Para analizar el marco normativo de la presente modificación, en primer lugar, se procede a señalar las determinaciones propias de la esfera de la ordenación estructural recogidas en el artículo 21.1 del TRLOTUP afectadas por la presente modificación:

*«Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural.*

*1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:*

*.../...*

*c) Red primaria.*

*.../...»*

Tal y como se ha señalado con anterioridad, la presente modificación surge fundamentalmente por la necesidad de adecuar el actual estadio a los exigentes requerimientos de los organismos internacionales que gobiernan el deporte del fútbol, que obligan a su completa remodelación. En base al anteproyecto de remodelación del estadio elaborado se ha constatado la absoluta necesidad de ocupar un espacio adicional en el frente ubicado en su fachada principal de 779,19 m<sup>2</sup>s (actualmente calificado como red viaria y perteneciente a la red secundaria de dotaciones), a fin de poder dar cabida al programa previsto y dar cumplimiento a la normativa en materia de accesibilidad y seguridad. En consecuencia, se propone modificar la calificación de dicha porción de red viaria que, en virtud de la presente modificación, pasa a integrarse en la parcela del estadio con calificación "Servicio Público Estructural de titularidad privada" (E/SP\*).

En cumplimiento de lo señalado en el punto 8, incluido en el apartado "H. Aspectos documentales", del informe de fecha 18 de mayo de 2021 del Servicio de Planeamiento, en los planos que acompañan a la presente memoria se ha completado la nomenclatura de las calificaciones urbanísticas del PGOU con las equivalentes según el TRLOTUP. Así pues, en el caso de la porción de red viaria que pasa a integrarse en la parcela del estadio, la calificación completa que recogen los planos es E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria". Si bien, se reitera que, en el presente caso no se trata de una dotación pública, sino de una dotación privada que, por su importancia para el conjunto de la ciudad, se

considera de carácter estructural y, en consecuencia, perteneciente a la red primaria.

Adicionalmente, atendiendo a la singularidad arquitectónica de un estadio de fútbol se establecen modificaciones en la normativa urbanística que regule sus peculiaridades.

Finalmente, con el objetivo de dar cumplimiento a los estándares urbanísticos aplicables a esta modificación y, en concreto, al mantenimiento del Estándar Dotacional Global, se modifica el índice de edificabilidad neta aplicable a la parcela del estadio, así como se modifican parcialmente las alineaciones del actual estadio.

Así pues, respecto de esta cuestión preliminar, de la lectura de los artículos señalados, debe entenderse que la presente Modificación de Plan General afecta a la Ordenación Estructural, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Generalitat Valenciana (en concreto, a la Consellería o Consellerías competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.3 del TRLOTUP.

La tramitación debe llevarse a cabo iniciando la consulta de la evaluación ambiental estratégica prevista en el art. 52 de la LOTUP, seguido del trámite previsto en el art. 53 del TRLOTUP, para lo cual se deberán presentar los documentos requeridos en el art. 52.1 TRLOTUP.

Previsiblemente, dado el limitado contenido de la presente modificación, es lógico considerar que este trámite concluirá con la emisión de una Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico en la que se considere que la actuación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, de acuerdo con lo previsto en el art. 53.2.b) TRLOTUP, lo que abre la vía a la tramitación simplificada.

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 48.a) TRLOTUP:

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

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

Así pues, en cumplimiento de estas determinaciones legales, el Levante, UD, SAD, como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que titular de los terrenos privados integrados en el ámbito, plantea el presente documento de planeamiento para su tramitación municipal; el cual, se acompaña del pertinente Documento Inicial Estratégico (que incluye la solicitud de tramitación simplificada de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, por considerarse que

los efectos ambientales previsibles como consecuencia de las modificaciones propuestas son escasos o nulos), del Estudio de Integración Paisajística y demás documentación exigida por la legislación sectorial aplicable, que se describe en apartado posterior.

Una vez obtenida, previsiblemente, la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico, comenzará la tramitación urbanística propiamente dicha, de acuerdo a lo previsto en el art. 61 TRLOTUP para los planes no sujetos al procedimiento ordinario, que prevé, esencialmente, una exposición pública durante 45 días, con simultánea petición de informes a organismos afectados; finalizada la cual se lleva a cabo, en este caso, la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Valencia, con la posterior remisión a la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva, lo que se producirá tras analizar el cumplimiento de la Resolución emitida por la propia Generalitat antes citada.

### **3. DETERMINACIONES MODIFICADAS**

#### **3.1. Desafectación de suelo dotacional público y calificación como E/SP\* // PQD\***

La actual calificación de la parcela del estadio es la de "Servicio Público Estructural (E/SP\*)", siendo su uso global o dominante el deportivo; por tanto, constituye un suelo de carácter dotacional, pero de titularidad privada. Tal y como se ha señalado, la remodelación del estadio precisa ocupar una superficie de suelo público adyacente de 779,19 m<sup>2</sup>s, que pasará a formar parte de la parcela del estadio de fútbol, con la misma calificación E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" (equivalente a PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria", según nomenclatura del TRLOTUP). Se trata de la única modificación de carácter estructural propuesta en la presente MPG, por afectar a un elemento perteneciente a dicha esfera de ordenación.

En consecuencia, mediante la presente MPG se propone la necesaria desafectación de dicha porción de suelo del dominio público y su compensación mediante una disminución de la edificabilidad total materializable en la parcela, con el objetivo de mantener el Estándar Dotacional Global del ámbito objeto de la modificación y, de esta forma, mantener el equilibrio entre dotaciones y aprovechamientos, tal y como se justificará en un apartado posterior.

La desafectación se propone en una porción calificada por el planeamiento como red viaria pública, de carácter peatonal, ubicada frente a la fachada principal del estadio. La forma de la misma, es asimilable a la de la figura geométrica denominada lúnula (superficie delimitada entre dos arcos) o media luna, siendo el mayor ancho de la misma en su parte central en torno a 6 m y acabando tangencialmente a la fachada actual en ambos extremos. A tal efecto, se ha elaborado un plano de ordenación específico, denominado B.3 "Suelo Público objeto de desafectación", en el que se grafía la superficie afectada.

En cualquier caso, no llega a afectarse a la superficie destinada a Espacios Libres ubicada en la esquina suroeste de la manzana cuya superficie y delimitación permanece invariable tras la modificación propuesta.

Una vez desafectada la superficie de suelo público adyacente al estadio de 779,19 m<sup>2</sup>s, el espacio resultante hasta el Espacio Libre sigue destinándose a red viaria pública de carácter peatonal, disponiendo de un ancho mínimo en todos sus puntos de 5 metros, lo que garantiza el paso de los vehículos de emergencia contra incendios.

Con motivo de la desafectación de suelo dotacional público propuesta, el Ayuntamiento de Valencia (en calidad de titular actual de la misma) inscribirá la nueva parcela resultante como finca registral independiente. De igual modo, para formalizar la adquisición del suelo objeto de desafectación y su posterior agrupación con la parcela actual del estadio, el LUD, SAD se compromete a suscribir los documentos necesarios a tal fin, así como a realizar el pago correspondiente, cuando sea requerido para ello, mediante una adquisición por colindancia.

### **3.2. Evacuación del Estadio**

El planeamiento vigente en la parcela (Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."), establecía unas medidas de protección contra incendios específicas en relación a la evacuación del público del estadio. En particular, establecía la prohibición de disponer de salidas de evacuación del estadio en el tramo de su perímetro recayente a la calle de 14 m de anchura situada en su linde este, entre el propio estadio y el centro comercial Arena (actualmente C/ Manuel Azaña), la cual, se reflejaba gráficamente en el *plano B.9 "Medidas específicas de protección contra incendios"*, que formaba parte de los planos de ordenación de dicho planeamiento.

Tras la elaboración del Anteproyecto de Remodelación del estadio y con la información resultante del mismo, se ha realizado un estudio preliminar sobre la cuestión de las evacuaciones del estadio, en particular, hacia la calle Manuel Azaña (se incorpora como Anexo a la presente memoria); en dicho estudio se han considerado también las salidas de emergencia del centro comercial adyacente hacia dicho vial (de acuerdo con el Plan de Autoprotección del mismo). Como resultado del estudio realizado se ha constatado que dicho vial, por sus características, cumple sobradamente para servir de vía de evacuación tanto para el público que acuda al estadio, como al centro comercial; por tanto, carece de sentido mantener la prohibición establecida en el planeamiento actualmente vigente, proponiéndose su eliminación.

A tal efecto, se propone incorporar específicamente en la normativa la posibilidad de evacuación del estadio a través de la calle Manuel Azaña, mediante la adición de un artículo nuevo con el siguiente contenido.

*“Condiciones de accesibilidad y evacuación.*

- 1. El proyecto de edificación y de actividad contendrá las necesarias previsiones de ordenación de accesos y continuidad de itinerarios peatonales.*
- 2. Se permite expresamente la disposición de salidas de evacuación del estadio en todo su perímetro a nivel de planta baja.*
- 3. La ejecución de la plaza ubicada en la confluencia entre las calles San Vicente de Paul y Santiago Rusinyol, sobre terrenos calificados como Espacios Libres (EL // SEL) y red viaria, de titularidad pública, que da frente a la fachada principal del estadio, será realizada conjuntamente con las obras previstas de remodelación del mismo y con cargo al Levante U.D.”*

### **3.3. Índice de edificabilidad neto.**

El vigente PGOU fija para la parcela del estadio un Índice de Edificabilidad Neto (IEN) de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Dicho índice, aplicado a la superficie total de la parcela (24.749,71 m<sup>2</sup>s, según dicho planeamiento), daba lugar a una edificabilidad total de 29.699,65 m<sup>2</sup>t. Al respecto, señalar que la superficie total de la parcela 24.749,48 m<sup>2</sup>s, según las líneas oficiales de la base cartográfica municipal, varía muy ligeramente, siendo de 24.749,48 m<sup>2</sup>s, y, siguiendo las indicaciones del informe municipal, ha sido la considerada a efectos de los cálculos.

Por otra parte, tal y como se ha señalado en la memoria informativa, como resultado de la elaboración de un levantamiento topográfico de detalle (el cual, se aporta en formato editable para su verificación), se ha comprobado que la superficie realmente ocupada por el estadio actual asciende a 24.938,11 m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento de 188,63 m<sup>2</sup>s respecto a la considerada en los cálculos como superficie actual (24.938,11 m<sup>2</sup>s -24.749,48 m<sup>2</sup>s = 188,63 m<sup>2</sup>s).

Según la nueva ordenación propuesta, la superficie final de la parcela privada del estadio asciende a 25.717,30 m<sup>2</sup>s, por lo que la superficie dotacional que realmente se reduce asciende a 779,19 m<sup>2</sup>s (25.717,30 m<sup>2</sup>s -24.938,11 m<sup>2</sup>s = 779,19 m<sup>2</sup>s). Por tal motivo, con el objeto de que el estándar dotacional global de la ordenación propuesta en el ámbito de la MPG sea igual o mayor al de la ordenación vigente, se propone una reducción de la edificabilidad susceptible de concretarse en la parcela. Los cálculos se justifican en el apartado de cumplimiento de estándares dotacionales, al cual, nos remitimos para mayor detalle.

Así pues, la presente modificación propone una reducción de la edificabilidad susceptible de materializarse en la parcela del estadio, que pasa de un coeficiente neto de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,09 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que supone una reducción porcentual de un 9,16%, equivalente a una reducción de 1.667,79 m<sup>2</sup>t.

Planeamiento Vigente = 29.699,65 m<sup>2</sup>t

Ordenación Modificada 25.717,30 x 1,09 = 28.031,86 m<sup>2</sup>t

Edif. Plan Vigente - Edif. Ord. Modificada = 29.699,65 – 28.031,86=1.667,79 m<sup>2</sup>t

Resultando un Índice de Edificabilidad Neto en la parcela de:

$$\text{IEN} = \frac{\text{Edificabilidad}}{\text{Superficie parcela}} = \frac{28.031,86 \text{ m}^2\text{t}}{25.717,30 \text{ m}^2\text{s}} = 1,09 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

### **3.4. Normas de la edificación**

El planteamiento general que se propone en la presente Modificación de planeamiento para la parcela del estadio, consiste en establecer una normativa urbanística específica, tomando en consideración la singularidad arquitectónica que requiere su tipología de gran estadio.

A tal efecto, se tomará como referencia, por su evidente similitud tipológica, las Normas Urbanísticas Complementarias aprobadas en la *Modificación del PGOU de Valencia "Dotaciones Deportivas"* para la parcela ubicada en la Avda. Cortes Valencianas, en la que se está ejecutando el nuevo estadio del Valencia, C.F., con las precisiones que resulten necesarias para la parcela analizada. Adicionalmente, en lo no contemplado por las mismas, se estará a lo recogido en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Valencia para la calificación GSP-1.

Esta normativa específica resulta necesaria en un edificio de las características de un estadio de fútbol, con la complejidad arquitectónica que ello implica: gradas inclinadas, grandes áreas abiertas, cubierta singular, etc.; y se propone con el objetivo de precisar las condiciones de cómputo de edificabilidades, la ocupación de parcela para esta zona y el régimen de vuelos, entre otras cuestiones, y facilitar, de este modo, su aplicación, evitando incertidumbres y dudas.

Dado que en el presente caso se trata, básicamente, de la remodelación en profundidad de un edificio preexistente, que además conlleva una pequeña ampliación de volumetría en su frente principal y que, por tanto, no se trata de fijar las condiciones para la construcción de un edificio completo de nueva planta, el alcance de las modificaciones normativas se modulará de acuerdo a dicha circunstancia.

Atendiendo a lo señalado en los diferentes apartados del informe de fecha 18 de mayo de 2021 del Servicio de Planeamiento, en relación a la versión inicial presentada en marzo de 2021, se han introducido ajustes en la redacción de determinados artículos de las Normas Urbanísticas propuestas, en concreto:

- Se ha eliminado la regulación del número máximo de plantas, dado que el estadio es una construcción ya existente y por no ser coherente con la altura de cornisa, la cual, se mantiene en 25,30 m, no siendo objeto de nueva regulación.

- Se acota la posibilidad de los vuelos máximos propuestos para la fachada ligera no habitable, que queda reducida a 2,50 m de ancho máximo y siempre por encima de 4,50 metros medidos desde la cota de referencia establecida en el edificio.
- En relación a la regulación de la cota de referencia, se estará a la forma de su obtención establecida en el PGOU, con una mínima precisión.

La regulación del PGOU señala que en edificios alineados a fachada en los que la diferencia de nivel entre los extremos de la misma a mayor y menor cota sea igual o menor que 1,50 m, la cota de referencia se debe establecer en el punto medio de la fachada. Dicha regulación sería la aplicable al presente caso, dado que la máxima diferencia de cota, considerando todo el perímetro de la fachada, asciende a 0,80 m.

La precisión que se propone al presente caso, consiste en que, dado que la fachada del Estadio constituye una envolvente continua en todo su perímetro, de curvatura variable, en la que no es posible diferenciar por tramos de fachada, la definición del punto medio de la fachada a efectos del establecimiento de la cota de referencia, se deberá realizar considerando el alzado abatido en toda su longitud.

Dado que en el presente caso se ha realizado un levantamiento topográfico específico que incorpora las cotas altimétricas, se dispone de las cotas relativas de mayor y menor altitud (+1,17 m y +0,37 m, respectivamente), por lo que la cota media de la fachada abatida se corresponde con la +0,77m, que será considerada como la cota de referencia a efectos urbanísticos e indicará el punto medio de la fachada abatida.

- En relación a los elementos admisibles por encima de la altura de cornisa se ha clarificado que en ningún caso se tratará de elementos que impliquen construcciones cerradas que generen nuevos volúmenes.

Finalmente, en relación a los usos, cabe señalar que se mantienen inalterados los actuales (recogidos en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas de la "Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Estadio del Levante, U.D."), salvo un pequeño ajuste de los usos prohibidos, con el objetivo de admitir dentro de los usos comerciales admitidos en dicha calificación hasta los de categoría Tco.1c, así como también la previsión de autorización de locales para los servicios de seguridad del estadio y para uso de los servicios policiales. Por tanto, se ha optado por mantener la propuesta de incorporación del uso Tco.1c, lo que permite la implantación de locales comerciales independientes de hasta 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, por ser necesario para el funcionamiento futuro del estadio, dado que la implantación comercial se realizará previsiblemente bajo el formato de un local abierto con diferentes espacios personalizados, que sumarán una superficie de sala de ventas superior a 800 m<sup>2</sup> lo que exige el nivel Tco. 1c.

El resto de calificaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de la presente Modificación (EL – Jardines Públicos y Áreas de juego y RV – red viaria pública), no

requieren modificación normativa alguna, por lo que se aplica la contemplada en el vigente Plan General.

## 4. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES

### A) REQUISITOS GENERALES. ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

La regulación de la modificación de los Planes se establece en el *art. 67 Modificación de los planes*, del TRLOTUP, debiendo también considerarse la aplicación del apartado 8 del punto III del Anexo IV del TRLOTUP, que regula los estándares urbanísticos aplicables a las modificaciones de Planes. Analicemos la aplicación de las determinaciones normativas señaladas a la presente modificación.

El criterio principal a considerar es el mantenimiento del equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo en el ámbito de la modificación, comparando la ordenación de partida y la propuesta. Por tanto, el cumplimiento del estándar dotacional global se debe referir al ámbito de la MPG, cuya superficie asciende a 39.668,34 m<sup>2</sup>s. Dicho ámbito incluye la totalidad de la parcela actual del estadio (24.938,11 m<sup>2</sup>s, según la reciente medición realizada en el presente documento), y los suelos dotacionales públicos colindantes hasta el eje de los viales perimetrales a los que recae (14.730,23 m<sup>2</sup>s).

Por otra parte, según la ordenación pormenorizada propuesta, la superficie de la parcela privada del estadio asciende a 25.717,30 m<sup>2</sup>s, siendo el resto de suelo de carácter dotacional (13.951,04 m<sup>2</sup>s), destinados a viales y espacios libres. Esta superficie dotacional supone unos 779,19 m<sup>2</sup>s de menos en la nueva ordenación propuesta respecto a la ordenación vigente, que pasan a formar parte de la nueva parcela ampliada del estadio. Por tal motivo, la presente modificación propone una reducción de la edificabilidad susceptible de materializarse en la parcela del estadio, que pasa de un coeficiente neto de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,09 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (lo que supone una reducción de 1.667,79 m<sup>2</sup>t), con el objetivo de dar cumplimiento al estándar dotacional global, tal y como a continuación se detallará.

Tal como se define en el punto III, apartado 1.1, del Anexo IV de la LOTUP, el estándar dotacional global (EDG) se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad; tanto en la situación de partida, como en la situación final tras la modificación propuesta. Así, resulta:

$$\begin{aligned} \text{EDG (Ord. inicial)} &= \frac{\text{S. Dotacional}}{\text{Ap. Lucrativo}} = \frac{14.730,23 \text{ m}^2\text{s}}{29.699,65 \text{ m}^2\text{t}} = 0,495973 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t} \\ \text{EDG (Ord. final)} &= \frac{\text{S. Dotacional}}{\text{Ap. Lucrativo}} = \frac{13.951,04 \text{ m}^2\text{s}}{28.031,86 \text{ m}^2\text{t}} = 0,497685 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t} \end{aligned}$$

Como se comprueba de los cálculos anteriores, el ratio de suelo dotacional por metro cuadrado de edificabilidad lucrativa se ve ligeramente incrementado.

Por último, dado el alcance extremadamente puntual y limitado de la presente modificación de Plan General, en el que no se modifican de manera sustancial el diseño de los espacios públicos, el estándar de calidad de la ordenación urbanística no se ve tampoco alterado.

## **B) APARCAMIENTOS PÚBLICOS**

En relación a la justificación de la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas, cabe señalar que al proponer la presente MPG una reducción de la edificabilidad de 1.667,79 m<sup>2</sup>t respecto al planeamiento vigente, resulta evidente que, con origen en la misma, no se incrementa la necesidad de nuevas plazas de aparcamiento en suelo público respecto a las aprobadas, por lo que se concluye que no resulta exigible una dotación adicional de la reserva de aparcamientos.

## **5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

En el ámbito de la MPG son aplicables tanto las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas, como la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia. Dicha afección está regulada en:

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E., Nº 118, de 17 de mayo de 2013).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E., nº 129, de 28 de mayo de 2008).
- Plan director del Aeropuerto de Valencia vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM/3417/2010 de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011).

La totalidad del ámbito de la MPG se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el Plano *B.4 Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008*, se representan las líneas de nivel de las

superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.).

En concreto, el área se encuentra principalmente afectada por la Superficie de Aproximación Intermedia VOR RWY 30 y por la Superficie de Aproximación Final VOR RWY 30, entre otras, con una cota de servidumbre aeronáutica en el ámbito situada aproximadamente a partir de los 206 metros de altura, medida sobre el nivel del mar.

A continuación se analiza si las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas vigentes permitirán materializar todos los aprovechamientos urbanísticos establecidos por el presente planeamiento urbanístico. Los terrenos incluidos en el ámbito tienen una topografía sensiblemente plana, siendo la diferencia de cotas máxima de 0,80 m aproximadamente. El punto más alto se encuentra en la esquina suroeste del estadio con una cota aproximada de 12 m sobre el nivel del mar; por tanto, la altura máxima de la edificación susceptible de materializarse sería de unos 194 metros ( $206 - 12 = 194$  metros).

En este caso concreto, las normas urbanísticas fijan una altura máxima de cornisa en la parcela que asciende a 25,30 m y, aunque no se fija una altura máxima de coronación, se deduce del anteproyecto de remodelación del estadio que la altura del elemento constructivo a mayor altura (que se corresponde con el mástil de soporte de la poleas para la ubicación de la Skycam), no sobrepasa los 35 metros de altura desde la cota de referencia de la acera perimetral; por tanto, muy por debajo de los 194 metros máximos susceptibles de materializarse, garantizando el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas. En cualquier caso, la presente MPG incorpora un artículo dentro de las Normas Urbanísticas, en el que se recogen los condicionantes y afecciones territoriales derivados de las servidumbres aeronáuticas de carácter preceptivo y vinculante.

## **6. INFRAESTRUCTURA VERDE**

De conformidad con el artículo 4.3 del TRLOTUP, para identificar y caracterizar los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana a escala urbana, se incorpora un plano de ordenación estructural denominado "*Plano B.6 – Infraestructura verde*".

Dicho plano, de acuerdo con los artículos 4.2, 5.2.h), 5.2.j) y 5.2.n) incorpora los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permiten su conexión; las áreas agrícolas ubicadas al norte del ámbito de la actuación por conformar un paisaje cultural de elevado valor identitario de la Comunidad Valenciana; y, finalmente, los elementos del patrimonio cultural urbano y rural, incluyendo sus entornos de protección.

## 7. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Se relaciona a continuación la documentación que compone la presente MPG, así como los estudios complementarios exigidos por la legislación sectorial vigente que se presentan junto a la misma para su tramitación conjunta; indicando, en su caso, si se presenta en tomo anexo independiente o formando parte integrante de alguno de los documentos.

### - **Modificación Puntual del PGOU de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia".**

De acuerdo con lo exigido por el artículo 34 del TRLOTUP, se incorpora la siguiente documentación:

#### a) Documentos sin eficacia normativa:

- Memoria informativa y justificativa,
- Planos de información.

Se incorporan los planos dentro de una carpeta específica, junto a los planos de ordenación.

- Estudio de viabilidad económica y Memoria de sostenibilidad económica.

Se incorpora como Anexo al presente documento.

- Estudio de Integración Paisajística.

Se presenta en tomo independiente.

- Registro DOCOMOMO Ibérico: obras en Valencia ciudad. Estadio de Levante UD.

Se incorpora como Anexo al presente documento.

#### b) Documentos con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas de la MPG.
- Planos de ordenación.

Se incorporan los planos dentro de una carpeta específica, junto a los planos de información.

- **Documentos para el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica:**

- Documento Inicial Estratégico (DIE).

Se presenta en tomo independiente (incluye un apartado específico con la "justificación de la posible aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica", según art. 52.2 TRLOTUP).

## ANEXO I

### Cuadros resumen de características

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA: "REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA"	
Proyecto - EATE	Julio de 2021

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN			
Calificación	Ordenación vigente (1)	Ordenación modificada	Diferencia
E/SP* // PQD*	24.938,11 m <sup>2</sup> s	25.717,30 m <sup>2</sup> s	779,19 m <sup>2</sup> s
<b>Parcelas privadas</b>	<b>24.938,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>25.717,30 m<sup>2</sup>s</b>	<b>779,19 m<sup>2</sup>s</b>
EL // SEL	1.750,75 m <sup>2</sup> s	1.750,75 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Red viaria	12.979,48 m <sup>2</sup> s	12.200,29 m <sup>2</sup> s	-779,19 m <sup>2</sup> s
<b>Dotaciones públicas</b>	<b>14.730,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>13.951,04 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-779,19 m<sup>2</sup>s</b>
<b>ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>39.668,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>39.668,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>

(1) La superficie actual del estadio del Levante "Ciutat de València", según reciente medición, asciende a 24.938,11 m<sup>2</sup>s. La superficie según el Planeamiento vigente asciende a 24.749,48 m<sup>2</sup>s, que resulta inferior en 188,63 m<sup>2</sup>s a la superficie real, variación que resulta inferior al 1 %; en consecuencia, se toma en consideración en la presente Modificación la superficie real del estadio actual resultante de la reciente medición.

CUADRO COMPARATIVO PARÁMETROS			
Parámetro	Ordenación vigente	Ordenación modificada	Diferencia
<b>Dotaciones públicas</b>	14.730,23 m <sup>2</sup> s	13.951,04 m <sup>2</sup> s	-779,19 m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad (2)</b>	29.699,65 m <sup>2</sup> t	28.031,86 m <sup>2</sup> t	-1.667,79 m <sup>2</sup> t
<b>Estándar Dotacional Global</b>	<b>0,495973 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t</b>	<b>0,497685 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t</b>	<b>0,001712 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t</b>

(2) La edificabilidad total de la parcela del estadio del Levante "Ciutat de València", según el planeamiento vigente, asciende a 29.699,65 m<sup>2</sup>t y es la que se considera a efectos del cálculo del Estándar Dotacional Global.

## ANEXO II

### Integración de la perspectiva de género

De acuerdo con lo previsto en el apartado III.1.1 del anexo IV del TRLOTUP, se incorpora a la MPG el presente anexo relativo a la integración de la perspectiva de género, que tiene en cuenta el documento "SET PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROCESO URBANO", elaborado por el Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana y publicado en marzo de 2017. Se transcribe a continuación el citado artículo:

*«1.1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:»*

El presente anexo analiza la ordenación urbanística modificada desde el punto de vista del estándar de calidad que se obtiene como resultado de aplicar la perspectiva de género.

Tras la modificación propuesta, en la que se propone un incremento de la huella del estadio en la zona de la fachada principal para resolver adecuadamente los accesos y la remodelación integral del "Estadi Ciutat de València", mejorará la percepción de seguridad de la zona al incrementarse la calidad paisajística del conjunto y ofrecer una imagen renovada del espacio público colindante, en el que se ampliarán las oportunidades de encuentro y relación.

Así pues, todo el entorno inmediato al estadio, y en especial el espacio público colindante a la fachada principal del mismo, mejorarán la percepción de seguridad urbana y potenciarán el acceso, uso y apropiación del espacio por parte de las mujeres, favoreciendo la autonomía de las mismas.

Finalmente, tras el desarrollo de la actuación se implantarán nuevas actividades y se desarrollarán más eventos deportivos en el estadio, con lo que se incrementará el tiempo en el que existe concurrencia de personas y se enfatizará la percepción subjetiva de un espacio seguro que favorece el acceso, uso y apropiación del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. Esta actuación responde a los objetivos recogidos en el área temática 02 Percepción de

seguridad que incide en la importancia de generar espacios urbanos en los que se perciba seguridad, dado que ante la percepción de inseguridad se autolimitan los desplazamientos y, por tanto, el uso y acceso a los espacios urbanos.

## **ANEXO III**

### **Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad**

#### **1. Introducción**

En la actualidad, dicho análisis resulta de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se planteen, en virtud de lo que establece el artículo 22 de la vigente Ley de Suelo estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante, TR-LSRU), en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica". En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo siguiente:

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".*

En el presente documento se describen las características básicas de la actuación, haciendo especial hincapié en que se trata de una modificación de la ordenación urbanística que reduce la edificabilidad total y la superficie total de dotaciones públicas; todo ello en aras a justificar la disminución que se produce en relación a las infraestructuras y servicios asociados respecto a la ordenación actualmente vigente. Finalmente, se concluirá en el nulo impacto de la actuación sobre las arcas públicas una vez desarrollada.

Al mismo tiempo se analizará la viabilidad económica de la modificación propuesta sobre el PGOU aprobado, con el objetivo de justificar que la aprobación de la misma garantizará la efectiva ejecución de la actuación urbanística en el "Estadi Ciutat de València" y el espacio colindante en su fachada principal actualmente calificado como red viaria peatonal y Espacio Libre.

#### **2. Descripción de la ordenación propuesta**

La *Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"* afecta en primer lugar a la parcela del estadio del Levante U.D., S.A.D. en la que se establece una normativa urbanística específica, tomando

en consideración la singularidad arquitectónica que requiere su tipología de gran estadio. Y en segundo lugar, la calificación como "Servicio Público Estructural de titularidad privada"(E/SP\*)" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria", de un espacio adicional en la fachada principal del estadio, con una superficie de 779,19 m<sup>2</sup>s, hoy calificado como red viaria de carácter peatonal.

Todo ello ha supuesto la remodelación puntual de la ordenación urbanística aprobada que se concreta en una reducción de los suelos dotacionales públicos y una reducción de la edificabilidad susceptible de materializarse en la parcela del estadio. Al realizar la comparativa de la totalidad de suelos públicos incluidos en el ámbito de la MPG, entre la ordenación inicial y la resultante de la presente modificación, resulta un balance negativo para los suelos dotacionales públicos, puesto que se disminuye su superficie total en 779,19 m<sup>2</sup>s. En relación a estos últimos, cabe señalar que el ajuste se concentra en su totalidad en una pérdida de red viaria y la reducción de la edificabilidad se concreta en 1.667,79 m<sup>2</sup>t, con el objetivo de dar cumplimiento al estándar dotacional global.

El presente Estudio analizará la viabilidad y sostenibilidad económica de las modificaciones incluidas en la ordenación propuesta que se han expuesto anteriormente y se definen con todo detalle en el documento de la MPG.

### **3. Análisis económico de la situación actual**

Los motivos que justifican la necesidad de la actuación están expresados en el Protocolo de Intenciones suscrito el 16 de septiembre de 2020 entre el Ayuntamiento de Valencia y el LUD, en el que se recoge que el mantenimiento del estadio del LUD en su actual emplazamiento, resulta de interés público para la ciudad, por razones urbanísticas, ambientales y sociales.

Así pues, la reforma del estadio representa la mejora de un edificio en el que se presta un uso público a miles de ciudadanos, que podrán asistir en mejores condiciones de visibilidad, confort y seguridad, al realizarse en una primera fase una cubrición total de las gradas, eliminarse la actual cubierta parcial que acusa un claro deterioro y facilitarse la instalación de equipos de iluminación, sonido y toma de imágenes de primer nivel actual; y en una segunda fase, remodelarse en profundidad las distribuciones interiores y contemplar 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. Todo ello, con el consiguiente impacto en la proyección externa de un componente tan importante en la imagen de Valencia como es una institución histórica de la relevancia del Levante U.D., S.A D.

Actualmente, se encuentran prácticamente acabadas las obras de la fase 1, que se han tramitado ante el Ayuntamiento de Valencia mediante Declaración Responsable y la aportación del Proyecto de Ejecución completo, y la definición

concreta de las obras de la denominada Fase 2 se definen en el anteproyecto de remodelación del estadio.

La modificación que se propone, y cuyas consecuencias económicas se evalúan en este documento, constituye una modificación del actual PGOU justamente orientada a remodelar el actual estadio y convertirlo en un estadio moderno, vanguardista, que constituirá un nuevo hito arquitectónico de la ciudad, adaptado a los estándares de calidad actualmente exigidos para competiciones de primer nivel que incrementará las posibilidades de que en un futuro pueda albergar grandes eventos deportivos y garantice su continuidad en la participación de las diferentes competiciones deportivas.

#### **4. Viabilidad económica de la MPG**

Como se ha señalado en el apartado anterior, la remodelación del estadio se encuentra muy avanzada, habiéndose completado prácticamente las obras que se corresponden con la denominada primera fase, lo que demuestra la existencia de una iniciativa real de inversión y, consecuentemente, su viabilidad económica.

Las modificaciones propuestas en la MPG, están orientadas precisamente a la remodelación del actual estadio para, en primer lugar, modernizarlo y convertirlo en un estadio a la altura de los tiempos actuales, que siga atrayendo a una gran masa social a la práctica y disfrute de actividades deportivas desde los inicios, en las escuelas de fútbol-base, hasta los diferentes equipos masculinos y femeninos; y en segundo lugar, adaptarlo a los estándares de calidad actualmente exigidos para competiciones de primer nivel, que le permitan disputar competiciones con los diferentes equipos y ser sede de importantes eventos deportivos.

Por otra parte, una cuestión importante a considerar desde el punto de vista económico, es la generación de empleo que una parcela de estas características es susceptible de generar, tanto de puestos de trabajo directos, como inducidos; lo que sin duda beneficiará a un gran número de personas y supondrá un incremento de la actividad del entorno y del conjunto de la ciudad.

En definitiva, la aprobación de la presente modificación garantiza la remodelación del "Estadi Ciutat de València" y no supone incremento alguno de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y de los servicios a cargo de la hacienda local.

#### **5. Análisis del Impacto en la Hacienda Local**

La ejecución de la MPG supone, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El hecho de que se desarrolle la presente MPG garantiza el efectivo ingreso de los mismos que se estima en iguales términos, dado que la modificación no supone un cambio sustancial en la ordenación vigente.

Corresponde finalmente analizar el impacto de la presente modificación en los costes de mantenimiento de infraestructuras y servicios a cargo de las arcas públicas.

Al realizar la comparativa de la totalidad de suelos públicos incluidos en el ámbito de la MPG, entre la ordenación inicial y la resultante de la presente modificación, resulta un balance negativo para los suelos dotacionales públicos, puesto que se reduce su superficie total en 779,19 m<sup>2</sup>s, siendo beneficioso para las arcas municipales, que se suma a los ingresos efectivos por impuestos anteriormente reseñados.

Todo ello justifica la no existencia de perjuicios económicos para las arcas públicas municipales con origen en la presente modificación, puesto que no se requerirán recursos adicionales a los ya previstos con anterioridad en relación al PGOU definitivamente aprobado.

## **6. Conclusiones**

Del análisis realizado se concluye que con origen en la presente Modificación de planeamiento propuesta en el ámbito del "Estadi Ciutat de València", no existirá incremento de costes de mantenimiento de infraestructuras o servicios públicos a cargo de la administración local.

En conclusión, por parte de la administración local, no será, en absoluto, necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia de la presente Modificación de planeamiento. Por el contrario, se trata de una actuación de remodelación que dinamizará el entorno del estadio y la creación de nuevos puestos de trabajo y de la que se deriva un beneficio de conjunto tanto para entorno próximo, como para el resto de la ciudad.

## **ANEXO IV**

### **Estudio de deambulaci3n calle Carrer de Manuel Azaña**

#### **OBJETO:**

Estudio de afecci3n a la calle Carrer de Manuel Azaña debido a la provisi3n de salidas de emergencia del campo de futbol. El estudio se realiza desde un punto de vista de deambulaci3n y densidad de ocupaci3n de la calle.

La situaci3n base de estudio m3s desfavorable es:

- Evacuaci3n del Centro Comercial y salida normal del campo de forma simult3nea.

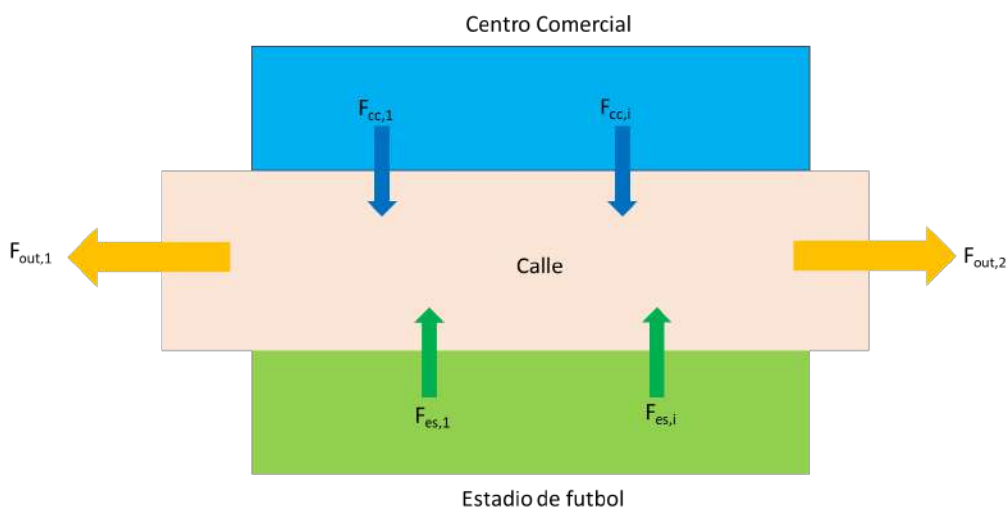
#### **HIPOTESIS DE DISEÑO**

- Salidas del centro comercial seg3n datos del plan de autoprotecci3n. Únicamente se han considerado las salidas dentro de la zona de estudio de la calle. Total 3.678 p
- Salidas del estadio consideradas: 16 salidas de 2,2 metros de ancho cada una, con una asignaci3n de 440 personas por puerta (S/DBSI -> p/200). Total 7.040 p.
- Flujos de salida por puerta = 1,3 p/s por metro lineal (Nelson & Mowrer).
- Ancho útil considerado por puerta (Capa límite) = Ancho geom3trico menos 0,30m.
- Flujos de abandono de la calle a raz3n de 1,3 p/s/metro lineal ancho de calle.
- Seg3n DBSI, espacio exterior seguro dispone de un albergue de 2 p/m<sup>2</sup>. Como medida de seguridad se considera una ocupaci3n m3xima de 1,6p/m<sup>2</sup> (20% margen de seguridad).
- **Nota importante:** El c3lculo se ha realizado en modo est3tico, sin considerar criterios de traslaci3n de personas dentro de la calle. Datos m3s precisos pueden obtenerse realizando un estudio de evacuaci3n mediante simulaci3n computacional (Pathfinder.)

#### **PROCESO DE CÁLCULO Y CRITERIO DE VALIDACIÓN**

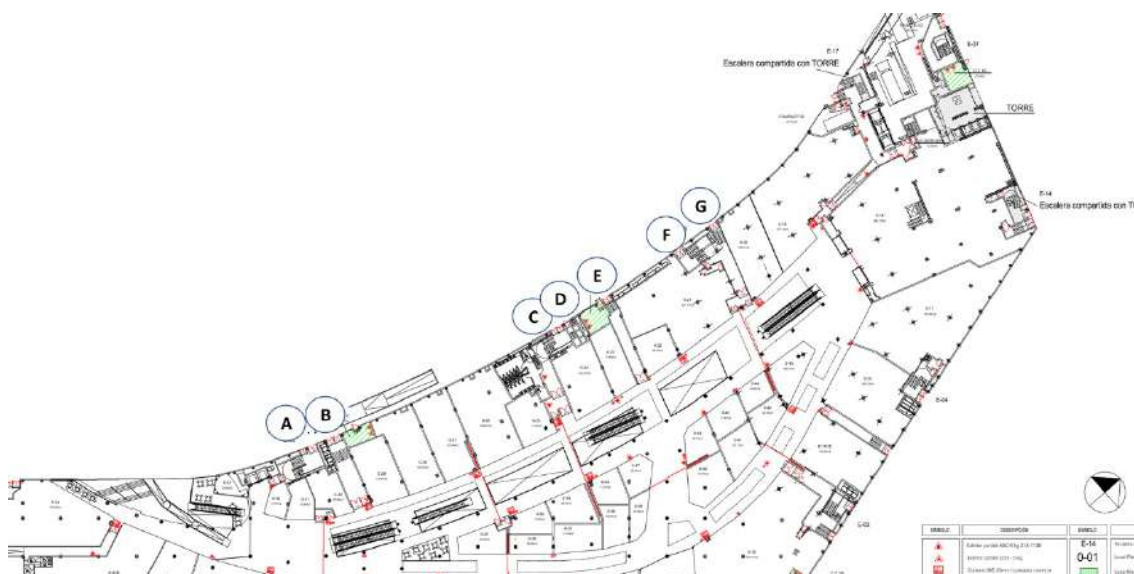
C3lculo est3tico basado en la obtenci3n de la densidad de ocupaci3n de la calle como diferencia entre las personas que salen de los edificios y las que abandonan la calle por las dos salidas laterales.

El criterio de validaci3n es conseguir maximizar la evacuaci3n del estadio sin sobrepasar la densidad de ocupaci3n m3xima en la calle.



**SALIDAS EDIFICIOS CONSIDERADAS**

Del plan de autoprotección del Centro Comercial, se deducen las siguientes salidas hacia la calle:

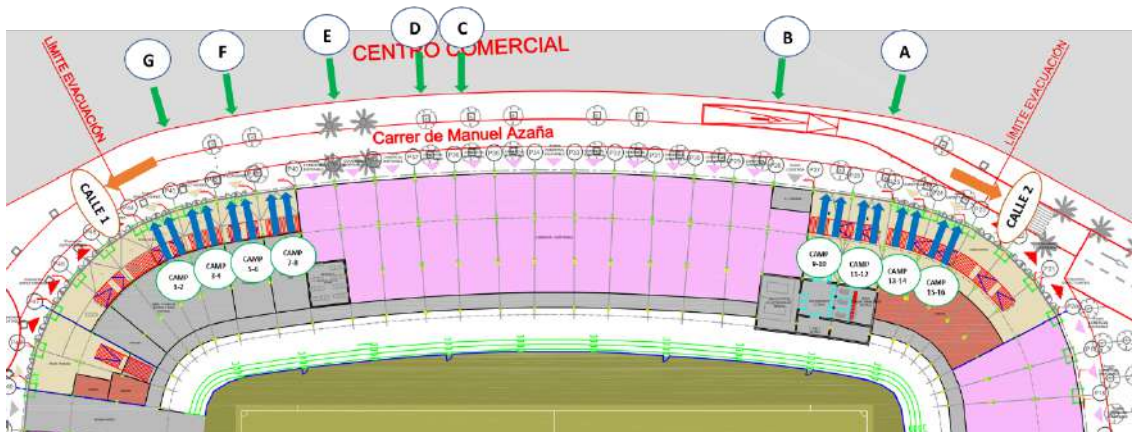


Planta	Salida edificio del Centro Comercial a la calle											Total 3678	
	994 A		494 B		662 C		240 D		224 E		958 F		
Totales puerta -->	610	384	494	356	306	240	224	525	191	69	173	106	
Sótano 3	PE5A	PE5B		PE6		PSAS							
Sótano 2	PE5A	PE5B		PE6		PSAS							
Sótano 1	PE5			PE6		PSAS							
Semi sótano	OPES			OPC2	OPA5			OPA7	OEP1	OEP2	OEP3		
Baja	1PE5		1PS4	1PC1	1PA1		1PA3	1PA2				1PK8	
Primera	2PE5	2PD2		2PC1	2PA1			2PA2	2PK1				

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

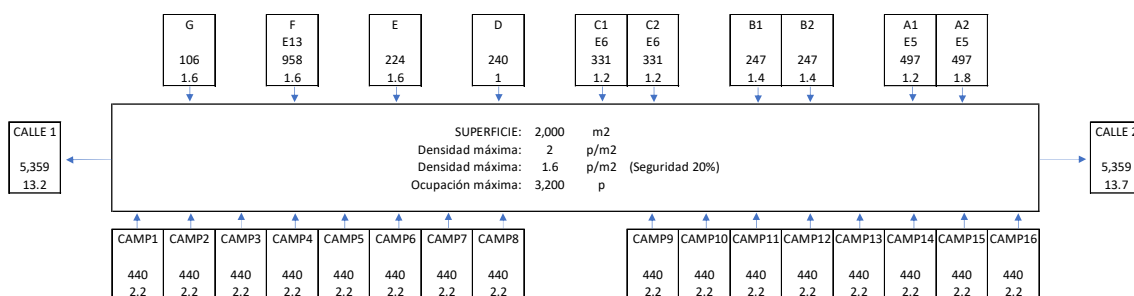
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
 "REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

A continuación, se muestran las salidas de los edificios consideradas. La posición de las salidas de los edificios es orientativa, no deben considerarse como una posición exacta.



Las salidas A, B y C del centro comercial están desdobladas en dos salidas cada una de ellas.

A continuación, croquis esquemático base del estudio:



Donde:

C1	Nombre salida
E6	Nombre escalera CC
331	Personas asignadas
1.2	Ancho salida

Del estadio se han considerado 16 salidas de 2,2m cada una, con una ocupación máxima asignada de 440 p, equivalente a P/200.

Se ha maximizado la evacuación del campo y sus salidas hasta conseguir una densidad de ocupación en la calle de 1,6p/m<sup>2</sup> (Criterio de validación).

A continuación, se muestran los detalles de cada salida:

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

	Salida	Ancho libre (m)	Ancho util (-30cms) (m)	Flujo de ocupantes p/puerta (=1,3ps/ml) (p/s)	Ocupación total asiganda (p)	Tiempo en salir a la calle (s)
<b>CENTRO COMERCIAL</b>	A1	1.2	0.9	1.17	497	425
	A2	1.8	1.5	1.95	497	255
	B1	1.4	1.1	1.43	247	173
	B2	1.4	1.1	1.43	247	173
	C1	1.2	0.9	1.17	331	283
	C2	1.2	0.9	1.17	331	283
	D	1	0.7	0.91	240	264
	E	1.6	1.3	1.69	224	133
	F	1.6	1.3	1.69	958	567
G	1.6	1.3	1.69	106	63	
<b>ESTADIO LEVANTE</b>	CAMPO 1	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 2	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 3	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 4	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 5	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 6	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 7	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 8	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 9	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 10	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 11	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 12	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 13	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 14	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 15	2.2	1.9	2.47	440	178
	CAMPO 16	2.2	1.9	2.47	440	178
<b>TOTAL IN --&gt;</b>				<b>53.82</b>	<b>10,718</b>	

	Salida	Ancho libre (m)	Ancho util (-30cms) (m)	Flujo de ocupantes p/salida (=1,3ps/ml) (p/s)	Ocupación total asiganda (p)
<b>SALIDAS DE CALLE</b>	CALLE 1	13.2	12.9	16.77	5,359
	CALLE 2	13.7	13.4	17.42	5,359
<b>TOTAL OUT --&gt;</b>				<b>34.19</b>	<b>10,718</b>

**RESULTADOS Y CONCLUSIONES**

- Según los cálculos en modo estático, el campo podría evacuar hacia la calle unas 7.040 personas, las cuales, junto a las correspondientes del centro comercial, pueden originar una densidad de ocupación en la calle de 1,6p/m2.
- El modelo de cálculo se ha simplificado no considerando la reducción de paso en la calle motivado por la salida de vehículos.
- El modelo no contempla velocidades de traslación (movimiento de personas dentro de la calle), lo que podría originar zonas con mayor densidad a otras.
- En contraposición a las simplificaciones, se ha establecido un margen de seguridad de un 20% en la densidad de ocupación de la calle.

**ANEXO 1. CÁLCULOS POR SEGUNDOS**

A continuación, detalle de flujo de personas durante 600sg.

LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
 "REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	Sin tiempo travel				Check1	Check2	Check3
	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m2
1	53.82	34.19	19.63	0.009815	10716	10716	1.60
2	53.82	34.19	39.26	0.01963			
3	53.82	34.19	58.89	0.029445			
4	53.82	34.19	78.52	0.03926			
5	53.82	34.19	98.15	0.049075			
6	53.82	34.19	117.78	0.05889			
7	53.82	34.19	137.41	0.068705			
8	53.82	34.19	157.04	0.07852			
9	53.82	34.19	176.67	0.088335			
10	53.82	34.19	196.3	0.09815			
11	53.82	34.19	215.93	0.107965			
12	53.82	34.19	235.56	0.11778			
13	53.82	34.19	255.19	0.127595			
14	53.82	34.19	274.82	0.13741			
15	53.82	34.19	294.45	0.147225			
16	53.82	34.19	314.08	0.15704			
17	53.82	34.19	333.71	0.166855			
18	53.82	34.19	353.34	0.17667			
19	53.82	34.19	372.97	0.186485			
20	53.82	34.19	392.6	0.1963			
21	53.82	34.19	412.23	0.206115			
22	53.82	34.19	431.86	0.21593			
23	53.82	34.19	451.49	0.225745			
24	53.82	34.19	471.12	0.23556			
25	53.82	34.19	490.75	0.245375			
26	53.82	34.19	510.38	0.25519			
27	53.82	34.19	530.01	0.265005			
28	53.82	34.19	549.64	0.27482			
29	53.82	34.19	569.27	0.284635			
30	53.82	34.19	588.9	0.29445			
31	53.82	34.19	608.53	0.304265			
32	53.82	34.19	628.16	0.31408			
33	53.82	34.19	647.79	0.323895			
34	53.82	34.19	667.42	0.33371			
35	53.82	34.19	687.05	0.343525			
36	53.82	34.19	706.68	0.35334			
37	53.82	34.19	726.31	0.363155			
38	53.82	34.19	745.94	0.37297			
39	53.82	34.19	765.57	0.382785			
40	53.82	34.19	785.2	0.3926			
41	53.82	34.19	804.83	0.402415			
42	53.82	34.19	824.46	0.41223			
43	53.82	34.19	844.09	0.422045			
44	53.82	34.19	863.72	0.43186			
45	53.82	34.19	883.35	0.441675			
46	53.82	34.19	902.98	0.45149			
47	53.82	34.19	922.61	0.461305			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad <u>p/m2</u>
48	53.82	34.19	942.24	0.47112			
49	53.82	34.19	961.87	0.480935			
50	53.82	34.19	981.5	0.49075			
51	53.82	34.19	1001.13	0.500565			
52	53.82	34.19	1020.76	0.51038			
53	53.82	34.19	1040.39	0.520195			
54	53.82	34.19	1060.02	0.53001			
55	53.82	34.19	1079.65	0.539825			
56	53.82	34.19	1099.28	0.54964			
57	53.82	34.19	1118.91	0.559455			
58	53.82	34.19	1138.54	0.56927			
59	53.82	34.19	1158.17	0.579085			
60	53.82	34.19	1177.8	0.5889			
61	53.82	34.19	1197.43	0.598715			
62	53.82	34.19	1217.06	0.60853			
63	53.82	34.19	1236.69	0.618345			
64	52.13	34.19	1254.63	0.627315			
65	52.13	34.19	1272.57	0.636285			
66	52.13	34.19	1290.51	0.645255			
67	52.13	34.19	1308.45	0.654225			
68	52.13	34.19	1326.39	0.663195			
69	52.13	34.19	1344.33	0.672165			
70	52.13	34.19	1362.27	0.681135			
71	52.13	34.19	1380.21	0.690105			
72	52.13	34.19	1398.15	0.699075			
73	52.13	34.19	1416.09	0.708045			
74	52.13	34.19	1434.03	0.717015			
75	52.13	34.19	1451.97	0.725985			
76	52.13	34.19	1469.91	0.734955			
77	52.13	34.19	1487.85	0.743925			
78	52.13	34.19	1505.79	0.752895			
79	52.13	34.19	1523.73	0.761865			
80	52.13	34.19	1541.67	0.770835			
81	52.13	34.19	1559.61	0.779805			
82	52.13	34.19	1577.55	0.788775			
83	52.13	34.19	1595.49	0.797745			
84	52.13	34.19	1613.43	0.806715			
85	52.13	34.19	1631.37	0.815685			
86	52.13	34.19	1649.31	0.824655			
87	52.13	34.19	1667.25	0.833625			
88	52.13	34.19	1685.19	0.842595			
89	52.13	34.19	1703.13	0.851565			
90	52.13	34.19	1721.07	0.860535			
91	52.13	34.19	1739.01	0.869505			
92	52.13	34.19	1756.95	0.878475			
93	52.13	34.19	1774.89	0.887445			
94	52.13	34.19	1792.83	0.896415			
95	52.13	34.19	1810.77	0.905385			

LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
 "REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad <u>p/m2</u>
96	52.13	34.19	1828.71	0.914355			
97	52.13	34.19	1846.65	0.923325			
98	52.13	34.19	1864.59	0.932295			
99	52.13	34.19	1882.53	0.941265			
100	52.13	34.19	1900.47	0.950235			
101	52.13	34.19	1918.41	0.959205			
102	52.13	34.19	1936.35	0.968175			
103	52.13	34.19	1954.29	0.977145			
104	52.13	34.19	1972.23	0.986115			
105	52.13	34.19	1990.17	0.995085			
106	52.13	34.19	2008.11	1.004055			
107	52.13	34.19	2026.05	1.013025			
108	52.13	34.19	2043.99	1.021995			
109	52.13	34.19	2061.93	1.030965			
110	52.13	34.19	2079.87	1.039935			
111	52.13	34.19	2097.81	1.048905			
112	52.13	34.19	2115.75	1.057875			
113	52.13	34.19	2133.69	1.066845			
114	52.13	34.19	2151.63	1.075815			
115	52.13	34.19	2169.57	1.084785			
116	52.13	34.19	2187.51	1.093755			
117	52.13	34.19	2205.45	1.102725			
118	52.13	34.19	2223.39	1.111695			
119	52.13	34.19	2241.33	1.120665			
120	52.13	34.19	2259.27	1.129635			
121	52.13	34.19	2277.21	1.138605			
122	52.13	34.19	2295.15	1.147575			
123	52.13	34.19	2313.09	1.156545			
124	52.13	34.19	2331.03	1.165515			
125	52.13	34.19	2348.97	1.174485			
126	52.13	34.19	2366.91	1.183455			
127	52.13	34.19	2384.85	1.192425			
128	52.13	34.19	2402.79	1.201395			
129	52.13	34.19	2420.73	1.210365			
130	52.13	34.19	2438.67	1.219335			
131	52.13	34.19	2456.61	1.228305			
132	52.13	34.19	2474.55	1.237275			
133	52.13	34.19	2492.49	1.246245			
134	50.44	34.19	2508.74	1.25437			
135	50.44	34.19	2524.99	1.262495			
136	50.44	34.19	2541.24	1.27062			
137	50.44	34.19	2557.49	1.278745			
138	50.44	34.19	2573.74	1.28687			
139	50.44	34.19	2589.99	1.294995			
140	50.44	34.19	2606.24	1.30312			
141	50.44	34.19	2622.49	1.311245			
142	50.44	34.19	2638.74	1.31937			
143	50.44	34.19	2654.99	1.327495			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad <u>p/m2</u>
144	50.44	34.19	2671.24	1.33562			
145	50.44	34.19	2687.49	1.343745			
146	50.44	34.19	2703.74	1.35187			
147	50.44	34.19	2719.99	1.359995			
148	50.44	34.19	2736.24	1.36812			
149	50.44	34.19	2752.49	1.376245			
150	50.44	34.19	2768.74	1.38437			
151	50.44	34.19	2784.99	1.392495			
152	50.44	34.19	2801.24	1.40062			
153	50.44	34.19	2817.49	1.408745			
154	50.44	34.19	2833.74	1.41687			
155	50.44	34.19	2849.99	1.424995			
156	50.44	34.19	2866.24	1.43312			
157	50.44	34.19	2882.49	1.441245			
158	50.44	34.19	2898.74	1.44937			
159	50.44	34.19	2914.99	1.457495			
160	50.44	34.19	2931.24	1.46562			
161	50.44	34.19	2947.49	1.473745			
162	50.44	34.19	2963.74	1.48187			
163	50.44	34.19	2979.99	1.489995			
164	50.44	34.19	2996.24	1.49812			
165	50.44	34.19	3012.49	1.506245			
166	50.44	34.19	3028.74	1.51437			
167	50.44	34.19	3044.99	1.522495			
168	50.44	34.19	3061.24	1.53062			
169	50.44	34.19	3077.49	1.538745			
170	50.44	34.19	3093.74	1.54687			
171	50.44	34.19	3109.99	1.554995			
172	50.44	34.19	3126.24	1.56312			
173	50.44	34.19	3142.49	1.571245			
174	47.58	34.19	3155.88	1.57794			
175	47.58	34.19	3169.27	1.584635			
176	47.58	34.19	3182.66	1.59133			
177	47.58	34.19	3196.05	1.598025			
178	47.58	34.19	3209.44	1.60472			
179	8.06	34.19	3183.31	1.591655			
180	8.06	34.19	3157.18	1.57859			
181	8.06	34.19	3131.05	1.565525			
182	8.06	34.19	3104.92	1.55246			
183	8.06	34.19	3078.79	1.539395			
184	8.06	34.19	3052.66	1.52633			
185	8.06	34.19	3026.53	1.513265			
186	8.06	34.19	3000.4	1.5002			
187	8.06	34.19	2974.27	1.487135			
188	8.06	34.19	2948.14	1.47407			
189	8.06	34.19	2922.01	1.461005			
190	8.06	34.19	2895.88	1.44794			
191	8.06	34.19	2869.75	1.434875			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m <sup>2</sup> )	Total IN	Total OUT	Max. Densidad <u>p/m<sup>2</sup></u>
192	8.06	34.19	2843.62	1.42181			
193	8.06	34.19	2817.49	1.408745			
194	8.06	34.19	2791.36	1.39568			
195	8.06	34.19	2765.23	1.382615			
196	8.06	34.19	2739.1	1.36955			
197	8.06	34.19	2712.97	1.356485			
198	8.06	34.19	2686.84	1.34342			
199	8.06	34.19	2660.71	1.330355			
200	8.06	34.19	2634.58	1.31729			
201	8.06	34.19	2608.45	1.304225			
202	8.06	34.19	2582.32	1.29116			
203	8.06	34.19	2556.19	1.278095			
204	8.06	34.19	2530.06	1.26503			
205	8.06	34.19	2503.93	1.251965			
206	8.06	34.19	2477.8	1.2389			
207	8.06	34.19	2451.67	1.225835			
208	8.06	34.19	2425.54	1.21277			
209	8.06	34.19	2399.41	1.199705			
210	8.06	34.19	2373.28	1.18664			
211	8.06	34.19	2347.15	1.173575			
212	8.06	34.19	2321.02	1.16051			
213	8.06	34.19	2294.89	1.147445			
214	8.06	34.19	2268.76	1.13438			
215	8.06	34.19	2242.63	1.121315			
216	8.06	34.19	2216.5	1.10825			
217	8.06	34.19	2190.37	1.095185			
218	8.06	34.19	2164.24	1.08212			
219	8.06	34.19	2138.11	1.069055			
220	8.06	34.19	2111.98	1.05599			
221	8.06	34.19	2085.85	1.042925			
222	8.06	34.19	2059.72	1.02986			
223	8.06	34.19	2033.59	1.016795			
224	8.06	34.19	2007.46	1.00373			
225	8.06	34.19	1981.33	0.990665			
226	8.06	34.19	1955.2	0.9776			
227	8.06	34.19	1929.07	0.964535			
228	8.06	34.19	1902.94	0.95147			
229	8.06	34.19	1876.81	0.938405			
230	8.06	34.19	1850.68	0.92534			
231	8.06	34.19	1824.55	0.912275			
232	8.06	34.19	1798.42	0.89921			
233	8.06	34.19	1772.29	0.886145			
234	8.06	34.19	1746.16	0.87308			
235	8.06	34.19	1720.03	0.860015			
236	8.06	34.19	1693.9	0.84695			
237	8.06	34.19	1667.77	0.833885			
238	8.06	34.19	1641.64	0.82082			
239	8.06	34.19	1615.51	0.807755			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m <sup>2</sup> )	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m <sup>2</sup>
240	8.06	34.19	1589.38	0.79469			
241	8.06	34.19	1563.25	0.781625			
242	8.06	34.19	1537.12	0.76856			
243	8.06	34.19	1510.99	0.755495			
244	8.06	34.19	1484.86	0.74243			
245	8.06	34.19	1458.73	0.729365			
246	8.06	34.19	1432.6	0.7163			
247	8.06	34.19	1406.47	0.703235			
248	8.06	34.19	1380.34	0.69017			
249	8.06	34.19	1354.21	0.677105			
250	8.06	34.19	1328.08	0.66404			
251	8.06	34.19	1301.95	0.650975			
252	8.06	34.19	1275.82	0.63791			
253	8.06	34.19	1249.69	0.624845			
254	8.06	34.19	1223.56	0.61178			
255	8.06	34.19	1197.43	0.598715			
256	6.11	34.19	1169.35	0.584675			
257	6.11	34.19	1141.27	0.570635			
258	6.11	34.19	1113.19	0.556595			
259	6.11	34.19	1085.11	0.542555			
260	6.11	34.19	1057.03	0.528515			
261	6.11	34.19	1028.95	0.514475			
262	6.11	34.19	1000.87	0.500435			
263	6.11	34.19	972.79	0.486395			
264	6.11	34.19	944.71	0.472355			
265	5.2	34.19	915.72	0.45786			
266	5.2	34.19	886.73	0.443365			
267	5.2	34.19	857.74	0.42887			
268	5.2	34.19	828.75	0.414375			
269	5.2	34.19	799.76	0.39988			
270	5.2	34.19	770.77	0.385385			
271	5.2	34.19	741.78	0.37089			
272	5.2	34.19	712.79	0.356395			
273	5.2	34.19	683.8	0.3419			
274	5.2	34.19	654.81	0.327405			
275	5.2	34.19	625.82	0.31291			
276	5.2	34.19	596.83	0.298415			
277	5.2	34.19	567.84	0.28392			
278	5.2	34.19	538.85	0.269425			
279	5.2	34.19	509.86	0.25493			
280	5.2	34.19	480.87	0.240435			
281	5.2	34.19	451.88	0.22594			
282	5.2	34.19	422.89	0.211445			
283	5.2	34.19	393.9	0.19695			
284	2.86	34.19	362.57	0.181285			
285	2.86	34.19	331.24	0.16562			
286	2.86	34.19	299.91	0.149955			
287	2.86	34.19	268.58	0.13429			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad <u>p/m2</u>
288	2.86	34.19	237.25	0.118625			
289	2.86	34.19	205.92	0.10296			
290	2.86	34.19	174.59	0.087295			
291	2.86	34.19	143.26	0.07163			
292	2.86	34.19	111.93	0.055965			
293	2.86	34.19	80.6	0.0403			
294	2.86	34.19	49.27	0.024635			
295	2.86	34.19	17.94	0.00897			
296	2.86	20.8	0	0			
297	2.86	2.86	0	0			
298	2.86	2.86	0	0			
299	2.86	2.86	0	0			
300	2.86	2.86	0	0			
301	2.86	2.86	0	0			
302	2.86	2.86	0	0			
303	2.86	2.86	0	0			
304	2.86	2.86	0	0			
305	2.86	2.86	0	0			
306	2.86	2.86	0	0			
307	2.86	2.86	0	0			
308	2.86	2.86	0	0			
309	2.86	2.86	0	0			
310	2.86	2.86	0	0			
311	2.86	2.86	0	0			
312	2.86	2.86	0	0			
313	2.86	2.86	0	0			
314	2.86	2.86	0	0			
315	2.86	2.86	0	0			
316	2.86	2.86	0	0			
317	2.86	2.86	0	0			
318	2.86	2.86	0	0			
319	2.86	2.86	0	0			
320	2.86	2.86	0	0			
321	2.86	2.86	0	0			
322	2.86	2.86	0	0			
323	2.86	2.86	0	0			
324	2.86	2.86	0	0			
325	2.86	2.86	0	0			
326	2.86	2.86	0	0			
327	2.86	2.86	0	0			
328	2.86	2.86	0	0			
329	2.86	2.86	0	0			
330	2.86	2.86	0	0			
331	2.86	2.86	0	0			
332	2.86	2.86	0	0			
333	2.86	2.86	0	0			
334	2.86	2.86	0	0			
335	2.86	2.86	0	0			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m2
336	2.86	2.86	0	0			
337	2.86	2.86	0	0			
338	2.86	2.86	0	0			
339	2.86	2.86	0	0			
340	2.86	2.86	0	0			
341	2.86	2.86	0	0			
342	2.86	2.86	0	0			
343	2.86	2.86	0	0			
344	2.86	2.86	0	0			
345	2.86	2.86	0	0			
346	2.86	2.86	0	0			
347	2.86	2.86	0	0			
348	2.86	2.86	0	0			
349	2.86	2.86	0	0			
350	2.86	2.86	0	0			
351	2.86	2.86	0	0			
352	2.86	2.86	0	0			
353	2.86	2.86	0	0			
354	2.86	2.86	0	0			
355	2.86	2.86	0	0			
356	2.86	2.86	0	0			
357	2.86	2.86	0	0			
358	2.86	2.86	0	0			
359	2.86	2.86	0	0			
360	2.86	2.86	0	0			
361	2.86	2.86	0	0			
362	2.86	2.86	0	0			
363	2.86	2.86	0	0			
364	2.86	2.86	0	0			
365	2.86	2.86	0	0			
366	2.86	2.86	0	0			
367	2.86	2.86	0	0			
368	2.86	2.86	0	0			
369	2.86	2.86	0	0			
370	2.86	2.86	0	0			
371	2.86	2.86	0	0			
372	2.86	2.86	0	0			
373	2.86	2.86	0	0			
374	2.86	2.86	0	0			
375	2.86	2.86	0	0			
376	2.86	2.86	0	0			
377	2.86	2.86	0	0			
378	2.86	2.86	0	0			
379	2.86	2.86	0	0			
380	2.86	2.86	0	0			
381	2.86	2.86	0	0			
382	2.86	2.86	0	0			
383	2.86	2.86	0	0			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m2
384	2.86	2.86	0	0			
385	2.86	2.86	0	0			
386	2.86	2.86	0	0			
387	2.86	2.86	0	0			
388	2.86	2.86	0	0			
389	2.86	2.86	0	0			
390	2.86	2.86	0	0			
391	2.86	2.86	0	0			
392	2.86	2.86	0	0			
393	2.86	2.86	0	0			
394	2.86	2.86	0	0			
395	2.86	2.86	0	0			
396	2.86	2.86	0	0			
397	2.86	2.86	0	0			
398	2.86	2.86	0	0			
399	2.86	2.86	0	0			
400	2.86	2.86	0	0			
401	2.86	2.86	0	0			
402	2.86	2.86	0	0			
403	2.86	2.86	0	0			
404	2.86	2.86	0	0			
405	2.86	2.86	0	0			
406	2.86	2.86	0	0			
407	2.86	2.86	0	0			
408	2.86	2.86	0	0			
409	2.86	2.86	0	0			
410	2.86	2.86	0	0			
411	2.86	2.86	0	0			
412	2.86	2.86	0	0			
413	2.86	2.86	0	0			
414	2.86	2.86	0	0			
415	2.86	2.86	0	0			
416	2.86	2.86	0	0			
417	2.86	2.86	0	0			
418	2.86	2.86	0	0			
419	2.86	2.86	0	0			
420	2.86	2.86	0	0			
421	2.86	2.86	0	0			
422	2.86	2.86	0	0			
423	2.86	2.86	0	0			
424	2.86	2.86	0	0			
425	2.86	2.86	0	0			
426	1.69	1.69	0	0			
427	1.69	1.69	0	0			
428	1.69	1.69	0	0			
429	1.69	1.69	0	0			
430	1.69	1.69	0	0			
431	1.69	1.69	0	0			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m2
432	1.69	1.69	0	0			
433	1.69	1.69	0	0			
434	1.69	1.69	0	0			
435	1.69	1.69	0	0			
436	1.69	1.69	0	0			
437	1.69	1.69	0	0			
438	1.69	1.69	0	0			
439	1.69	1.69	0	0			
440	1.69	1.69	0	0			
441	1.69	1.69	0	0			
442	1.69	1.69	0	0			
443	1.69	1.69	0	0			
444	1.69	1.69	0	0			
445	1.69	1.69	0	0			
446	1.69	1.69	0	0			
447	1.69	1.69	0	0			
448	1.69	1.69	0	0			
449	1.69	1.69	0	0			
450	1.69	1.69	0	0			
451	1.69	1.69	0	0			
452	1.69	1.69	0	0			
453	1.69	1.69	0	0			
454	1.69	1.69	0	0			
455	1.69	1.69	0	0			
456	1.69	1.69	0	0			
457	1.69	1.69	0	0			
458	1.69	1.69	0	0			
459	1.69	1.69	0	0			
460	1.69	1.69	0	0			
461	1.69	1.69	0	0			
462	1.69	1.69	0	0			
463	1.69	1.69	0	0			
464	1.69	1.69	0	0			
465	1.69	1.69	0	0			
466	1.69	1.69	0	0			
467	1.69	1.69	0	0			
468	1.69	1.69	0	0			
469	1.69	1.69	0	0			
470	1.69	1.69	0	0			
471	1.69	1.69	0	0			
472	1.69	1.69	0	0			
473	1.69	1.69	0	0			
474	1.69	1.69	0	0			
475	1.69	1.69	0	0			
476	1.69	1.69	0	0			
477	1.69	1.69	0	0			
478	1.69	1.69	0	0			
479	1.69	1.69	0	0			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m2
480	1.69	1.69	0	0			
481	1.69	1.69	0	0			
482	1.69	1.69	0	0			
483	1.69	1.69	0	0			
484	1.69	1.69	0	0			
485	1.69	1.69	0	0			
486	1.69	1.69	0	0			
487	1.69	1.69	0	0			
488	1.69	1.69	0	0			
489	1.69	1.69	0	0			
490	1.69	1.69	0	0			
491	1.69	1.69	0	0			
492	1.69	1.69	0	0			
493	1.69	1.69	0	0			
494	1.69	1.69	0	0			
495	1.69	1.69	0	0			
496	1.69	1.69	0	0			
497	1.69	1.69	0	0			
498	1.69	1.69	0	0			
499	1.69	1.69	0	0			
500	1.69	1.69	0	0			
501	1.69	1.69	0	0			
502	1.69	1.69	0	0			
503	1.69	1.69	0	0			
504	1.69	1.69	0	0			
505	1.69	1.69	0	0			
506	1.69	1.69	0	0			
507	1.69	1.69	0	0			
508	1.69	1.69	0	0			
509	1.69	1.69	0	0			
510	1.69	1.69	0	0			
511	1.69	1.69	0	0			
512	1.69	1.69	0	0			
513	1.69	1.69	0	0			
514	1.69	1.69	0	0			
515	1.69	1.69	0	0			
516	1.69	1.69	0	0			
517	1.69	1.69	0	0			
518	1.69	1.69	0	0			
519	1.69	1.69	0	0			
520	1.69	1.69	0	0			
521	1.69	1.69	0	0			
522	1.69	1.69	0	0			
523	1.69	1.69	0	0			
524	1.69	1.69	0	0			
525	1.69	1.69	0	0			
526	1.69	1.69	0	0			
527	1.69	1.69	0	0			

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad p/m2
528	1.69	1.69	0	0			
529	1.69	1.69	0	0			
530	1.69	1.69	0	0			
531	1.69	1.69	0	0			
532	1.69	1.69	0	0			
533	1.69	1.69	0	0			
534	1.69	1.69	0	0			
535	1.69	1.69	0	0			
536	1.69	1.69	0	0			
537	1.69	1.69	0	0			
538	1.69	1.69	0	0			
539	1.69	1.69	0	0			
540	1.69	1.69	0	0			
541	1.69	1.69	0	0			
542	1.69	1.69	0	0			
543	1.69	1.69	0	0			
544	1.69	1.69	0	0			
545	1.69	1.69	0	0			
546	1.69	1.69	0	0			
547	1.69	1.69	0	0			
548	1.69	1.69	0	0			
549	1.69	1.69	0	0			
550	1.69	1.69	0	0			
551	1.69	1.69	0	0			
552	1.69	1.69	0	0			
553	1.69	1.69	0	0			
554	1.69	1.69	0	0			
555	1.69	1.69	0	0			
556	1.69	1.69	0	0			
557	1.69	1.69	0	0			
558	1.69	1.69	0	0			
559	1.69	1.69	0	0			
560	1.69	1.69	0	0			
561	1.69	1.69	0	0			
562	1.69	1.69	0	0			
563	1.69	1.69	0	0			
564	1.69	1.69	0	0			
565	1.69	1.69	0	0			
566	1.69	1.69	0	0			
567	1.69	1.69	0	0			
568	0	0	0	0			
569	0	0	0	0			
570	0	0	0	0			
571	0	0	0	0			
572	0	0	0	0			
573	0	0	0	0			
574	0	0	0	0			
575	0	0	0	0			

---

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

---

Tiempo (s)	IN (p)	OUT (p)	Accumulated (p)	Density (p/m2)	Total IN	Total OUT	Max. Densidad <u>p/m2</u>
576	0	0	0	0			
577	0	0	0	0			
578	0	0	0	0			
579	0	0	0	0			
580	0	0	0	0			
581	0	0	0	0			
582	0	0	0	0			
583	0	0	0	0			
584	0	0	0	0			
585	0	0	0	0			
586	0	0	0	0			
587	0	0	0	0			
588	0	0	0	0			
589	0	0	0	0			
590	0	0	0	0			
591	0	0	0	0			
592	0	0	0	0			
593	0	0	0	0			
594	0	0	0	0			
595	0	0	0	0			
596	0	0	0	0			
597	0	0	0	0			
598	0	0	0	0			
599	0	0	0	0			
600	0	0	0	0			

## **ANEXO V**

### **Anteproyecto de Remodelación del Estadio**

(Nota: dada su extensión, se presenta en tomo anexo al presente documento)

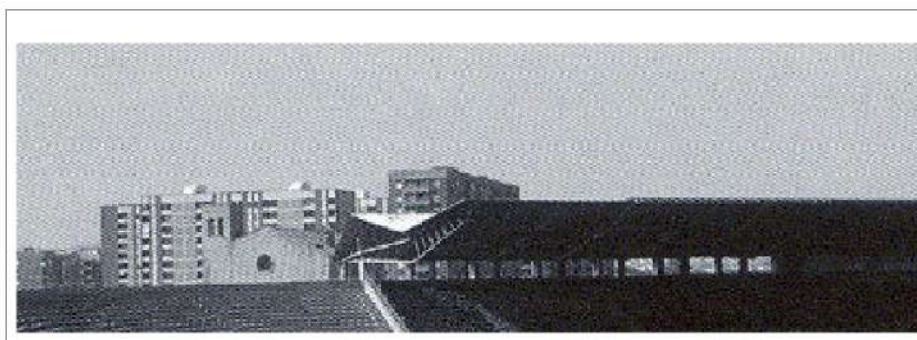
## **ANEXO VI**

**Registro DOCOMOMO Ibérico: obras en Valencia ciudad. Estadio de Levante UD.**

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**

composed by working party of: DOCOMOMO Ibérico

AMP\_COM\_VAL\_B029



**0. Fotografía del edificio**

fuelle: V.V.A.A. "JUAN JOSE ESTELLES CEBA, Arquitecto"  
Edita COACV & GENERALITAT VALENCIANA 2007  
ISBN 978-84-86828-77-6

fecha de realización de la fotografía: 2007

**1. identificación del edificio o grupo de edificios:**

1.1 nombre actual del edificio:	ESTADIO CIUDAD DE VALENCIA
1.2 nombre original del edificio:	ESTADIO DE LEVANTE U.D.
1.3 calle y número de la calle:	C/ SAN VICENTE DE PAUL, 44
1.4 población:	VALENCIA
1.5 provincia:	VALENCIA
1.6 código postal:	46019
1.7 país:	ESPAÑA
1.8 referencia GIS	Latitud – Longitud 39.494752, -0.364582
1.9 clasificación/tipología:	USO DEPORTIVO: ESTADIO
1.10 grado de protección y fecha:	SIN PROTECCIÓN

**2. Historia del edificio**

2.1 fechas de proyecto y construcción:	PROYECTO 1968 CONSTRUCCIÓN 1968
2.2 autores del proyecto	
arquitectos:	JUAN JOSÉ ESTELLÉS CEBA
otros (ingenieros, etc.):	Sin referencias
2.3 uso actual:	ESTADIO DE FÚTBOL

do.co.mo.mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**

**3. Valores del edificio**

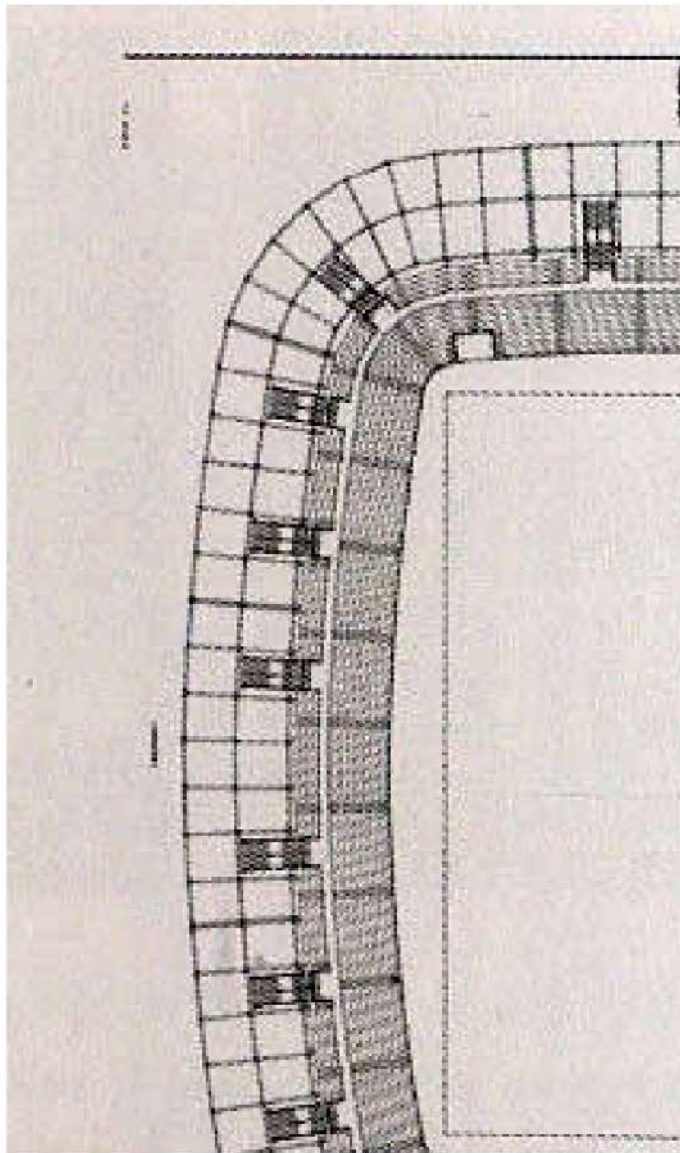
El edificio es obra de un arquitecto valenciano destacado, Juan José Estellés Ceba (1920-2012), cuya trayectoria ha sido reconocida por el Colegio de Arquitectos de la Comunitat Valenciana que lo distinguió como "Mestre valencià d'Arquitectura" en 1999, por la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos que lo nombró Académico de Honor en 2005 y por la Generalitat Valenciana que le otorgó el Premio Lluís Guarner en 2011.

Se destaca la concepción estructural de la tribuna graderío, dotada de una estructura atirantada a la cimentación, y la disposición y el recurso a elementos prefabricados del graderío, realizados en hormigón, cuya utilización fue pionera en Valencia.

**4. Documentación**

4.1 documentación gráfica

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**



do.co,mo,mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**



do.co.mo.mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**



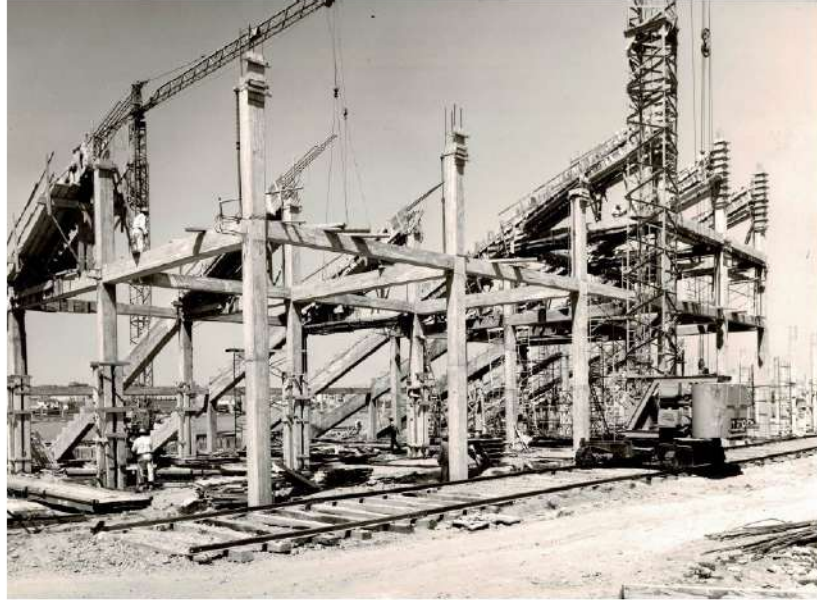
do.co.mo.mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**



do.co,mo,mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**

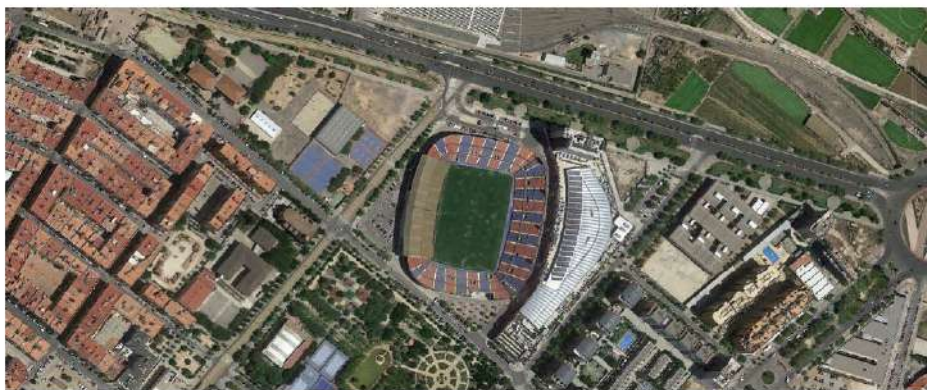


do.co,mo,mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**



Imagen procedente de <https://museo.levanteud.com/>



Situación google maps

do.co\_mo\_mo\_ib

**AMPLIACIÓN TEMPORAL REGISTRO DOCOMOMO IBÉRICO NIVEL B**



Exterior estado actual (Foto Jaime Prior 2018)



Exterior estado actual (Foto Jaime Prior 2018)



do.co.mo.mo\_ib

**LEVANTE UNIÓN DEPORTIVA, S.A.D.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:  
"REMODELACIÓN DEL ESTADI CIUTAT DE VALÈNCIA" – Septiembre de 2021

# **DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDAS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### ***Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas***

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valencia denominada "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia".

Su contenido y determinaciones sustituyen a las establecidas en las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia: "Estadio del Levante", aprobada definitivamente el 22 de junio de 2005. De igual modo, modifican y sustituyen las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el día 28 de diciembre de 1988 y a las establecidas en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols", aprobado definitivamente el día 2 de febrero de 1998.

En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, las de la Modificación del Plan General "Estadio del Levante, U.D.", así como, finalmente, las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Orriols".

#### ***Art. 2. Terminología y conceptos básicos***

Los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

## **TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### ***Art. 3. Calificación del suelo***

1. En el ámbito de la presente Modificación existen las siguientes calificaciones de suelo (según nomenclatura de PGOU // según nomenclatura del TRLOTUP):

- Espacios Libres (EL) // Espacios libres de la Red Secundaria (SEL)
- Red viaria (engloba los viales peatonales y de circulación rodada, incluyendo las bandas de aparcamiento anejas a la calzada)  
// Red viaria de la red secundaria (SCV)
- Servicio Público Estructural de titularidad privada (E/SP\*) // Equipamiento Deportivo-Recreativo de la Red Primaria de titularidad privada (PQD\*)

2. Las calificaciones de suelo de dominio público no son objeto de nueva regulación en virtud de la presente Modificación. Dichas calificaciones se corresponden a las de idénticas denominaciones previstas en el P.G.O.U. de Valencia y en el Plan Parcial "Orriols", siendo éstas las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizadas en ellas.

### ***Art. 4. Régimen de propiedad del suelo***

1. Son suelos de dominio y uso **públicos** los que tienen la siguiente calificación:

- Espacios Libres (EL) // Espacios libres de la Red Secundaria (SEL)
- Red viaria (engloba los viales peatonales y de circulación rodada, incluyendo las bandas de aparcamiento anejas a la calzada)  
// Red viaria de la red secundaria (SCV)

2. Son suelos de dominio y uso **privados** los que tienen la siguiente calificación:

- Servicio Público Estructural de titularidad privada (E/SP\*) // Equipamiento Deportivo-Recreativo de la Red Primaria de titularidad privada (PQD\*)

### ***Art. 5. Régimen de usos de las dotaciones públicas***

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del P.G.O.U. de Valencia y del Plan Parcial "Orriols".

**Art. 6. Régimen de usos de la calificación "Servicio Público Estructural de titularidad privada (E/SP\*) // Equipamiento Deportivo-Recreativo de la Red Primaria de titularidad privada (PQD\*)"**

1. Uso global o dominante: Deportivo (Dep.)
2. Usos prohibidos:
  - Residencial (R). No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 2 viviendas.
  - Edificios y locales comerciales de categorías Tco.2 y Tco.3.
  - Hotelero (Tho).
  - Edificios y locales industriales (Ind).
  - Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
  - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) –salvo la previsión de locales para servicios de vigilancia y seguridad del estadio, que se autorizan expresamente-, e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.
  - Aparcamiento de categoría Par.2.
3. Se autorizan el resto de usos no prohibidos.

## **TÍTULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **Capítulo Primero. Condiciones particulares de la calificación "Servicio Público Estructural de titularidad privada (E/SP\*) // Equipamiento Deportivo-Recreativo de la Red Primaria de titularidad privada (PQD\*)"**

#### ***Art. 7. Ámbito***

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo afectan exclusivamente a la manzana calificada E/SP\* // PQD\* en el Plano B.1 de la presente Modificación.

#### ***Art. 8. Condiciones de parcela***

1. La parcela con esta calificación es una unidad indivisible que debe ser ejecutada de modo unitario, agrupando bajo un único proyecto el conjunto de servicios e instalaciones deportivas que la configure, dentro de la gama de usos autorizados por las presentes Normas Urbanísticas.
2. La ocupación máxima de parcela será del 70 %, debiendo quedar el resto de la superficie destinada a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre (campo de juego) y aparcamiento de vehículos.
3. Se podrá adosar edificación a la alineación exterior.

#### ***Art. 9. Condiciones de volumen y forma de la edificación***

1. La edificabilidad máxima en la parcela que constituye esta calificación es la resultante de aplicar un coeficiente de 1,09 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a su superficie total. A tal efecto, para su determinación, se aplicarán las reglas de cómputo de edificabilidad establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
3. La altura máxima de cornisa será de 25,30 m.
4. En cuanto al régimen de vuelos, se admitirán:
  - a) Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. que podrán ocupar hasta un 50% de la longitud de fachada de cada planta.
  - b) Cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1.e de las NN.UU. del Plan General) con una longitud de vuelo no superior a 100 cm.

Estos cuerpos volados no podrán ocupar más del 50 % de la longitud de fachada de cada planta.

c) Fachada ligera no habitable. Dada la singularidad arquitectónica del edificio, se permitirán vuelos máximos sobre la alineación de parcela de hasta 2,50 m a partir de una altura mínima de 4,50 metros sobre la cota de referencia del edificio, siempre que se ejecuten mediante subestructuras secundarias y cerramientos ligeros (móviles o fijos), que constituyan una envolvente o piel que no genere espacios cerrados habitables (salvo los posibles cuerpos volados previstos en el apartado b). Dicha envolvente podrá incorporar instalaciones, tales como sistemas de iluminación y de señalización, escaleras metálicas, pasarelas de mantenimiento, etc. En caso de realizarse vuelos de los contemplados en los apartados a) y b), deberán quedar integrados dentro de la longitud máxima antes citada, pudiendo coexistir los tres tipos de vuelos autorizados.

#### ***Art. 10. Cota de referencia***

A efectos de aplicación de lo previsto en el artículo 5.31 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, la cota de referencia se establecerá en el punto medio del alzado de la fachada del Estadio "Ciutat de València" abatido sobre un plano en toda su longitud, el cual, coincidirá con la cota media entre las de mayor y menor altitud de todo su perímetro.

#### ***Art. 11. Cómputo de edificabilidad***

Atendiendo a la singularidad arquitectónica de un estadio, se aplicarán las siguientes reglas de cómputo de edificabilidad:

- a) Computarán al 100% como superficie edificable todos los espacios y locales cerrados de modo permanente en planta baja y superiores.
- b) Computarán al 50% como superficie edificable las áreas abiertas de circulación bajo gradas del estadio aunque tengan cerramientos de fachada móviles o fijos siempre que no supongan un cierre completo. Computarán al 100% aquellas áreas cerradas perimetralmente bajo las gradas y de altura superior a 2,50 m.
- c) Las gradas del estadio tendrán la consideración de cubierta de edificio, por lo que no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco la cubierta superior del estadio.
- d) La altura de cornisa máxima, que se fija en 25,30 m, se computará a cara inferior del forjado horizontal del techo de la última planta, según la definición del apartado e) siguiente.
- e) Se considerarán como planta exclusivamente los forjados horizontales aptos para circulación y estancia de personas y en los que se ubiquen

locales cerrados aptos para prestar servicios a los espectadores. No tendrán consideración de planta las gradas del estadio, ni las porciones de forjado horizontal que formen parte de las mismas o de sus vías de evacuación, tanto transversales como perimetrales, con independencia de sus dimensiones.

- f) No se establece una altura máxima de coronación para el estadio. Por encima de la altura máxima de cornisa se admitirá la estructura de cubierta y las instalaciones de todo tipo asociadas al uso de estadio, lo que incluye, entre otras, instalaciones de iluminación, megafonía, señalización, circulación, mantenimiento, energías renovables, aire acondicionado, antenas y seguridad. En ningún caso dichas instalaciones serán construcciones cerradas que pudieran generar nuevos volúmenes por encima de la altura de cornisa.
- g) El índice de edificabilidad de 1,09 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s establecido para la calificación E/SP\* // PQD\* por la presente Modificación de Plan General genera una edificabilidad máxima computable total que es el resultado de aplicar este índice de edificabilidad a la superficie con dicha calificación. La edificabilidad total de la parcela calificada E/SP\* // PQD\* podrá consumirse en una única licencia o en varias sucesivas, sin que pueda superarse el máximo establecido para la parcela completa. La ocupación máxima de parcela se computará también de modo global para toda la parcela, sin que de la agregación de la edificación sucesiva mediante diferentes licencias pueda derivarse el incumplimiento de la ocupación máxima global de la parcela.

### ***Art. 12. Condiciones de accesibilidad y evacuación***

1. El proyecto de edificación y de actividad contendrá las necesarias previsiones de ordenación de accesos y continuidad de itinerarios peatonales.
2. Se permite expresamente la disposición de salidas de evacuación del estadio en todo su perímetro a nivel de planta baja.
3. La ejecución de la plaza ubicada en la confluencia entre las calles San Vicente de Paul y Santiago Rusinyol, sobre terrenos calificados como Espacios Libres (EL // SEL) y red viaria, de titularidad pública, que da frente a la fachada principal del estadio, será realizada conjuntamente con las obras previstas de remodelación del mismo y con cargo al Levante U.D.

### ***Art. 13. Dotación de aparcamiento en la parcela E/SP\* // PQD\****

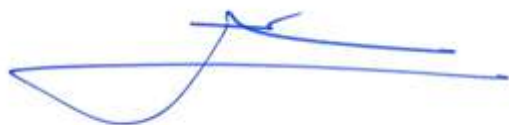
En virtud de la presente Modificación, no resulta exigible dotación adicional de reserva de aparcamientos, en tanto que se propone una reducción de la edificabilidad máxima susceptible de materializarse respecto al planeamiento objeto de modificación.

**Art. 14. Servidumbres aeronáuticas**

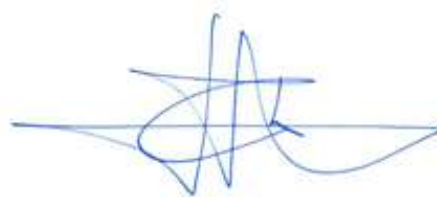
Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se representan con carácter vinculante en el *Plano B.4*, determinan las alturas (medidas respecto al nivel del mar), que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, en el ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de València".

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

Valencia, septiembre de 2021



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto



Francisco J. Aibar Teruel  
Arquitecto

## **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- B.1. Ordenación Estructural Propuesta  
(Escala 1/2.000)
- B.2. Ordenación Pormenorizada Propuesta  
(Escala 1 /2.000)
- B.3. Suelo público objeto de desafectación.  
(Escala 1/2.000)
- B.4. Planta de Urbanización  
(Escala 1/2.000)
- B.5. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia  
correspondientes al Real Decreto 856/2008  
(Escala 1/50.000)
- B.6. Infraestructura verde  
(Escala 1/4.000)