

DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG DE PATERNA

Trámite	Evaluación Ambiental de la Mod Puntual del Plan General “Ciudad Deportiva Valencia CF”.
Promotor	Ayuntamiento de Paterna
Autoridad sustantiva:	Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
Localización	Término Municipal de Paterna (Valencia)
Expediente	050 - 2017 - EAE

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 22 de octubre de 2025, adoptó el siguiente:

Acuerdo:

Vista la propuesta de Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Paterna “Ciudad Deportiva Valencia CF”, en los siguientes términos:

A la vista de la fecha de información pública (que más adelante se detalla) y conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), a este Plan le es de aplicación la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, desarrollada en la Comunitat Valenciana por el mencionado TRLOTUP.

El objeto de la Declaración Ambiental Estratégica y Territorial es evaluar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al TRLOTUP. Para ello verificará todo el procedimiento seguido y analizará los impactos que se deriven por la aplicación del Plan, estableciendo, en su caso, las condiciones finales que se deban incorporar en el mismo previamente a su aprobación.

El 5 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Paterna remite la propuesta de la Modificación puntual del Plan General “Ciudad Deportiva Valencia CF” y su expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica. Una vez revisada se comprobó que estaba incompleta ya que faltaba la emisión de algunos informes de las administraciones afectadas. Tras la celebración de la Comisión Informativa de Coordinación y la recepción, el 27 de noviembre de 2024, del informe relativo al riesgo de inundación, se considera que ya se disponen de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental del Plan.

EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico. (septiembre 2021)
- Documento de Participación Pública (relación de las consultas realizadas a las administraciones afectadas, personas interesadas y empresas suministradoras, reuniones explicativas...).

- Copia de los informes recibidos a las consultas efectuadas.
(No ha habido alegaciones presentadas durante el plazo legalmente establecido).
- Resultados del Plan de Participación Pública.
- Documento de participación pública, en el que se sintetizan sus resultados y se justifica como se han tomado en consideración en la propuesta de Plan o Programa.
- Descripción de cómo se han integrado en el Plan o Programa los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, y de cómo se han tomado en consideración el documento de alcance y el estudio ambiental y territorial estratégico.
- Descripción de la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente que se derivarán de la aplicación del Plan.
- Decreto Concejalía remitiendo la documentación.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLAN (mayo 2023):

- * Memoria Informativa.
- * Memoria Justificativa.
- * Planos de Información.
- * Planos de Ordenación.
- * Ordenanzas reguladoras (Normas Urbanísticas).
- * Fichas de Zona.
- * Fichas de Condiciones.
- Estudios complementarios:
 - * Estudio de Paisaje (con encuesta) (sept 2022).
 - * Estudio de Inundabilidad (sept 2021).
 - * Estudio Acústico (sept 2021).
 - * Estudio de Tráfico (sept 2021).
 - * Estudio disponibilidad de recurso hídrico (mayo 2023).
 - * Memoria de Viabilidad Económica.
 - * Informe de Sostenibilidad Económica.
 - * Informe Impacto de género (con encuesta).

A. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.

Las fechas más relevantes del proceso de evaluación ambiental seguido han sido:

Presentación de la solicitud de inicio	28.08.17
Emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.	22.03.18 (*)
Participación Pública y Consultas de la Versión Preliminar del Plan, del EATE y resto documentación exigible, durante un periodo mínimo de 45 días. Fecha de publicación en el DOGV:	04.01.22
Decreto Municipal de solicitud emisión DATE.	13.06.23
Solicitud de emisión de DATE	05.07.23 (*)
Presentación documentación completa para la emisión de la DATE	27.11.24 (**)

(*) El plazo de vigencia del DAEATE era hasta el 19 de junio de 2023. La solicitud de emisión de la DATE se presentó el 16 de junio de 2023 en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, siendo posteriormente remitida al Servicio de Evaluación Estratégica (el 5 de julio de 2023)

(**) Debido a la DANA producida el 29 de octubre de 2024, la tramitación de los procedimientos urbanísticos quedó suspendida entre el 2 de enero de 2025 (Disposición Transitoria segunda del Decreto Ley 20/2024) y el 16 de abril de 2025 (Disposición Transitoria segunda Ley 2/2025).

B) ANÁLISIS DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

B.0) ANTECEDENTES. RESUMEN DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA

B.0.1) Planeamiento vigente:

El municipio de Paterna cuenta con Plan General aprobado definitivamente en 1990 (no fue evaluado ambientalmente). Se inició su revisión, habiéndose emitido el Documento de Referencia respecto al mismo el 26 de febrero de 2013. (Expte. 81/2011 EAE), aunque mediante oficio de 21 de enero de 2016 se renunció a continuar con su tramitación.

En la actualidad el Valencia CF dispone de una “Ciudad Deportiva” que se sitúa en las parcelas 1, 2 y 71 del polígono 5 de Paterna (según la documentación aportada). Linda con el Parque Tecnológico por el noroeste y por noreste, con la CV-35 por el Sudoeste y con la A7 por el sudeste.

Este suelo está clasificado como suelo no urbanizable III 21 NU donde:

- III: Uso global de Área para el desarrollo de funciones de carácter predominante rural y natural.
- 21: Zonas sin otras limitaciones que las derivadas del contenido de los art. 85 y 86 de la ley del suelo vigente en el momento de aprobación del Plan General.

B.0.2) Alternativa propuesta en el Documento Consultivo.

El objeto de la modificación es regularizar la situación urbanística de los terrenos donde se ubica esta Ciudad Deportiva.

Se pretende cambiar esta clasificación pasándolo a suelo urbano, dado que dispone de todos los servicios públicos y se encuentra rodeado de suelo urbano.

Se le dotará de una calificación de dotacional deportivo-recreativo de titularidad privada y pertenecerá a la red primaria (PQD*). Pasará a ser IV 47* U, donde:

- IV: Desarrollo de funciones de carácter terciario, dotacional o relacionadas con el transporte y las infraestructuras urbanas y territoriales.
- 47*: Equipamiento deportivo privado.

- U: suelo urbano

Abarca 138.347 m² y se le dotará de una edificabilidad de 0,25 m²t/m²s, una ocupación del suelo del 40% y una altura máxima edificable de 15 m.

Como usos compatibles se pretenden implantar un gimnasio, una cafetería, oficinas, alojamiento (hospedaje-residencia comunitaria) o tiendas, modificando para ello el art. 216 de las NNUU del Plan General.

B.0.3) Resumen de determinaciones a tener en consideración señaladas en el Documento de Alcance.

- Definir la Infraestructura Verde.
- La propuesta es incompatible con el PATRICOVA. Existe la posibilidad de elaborar un Estudio de Inundabilidad que concrete con mayor detalle la existencia del riesgo y si es el caso adoptar medidas para eliminarlo.
- Acreditar la disponibilidad de recurso hídrico y la gestión de las aguas residuales.
- Adaptarse a la legislación de carreteras. Estudiar tráfico y accesos.
- Justificar requisitos urbanísticos para ser considerado suelo urbano.
- Se deberá realizar un Estudio de Paisaje, Estudio de Tráfico y un Estudio Acústico.

B.1) CONTENIDOS ACORDES CON EL DOCUMENTO DE ALCANCE

En el apartado 5 del expediente EATE se describe como se adecúa la propuesta al Documento de Alcance, y en este sentido:

- Se ha definido la Infraestructura Verde.
- Se ha elaborado un Estudio de Inundabilidad con el fin de hacerlo compatible con el PATRICOVA. Se ha obtenido informe del servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio cuyo análisis se describe en el apartado D.
- Se ha elaborado un estudio sobre la disponibilidad del recurso hídrico. El análisis de esta materia se describe en el apartado D.
- Con relación a las carreteras, se han elaborado los Estudios pertinentes y obtenido el informe del Servicio de Planificación relativo a la CV-35. Hasta la fecha la administración del Estado no se ha pronunciado de manera definitiva sobre la compatibilidad del Plan con la AP-7.

- El verificar que se cumplen los requisitos urbanísticos para ser considerado suelo urbano se realizará por el órgano sustantivo antes de la aprobación definitiva.
- Se ha elaborado un Estudio de Paisaje, Estudio de Tráfico y un Estudio Acústico.

B.2) CONTENIDOS DEL EATE ACORDES CON EL ANEXO VII DE LA LOTUP

El EATE presentado contiene todos los epígrafes y contenidos señalados en el anexo VII del TRLOTUP, con el mismo orden y denominación de capítulos.

La zona de estudio y su entorno es una zona de características urbanas totalmente transformada por el hombre, por tanto, no son significativas muchas de las características medioambientales que habitualmente se analizan.

El cambio de clasificación de suelo manteniendo la misma actividad no generaría efectos sobre el medio ambiente. No obstante, la propuesta de planeamiento realiza además otros cambios, como son el incremento de edificabilidad o la introducción de nuevos usos, que sí podrían generar afecciones en el medio y en el consumo de recursos.

B.3) DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA: PROPUESTA DE PLAN.

B.3.1) Objetivo

Es idéntico al indicado inicialmente, regularizar la situación urbanística de la ciudad deportiva adecuándola a las necesidades actuales.

Además de la 0 se plantean dos alternativas. La Alternativa 1 plantea mantener la clasificación de SNU y cambiar la calificación a dotacional, mientras que la alternativa 2 seleccionada también propone cambiar la clasificación de suelo.

B.3.2 Infraestructura Verde.

El art 19 bis de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, (añadido por la Ley 12/2009 de 23 de diciembre) introdujo en la normativa urbanística el concepto de la Infraestructura Verde y en el Decreto 1/2011 de la ETCV fueron concretados sus elementos. Los art. 4 y 5 de la LOTUP son los que en la legislación vigente define su concepto, sus funciones y los espacios que la integran.

Se ha incluido en la memoria un apartado describiendo sus elementos, así como un plano específico. Finalmente, todo el ámbito queda incluido en ella.

B.3.3) Principales modificaciones introducidas respecto al planeamiento vigente

- Respecto a la versión inicial, se ha modificado ligeramente el ámbito. Por un lado, está la ciudad deportiva, parcelas 1, 2 y 75 del polígono 5 con una superficie de 138.347 m² según reciente medición y por otro se añaden unos terrenos al otro lado de la A-7, las parcelas 8, 43 y 47 del polígono 5 con una superficie de 4.690 m². Entre ambos suman 143.037 m².

Además, se afecta a dos parcelas urbanas por la mejora del acceso al parque tecnológico y para ubicar una zona verde que se considera necesaria para completar la trama urbana. (230 y 1.007 m² respectivamente) (parcelas 9005501YJ1890S0001AZ y 9187902YJ8090S0001LL)

Se considera que la actuación completa la trama urbana existente y que dispone de todos servicios urbanísticos. Se propone calificarla como terciario especial (dotacional deportivo privado), pasando de NU-III-21 a U-IV-47*, según denominaciones del Plan General.

En relación con los parámetros edificatorios, se le dotará de una edificabilidad de 0,22 m²t/m²s, una ocupación del suelo del 30% (se han reducido ligeramente los parámetros) y una altura máxima edificable de 15 m.

- No se pretende, con la modificación, incrementar la ocupación de personas en las instalaciones existentes. Como usos necesarios de las nuevas construcciones son los espacios para dar servicio a la academia y al primer equipo: una sala donde puedan reunirse los entrenadores, una sala de estudio y otra de ocio para los que están apuntados en los equipos de fútbol, un gimnasio para la academia, ya que los dos gimnasios existentes los utiliza el primer equipo. Además, será necesario destinar suelo a aparcamientos.

De los 143.037 m² del ámbito de actuación, 46.715,22 m² se encuentran dentro de la zona de protección de las carreteras por lo que no cambian su clasificación a urbano y se mantendrán como SNU mientras que los 96.321,78 m² restantes se propone su cambio de clasificación.

Ámbito Suelo urbano	96.321,78
Parcela privada	91.904,21
Dotaciones (ZV+EQ)	4.417,57
Edificabilidad privada	21.190,79 m ² t

Los suelos afectados por la zona de protección de carreteras se destinarán a las edificaciones y campos deportivos existentes, a los aparcamientos y accesos al complejo y a zonas verdes.

Las superficies globales por usos serán:

Ámbito	143.037,00
Ciudad deportiva	138.347 (*)
Ámbito exterior	4.690
Parcela privada	131.929,52
Zonas verdes	4.867,17
ZV no computable	1.783
Equipamientos	2.457,40

(*) Se ha observado una disparidad de unos 2.000 m² en el cómputo de las superficies aportadas

La documentación presenta justificación de imposibilidad de materializar toda la reserva de suelo dotacional requerida por la normativa, por lo que se plantea su compensación económica (aproximadamente el 51% del total).

También se identifica la servidumbre generada por una conducción subterránea perteneciente a la Confederación Hidrográfica de 758 m².

- Se procede a modificar las Normas Urbanísticas del Plan General. Se introduce un nuevo artículo 216 bis Zona de equipamiento deportivo privado Ciudad Deportiva Valencia CF.

El uso dominante será el dotacional deportivo privado, siendo compatibles las oficinas, comercio, restauración o aparcamiento. En estos últimos se incluye una residencia comunitaria y una vivienda unifamiliar para un empleado.

C) EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y COMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACION.

C.1) FASE DE PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO

Durante la fase de participación pública no se han recibido alegaciones por parte de los particulares.

También se facilitó enlace a encuesta del Plan de Participación Pública que estuvo abierto al público en la web desde el 27 de diciembre de 2021 al 10 de marzo de 2022. Se recibieron 17 respuestas.

C.2) FASE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES AFECTADAS REALIZADAS POR EL ÓRGANO PROMOTOR

El Ayuntamiento durante la fase de información pública solicitó consultas a las administraciones públicas afectadas y a las empresas suministradoras. De ellas se recibió respuesta de los siguientes departamentos:

Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
06.04.23 10.07.23	Dirección General de Política Territorial y Paisaje: * Servicio de Planificación Territorial (ETCV) * Servicio de Gestión Territorial (PATRICOVA) * Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje
24.03.22	DG. Obras Públicas, Transporte y Movilidad. Servicio de Planificación
28.02.22	Dirección General de Deportes
21.03.22	Entidad Pública de Saneamiento de Aguas (EPSAR)
13.05.22	Confederación Hidrográfica del Júcar.

	Aguas de Paterna
	EGM del Parque Tecnológico
22.12.21	Ayuntamiento Paterna: Directora Técnica de Sostenibilidad
11.04.23	Ayuntamiento Paterna: Planeamiento Urbanístico

- El Servicio de Planificación del Territorio, con relación a la ETCV, informa en sentido favorable el 6 de abril de 2023. Se indica que los suelos de titularidad privada con destino al uso dotacional deportivo-recreativo tienen carácter de uso terciario y que computan como suelo destinado a actividades económicas. Según sus estimaciones quedan 416.000 m² de suelo vacante en el municipio, que sumados a los 93.801,37 m² de la propuesta alcanzan los 509.801,37 m², cuantía inferior a los 1.123.186 m² considerados por la ETCV.

- El Servicio de Planificación, con relación a las carreteras gestionadas por la Generalitat, informa en sentido desfavorable debiéndose corregir los planos de ordenación ya que se han incluido usos en la zona de protección incompatibles con la misma (como el aparcamiento). La zona de protección se mide desde el tronco principal, no considerándose los ramales de acceso.

- La Confederación Hidrográfica del Júcar emitió un informe consultivo a los efectos de la posterior emisión del informe contemplado en el art. 25.4 TR Ley de Aguas. La actuación se encuentra en la zona de policía del Barranco d'En Dolça, no estando estudiado el riesgo de inundación en la cartografía del SNCZI. Con relación a los recursos hídricos no disponen de datos sobre las demandas necesarias, por lo que, no pueden estimar si son suficientes las dos concesiones que dispone el municipio.

Se indica que, en la documentación presentada, no se establece el volumen del incremento de demanda generado. No obstante, dadas las características de la actuación propuesta, cuyo fin es la reclasificación de un suelo consolidado, se estima que la misma no supondrá nuevas demandas de recursos hídricos. En caso contrario, se presentará un Estudio de Demandas.

Así mismo, señalan que el ámbito linda con bienes titularidad de la Confederación (conducción Turia-Sagunto), que tienen la consideración de dominio público, y su clasificación debe ser la de SNU protegido. Alternativamente se puede desafectar.

- La EPSAR emite informe en el que señala que el municipio deriva sus aguas residuales a la EDAR de Pinedo, que si bien está al límite de su capacidad se contempla su ampliación con una nueva EDAR en Alcàsser.

La documentación no refleja el caudal de agua residual que se generaría con la actuación: la EPSAR realiza una estimación de 26,26 m³/día.

Se señala que, dado que se desconoce la evolución futura del sistema de saneamiento afectado, en el momento de la emisión del correspondiente informe de conexión se determinará si dicho sistema dispone de capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del citado desarrollo. En caso de determinarse en dicho informe que la capacidad del sistema

es insuficiente, el promotor deberá resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas. Consecuentemente, tal contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el proyecto de urbanización.

- Los informes emitidos por el Ayuntamiento de Paterna se refieren a las modificaciones que deben introducir los promotores privados en la propuesta del Plan.

- El 10 de julio de 2023, el Servicio de Gestión Territorial ha informado en sentido desfavorable el Estudio de Inundabilidad presentado y considera la propuesta no compatible con la normativa del PATRICOVA.

C.3) FASE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES AFECTADAS REALIZADAS POR EL ÓRGANO SUSTANTIVO

A la vista de que quedaban informes sectoriales por emitir, el Ayuntamiento solicitó la celebración de la Comisión Informativa de Coordinación contemplada en el art. 55 TRLOTUP. Esta se celebró el 14 de diciembre de 2023, emitiéndose los siguientes informes:

Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
06.04.23 31.10.23 07.12.23	Dirección General de Política Territorial y Paisaje: * Servicio de Planificación Territorial (ETCV) * Servicio de Gestión Territorial (PATRICOVA) * Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje
13.11.23 20.11.23	DG. Obras Públicas, Transporte y Movilidad. Servicio de Planificación
05.12.23	Servicio de Movilidad Urbana
05.12.23	Servicio Territorial de Medio Ambiente (acústica)
05.12.23	Confederación Hidrográfica del Júcar.

- La Confederación Hidrográfica del Júcar informa favorablemente a los efectos del art. 25.4 TR Ley de Aguas. En este sentido señala:

* Que el 08.11.22 emitieron informe de conformidad al Estudio de Inundabilidad presentado.

* La actuación se encuentra fuera de la zona de policía del Barranco d'En Dolça y fuera de su zona de flujo preferente, por lo que no les compete informar sobre el riesgo de inundación.

* Señalan que, según la documentación presentada, la modificación no supone un incremento de la demanda de recursos hídricos.

* La conducción Turia-Sagunto discurre por SNU protegido y por terrenos de uso público, por lo que se consideran usos compatibles.

- En relación con la CV-35, el 13.11.23, el Servicio de Planificación emite informe favorable, ya que se ha grafiado correctamente la zona de protección y se han eliminado los usos no compatibles con la misma.

- El Servicio de Planificación emite un segundo informe, en el que indica que el Estudio de Inundabilidad (versión octubre 2023) presentado incluye un tanque de tormentas dentro de la zona de protección de la CV-35 (100 metros), siendo incompatible con la normativa sectorial; el pronunciamiento es favorable condicionado a ubicar el tanque fuera de la zona de protección.
- El informe del Servicio de Planificación Territorial es el mismo que se emitió anteriormente en sentido favorable.
- El Servicio de Movilidad Urbana ha informado que, conforme al art.12 de la Ley 6/2011, deberá elaborarse un Plan de Movilidad específico como centro atractor de viajes. Este deberá ser aprobado por la Conselleria, previamente a la aprobación definitiva de la Modificación de Plan.
- Se ha informado que la documentación del Estudio Acústico se ajusta al contenido del Decreto 104/2006, siendo necesario la adopción de medidas correctoras. El informe indica que habría que ubicar las aulas educativas y la residencia de estudiantes en las zonas menos expuestas al ruido.
- En relación con el riesgo de inundación, el Servicio de Gestión Territorial reitera el informe desfavorable ya emitido, ya que consideran que la documentación de la propuesta es la misma.
- El 07.12.23 se ha emitido informe en materia de paisaje e Infraestructura Verde, con sentido favorable, condicionado al cumplimiento de una serie de aspectos que se describen más adelante en el apartado D.

C.4) FASE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES AFECTADAS REALIZADAS POR EL ÓRGANO AMBIENTAL

Tras el análisis de los informes emitidos en la Comisión Informativa de Coordinación se solicitó aclaración sobre las medidas correctoras a implantar frente a la contaminación acústica a los siguientes departamentos:

Consulta	Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
03.10.24		* Demarcación de Carreteras del Estado en la CV.
01.10.24	18.09.25	* DG. Infraestructuras y Proyectos Urbanos: Servicio de Planificación

El Servicio de Planificación ha emitido informe favorable, condicionado a la ubicación del tanque de tormentas fuera de la zona de protección de la CV-35 (100 metros desde el tronco principal de la CV-35).

Así mismo se recibió el siguiente informe directamente desde la administración afectada:

Recepción	Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
27.11.24	25.11.24	Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio

- El Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio emite pronunciamiento en relación con el riesgo de inundación. Por un lado, se informa favorablemente el Estudio de Inundabilidad, pero por otro se indica que resulta incompatible con el PATRICOVA, además de existir otros riesgos. Esta materia se analiza en el apartado D siguiente.

D) ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN

D.1.- A priori la propuesta de planeamiento realizada aparenta ser razonable y adaptada al entorno urbano en el que se encuentra el suelo.

No obstante, las afecciones que presenta generadas por el barranco d'en Dolça y las infraestructuras viarias condicionan enormemente la propuesta, como más adelante se describe.

En cuanto al sellado de suelo, se cumple el parámetro establecido por la ETCV, tal como ha informado el Servicio de Planificación Territorial, además de que el uso propuesto y la concentración de la edificabilidad favorecen el control de la infiltración/evaporación del agua de lluvia y el control de las escorrentías.

D.2.- En la documentación presentada se ha incorporado un Estudio de **Inundabilidad**, elaborado en septiembre de 2021.

Este Estudio fue informado desfavorablemente, por lo que se elaboró un nuevo documento en octubre de 2023; este ya ha sido informado favorablemente por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio (se desconoce su contenido directamente puesto que no se ha aportado). De lo indicado en este informe se pueden extraer las siguientes conclusiones:

* Para un periodo de retorno de 500 años, el cauce del barranco d'en Dolça y las obras de drenaje existentes son insuficientes para absorber los caudales que se producen, produciéndose calados importantes en el ámbito de actuación.

* En virtud del artículo 18 del PATRICOVA el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano. Frente a ello se adopta como medida correctora la ejecución de un tanque de tormentas de 20.000 m² y un muro de 444 m de longitud con 4 metros de alto (pantalla acústica).

En consecuencia, en cuanto se ejecuten las medidas correctoras el suelo dejará de tener peligrosidad y podrá ser reclasificado a urbano.

El problema estriba en que, en cuanto se apruebe definitivamente este instrumento urbanístico, el suelo ya sería urbano, sin haberse ejecutado las medidas correctoras, por lo que se incumpliría la normativa del PATRICOVA.

Durante la celebración de la Comisión de Evaluación Ambiental se indica que cuando se proceda a la aprobación definitiva, el Ayuntamiento ha de ser el garante del cumplimiento de las obras del tanque de tormentas, esto es, se ha de aprobar definitivamente la Modificación Puntual con la condición de que se cumplan las medidas correctoras y es el propio Ayuntamiento el que ha de habilitar las obras. Si el Ayuntamiento no cumple este condicionante, el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia podría ser revocado.

* Con la aplicación de estas medidas únicamente resultaría afectada por peligrosidad de inundación una franja paralela a la CV-35. Esta franja mantiene su clasificación como no urbanizable, por lo que se cumple el art.18.1 PATRICOVA.

No obstante, sí que se observa que parte de las actuales edificaciones resultan afectadas, por lo que, es recomendable que se contemple su traslado al futuro suelo urbano.

- La ubicación del tanque de tormentas no es adecuada ya que se encuentra dentro de la zona de protección de la carretera CV-35 por lo que deberá trasladarse fuera de ella, tal como ha informado el Servicio de Planificación. Previamente a la aprobación definitiva del plan, deberá obtenerse informe favorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio.

- Con posterioridad a la emisión del informe del Servicio de Gestión de Riesgos del Territorio se aprobó la Ley 2/2025 de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños causados por la DANA.

El ámbito de actuación resulta parcialmente inundable, según la cartografía del PATRICOVA, y como no inundable, según la cartografía de la DANA, por lo que, conforme a la Disposición Transitoria segunda, apartado 2, de la mencionada Ley 2/2025, el instrumento urbanístico puede seguir tramitándose conforme a la normativa vigente, sin necesidad de elaborar informes o estudios complementarios.

D.3.- Respecto a la **afección acústica**, se ha presentado un Estudio Acústico que ha sido informado favorablemente por la Dirección Territorial con una serie de condicionantes, de los que se destacan:

- * Ubicar las zonas educativas y residenciales en las zonas más protegidas frente al ruido.
- * Incluir un Plan de mantenimiento de las medidas correctoras.

- Se indica, en el Estudio Acústico que, a la vista de los mapas de ruido, se observa que se superan los objetivos de calidad acústica, tanto para periodo diurno como nocturno, en las proximidades del ámbito a la CV-35 y la A-7. Es por ello que se haría necesario la implantación de medidas correctoras, proponiéndose la colocación de las siguientes pantallas acústicas:

- * En La CV-35, pantalla metálica de 4 metros de alto y 444 metros de longitud.
- * En la A-7, carril de entrada, pantalla metálica de 2 metros de alto y 134 metros de longitud.

* En la A-7, pantalla metálica de 2 metros y 185 metros de largo.

- El Servicio de Planificación no ha señalado reparos a que se dispongan las pantallas, tal como se han propuesto, en la zona de dominio público, ya que se disponen en un tramo recto que no afecta a la circulación en condiciones de seguridad. No obstante, advierten que su implantación tendrá que ser autorizada por el Servicio Territorial de Infraestructuras Públicas.

- En el Estudio de Paisaje se analiza la afección que generan estas pantallas y, para su integración, se opta por cambiar el tipo del material de las pantallas, con el objeto de mimetizarlas e integrarlas en el paisaje, indicando que tendrán cierta transparencia. Además, la pantalla junto a la CV-35 se complementará con barreras vegetales, introduciendo cierta naturalidad.

En este Estudio también se indica que el Ministerio ha elaborado un Proyecto de Mejoras funcionales de la A-7, que incluye la construcción de 3 pantallas de 3 metros de altura en el carril de entrada, construida con paneles de metacrilato, alternado transparencias y tonos coloreados.

Todas estas medidas modifican el modelo contemplado en el Estudio Acústico, resultando unos mapas de ruido distintos, introduciendo un elemento de incertidumbre sobre el efecto que podrían causar y desconociéndose el nivel de efectividad de estas medidas.

- Por otro lado, en el Estudio de Paisaje, se aporta un esquema sobre la ubicación de la edificabilidad propuesta. Se dispone en varios bloques, junto a la zona verde, en el extremo sudeste, en la parte edificable más próxima a la AP-7.

Entre los usos compatibles se contempla una residencia comunitaria, cuyos niveles de recepción son más exigentes (55 dB(A) en el día y 45 durante la noche) que los de las actividades terciarias. En el informe emitido por la Dirección Territorial se hace mención a la existencia de aulas para la docencia de los estudiantes, uso que no se ha incluido en la redacción del art.216 bis NNUU; de cualquier modo, en el caso de que si existan, los niveles aún son más exigentes que los residenciales (45 en el día).

Según los mapas acústicos aportados tras las medidas correctoras (que tal como se ha indicado, habría que revisar) en la zona elegida para la implantación de la edificabilidad se alcanza entre 55-60 dB(A) durante el día y de 50-55 dB(A) durante la noche, superándose los valores requeridos por la normativa para los usos compatibles mencionados.

Por tanto, tal como se indica en el informe de la Dirección Territorial, es necesario que la edificabilidad se concentre en los lugares menos expuestos, es decir, en el extremo norte de la actuación.

D.4.- El informe emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y **Paisaje** señala que el análisis visual realizado y las medidas de integración esbozadas son adecuados a los efectos de lo

requerido por el TRLOTUP. No obstante, considera que el Estudio de Paisaje debe ser completado con los siguientes aspectos:

- * Se debe establecer las medidas necesarias para la integración de las actuaciones que puedan ejecutarse en desarrollo del plan.
- * Se han de establecer Normas de Integración paisajística. Ello incidirá en la ordenación de la edificabilidad que se pretende implantar, y que a priori podría resultar excesiva para mantener el carácter y condiciones del paisaje.
- * Las medidas y normas adoptadas se deben incluir en la parte con eficacia normativa del Plan.
- * También debe incluirse, en la parte con eficacia normativa, el carácter de infraestructura verde de la totalidad del ámbito.

D.5.- La Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido el informe contemplado en el art.25.4 TR Ley de Aguas. Se considera que la modificación no supone un incremento de la demanda **del recurso hídrico** respecto a la situación actual, puesto que considera que se trata de un cambio de clasificación de un suelo consolidado.

Dado que la propuesta contempla también un incremento de la edificabilidad, pasando de los 6.917,35 m²t a los 21.190,79 m²t (+13.662,21), se procede a continuación a revisar si se dispone de suficiente recurso hídrico.

Se argumenta en la propuesta que esta edificabilidad es para mejorar las instalaciones existentes y que no supondrá un incremento en el número de usuarios, con lo que no se producirá un incremento del consumo. No obstante, se debe puntualizar que los nuevos usos a introducir (gimnasio, cafetería, oficinas, alojamiento y/o tiendas) generarán nuevos consumos que antes no se producían y que habrá que considerar.

- Se ha aportado un estudio de recursos hídricos en donde se justifica su suficiencia. De este estudio se extraen los siguientes datos:

El municipio se abastece a través de una concesión a la EMSHI para toda el área metropolitana (de 31.536.000 m³/año) y de otra destinada a riego procedente de la depuración de las aguas de la EDAR de Fuente del Jarro (1.313.751 m³/año).

Además, se dispone de una concesión de 54.474 m³/año para riego de los campos, lavandería, duchas y zonas ajardinadas (si bien, esta explotación no consta en el informe de la CHJ, sí que se ha aportado su concesión por 25 años con el Expte 2018CP0101, firmada el 04.01.21). Los consumos actuales se destinan al riego de los campos de fútbol y a las edificaciones.

* En la propuesta se reducirá la superficie a regar de los campos, pero se incrementará el consumo de las edificaciones; también se incrementará en las dos parcelas dotacionales creadas, una de las cuales es una zona verde. Con la nueva concesión aprobada se justificaría su suministro.

* Para determinar el consumo de agua potable de las edificaciones se han considerado unas necesidades de 150 l/hab/día. La demanda actual ascendería a 10.376,03, mientras que las demandas propuestas alcanzarían los 21.410,16 l/hab/día. Ello supone una estimación del consumo actual de 3.787 m³/año, a los que habría que añadir los de la ampliación (7.815 m³/año), que supondrían un total de 11.602 m³/año.

Se aportan facturas justificando que los consumos reales actuales rondan los 832 m³/año, muy inferiores a la estimación realizada.

El suministro a Paterna es a través de la concesión de la EMSHI. El consumo del municipio, en el año 2021, fue de 3.037.377 m³, y el incremento estimado es de 7.814 m³, que supondría un 0,0025 del total, cuantía muy reducida respecto al total, por lo que se estima que habrá capacidad para realizar el suministro.

D.6.- Las **aguas residuales** generadas se derivarán a la EDAR de Pinedo para su tratamiento, en donde también se da servicio a Albal, Alfafar, Alcàsser, Benetússer, Beniparrell, Burjassot, Catarroja, Llocnou de la Corona, Massanassa, Mislata, Paiporta, Picanya, Picassent, Sedaví, Silla, València y Xirivella.

- El último informe emitido por la EPSAR que consta en el expediente (de 21 de marzo de 2022) realizaba una estimación del volumen generado por la actuación, 26,26 m³/día.

En esa fecha se indicaba que el caudal de diseño de la EDAR era de 324.800 m³/día, siendo el influente tratado de 333.741 m³/día, con lo que las instalaciones se encontraban al límite de su capacidad y se indicaba que «la incorporación de nuevos caudales influentes pudiera comprometer el cumplimiento de la referida Directiva (Directiva 91/271/CEE) y los futuros valores límite de emisión cada vez más restrictivos».

En ese momento se contemplaban obras en la EDAR para mejorar el funcionamiento, pero no para aumentar su capacidad. Si que se indicaba la posible ejecución de una nueva EDAR en Alcàsser para aumentar los caudales a tratar.

- En otro informe más reciente, del 16 de abril de 2024, relativo a la misma EDAR, pero perteneciente a otro expediente, se indica que el caudal del influente había aumentado hasta los 337.753 m³/día, con lo que se ha agravado el problema, si bien se indicaba que el agua tratada seguía cumpliendo los parámetros de la directiva.

En este informe, además, no se hace mención a la nueva EDAR de Alcàsser, no constando que se haya abierto expediente de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

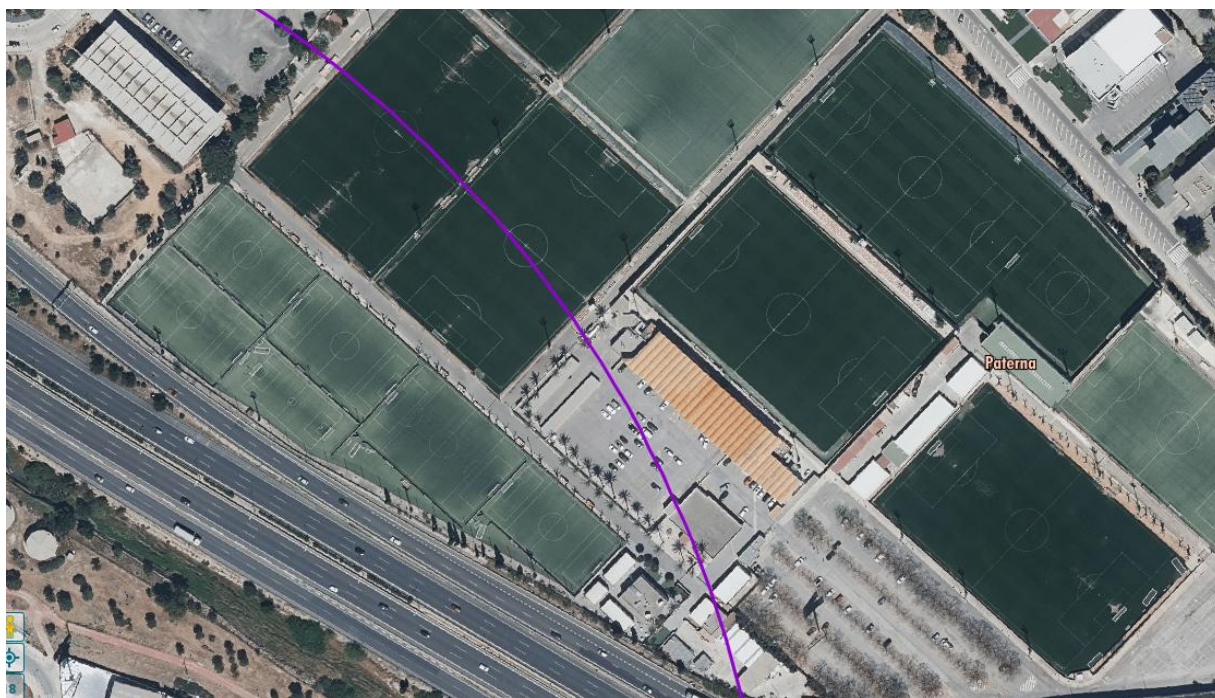
- Si bien el volumen generado por esta actuación no es elevado, se desconoce la evolución futura del sistema de saneamiento, ya que afecta a numerosos municipios.

El informe de la EPSAR deriva al momento de la emisión del correspondiente informe de conexión la determinación de si el sistema dispondrá de la capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del desarrollo. El informe señala que «en caso de determinarse en dicho informe que la capacidad del sistema es insuficiente, el promotor deberá resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas. Consecuentemente, tal contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el proyecto de urbanización».

Es decir, que si el proyecto de urbanización debe contemplar la construcción de una EDAR propia será necesario que el planeamiento contemple un espacio para ubicar la misma, circunstancia que deberá contemplarse en la ordenación que se apruebe.

D.7.- En el polígono industrial Carretera de Ademuz se encuentra una actividad destinada al almacenamiento, llenado y trasvase a granel de mezclas comerciales de propano y butano para su distribución en botellas a granel; a esta empresa le resulta aplicable el RD 840/2015, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervienen **sustancias peligrosas**.

El art.7.5 TRLOTUP señala que, los suelos calificados como residenciales, educativos, sanitarios o de usos terciarios especiales (como es el caso), habrán de separarse 500 metros de los mismos. Trasladando esta distancia a la cartografía se observa que la parte sudoeste de la propuesta resulta parcialmente afectada, por lo que será necesario cambiar el uso de este suelo a uno de los no contemplados en el mencionado artículo del TRLOTUP. (ver imagen:)



D.8.- La CV-35 y la A-7 son utilizadas para el transporte de mercancías peligrosas, por lo que será necesario elaborar un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo, en donde se deberán especificar los procedimientos de información y alerta a la población que pueda verse afectada.

D.9.- El Servicio de **Movilidad** Urbana ha informado que:

«Teniendo en cuenta las prescripciones del artículo 12, de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana, y dado que la superficie de la parcela supera por mucho el umbral de 15.000 m² establecido en la ley, será necesaria la formulación de un plan de movilidad. Dicho plan deberá cumplir todas las especificaciones del artículo 12. Tal como indica el punto 12.8 del artículo citado, el plan de movilidad deberá ser aprobado por la Conselleria».

Este Plan de Movilidad de centro atractor de viajes deberá ser aprobado antes que el instrumento urbanístico.

(Nota: el informe fue elaborado el 5 de diciembre de 2023 y hasta la fecha no consta que se haya presentado).

D.10.- Uno de los objetos de la modificación es el cambio de **clasificación de suelo**, pasando de no urbanizable a urbano.

Para que un suelo tenga la consideración de urbano es necesario cumplir una serie de requisitos urbanísticos establecidos en el TRLOTUP. El cumplimiento de este aspecto lo comprobará el órgano sustantivo en el momento de la aprobación definitiva.

El TRLOTUP también establece la necesidad de unas reservas dotacionales con unas determinadas cuantías. La documentación justifica que no se realizará una cesión en suelo para el establecimiento de una parte de esta reserva y que, en su lugar, se compensará económicamente.

El cumplimiento de los estándares dotacionales es otra cuestión que verifica el órgano sustantivo en el momento de la aprobación definitiva.

D.11.- En el momento de revisar los cuadros de superficies incluidos en la memoria (pg. 42 y 43) se ha observado una disparidad de unos 2.000 m² en el cómputo de la ciudad deportiva. (131.929,52+2.457,40+1.960,17 = 136.347,09, en lugar de 138.347)

Se recomienda revisar este cómputo y corregir, en su caso, el **error material**.

E) ACCIONES DE SEGUIMIENTO DE LA APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

En el apartado 11 del EATE (y en el apartado 9 del expediente de EATE) se han incluido las medidas de seguimiento, proponiendo la elaboración de un informe tras la aprobación definitiva para determinar los valores de referencia y posteriormente, cada seis meses, para realizar el seguimiento de los indicadores (en el expediente EATE este plazo se ha ampliado a 1 año, o 2, según las circunstancias). El Ayuntamiento será el responsable de elaborar estos informes.

En dicho apartado se definen los indicadores que se han adoptado relativos a la prevención de riesgos, uso sostenible del recurso hídrico, gestión de los residuos, integración de la Infraestructura verde y la eficiencia de la movilidad.

F) ACUERDO DE EMISIÓN. DETERMINACIONES FINALES.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 54 de la LOTUP, de acuerdo con los fundamentos que han expuesto, se **PROPONE** considerar aceptable, desde el punto de vista ambiental, la presente Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de la **Modificación Puntual del Plan General de Paterna «Ciudad Deportiva Valencia CF»** presentada por el Ayuntamiento, siempre y cuando se incorporen en el mismo, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

- 1.- El Ayuntamiento ha de ser garante del cumplimiento de las obras del tanque de tormentas, esto es, se ha de aprobar definitivamente la Modificación Puntual, con la condición de que se cumplan las medidas correctoras frente al riesgo de inundación. Es el propio Ayuntamiento el que ha de habilitar las obras. Si el Ayuntamiento no cumple este condicionante, el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia podría ser revocado.
- 2.- Se debe obtener informe favorable del servicio de gestión de riesgos en el territorio, con carácter previo a la aprobación definitiva del plan.
- 3.- Se deberán producir los siguientes cambios en las actuales instalaciones para poder llevar a término lo pretendido:
 - 3.1.- Es necesario un espacio para el tanque de tormentas fuera de la zona de protección de las carreteras. La nueva ubicación requerirá del informe favorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio.
 - 3.2.- La residencia comunitaria, y los ámbitos docentes, en caso de que existan, se implantarán en el extremo norte de la parcela, lo más alejados posible de la CV-35 y de la AP-7.
 - 3.3.- Será necesario reservar un espacio para la construcción de la EDAR, si así procede, en base a los informes técnicos obtenidos.
 - 3.4.- La zona de aparcamiento no podrá localizarse en el Suelo No Urbanizable.

3.5.- El ámbito situado a menos de 500 metros de la actividad peligrosa existente en el polígono industrial Carretera de Ademuz no podrá destinarse a los usos propuestos, conforme especifica el art. 7.5 TRLOTUP (ver apartado D.7).

4.- Las pantallas acústicas se construirán conforme indica el Estudio de Paisaje. Se deberá modificar el Estudio Acústico y sus mapas de ruido. Las medidas correctoras que se adopten deberán incluirse en la Ficha.

5.- En la Ficha de la Zona deberán incluirse los siguientes condicionantes:

* La ordenación pormenorizada deberá contemplar un espacio para ubicar una EDAR para el tratamiento de las aguas residuales, sí asó lo consideran procedente los informes técnicos emitidos. Si cuando se tramite el proyecto de urbanización la EPSAR informa que no es necesaria, y que la EDAR de Pinedo puede tratar las aguas residuales generadas, se podrá cambiar el destino de dicho suelo.

* El resto de condicionantes descritos en la determinación 2.

6.- Se atenderá a lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje del 07.12.23, subsanando la documentación y sometiénndola nuevamente a informe de ese departamento.

7.- Se deberá elaborar una Ficha de Zona para el SNU afección de carreteras y regular los usos permitidos en ella. Se indicará que el aparcamiento no está permitido y se regulará el régimen para las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

8.- Se deberá elaborar y aprobar un Plan de Movilidad de centro atractor de viajes. Este Plan requerirá del informe del Servicio de Movilidad.

9.- El órgano sustantivo verificará si se cumplen los requisitos para que el suelo tenga la condición de urbano, así como si se han realizado correctamente las reservas de suelo dotacional, ya que se ha propuesto la compensación económica de parte de ellas.

10.- Además de los informes señalados en los apartados anteriores, previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo de la demarcación de carreteras del Estado.

No es necesario para la aprobación de esta modificación de planeamiento, pero se recuerda al Ayuntamiento que debe elaborar un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo por el

transporte de mercancías peligrosas, en donde se deberán especificar los procedimientos de información y alerta a la población que pueda verse afectada.

La declaración ambiental y territorial estratégica tiene naturaleza de informe preceptivo y determinante y no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso–administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

La declaración ambiental y territorial estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, salvo que se acuerde su prórroga en los términos establecidos en el art 59 del TRLOTUP.

Esta declaración ambiental y territorial estratégica será publicada en el DOGV y puesta a disposición del público en la página web de la Conselleria. Se dará traslado de la misma al órgano promotor y al órgano sustantivo.

Órgano Competente

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir la declaración ambiental y territorial estratégica a que se refiere el artículo 56.6 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **Acuerda: emitir la declaración ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Paterna “Ciudad Deportiva Valencia CF”** debiendo incorporarse al Plan las determinaciones finales señaladas.

Notificar a los interesados que, contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica en el acta aprobada en la misma sesión de la Comisión de Evaluación Ambiental, conforme dispone el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La secretaria de la Comisión
de Evaluación Ambiental