

**Conselleria d'Economia Sostenible,
Sectors Productius, Comerç i Treball -
Conselleria de Política Territorial,
Obres Públiques i Mobilitat**

ACORD de 29 de juliol de 2022, del Consell, de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica «València CF», el manteniment de les determinacions del pla i la declaració d'àmbits estratègics de qualificació urbana. [2022/7472]

Antecedents de fet

Primer. El Consell, amb data 29.06.2012, acorda declarar actuació territorial estratègica (ATE) el projecte «València Dinamitza» (actualment «València CF»), promogut pel València CF, SAD, d'acord amb els articles 2 i 3 de la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, d'actuacions territorials estratègiques (d'ara en avant, Llei 1/2012), llavors vigent.

Segon. Per mitjà de la resolució de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient amb data 19.02.2015, s'aprova el pla de l'actuació territorial estratègica (d'ara en avant, Pla ATE) que, a més de les determinacions d'ordenació estructural i detallada que havien d'integrar-se en el Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de València, designava com a promotor el València CF, SAD i establia les condicions de gestió. Amb data 29.04.2015 se subscriu el conveni per a la seua execució entre la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació i el València CF, SAD. En els dos documents s'estableixen les fases en les quals s'havien de materialitzar les actuacions a què s'obligaven les parts. Amb caràcter previ, amb data 07.04.2015 es va constituir garantia definitiva per import d'1.162.159,53 €.

Tercer. El València CF, SAD, com a promotor de l'actuació, amb data 16.04.2021, sol·licita davant la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, la reorganització de les fases i pròrroga de l'ATE «València Club de Futbol».

A conseqüència d'aquesta petició, l'Ajuntament de València, amb data 17.05.2021, emet informe en el qual s'assenyala l'existència d'incompliment per part del promotor de la fase II.1. Igualment, la Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge, amb dates 25.05.2021 i 05.07.2021, i l'Advocacia de la Generalitat, amb dates 11.08.2021 i 15.11.2021, emeten informes en els quals es conclouïa que s'havia incomplert la fase I, de caràcter improrrogable, i que aquest incompliment era imputable al promotor de l'ATE.

A la vista dels informes esmentats, per mitjà de la Resolució de 13 de setembre de 2021, del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, es denega la reorganització i pròrroga de les fases sol·licitades pel promotor, València CF, SAD.

Quart. El Consell, en la seua reunió amb data 19.11.2021, adopta l'acord d'iniciar el procediment per a la resolució anticipada i la declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica «València Club de Futbol», sobre la base dels antecedents de fet i els fonaments jurídics que s'hi recullen, que constaten l'incompliment pel promotor de les obligacions previstes en les fases I i II. L'acord instava la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat a instruir i tramitar el procediment.

Cinqué. Els senyors Juan Martín Queralt, José Rafael García-Fuster y González-Alegre i Pablo Emilio Delgado Gil, en nom propi i de l'Associació de Torino a Mestalla, en exercici de l'acció pública, presenten amb data 31.01.2022 recurs de reposició contra l'Acord del Consell de 19.11.2021. El recurs s'interposa en nom de l'Associació, per la qual cosa ha de presentar-se per mitjans electrònics i acreditar-se la representació. Com que no s'ha complert aquesta obligació se'ls requereix perquè complisquen i se'ls advertix que en cas contrari es produiria el desistiment de la seua pretensió. No consta en l'expedient que s'haja efectuat aquesta esmena.

Sense perjudici d'això, cal indicar que el recurs sol·licita:

- La supressió dels pronunciaments dels paràgrafs 4t i 5é de la consideració jurídica tercera de la part expositiva.
- El cessament de la via de fet.
- Que s'opte per la substitució del promotor o, alternativament, per la gestió directa o l'execució subsidiària de l'actuació.

**Conselleria de Economía Sostenible,
Sectores Productivos, Comercio y Trabajo -
Conselleria de Política Territorial,
Obras Públicas y Movilidad**

ACUERDO de 29 de julio de 2022, del Consell, de resolució anticipada y declaración de caducidad de la actuación territorial estratègica «València CF», el mantenimiento de las determinaciones del plan y la declaración de ámbitos estratègicos de cualificación urbana. [2022/7472]

Antecedentes de hecho

Primero. El Consell, en fecha 29.06.2012, acuerda declarar actuación territorial estratègica (ATE) el proyecto «València Dinamiza» (actualmente «València CF»), promovido por el València CF, SAD, de acuerdo con los artículos 2 y 3 de la entonces vigente Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Actuaciones Territoriales Estratègicas (en adelante Ley 1/2012).

Segundo. Mediante resolució de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, se aprueba al Plan de la Actuación Territorial Estratègica (en adelante Plan ATE) que, además de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que debían integrarse en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de València, designaba como promotor al València CF, SAD y establecía las condiciones de gestión. En fecha 29.04.2015 se suscribe el Convenio para su ejecución entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo y el València CF SAD. En ambos documentos se establecen las fases en las que se debían materializar las actuaciones a que se obligaban las partes. Con caràcter previo, en fecha 07.04.2015, se constituyó garantía definitiva por importe de 1.162.159,53 €.

Tercero. El València CF, SAD, como promotor de la actuación, en fecha 16.04.2021, solicita ante la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, la reorganización de las fases y prorroga de la ATE «València Club de Fútbol».

Como consecuencia de dicha petición, se emite informe por el Ayuntamiento de València, en fecha 17.05.2021, en el que se señala la existencia de incumplimiento por parte del promotor de la fase II.1. Igualment, la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, en fechas 25.05.2021 y 05.07.2021 y por la Abogacía de la Generalitat, de fechas 11.08.2021 y 15.11.2021, emiten informes en los que se concluía que se había incumplido la Fase I, de caràcter improrrogable y que dicho incumplimiento era imputable al promotor de la ATE.

A la vista de los citados informes, por Resolución del Conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de fecha 13.09.2021 se deniega la reorganización y prorroga de las fases solicitada por el promotor, València CF, SAD.

Cuarto. El Consell, en su reunión de fecha 19.11.2021, adopta acuerdo de iniciar el procedimiento para la resolución anticipada y la declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratègica «València Club de Fútbol», en base a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos en él recogidos, que constatan el incumplimiento por el promotor de las obligaciones previstas en las Fases I y II. El acuerdo instaba a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad a instruir y tramitar el procedimiento.

Quinto. Los señores Juan Martín Queralt, José Rafael García-Fuster y González-Alegre y Pablo Emilio Delgado Gil en nombre propio y de la Asociación de Torino a Mestalla, en ejercicio de la acción pública presentan en fecha 31.01.2022 recurso de reposición contra el acuerdo del Consell de 19.11.2021. El recurso se interpone en nombre de la Asociación, por lo que debe presentarse por medios electrónicos y acreditarse la representación. Al no haberse cumplido esta obligación se les requiere para que cumplan, advirtiéndoles que en caso contrario se produciría el desistimiento de su pretensión. No consta en el expediente que se haya efectuado dicha subsanación.

Sin perjuicio de ello, indicar que el recurso solicita:

- La supresión de los pronunciamientos de los párrafos 4º y 5º de la consideración jurídica tercera de la parte expositiva.
- El cese de la vía de hecho.
- Que se opte por la sustitución del promotor o, alternativament, por la gestión directa o la ejecución subsidiaria de la actuación.

Sol·licita l'informe de l'Advocacia de la Generalitat amb data 15.11.2021 que consta en l'expedient.

El Servei de Planificació Territorial ha emés informe sobre aquest recurs amb data 09.06.2022.

Sisé. El València CF, SAD, amb data 11.03.2022, presenta escrit en què sol·licita que no s'accepte la personació de l'Associació de Torino a Mestalla en el procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat i que s'inadmeta el recurs presentat.

Seté. En compliment de l'acord del Consell amb data 19.11.2021, el València CF, SAD amb data 08.03.2022, presenta «proposta» per a finalitzar l'estadi i altres previsions incorporades en l'ATE. Aquesta proposta ha de ser «creïble i garantida financerament» perquè, tal com estableix l'acord del Consell, «la Generalitat, en el cas que el Consell en declare la caducitat, aplicaria la competència expressament atorgada per l'article 5.3 de la Llei 1/2012, de decidir si es deroguen o no les previsions del planejament aprovat en ocasió de la tramitació de l'ATE». L'Institut Valencià de Finances va emetre informe sobre aquesta documentació amb data 29.04.2022 en el sentit que es concretaren de forma més precisa i justificada les condicions de la proposta. En compliment d'això, el València CF, SAD, amb data 10.06.2022 (R. E.) aporta nova documentació que s'analitza en l'informe d'al·legacions emés pel Servei de Planificació Territorial amb data 05.07.2022, que s'adjunta com a annex I d'aquesta proposta d'acord..

Huité. Per mitjà de resolució de la directora general de Política Territorial i Paisatge es va concedir als interessats tràmit d'audiència, i el València CF, SAD va presentar al·legacions, amb data 05.04.2022 (R. E.); l'Ajuntament de València, amb dates 06.04.2022 (R. E.) i 19.04.2022 (R. E.), Expo Grupo, SA, amb data 12.04.2022 (R. E.), i l'Associació por la Libertad del Valencia CF, amb data 12.04.2022 (R. E.). El Servei de Planificació Territorial, amb data 05.07.2022, ha emés informe sobre aquestes al·legacions, l'informe esmentat en l'antecedent de fet seté.

Nové. Amb caràcter previ a la formulació de la proposta d'acord, s'ha donat audiència als interessats, en virtut del que s'estableix en l'article 82 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (d'ara en avant, LPACAP). En aquest tràmit han presentat escrits el València CF, SAD, amb data 10.06.2022 (R. E.); l'Associació por la Libertad del Valencia CF, amb data 13.06.2022 (R.E.), i Expo Grupo, SA, amb data 13.06.2022 (R. E.). El contingut d'aquests escrits s'analitza en l'informe del Servei de Planificació indicat en l'apartat anterior.

Desé. Una vegada formulada proposta de resolució per la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, es va sol·licitar informe a l'Advocacia de la Generalitat, informe que s'ha emés amb data 06.07.2022, en què es ratifica en tots els termes el contingut dels seus informes previs d'11 d'agost i 15 de novembre de 2021. Posteriorment, amb data 07.07.2022, es va procedir a remetre l'expedient al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i el representant del València CF sol·licitava vista de l'expedient que consta en aquesta institució amb data 14.07.2022.

En el dictamen emés pel Ple d'aquesta institució amb data 27.07.2022 s'indica que, una vegada personat el representant del club esmentat, es va posar de manifest l'expedient. Així mateix, que es va ampliar el termini per a la vista de l'expedient esmentat fins al 22.07.2022, data en què es va presentar nou «escrit d'al·legacions», com també nou escrit, amb data 27.07.2022, referit, en síntesi, a diverses actuacions realitzades recentment amb la finalitat de tirar endavant el projecte d'obres del Nou Mestalla.

Consideracions jurídiques

Primera. Recurs de l'Associació de Torino a Mestalla

De conformitat amb el que s'estableix en l'apartat 2 de l'article 14, en relació amb l'apartat 4 de l'article 68 de l'LPACAP, si algun dels subjectes inclosos en els articles esmentats, entre els quals es troben les associacions, presenta la seua sol·licitud presencialment, se'ls requerirà perquè l'esmene i la presente de manera electrònica, i es considerarà com a data de presentació aquella en la qual s'haja efectuat l'esmena. En aquests casos, la falta de presentació per mitjans electrònics com-

Solicita el informe de la Abogacia de la Generalitat de fecha 15.11.2021 que consta en el expediente.

Este recurso ha sido informado por el Servicio de Planificación Territorial de fecha 9.06.2022.

Sexto. El Valencia CF, SAD, en fecha 11.03.2022 presenta escrito solicitando que no se acepte la personación de la Asociación de Torino a Mestalla en el procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad y que se inadmita el recurso presentado.

Séptimo. En cumplimiento del acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, el Valencia CF SAD en fecha 08.03.2022 presenta «propuesta» para finalizar el estadio y otras previsions incorporadas en la ATE. Esta propuesta, debe ser «creïble y garantizada financieramente» para que, tal y como establece el acuerdo del Consell, «la Generalitat, en el caso de que el Consell declarara la caducidad, aplicaria la competencia expresamente otorgada por el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de decidir si se derogan o no las previsions del planeamiento aprobado con ocasión de la tramitació de la ATE.» Esta documentación fue informada en fecha 29.04.2022 por el Instituto Valenciano de Finanzas en el sentido de que se concretaran de forma más precisa y justificada las condiciones de la propuesta. En cumplimiento de ello el Valencia CF, SAD en fecha 10.06.2022 (R.E.) aporta nueva documentación que se analiza en el informe de alegaciones emitido por el Servicio de Planificación Territorial de fecha 05.07.2022 que se adjunta como Anexo I a la presente propuesta de acuerdo.

Octavo. Mediante Resolución de la Directora General de Política Territorial y Paisaje se concedió a los interesados trámite de audiencia, habiendo presentado alegaciones el Valencia CF SAD, en fecha 05.04.2022 (R.E.), el Ayuntamiento de València, en fechas 06.04.2022 (R.E.) y 19.04.2022 (R.E.), Expo Grupo, SA, en fecha 12.04.2022 (R.E.) y la Asociación por la Libertad del Valencia CF, en fecha 12.04.2022 (R.E.). Estas alegaciones han sido informadas por el Servicio de Planificación Territorial de fecha 05.07.2022, informe citado en el antecedente de hecho séptimo.

Noveno. Con carácter previo a la formulación de la propuesta de acuerdo, se ha dado audiencia a los interesados, en virtud de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP). En este trámite se ha presentado escrito por el Valencia CF, SAD en fecha 10.06.2022 (R.E.), la Asociación por la Libertad del Valencia CF en fecha 13.06.2022 (R.E.) y EXPO GRUPO, SA, en fecha 13.06.2022 (R.E.). El contenido de estos escritos se analiza en el informe del Servicio de Planificación indicado en el apartado anterior.

Décimo. Formulada propuesta de resolución por la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, se solicitó informe a la Abogacia de la Generalitat, informe que es emitido con fecha 06.07.2022, ratificando en todos sus términos el contenido de sus informes previos de 11 de agosto y 15 de noviembre de 2021. Posteriormente, en fecha 07.07.2022 se procedió a remitir el expediente al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, solicitando el representante del Valencia CF vista del expediente obrante en dicha institució en fecha 14.07.2022.

En el dictamen emitido por el Pleno de dicha institució con fecha 27.07.2022 se indica que, personado el representante del citado club, se puso de manifiesto el expediente. Asimismo, que se le amplió el plazo para la vista del citado expediente hasta el 22.07.2022, presentando en dicha fecha nuevo «escrito de alegaciones». También nuevo escrito en fecha 27.07.2022 referido, en síntesis, a diversas actuaciones realizadas recientemente con el fin de sacar adelante el proyecto de obras del Nou Mestalla.

Consideraciones jurídicas

Primera. Recurso de la Asociación de Torino a Mestalla.

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 14, en relación con el apartado 4 del artículo 68 de la LPACAP, si alguno de los sujetos incluidos en los citados artículos, entre los que se encuentran las asociaciones, presenta su solicitud presencialmente, se les requerirá para que la subsane y la presente de forma electrònica, considerándose como fecha de presentación aquella en la que haya sido realizada la subsanación. En estos casos, la falta de presentación por medios elec-



ta el desistiment de la pretensió, de conformitat amb el que s'estableix en l'apartat 1 de l'article 68 esmentat.

Per tant, atés que no se n'ha produït la presentació per mitjans electrònics ni s'ha acreditat la representació, ha de considerar-se que l'Associació de Torino a Mestalla ha desistit de la seua pretensió.

A més, cal recordar que l'acord del Consell impugnat en via administrativa és un acte de tràmit no susceptible de recurs, tal com estableixen els articles 112.1, 116 i 119 de l'LPACAP.

Sense perjudici de tot això, i amb la finalitat de no causar indefensió i en interès de la transparència, en l'informe de data 09.06.2022, emés pel Servei de Planificació Territorial, s'analitzen les pretensions de la recurrent i s'hi conclou que han de ser desestimades totes en els termes següents:

La primera, referent a la supressió dels pronunciaments dels paràgrafs 4t i 5é de la consideració jurídica tercera de la part expositiva, per considerar, respecte del paràgraf 4t, que fent una interpretació esbiaixada de l'informe de l'Advocacia de la Generalitat d'11.08.2021 es pretén alterar la decisió a favor de la substitució del promotor, sense tindre en compte que aquesta comportaria una demora en l'execució de l'ATE que suposaria obviar els requisits legals d'«efectivitat» i «inmediatesa» intrínsecs a aquesta figura. Respecte del paràgraf 5é, cal assenyalar que el fet que en els considerants se li conferisca un termini per a aportar «una proposta creïble i garantida per a finalitzar l'estadi i altres previsions incorporades en l'ATE» no constitueix en cap cas una condició suspensiva del procediment de caducitat, ni atorga al promotor cap benefici; tan sols incorpora un instrument adicional per a fer efectiva la presa de decisió establida en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, respecte del planejament.

La segona, referent al cessament de la via de fet, per considerar que no existeix, atés que l'acord del Consell no recull una condició suspensiva, ni tampoc atorga al promotor de l'ATE cap privilegi, tan sols pren la decisió d'actuar tal com estableix la Llei 1/2012 davant del supòsit d'incompliment.

La tercera, referent a la substitució del promotor o, alternativament, la gestió directa o execució subsidiària de l'actuació, no és possible pels motius indicats en els apartats anteriors.

La resolució d'aquest recurs correspon al Consell, de conformitat amb l'article 123 de l'LPACAP.

Segona. Resolució d'al·legacions

D'acord amb l'informe de data 05.07.2022 emés pel Servei de Planificació Territorial que s'adjunta com a annex I, és procedent desestimar, estimar o estimar parcialment les al·legacions presentades pels interessats en els termes assenyalats en l'informe.

Tercera. Caducitat de l'ATE

De conformitat amb l'informe de l'Advocacia d'11.08.2021 i atés l'acord del Consell amb data 19.11.2021, és procedent la resolució anticipada de l'ATE perquè hi concorre la causa prevista en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, en haver quedat provat que s'ha produït un incompliment de les obligacions del promotor establides en la resolució de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, amb data 19.02.2015, així com en el conveni de data 29.04.2015 subscrit per a l'execució del pla de l'actuació.

De conformitat amb el que s'estableix en l'apartat 12 de l'informe de compatibilitat que acompanya l'Acord del Consell de 29.06.2012, les obligacions havien de complir-se en un termini global de 10 anys des de l'entrada en vigor del pla, el 30.05.2015. Aquest termini global es va concretar en la Resolució de 19.02.2015, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, en la consideració tecnicojurídica setena de la qual defineix el programa d'execució dividint el termini de 10 anys en fases en què s'havia de complir una sèrie de fites. La primera, de tres anys de duració improrrogable, finalitzava al maig de 2018 i una de les seues fites fonamentals era la construcció d'un hotel icònic (TER-M). A més, també es produeix l'incompliment de la primera subfase de la fase dos que finalitzava a l'agost de 2021, la fita més important de la qual era l'acabament del nou camp de futbol, la construcció del poliesportiu i l'execució del terciari de la parcel·la de Corts Valencianes.

A més del seu impacte supramunicipal, un dels requisits essencials perquè un projecte fora declarat ATE era la immediatesa en l'execució, implantació i posada en funcionament d'elements rellevants i dinamit-

trònics comporta el desistiment de la pretensió, de conformitat amb lo establecido en el apartado 1 del citado artículo 68.

Por tanto, al no producirse la presentación por medios electrónicos, ni acreditarse la representación, debe considerarse que la Asociación de Torino a Mestalla ha desistido de su pretensión.

Además, cabe recordar que el Acuerdo del Consell impugnado en via administrativa es un acto de trámite no susceptible de recurso, conforme establecen los artículos 112.1, 116 y 119 de la LPACAP.

Sin perjuicio de todo ello, y con la finalidad de no causar indefensión y en aras a la transparencia, en el informe de fecha 09.06.2022 emitido por el Servicio de Planificación Territorial, se analizan las pretensiones de la recurrente concluyendo que todas ellas deben ser desestimadas en los siguientes términos:

La primera de ellas, referente a la supresión de los pronunciamientos de los párrafos 4º y 5º de la consideración jurídica tercera de la parte expositiva, por considerar, respecto del párrafo 4º, que haciendo una interpretación sesgada del informe de la Abogacía de la Generalitat de 11.08.2021, se pretende alterar la decisión a favor de la sustitución del promotor, sin tener en cuenta que esta comportaría una demora en la ejecución de la ATE que supondría obviar los requisitos legales de «efectividad» e «inmediatez» intrínsecos a esta figura. Respecto del párrafo 5º, señalar que el hecho de que en los considerandos se le confiera un plazo para aportar «una propuesta creíble y garantizada para finalizar el estadio y otras previsions incorporadas en la ATE», en ningún caso, constituye una condición suspensiva del procedimiento de caducidad, ni otorga al promotor beneficio alguno, tan solo incorpora un instrumento adicional para hacer efectiva la toma de decisión establecida en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, respecto del planeamiento.

La segunda de ellas, referente al cese de la vía de hecho, por considerar que no existe, dado que el Acuerdo del Consell no recoge una condición suspensiva, ni tampoco otorga al promotor de la ATE privilegio alguno, tan solo adopta la decisión de actuar conforme establece la Ley 1/2012 ante el supuesto de incumplimiento.

La tercera de ellas, referente la sustitución del promotor o, alternativament, la gestió directa o execució subsidiària de la actuació, no és possible per los motivos indicados en los apartados anteriores.

La resolució del presente recurso corresponde al Consell de conformidad con el artículo 123 de la LPACAP.

Segunda. Resolución de alegaciones

Conforme al informe de fecha 05.07.2022 emitido por el Servicio de Planificación Territorial que se adjunta como Anexo I, procede desestimar, estimar o estimar parcialmente las alegaciones presentadas por los interesados en los términos señalados en el citado informe.

Tercera. Caducidad de la ATE

De conformidad con el informe de la Abogacía de 11.08.2021 y atendiendo al acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, procede la resolución anticipada de la ATE por concurrir la causa prevista en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, al haber quedado probado que se ha producido un incumplimiento de las obligaciones del promotor establecidas en la Resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, así como en el convenio de fecha 29.04.2015 suscrito para la ejecución del Plan de la Actuación.

De conformidad con lo establecido en el apartado 12 del Informe de Compatibilidad que acompaña al Acuerdo del Consell de fecha 29.06.2012, las obligaciones debían cumplirse en un plazo global de 10 años desde la entrada en vigor del plan, 30.05.2015. Dicho plazo global se concretó en la Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, en cuya Consideración Técnico Jurídica Séptima define el programa de ejecución dividiendo el plazo de 10 años en fases en las que se debían cumplir una serie de hitos. La primera de ellas, de tres años de duración improrrogable, finalizaba en mayo de 2018 y uno de sus hitos fundamentales era la construcción de un hotel icónico (TER-M). Además, también se produce el incumplimiento de la primera subfase de la fase dos que finalizaba en agosto de 2021 y cuyo hito más importante era la terminación del nuevo campo de fútbol, la construcción del polideportivo y la ejecución del terciari de la parcela de Corts Valencianes.

Además de su impacto supramunicipal, uno de los requisitos esenciales para que un proyecto fuese declarado ATE era la inmediatez en la ejecución, implantación y puesta en funcionamiento de elementos

zadors de l'àmbit afectat i, en aquest cas concret, de la ciutat de València i la seua àrea metropolitana. Per això, aquesta fase va ser declarada improrrogable, ja que les fites que s'hi establien haurien de contribuir perquè l'àmbit es convertira, de manera progressiva o seqüencial, en una nova centralitat urbana i metropolitana, la qual cosa justificava, juntament amb altres actuacions, el caràcter estratègic i el dotaven de la necessària immediatesa inherent a les ATE.

Davant d'aquest incompliment només són possibles dues solucions: la caducitat de l'actuació o la substitució del promotor tal com s'indica en l'article 5.3 de la Llei 1/2012. Una vegada analitzades les dues propostes i a la vista de les circumstàncies concretes d'aquest expedient, per mitjà de l'Acord del Consell de 19.11.2021 s'acorda iniciar la caducitat de l'actuació i descartar la substitució del promotor, tot això de conformitat amb l'informe de l'Advocacia de la Generalitat amb data 11.08.2021.

Durant la tramitació del procediment de declaració de caducitat no s'han incorporat nous elements de judici que permeten a l'Administració defugir l'imperatiu legal que obliga a declarar la caducitat de l'actuació, atés l'incompliment reiterat i injustificat d'aquestes fases essencials i que doten el projecte del requisit d'immediatesa necessari en aquest tipus d'actuacions.

La declaració de caducitat de l'ATE comporta la pèrdua de la condició de promotor de l'actuació del València CF, atorgada per resolució de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient amb data 19.02.2015, de manera que es perden així els avantatges que implicava l'atorgament d'aquesta condició, sense perjudici de les obligacions que li corresponen per la seua condició de propietari de sòl.

Quart. Avocació

En cas de declaració de caducitat, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, correspon a la conselleria competent en territori decidir sobre el manteniment o la derogació de les previsions de planejament. En aquest punt s'ha pronunciat l'Advocacia de la Generalitat, en el seu informe de data 11.08.2021, en el sentit d'entendre que, quan el legislador parla de derogació, cal preveure també la possibilitat de mantindre la seua vigència.

Ateses les circumstàncies concretes d'índole territorial i impacte supramunicipal que concorren en aquest supòsit, el Consell, com a òrgan superior que exerceix la potestat executiva i reglamentària i dirigeix l'Administració de la Generalitat, pot reclamar per a si la competència que s'atribueix a la conselleria esmentada amb vista a la presa de decisió sobre la vigència o derogació de les previsions de planejament, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (d'ara en avant, Llei 40/2015).

Cinqué. Manteniment de les previsions de planejament

Abans d'entrar a valorar la conveniència i oportunitat del manteniment o no del Pla ATE, cal fer referència a un principi bàsic de l'urbanisme espanyol, la separació de la planificació dels usos del sòl, potestat pública i intransferible de la propietat del sòl. És a dir, la decisió quant al manteniment o no de les condicions de planejament és independent dels propietaris actuals i del tràfic econòmic i jurídic al qual aquest sòl es puga sotmetre en el futur. Ha de fer-se un pronunciament d'interès general i estratègic des del punt de vista territorial i urbanístic d'acord amb els postulats de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

El Pla ATE, aprovat per resolució de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, amb data 19.02.2015, estableix l'ordenació de dos àmbits perfectament diferenciats: la zona A, «Antic Mestalla», i la zona B, «Corts Valencianes»:

La zona A, «Antic Mestalla», suposa una edificabilitat de 121.781 m² residencial i terciària, sobre rasant, i de 19.834 m² terciària sota rasant, amb un total de 58.381 m² de superfície dotacional. L'àmbit es troba delimitat per l'avinguda d'Aragó, l'avinguda de Blasco Ibàñez, l'avinguda de Suècia i el carrer de Joan Reglà.

La zona B, «Corts Valencianes», suposa una edificabilitat de 83.664,83 m² terciària especial, en la parcel·la de l'estadi, i l'equipament públic esportiu al costat de Benicalap, que permet la compatibilitat del Tco.3, o ús comercial exempt de gran superfície. L'àmbit es troba

relevantes y dinamizadores del ámbito afectado y, en este caso concreto, de la ciudad de Valencia y su área metropolitana. Por ello, esta fase fue declarada improrrogable, ya que los hitos en ella establecidos deberían contribuir a que el ámbito se convirtiese, de forma progresiva o secuencial, en una nueva centralidad urbana y metropolitana, lo que justificaba, junto con otras actuaciones, el carácter estratégico y lo dotaban de la necesaria inmediatez inherente a las ATEs.

Ante este incumplimiento solo son posibles dos soluciones: la caducidad de la actuación o la sustitución del promotor tal y como se indica en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012. Analizadas ambas propuestas y a la vista de las circunstancias concretas de este expediente, mediante Acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, se acuerda iniciar la caducidad de la actuación, descartando la sustitución del promotor, todo ello de conformidad con el informe de la Abogacía de la Generalitat de fecha 11.08.2021.

Durante la tramitación del procedimiento de declaración de caducidad no se han incorporado nuevos elementos de juicio que permitan a la administración soslayar el imperativo legal que obliga a declarar la caducidad de la actuación, ante el incumplimiento reiterado e injustificado de estas fases esenciales y que dotan al proyecto del requisito de inmediatez necesario en este tipo de actuaciones.

La declaración de caducidad de la ATE comporta la pérdida de la condición de promotor de la actuación del València CF, otorgada por resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, perdiendo así las ventajas que implicaba el otorgamiento de esta condición, sin perjuicio de las obligaciones que le correspondan por su condición de propietario de suelo.

Cuarto. Avocación

En caso de declaración de caducidad, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 5.3 de la Ley 1/2012, corresponde a la Conselleria competente en territorio decidir sobre el mantenimiento o la derogación de las previsions de planeamiento. En este punto se ha pronunciado la Abogacía de la Generalitat, en su informe de fecha 11.08.2021, en el sentido de entender que, cuando el legislador habla de derogación, cabe contemplar, también, la posibilidad de mantener su vigencia.

Atendiendo a las circunstancias concretes de índole territorial e impacto supramunicipal que concurren en el presente supuesto, el Consell como órgano superior que ostenta la potestad ejecutiva y reglamentaria y dirige la administración de la Generalitat, puede avocar para sí la competencia que se atribuye a la citada Conselleria en orden a la toma de decisión sobre la vigencia o derogación de las previsions de planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante Ley 40/2015).

Quinto. Mantenimiento de las previsions de planeamiento

Antes de entrar a valorar la conveniència y oportunitat del mantenimiento o no del Plan ATE, es necesario hacer referencia a un principio básico del urbanismo español, la separación de la planificació de los usos del suelo, potestad pública e intransferible, de la propiedad del suelo. Es decir, la decisión en cuanto al mantenimiento o no de las condiciones de planeamiento es independiente de los actuales propietarios y del tráfico económico y jurídic al que este suelo se pueda someter en el futuro. Debe hacerse un pronunciamiento de interés general y estratégico desde el punto de vista territorial y urbanístico de acuerdo con los postulados de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

El Plan ATE, aprobado por resolució de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, establece la ordenación de dos ámbitos perfectament diferenciados: la zona A «Antiguo Mestalla» y la zona B «Corts Valencianes»:

La zona A «Antiguo Mestalla» supone una edificabilidad de 121.781 m² residencial y terciaria, sobre rasante, y de 19.834 m² terciaria bajo rasante, con un total de 58.381 m² de superficie dotacional. El ámbito se encuentra delimitado por la Avenida Aragón, Avenida Blasco Ibàñez, Avenida de Suecia y calle Joan Reglà.

La zona B «Corts Valencianes», supone una edificabilidad de 83.664,83 m² terciaria especial, en la parcela del estadio, y el equipamiento público deportivo junto a Benicalap, permitiendo la compatibilidad del Tco3, o uso comercial exento de gran superficie. El ámbito se

delimitat per l'avinguda de les Corts Valencianes, el carrer dels Amics del Corpus, el carrer de Nicasi Benlloch i el carrer de la Safor.

Una vegada definits els àmbits i contingut del Pla ATE, és procedent analitzar-ne cadascun per a poder valorar la necessitat o no de mantenir la seua vigència, sobre la base de l'interés general que l'ordenació establida en el Pla ATE suposa per a la ciutat de València i la seua àrea metropolitana.

Respecte a la zona A, «Antic Mestalla», el Pla ATE suposa una actuació de dotació d'edificabilitat terciària i una actuació d'urbanització, a causa de l'abast de les transformacions urbanístiques que generarà la seua execució. A això cal afegir que és un punt estratègic de la ciutat pel que fa a la seua centralitat urbana i metropolitana, potenciada per sistemes de mobilitat sostenible d'alta capacitat i fiabilitat, tant actuals com futurs, en els termes de les propostes de la versió preliminar del Pla de mobilitat metropolitana de València (PeMoMe).

Respecte a la zona B, «Corts Valencianes», el manteniment del Pla ATE suposa culminar un estadi esportiu d'elevades prestacions, al costat d'una zona terciària i una dotació pública localitzades en la mateixa illa, i en un eix estratègic on ja hi ha equipaments d'alta centralitat com ara la Fira de València i el Palau de Congressos.

En resum, els dos àmbits regulats per aquest Pla ATE tenen un interès per a la ciutat de València i la seua àrea metropolitana que va més enllà de l'actuació territorial estratègica del València CF, per la qual cosa, des del punt de vista de l'interés general, es considera necessari mantindre'l.

Una vegada analitzada la documentació presentada pel València CF, SAD, cal indicar que, independentment de si són suficients o no les garanties aportades, una part d'aquestes queden vinculades a la no caducitat de l'ATE, qüestió inviable des d'un punt de vista jurídic, tal com ha quedat justificat en la consideració jurídica tercera. Per això, l'interés general intrínsec a l'ordenació establida en el planejament objecte d'anàlisi i que beneficia el conjunt de la ciutadania, obliga al seu manteniment i a buscar mecanismes que permeten, davant l'absència d'aquestes garanties, establir obligacions que garantisquen l'adequada execució, ja que, en cas contrari, la ciutat de València perdria la possibilitat de consolidar dos punts estratègics, un perquè l'ordenació proposada potencia l'accessibilitat, mescla d'usos i intensitat d'acord amb el sistema de mobilitat del PeMoMe previstos per a aquest àmbit, i l'altre perquè els usos terciaris, ordinaris i especials, els equipaments i les dotacions previstos en el pla culminen el sistema d'equipaments d'alta centralitat ja existents en la zona. A això s'afeg la finalització d'un estadi a mig executar, en estat d'abandó i que suposa una icona negativa i molt visible per a la marca València associada a la modernitat, la creativitat i el dinamisme dels seus ciutadans. Així, aquest mecanisme ha de ratificar l'interés general de l'ordenació proposada i establir condicionants que en garantisquen l'adequada execució i la satisfacció de l'interés general esmentat independentment del promotor de cadascuna de les actuacions que l'execució del pla implica.

En conclusió, queda provada l'existència d'interés general suficient per a mantindre l'ordenació estructural i detallada prevista en el Pla ATE, al marge de la seua consideració com a ATE i de la pèrdua de la condició de promotor del València CF. Això suposa que els propietaris de sòl han d'exercir la seua obligació d'edificar en els terminis establits en l'article 188 del TRLOTUP, que s'han de concretar per a cadascuna de les actuacions incloses en els àmbits del Pla ATE per l'Ajuntament de València ja que, en cas contrari, es declararà l'incompliment del deure d'edificar amb les conseqüències que això comporta, tal com estableixen els articles 194 i següents del TRLOTUP.

Sisé. Declaració d'àmbits estratègics de qualificació urbana

Les directrius 109 i següents del Decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, ETCV), defineix els àmbits estratègics com aquells espais el reconeixement i el desenvolupament dels quals són prioritaris per al compliment dels objectius, principis i directrius definits en l'ETCV, i poden acollir usos i activitats l'impacte econòmic, social i ambiental de les quals va més enllà d'un municipi. Aquests àmbits poden estar ja identificats i continguts en la mateixa ETCV o poden ser

encuentra delimitado por la avenida Corts Valencianes, calle Amics del Corpus, calle Nicasio Benlloch y calle de la Safor.

Definidos los ámbitos y contenido del Plan ATE, procede analizar cada uno de ellos, para poder valorar la necesidad o no de mantener su vigencia, en base al interés general que la ordenación establecida en el Plan ATE supone para la ciudad València y su área metropolitana.

Respecto a la zona A «Antiguo Mestalla», el Plan ATE supone una actuación de dotación de edificabilidad terciaria y una actuación de urbanización, debido al alcance de las transformaciones urbanísticas que generará su ejecución. A lo que hay que añadir que es un punto estratégico de la ciudad en cuanto a su centralidad urbana y metropolitana, potenciada por sistemas de movilidad sostenible de alta capacidad y fiabilidad, tanto actuales como futuras en los términos de las propuestas de la Versión Preliminar del Plan de Movilidad Metropolitana de València (PeMoMe).

Respecto a la zona B «Corts Valencianes», el mantenimiento del Plan ATE supone culminar un estadio deportivo de elevadas prestaciones, junto a una zona terciaria y una dotación pública localizadas en la misma manzana, y en un eje estratégico donde ya existen equipamientos de alta centralidad como son la Feria de Valencia y el Palacio de Congresos.

En resumen, los dos ámbitos regulados por este Plan ATE tienen un interés para la ciudad de València y su área metropolitana que va más allá de la Actuación Territorial Estratégica del Valencia C.F., por lo que, desde el punto de vista del interés general, se considera necesario su mantenimiento.

Analizada la documentación presentada por el Valencia CF, SAD, cabe indicar que, independientemente de si son suficientes o no las garantías aportadas, parte de ellas quedan vinculadas a la no caducidad de la ATE, cuestión inviable desde un punto de vista jurídico, tal y como ha quedado justificado en la Consideración Jurídica Tercera. Por ello, el interés general intrínsec a la ordenación establecida en el planeamiento objeto de análisis y que beneficia al conjunto de la ciudadanía, obliga a su mantenimiento y a buscar mecanismos que permitan, ante la ausencia de dichas garantías, establecer obligaciones que garanticen su adecuada ejecución. Ya que, en caso contrario, la ciudad de València perdería la posibilidad de consolidar dos puntos estratégicos, uno porque la ordenación propuesta potencia la accesibilidad, mezcla de usos e intensidad acorde con los sistema de movilidad del PeMoMe previstos para dicho ámbito y, el otro, porque los usos terciarios, ordinarios y especiales, los equipamientos y dotaciones previstos en el Plan culminan el sistema de equipamientos de alta centralidad ya existentes en la zona. A ello se le añade la finalización de un estadio a medio ejecutar, en estado de abandono y que supone un icono negativo, y muy visible, para la marca València asociada a la modernidad, la creatividad y el dinamismo de sus ciudadanos. Así pues, este mecanismo debe ratificar el interés general de la ordenación propuesta y establecer condicionantes que garanticen su adecuada ejecución y la satisfacción del citado interés general independientemente del promotor de cada una de las actuaciones que la ejecución del plan implica.

En conclusión, queda probada la existencia de interés general suficiente para mantener la ordenación estructural y pormenorizada prevista en el Plan ATE, al margen de su consideración como ATE y de la pérdida de la condición de promotor del Valencia CF. Esto supone que los propietarios de suelo deberán ejercer su obligación de edificar en los plazos establecidos en el artículo 188 del TRLOTUP, que han de ser concretados para cada una de las actuaciones incluidas en los ámbitos del Plan ATE por el Ayuntamiento de València ya que en caso contrario, se declarará el incumplimiento del deber de edificar con las consecuencias que ello conlleva tal y como establecen los artículos 194 y siguientes del TRLOTUP.

Sexto. Declaración de ámbitos estratègics de cualificación urbana.

Las directrices 109 y siguientes del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV), define los ámbitos estratègics como aquellos espacios cuyo reconocimiento y desarrollo son prioritarios para el cumplimiento de los objetivos, principios y directrices definidos en la ETCV, pudiendo acoger usos y actividades cuyo impacto económico, social y ambiental va más allá de un municipio. Estos ámbitos pueden estar ya identificados y contenidos en la propia



reconeguts, declarats i desenvolupats per acord del Consell (article 15.6 del TRLOTUP, segons la redacció que en fa el Decret llei 4/2022, de 10 de juny, del Consell). Es diferencien dos tipus d'àmbits estratègics: els associats amb la qualificació del teixit urbà i els relacionats amb el sòl per a activitats econòmiques.

En aquesta proposta d'acord es declara el manteniment del Pla ATE ja que, tal com s'ha indicat en el punt anterior, afecta dos àmbits de la ciutat de València que constitueixen àmbits estratègics de qualificació urbana, tal com s'aprecia en l'informe emès per la Subdirecció General d'Ordenació del Territori amb data 05.07.2022.

En aquest informe es posa de manifest que l'àmbit denominat zona A, «Antic Mestalla», per les seues condicions de centralitat urbana i metropolitana, potencial d'accessibilitat, mescla d'usos i intensitat s'ajusta a les figures d'àrea de nova centralitat, d'àrea d'oportunitat i d'àrea d'intensificació d'usos. Pel que fa a la zona B, «Corts Valencianes», aquest àmbit s'ajusta a la figura d'àrea de nova centralitat, tot això en els termes establits en l'ETCV. Per tant, la ratificació de l'interés general d'ordenació prevista en el Pla ATE i la declaració dels entorns que s'hi delimiten com a àmbits estratègics de qualificació urbana permeten establir condicions de gestió que en garantisquen l'adequada execució i supliquen l'absència de garanties sol·licitades.

Aquesta declaració comporta la imposició de condicionants per a la futura gestió i execució d'aquests àmbits de planejament. Aquests condicionants s'imposen per a garantir que l'execució permeta fer efectiu l'interés general constatat i aconseguir els objectius de cadascuna de les figures definides en l'ETCV i que atorguen el caràcter estratègic i d'interés general.

Seté. Confiscació de garantia

De conformitat amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, «l'incompliment pel promotor de les condicions i terminis d'execució estipulats determinarà la seua substitució o la caducitat de l'actuació territorial estratègica i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de l'interessat. La declaració de caducitat comportarà la reversió, retroacció i reposició de béns, actuacions i altres, així com, si és el cas, la derogació de previsions del planejament, en els termes que resolga la conselleria competent en territori». Per tant, ha d'iniciar-se el procediment per a la confiscació de la garantia presentada pel promotor.

Huité. Suspensió de l'atorgament de llicències

De conformitat amb el que s'estableix en l'article 68 del TRLOTUP, i a fi de garantir la viabilitat dels àmbits estratègics de qualificació urbana, es considera necessari acordar la suspensió de l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta mentre l'Ajuntament de València adapte les fitxes de gestió de la zona A, «Antic Mestalla», i la zona B, «Corts Valencianes», a les determinacions d'aquest acord.

Nové. Competència

La competència per a la declarar un projecte com a ATE correspon al Consell, de conformitat amb els articles 2.1 de la Llei 1/2012 i 2.8 del Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, aprovat per mitjà del Decret 8/2016, de 5 de febrer. Respecte a la competència per a declarar la caducitat no s'estableix res en la legislació vigent. No obstant això, tal com ha assenyalat l'Advocacia de la Generalitat en els seus informes d'11.05.2021 i 15.11.2021, ha de ser el mateix Consell el competent, ja que la caducitat determina la pèrdua d'eficàcia de les decisions adoptades pel mateix Consell en declarar una iniciativa empresarial com a ATE.

De conformitat amb la consideració jurídica quarta d'aquesta proposta d'acord, la decisió sobre el manteniment o derogació de les previsions de planejament pot ser adoptada pel Consell fent ús de l'avocació.

Per tot això, i en virtut del mandat de l'Acord del Consell de 19.11.2021, considerant els antecedents de fet, vistos els informes de l'Advocacia de la Generalitat amb dates 11.08.2021 i 15.11.2021 en els quals s'analitza la competència i la legislació aplicable a l'expedient de l'ATE València CF, els informes de la Subdirecció General d'Ordenació del Territori i del Servei de Planificació Territorial, vist l'informe de

ETCV, o pueden ser reconocidos, declarados y desarrollados por acuerdo del Consell (artículo 15.6 del TRLOTUP, según redacción dada por el Decreto ley 4/2022, de 10 de junio, del Consell). Se diferencian dos tipos de ámbitos estratégicos: los asociados con la cualificación del tejido urbano y los relacionados con el suelo para actividades económicas.

En la presente propuesta de acuerdo se declara el mantenimiento del Plan ATE ya que, tal y como se ha indicado en el punto anterior, afecta a dos ámbitos de la ciudad de Valencia que constituyen ámbitos estratégicos de cualificación urbana, tal y como se aprecia en el informe emitido por la Subdirección General de Ordenación del Territorio de fecha 05.07.2022.

En dicho informe se pone de manifiesto que el ámbito denominado zona A, «Antiguo Mestalla», por sus condiciones de centralidad urbana y metropolitana, potencial de accesibilidad, mezcla de usos e intensidad se ajusta a las figuras de Área de Nueva Centralidad, de Área de Oportunidad y de Área de Intensificación de Usos. Por lo que respecta a la Zona B, «Corts Valencianes», este ámbito se ajusta la figura de Área de Nueva Centralidad. Todo ello en los términos establecidos en la ETCV. Por tanto, la ratificación del interés general de ordenación prevista en el Plan ATE, y la declaración de los entornos en él delimitados como ámbitos estratégicos de cualificación urbana, permiten establecer condiciones de gestión que garanticen su adecuada ejecución y suplan la ausencia de garantías solicitadas.

Esta declaración conlleva la imposición de condicionantes para la futura gestión y ejecución de estos ámbitos de planeamiento. Estos condicionantes se imponen para garantizar que su ejecución permita hacer efectivo el interés general constatatado y alcanzar los objetivos de cada una de las figuras definidas en la ETCV y que otorgan el carácter estratégico y de interés general.

Séptimo. Incautación de garantía

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, «El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad de la actuación territorial estratégica y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y otras, así como, en su caso, la derogación de previsions del planeamiento, en los términos que resuelva la Conselleria competente en territorio». Por tanto, debe iniciarse el procedimiento para la incautación de la garantía presentada por el promotor.

Octavo. Suspensión del otorgamiento de licencias

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTUP, y en aras a garantizar la viabilidad de los ámbitos estratégicos de cualificación urbana, se considera necesario acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de edificación de obras de nueva planta en tanto el Ayuntamiento de València adapte las fichas de gestión de la Zona A «Antiguo Mestalla» y la Zona B «Corts Valencianes» a las determinaciones del presente acuerdo.

Noveno. Competencia

La competencia para la declarar un proyecto como ATE corresponde al Consell, de conformidad con los artículos 2.1 de la Ley 1/2012 y 2.8 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero. Respecto a la competencia para declarar la caducidad nada viene establecido en la legislación vigente. No obstante, tal y como ha señalado la Abogacía de la Generalitat en sus informes de 11.05.2021 y 15.11.2021, debe ser el propio Consell el competente ya que, la caducidad determina la pérdida de eficacia de las decisiones adoptadas por el propio Consell al declarar una iniciativa empresarial como ATE.

De conformidad con la Consideración Jurídica cuarta de la presente propuesta de Acuerdo, la decisión sobre el mantenimiento o derogación de las previsions de planeamiento puede ser adoptada por el Consell haciendo uso de la avocación.

Por todo ello, y en virtud del mandato del Acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, considerando los antecedentes de hecho, vistos los informes de la Abogacía de la Generalitat, de fechas 11.08.2021 y 15.11.2021 en los que se analiza la competencia y la legislación aplicable al expediente de la ATE Valencia C.F., los informes de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y del Servicio de Planifica-

l'Advocacia General de la Generalitat amb data 06.07.2022, conforme amb el dictamen del Consell Jurídic Consultiu amb data 27.07.2022, a proposta conjunta de la consellera de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat i del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, amb deliberació prèvia en la reunió de 29 de juliol de 2022,

ACORDA

Primer

Declarar DESISTIDA de la seua pretensió l'Associació de Torino a Mestalla, davant la falta de presentació per mitjans electrònics de l'escrit d'interposició del recurs i de l'acreditació de la representació. Sense perjudici d'això, i de conformitat amb el que s'ha assenyalat en la consideració jurídica primera d'aquest acord, és procedent DESESTIMAR el recurs de reposició interposat pels senyors Juan Martín Queralt, José Rafael García-Fuster y González-Alegre i Pablo Emilio Delgado Gil en nom propi i de l'Associació de Torino a Mestalla, en exercici de l'acció pública.

Segon

Estimar o desestimar les alegacions presentades de conformitat amb l'informe proposta que s'adjunta com a annex I i el contingut del qual forma part integrant d'aquest acord, i d'acord amb el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana de 27.07.2022, el text del qual s'incorpora com a annex II, de conformitat amb el que es preveu en els articles 35 i 88.6 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Tercer

Resoldre anticipadament i declarar la caducitat de l'ATE «València Club de Fútbol» i del conveni de 29 d'abril de 2015 subscrit per a l'execució de l'ATE entre la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació i el València CF, de manera que el València CF, SAD perd la condició de promotor i d'ara endavant s'extingeixen les competències assumides per la Generalitat quant a la potestat de planificació urbanística per a la tramitació, aprovació i modificació dels instruments de planejament derivats de l'actuació.

Quart

Reclamar la competència atribuïda a la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat respecte a la presa de decisió sobre la vigència de les previsions del planejament ATE, i acordar el manteniment de les determinacions d'ordenació estructural i detallada aprovades per resolució de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient amb data 19.02.2015 (BOP núm. 91, de 15.05.2015), per la qual s'aprova el Pla d'actuació territorial estratègica «València Club de Fútbol», i d'ara endavant correspondrà a l'Ajuntament de València la potestat de *ius variandi* respecte d'aquest instrument de planejament.

Cinqué

Declarar la zona A, «Antic Mestalla», com a àrea de nova centralitat, àrea d'oportunitat i àrea d'intensificació d'usos, i la zona B, «Corts Valencianes», com a àrea de nova centralitat, en els termes de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i de l'article 15.6 del TRLOTUP, subjectes a les condicions de gestió següents:

L'atorgament de qualsevol llicència d'obres de nova planta sobre les parcel·les amb aprofitament lucratiu privat que tinguen assignat pel Pla ATE un ús dominant residencial o terciari, situades tant en la zona A («Antic Mestalla») com en la zona B («Corts Valencianes»), i amb independència de qui siga el seu sol·licitant, quedarà condicionat a l'acreditació prèvia del compliment ple dels compromisos i obligacions que fins a l'adopció d'aquest acord pesaven sobre el promotor de l'ATE «València Club de Fútbol» o la prestació de la garantia financera suficient per a assegurar el seu compliment que determine l'Ajuntament de València.

Aquests compromisos i obligacions són essencialment els detallats en la consideració tecnicojurídica cinquena de la resolució aprovatò-

ria Territorial, visto el informe de la Abogacía General de la Generalitat de fecha 06.07.2022, conforme con el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de fecha 27.07.2022, a propuesta conjunta de la consellera de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad y del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, previa deliberación en la reunión de 29 de julio de 2022,

ACUERDA

Primero

Declarar DESISTIDA de su pretensión a la Asociación de Torino a Mestalla, ante la falta de presentación por medios electrónicos del escrito de interposición del recurso y de la acreditación de la representación. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo señalado en la Consideración Jurídica primera del presente acuerdo, procede DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por los señores Juan Martín Queralt, José Rafael García-Fuster y González-Alegre y Pablo Emilio Delgado Gil en nombre propio y de la Asociación de Torino a Mestalla, en ejercicio de la acción pública.

Segundo

Estimar o desestimar las alegaciones presentadas de conformidad con el informe propuesta que se adjunta como Anexo I y cuyo contenido forma parte integrante de este acuerdo, y de acuerdo con el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana de 27.07.2022, cuyo texto se incorpora como Anexo II, de conformidad con lo previsto en los artículos 35 y 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Tercero

Resolver anticipadamente y declarar la caducidad de la ATE «Valencia Club de Fútbol» y del Convenio de 29 de abril de 2015 suscrito para la ejecución de la ATE entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo y el Valencia CF, perdiendo el Valencia CF, SAD la condición de promotor y extinguiéndose en lo sucesivo las competencias asumidas por la Generalitat en cuanto la potestad de planificación urbanística para la tramitación, aprobación y modificación de los instrumentos de planeamiento derivados de la actuación.

Cuarto

Avocar la competencia atribuida a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad respecto a toma de decisión sobre la vigencia de las previsions del planeamiento ATE, y acordar el mantenimiento de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada aprobadas por resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 19.02.2015 (BOP núm.91, de 15.05.2015) por la que se aprueba el Plan de Actuación Territorial Estratègica «Valencia Club de Fútbol», correspondiendo en lo sucesivo al Ayuntamiento de València la potestad de *ius variandi* respecto de este instrumento de planeamiento.

Quinto

Declarar la zona A «Antiguo Mestalla» como Área de Nueva Centralidad, Área de Oportunidad y Área de Intensificación de usos y la zona B «Corts Valencianes» como Área de Nueva Centralidad, en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y de artículo 15.6 del TRLOTUP, sujetas a las siguientes condiciones de gestión:

El otorgamiento de cualquier licencia de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado por el Plan ATE un uso dominante residencial o terciario, ubicadas tanto en la zona A («Antiguo Mestalla») como en la zona B (Corts Valencianes), y con independencia de quien fuera su solicitante, quedará condicionado a la previa acreditación del pleno cumplimiento de los compromisos y obligaciones que hasta la adopción del presente acuerdo pesaban sobre el promotor de la ATE «Valencia Club de Fútbol» o la prestación de la garantía financiera suficiente para asegurar su cumplimiento que determine el Ayuntamiento de València.

Dichos compromisos y obligaciones son esencialmente los relacionados en la Consideración Técnico Jurídica Quinta de la Resolución

ria del Pla ATE, inclosa la cessió a l'Ajuntament de València lliure de càrregues d'urbanització del 10 % de l'increment sobre l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit (apartat 5.1), així com els derivats dels convenis subscrits pel València CF, SAD amb l'Ajuntament de València, exclosos els compromisos ja complits pel promotor de l'ATE en la data de l'adopció d'aquest acord.

Establiment per part de l'Ajuntament de València dels terminis concrets per al compliment o finançament pel València CF, SAD de les obligacions i compromisos a què es refereix el punt anterior, per a cadascuna de les actuacions incloses en els àmbits del Pla ATE, així com de qualsevol altra determinació que l'Ajuntament considere necessària per a garantir el compliment adequat d'aquestes obligacions i compromisos.

Sisé

Instar l'Ajuntament de València a adaptar les fitxes de gestió dels dos àmbits, declarats àmbits estratègics de qualificació urbana, i incorporar les condicions de gestió incloses en aquest acord.

Seté

Suspendre l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta, a l'empara del que es preveu en l'article 68 del TRLOTUP, en els àmbits declarats en el punt cinqué d'aquest acord com a estratègics de qualificació urbana, únicament respecte de les parcel·les amb aprofitament lucratiu privat a les quals el Pla ATE assigna un ús dominant residencial o terciari que se situe tant en la zona A («Antic Mestalla») com en la zona B («Corts Valencianes»), fins que es publiquen i entren en vigor les fitxes de gestió adaptades a les determinacions d'aquesta proposta d'acord, tot això sense perjudici de les competències que també corresponen a l'Administració local. Aquesta suspensió de llicències no afecta la parcel·la situada a l'avinguda d'Aragó, núm. 35, i al nou estadi de futbol situat en la parcel·la GSP-1*.

Huité

Ordenar a la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat la instrucció i tramitació del procediment per a la confiscació de la garantia presentada pel València CF, SAD, atés el principi de proporcionalitat.

Nové

Publicar aquest acord en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i notificar-lo als interessats amb indicació dels recursos que corresponen.

ANNEX I

ASSUMPTE: AL·LEGACIONS PRESENTADES EN EL TRÀMIT D'AUDIÈNCIA DEL PROCEDIMENT DE RESOLUCIÓ ANTICIPADA I DECLARACIÓ DE CADUCITAT DE L'ATE «VALÈNCIA CF»

Antecedents

I. El Consell, en sessió celebrada amb data 19.11.2021, va acordar iniciar el procediment per a la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica «València CF» (d'ara en avant, ATE), designant a la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat per a la instrucció i tramitació del procediment.

Per mitjà de la Resolució de 7 de març de 2022, de la directora general de Política Territorial i Paisatge, s'acorda l'obertura del tràmit d'audiència i notificar aquesta resolució als interessats.

II. El València CF, amb data 05.04.2022, presenta escrit en què al·lega que s'han incomplert els requisits legals necessaris per a la declaració de caducitat; la falta de motivació i incongruència en les decisions adoptades per l'Administració; el trencament de la confiança legítima que ha creat la inactivitat de l'Administració i la desproporcionalitat de la decisió adoptada, i finalment enumera les actuacions desenvolupades pel club per a acabar el nou estadi i la resta de fites de l'ATE. Si bé, amb caràcter previ, formula una al·legació preliminar en la qual afirma que

aprobatoria del Plan ATE, incluida la cesión al Ayuntamiento de Valencia libre de cargas de urbanización del 10 % del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito (apartado 5.1), así como los derivados de los Convenios suscritos por el Valencia CF, SAD con el Ayuntamiento de Valencia, excluidos aquellos compromisos ya cumplidos por el promotor de la ATE a fecha de la adopción del presente acuerdo.

Establecimiento por parte del Ayuntamiento de Valencia de los plazos concretos para el cumplimiento o afianzamiento por el Valencia CF, SAD de las obligaciones y compromisos a que se refiere el punto anterior, para cada una de las actuaciones incluidas en los ámbitos del Plan ATE; así como de cualquier otra determinación que el Ayuntamiento considere necesaria para garantizar el adecuado cumplimiento de dichas obligaciones y compromisos.

Sexto

Instar al Ayuntamiento de Valencia a adaptar las fichas de gestión de ambos ámbitos, declarados Ámbitos Estratégicos de Cualificación Urbana, incorporando las condiciones de gestión incluidas en el presente Acuerdo.

Séptimo

Suspender el otorgamiento de licencias de edificación de obras de nueva planta, al amparo de lo previsto en el artículo 68 del TRLOTUP, en los Ámbitos declarados en el punto quinto del presente acuerdo como Estratégicos de Cualificación Urbana, únicamente respecto de las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado a las que el Plan ATE asigna un uso dominante residencial o terciario que se ubique tanto en la zona A («Antiguo Mestalla») como en la zona B («Corts Valencianes»), hasta que se publiquen y entren en vigor las fichas de gestión adaptadas a las determinaciones de la presente propuesta de Acuerdo. Todo ello sin perjuicio de las competencias que también corresponden a la Administración local. Esta suspensión de licencias no afecta a la parcela sita en la Avenida de Aragón n.º 35 y al nuevo estadio de fútbol sito en la parcela GSP-1*.

Octavo

Ordenar a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, la instrucción y tramitación del procedimiento para la incautación de la garantía presentada por el Valencia CF, SAD, atendiendo al principio de proporcionalidad.

Noveno

Publicar el presente acuerdo en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana* y notificarlo a los interesados con indicación de los recursos que correspondan.

ANEXO I

ASUNTO: ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA Y DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA ATE «VALENCIA CF»

Antecedentes

I. El Consell, en sesión celebrada en fecha 19.11.2021 acordó iniciar el procedimiento para la resolución anticipada y declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratégica «Valencia CF» (en adelante ATE), designando a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad para la instrucción y tramitación del procedimiento.

Mediante Resolución de la Directora General de Política Territorial y Paisaje de fecha 7 de marzo de 2022 se acuerda la apertura del trámite de audiencia, notificando dicha Resolución a los interesados.

II. El Valencia CF, en fecha 05.04.2022, presenta escrito alegando que se han incumplido los requisitos legales necesarios para la declaración de caducidad; la falta de motivación e incongruencia en las decisiones adoptadas por la administración; la quiebra de la confianza legítima que ha creado la inactividad de la administración y la desproporcionalidad de la decisión adoptada y por último, enumera las actuaciones desarrolladas por el Club para terminar el nuevo estadio y el resto de hitos de la ATE. Si bien, con carácter previo, formula una alegación



el València CF ha complert les actuacions de la fase I, que a fi de complir les actuacions de la fase II ha sol·licitat la reorganització de les fases, la qual cosa li ha denegat l'Administració, una desestimació contra la qual s'ha recorregut en via jurisdiccional i que està pendent de resoldre's, i que el València CF ha presentat una proposta per a finalitzar el nou estadi i altres previsions incorporades en l'ATE.

III. La mercantil Expo Grupo, SA, amb data 12.04.2022 presenta escrit en el qual al·lega la seua condició d'interessada com a titular d'una parcel·la en l'àmbit del projecte de reparcel·lació de la fase I, zona A, «Antic Mestalla», per a la qual sol·licita un tractament diferenciat, exclòs de la declaració de caducitat que es puga adoptar, al·legant l'existència del conveni subscrit entre aquesta mercantil i l'Ajuntament de València, els defectes de l'ATE en relació amb les obligacions del promotor i les conseqüències que una declaració de caducitat puga tindre per als interessos públics.

IV. L'Ajuntament de València presenta al·legacions amb dates 04.04.2022 i 12.04.2022, del Servei d'Activitats i de la Secretària d'Àrea 1, respectivament. En el primer escrit, les seues al·legacions versen sobre la necessitat de conèixer quina decisió s'adoptarà en relació amb les determinacions del planejament aprovat per l'ATE. En el segon escrit, s'al·lega que, si bé la decisió de caducar i mantindre o no les previsions del planejament correspon a la Generalitat, la llei permet que aquestes es puguen mantindre i, en aquest sentit, sol·liciten que si es deroguen, que ho siga parcialment i afecte només els terrenys del València CF. Plantegen, així mateix, que si s'opta per mantindre el planejament, això només seria legal si s'assegurara la participació de la comunitat en les plusvàlues, i exigeix que el València CF no materialitze el seu aprofitament si no garanteix el compliment ple de les seues obligacions i compromisos. Per això, plantegen l'aplicació de la suspensió d'atorgament de llicències i que, en tot cas, es complisquen les condicions pactades quant al nou estadi (inclòs l'aforament) i altres instal·lacions.

V. Després de la presentació amb data 12.04.2022 d'un escrit de l'Associació para la Libertad del Valencia CF, al qual formalment es va donar tràmit d'audiència, i l'emissió d'un informe amb data 29.04.2022 de l'Institut Valencià de Finances (IVF) sobre l'eficàcia de les garanties financeres aportades pel promotor per a finalitzar l'estadi i les altres previsions incloses en l'ATE, amb data 26.05.2022 s'ha posat a disposició dels interessats personats en aquest procediment de resolució anticipada i caducitat la nova documentació aportada, d'acord amb el que s'exigeix en l'article 82 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC).

D'aquesta manera, l'informe esmentat de l'IVF s'ha remès al València CF, a la mercantil Expo Grupo, SA, a l'Ajuntament de València i a l'Associació para la Libertad del Valencia amb data 26.05.2022, i igualment s'ha traslladat la resta d'escrits remesos pel València CF (amb data 05.04.2022), l'Ajuntament de València (amb dates 05.04.2022 i 12.04.2022), la mercantil Expo Grupo (amb data 11.04.2022), i l'Associació para la Libertad del Valencia CF (amb data 11.04.2022) a les parts efectivament personades en aquest procediment, i es concedia un termini de deu dies hàbils perquè puguen al·legar i aportar els documents i justificacions que estimen pertinents. Referent a això, el València CF, la mercantil Expo Grupo i l'Associació para la Libertad del Valencia CF reben la notificació de la documentació assenyalada amb data 27.05.2022, de manera que el termini per a presentar al·legacions finalitzava el 10.06.2022.

A conseqüència d'aquest tràmit d'audiència, s'han presentat nous escrits d'al·legacions amb data 10.06.2022 per part del València CF (amb entrada el 10.06.2022, dins del termini concedit) i per part de l'Associació para la Libertad del Valencia CF (però amb entrada el 13.06.2022, fora del termini concedit) i amb data 13.06.2022 per part de la mercantil Expo Grupo, SA (fora del termini concedit).

Finalment, amb data 22.06.2022 (de manera extemporània) ha tingut entrada escrit de l'Ajuntament de València, en el qual dona compte de l'emissió d'informes per part dels seus serveis de Gestió Urbanística (amb data 03.06.2022), d'Activitats (amb data 10.06.2022) i d'Infraestructures de la Fundació Esportiva Municipal (amb data 14.06.2022).

VI. L'escrit amb data 10.06.2022 del València CF al·lega, en síntesi, que no hi concorren els requisits legals necessaris per a resoldre anti-

preliminar en la que afirma que el Valencia CF ha cumplido con las actuaciones de la Fase I, que a fin de cumplir con las actuaciones de la Fase II, ha solicitado la reorganización de las fases lo cual le ha sido denegado por la administración, desestimación que ha sido recurrida en vía jurisdiccional y que está pendiente de resolverse, y que el Valencia CF ha presentado una propuesta para finalizar el nuevo estadio y otras previsions incorporadas en la ATE.

III. La mercantil Expo Grupo, SA, en fecha 12.04.2022 presenta escrito en el que alega su condición de interesada como titular de una parcela en el ámbito del proyecto de reparcelación de la Fase I Zona A «Antiguo Mestalla», para la que solicita un tratamiento diferenciado, excluido de la declaración de caducidad que se pueda adoptar, alegando la existencia del Convenio suscrito entre dicha mercantil y el Ayuntamiento de València, los defectos de la ATE en relación con las obligaciones del promotor y las consecuencias que una declaración de caducidad pueda tener para los intereses públicos.

IV. El Ayuntamiento de València presenta alegaciones de fechas 04.04.2022 y 12.04.2022, del Servicio de Actividades y de la Secretaria de Área 1, respectivamente. En el primer escrito, sus alegaciones versan la necesidad de conocer qué decisión se adoptará en relación con las determinaciones del planeamiento aprobado por la ATE. En el segundo escrito, se alega que, si bien la decisión de caducar y mantener o no las previsions del planeamiento corresponde a la Generalitat, la ley permite que éstas puedan mantenerse y en este sentido, solicitan que de derogarse, sea parcialmente, afectando solo a los terrenos del Valencia CF. Plantean, asimismo, que si se opta por mantener el planeamiento, ello sólo sería legal si se asegurara la participación de la comunidad en las plusvalías, exigiendo que el Valencia CF no materialice su aprovechamiento si no garantiza el pleno cumplimiento de sus obligaciones y compromisos. Por ello plantean la aplicación de la suspensión de otorgamiento de licencias. Y que en todo caso, se cumpla con las condiciones pactadas en cuanto al nuevo estadio (incluido su aforo) y otras instalaciones.

V. Tras la presentación en fecha 12.04.2022 de un escrito de la «Asociación para la libertad del Valencia CF», al que formalmente se dio tramite de audiencia, y la emisión de un informe de fecha 29.04.2022 del Institut Valencià de Finances (IVF) acerca de la eficacia de las garantías financieras aportadas por el promotor para finalizar el estadio y las otras previsions incluidas en la ATE, en fecha 26.05.2022 se ha puesto a disposición de los interesados personados en el presente procedimiento de resolución anticipada y caducidad, la nueva documentación aportada, de acuerdo con lo exigido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

De este modo, el citado informe del IVF ha sido remitido al Valencia CF, a la mercantil Expo Grupo, SA, al Ayuntamiento de València y a la Asociación para la Libertad del Valencia en fecha 26.05.2022. E igualmente, se ha dado traslado del resto de escritos remitidos por el Valencia CF (de fecha 05.04.2022), el Ayuntamiento de València (de fechas 05.04.2022 y 12.04.2022), la mercantil Expo Grupo (de fecha 11.04.2022), y la «Asociación para la libertad del Valencia CF» (de fecha 11.04.2022), a las partes efectivament personadas en este procedimiento, concediéndoles un plazo de diez días hábiles para que puedan alegar y aportar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. A este respecto, el Valencia CF, la mercantil Expo Grupo y la Asociación para la Libertad del Valencia CF reciben la notificación de la documentación señalada en fecha 27.05.2022, finalizando por tanto el plazo para presentar alegaciones el 10.06.2022.

Como consecuencia de dicho trámite de audiencia, se han presentado nuevos escritos de alegaciones de fecha 10.06.2022 por parte del Valencia CF (con entrada el 10.06.2022, dentro del plazo concedido) y por parte de la «Asociación para la libertad del Valencia CF» (pero con entrada el 13.06.2022, fuera del plazo concedido) y de fecha 13.06.2022 por parte de la mercantil Expo Grupo, SA (fuera del plazo concedido).

Por último, en fecha 22.06.2022 (de forma extemporánea) ha tenido entrada escrito del Ayuntamiento de València, en el que da cuenta de la emisión de informes por parte de sus servicios de Gestión Urbanística (de fecha 03.06.2022), de Actividades (de fecha 10.06.2022), y de Infraestructuras de la Fundación Deportiva Municipal (de fecha 14.06.2022).

VI. El escrito de fecha 10.06.2022 del Valencia CF alega, en síntesis, que no concurren los requisitos legales necesarios para resolver



padament i declarar la caducitat de l'ATE, atés que les diverses vicisituds que han provocat retards no poden ser imputables al promotor; que, en canvi, sí que hi concorren els requisits necessaris per a acordar la reorganització de les fases de l'ATE; que el promotor ha complert el requeriment de presentar «una proposta creïble i garantida financera-ment per a finalitzar l'estadi i altres previsions incorporades a l'ATE», la qual cosa permet evitar la caducitat [sic] de l'ATE; que la proposta d'inici de resolució anticipada i caducitat no està prou motivada, i és incongruent amb el comportament passiu de l'Administració, per la qual cosa resulta desproporcionada, arbitrària, injusta i contrària als principis de confiança legítima i bona fe; i que amb la caducitat es perdrien tots els beneficis que se'n deriven per a la ciutat i la Comunitat Valenciana, i que no es respecta el deure de l'Administració d'actuar amb objectivitat, imparcialitat i respecte a les exigències de l'interés públic.

L'escrit sol·licita, en definitiva, que s'acorde el desistiment de l'expedient de resolució anticipada i caducitat; l'autorització de la reorganització dels terminis de les diferents fases; la suspensió del còmput dels terminis previstos en l'ATE fins que les modificacions de llicències d'obra i d'activitat sol·licitades siguin aprovades per l'Ajuntament de València, i la remissió de còpia de l'informe de l'Advocacia General de la Generalitat amb data 15.11.2021.

VII. La mercantil Expo Grupo, SA, presenta escrit d'al·legacions amb data 13.06.2022, de manera extemporània, en el qual es remeten íntegrament al contingut del seu escrit d'al·legacions presentat amb data 12.04.2022 i es refereixen breument als escrits i informes que se'ls ha traslladat.

Respecte a l'informe de la Secretària d'Àrea I de l'Ajuntament de València, assenyalen que aquest «es ratifica en les consideracions jurídiques efectuades en un altre informe que es troba en l'expedient administratiu elaborat per la mateixa Secretaria d'Àrea I amb data 17 de maig de 2021», en el qual s'apunta que, en cas de derogació del Pla ATE, aquesta derogació «hauria de ser merament parcial, en tot allò que afecta els terrenys propietat del València CF, SAD com a promotor de l'ATE, però no en les seues determinacions relatives a les parcel·les propietat tant de l'Ajuntament de València com de la mercantil Expo Grupo, SA».

Respecte a l'informe de la cap del Servei d'Activitats de l'Ajuntament de València, reiteren «l'opció possible i jurídicament justificada pels diferents informes que es troben en l'expedient administratiu que la caducitat siga parcial i no afecte les previsions del conveni de Jesuïtes, pel que fa a les parcel·les titularitat de l'Ajuntament de València i Expo Grupo, SA».

Respecte a l'informe de l'IVF, entenen que no els correspon valorar els aspectes econòmics analitzats en aquest; i respecte a l'escrit de l'Asociación por la Libertad del Valencia CF, no tenen «cap inconvenient que es tinga per compareguda aquesta entitat, si així s'estima oportú».

VIII. L'Asociación por la Libertad del Valencia CF presenta escrit d'al·legacions amb data 13.06.2022, de manera extemporània, en el qual posen l'accent en els caràcters d'excepcionalitat i immediatesa que defineixen l'ATE i la doten de sentit. Assenyalen que la finalitat de la normativa de les ATE «és l'atorgament de certs beneficis procedimentals i materials a fi d'incentivar inversions per a, en contraprestació a aquests beneficis, exigir serietat i rigor en el compliment de les condicions i terminis imposats. No tindria sentit el reconeixement de determinats beneficis a fi de revertir a la generalitat dels ciutadans el producte derivat de la realització de certes inversions si aquests beneficis quedaren diluïts en el temps o no es concretaren en terminis concrets i determinats».

Per això, atés el «clar incumpliment temporal dels terminis establits en l'ATE» i considerant que «cap de les al·legacions efectuades pel València, CF, SAD té prou entitat per a permetre la instauració d'una sort de pròrroga no prevista legalment ni acordada amb les principals institucions de la Comunitat Valenciana», entenen que «no existeix una altra conseqüència legal –davant l'evident incumpliment produït– que la declaració de la caducitat de l'ATE en els termes que legalment puguin correspondre».

Anàlisi de les al·legacions

Primer. Respecte a l'al·legació preliminar del València CF amb data 05.04.2022, en què reitera que la construcció de l'hotel no li és exigi-

anticipadamente y declarar la caducidad de la ATE, dado que las diversas vicisitudes que han provocado retrasos no pueden ser imputables al promotor; que, en cambio, sí concurren los requisitos necesarios para acordar la reorganización de las fases de la ATE; que el promotor ha cumplido el requerimiento de presentar «una propuesta creíble y garantizada financieramente para finalizar el estadio y otras previsions incorporadas a la ATE», lo que permite evitar la caducidad (sic) de la ATE; que la propuesta de inicio de resolución anticipada y caducidad no está suficientemente motivada, siendo incongruente con el comportamiento pasivo de la Administración, por lo que resulta desproporcionada, arbitraria, injusta y contraria a los principios de confianza legítima y buena fe; y que con la caducidad se perderían todos los beneficios que de la misma se derivan para la ciudad y la Comunitat Valenciana, no respetándose el deber de la Administración de actuar con objetividad, imparcialidad y respeto a las exigencias del interés público.

El escrito solicita, en definitiva, que se acuerde el desistimiento del expediente de resolución anticipada y caducidad; la autorización de la reorganización de los plazos de las distintas fases; la suspensión del cómputo de los plazos previstos en la ATE hasta que las modificaciones de licencias de obra y de actividad solicitadas sean aprobadas por el Ayuntamiento de València; y la remisión de copia del informe de la Abogacía General de la Generalitat de fecha 15.11.2021.

VII. La mercantil Expo Grupo, SA, presenta escrito de alegaciones en fecha 13.06.2022, de manera extemporánea. En el mismo se remiten íntegramente al contenido de su escrito de alegaciones presentado en fecha 12.04.2022, y se refieren brevemente a los escritos e informes sobre los que se les ha dado traslado.

Respecto al informe de la Secretaria de Área I del Ayuntamiento de Valencia, señalan que este «se ratifica en las consideraciones jurídicas efectuadas en otro informe que obra en el expediente administrativo elaborado por la misma Secretaria de Área I en fecha 17 de mayo de 2021», en el cual se apunta que en caso de derogación del Plan ATE, tal derogación «debería ser meramente parcial, en todo aquello que afecta a los terrenos propiedad del Valencia C.F., SAD, como promotor de la ATE, pero no en sus determinaciones relativas a las parcelas propiedad tanto del Ayuntamiento de València como de la mercantil Expo Grupo, SA».

Respecto al informe de la Jefa de Servicio de Actividades del Ayuntamiento de Valencia, reiteran «la opción posible y jurídicamente justificada por los distintos informes que obran en el expediente administrativo, de que la caducidad sea parcial y no afecte a las previsions del Convenio de Jesuïtas, en lo que respecta a las parcelas titularidad del Ayuntamiento de València y Expo Grupo, SA».

Respecto al informe del IVF, entienden que no les corresponde valorar los aspectos económicos analizados en el mismo; y respecto al escrito de la Asociación por la Libertad del Valencia CF, no tienen «inconveniente alguno en que se tenga por comparecido a esta entidad, si así se estima oportuno».

VIII. La Asociación por la Libertad del Valencia CF presenta escrito de alegaciones en fecha 13.06.2022, de manera extemporánea. En el mismo, hacen hincapié en los caracteres de excepcionalidad e inmediatez que definen a la ATE y la dotan de sentido. Señalan que la finalidad de la normativa de las ATE: «es el otorgamiento de ciertos beneficios procedimentales y materiales a fin de incentivar inversiones para, en contraprestación a tales beneficios, exigir seriedad y rigor en el cumplimiento de las condiciones y plazos impuestos. Carecería de sentido el reconocimiento de determinados beneficios con el objeto de revertir a la generalidad de los ciudadanos el producto derivado de la realización de ciertas inversiones, si tales beneficios quedarán diluidos en el tiempo o no se concretarán los mismos en plazos concretos y determinados».

Por ello, atendiendo al «claro incumplimiento temporal de los plazos establecidos en la ATE» y considerando que «ninguna de las alegaciones efectuadas por el Valencia, CF., SAD tiene la suficiente entidad como para permitir la instauración de una suerte de pròrroga no prevista legalmente ni acordada con las principales instituciones de la Comunidad Valenciana», entienden que «no existe otra consecuencia legal -ante el evidente incumplimiento producido- que la declaración de la caducidad de la ATE en los términos que legalmente pudieren corresponder».

Anàlisi de les alegaciones

Primero. Respecto la alegación preliminar del Valencia CF de fecha 05/04/2022 en què reitera que la construcció del hotel no le es exi-



ble, imputa a l'Administració els retards en la tramitació dels projectes necessaris per a dur a terme les actuacions i al·lega les conseqüències de la COVID-19 com a causa que li ha impedit complir les seues previsions.

La primera de les qüestions va ser abordada i resolta en ocasió de la sol·licitud de reorganització de les fases sol·licitada pel promotor, aduint que havia complit les actuacions de la fase I, la qual va ser desestimada per resolució del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, amb data 13.09.2021, denegació que va ser prou motivada, amb referència als informes emesos per la Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge, amb dates 25.05.2021 i 05.07.2021, i per l'Advocacia de la Generalitat, amb dates 11.08.2021 i 15.11.2021, en la qual es conclouia que s'havia incomplert la fase I (fase improrrogable) davant la falta de construcció de l'hotel i que aquest incompliment era imputable al promotor de l'ATE, discrepant de manera motivada del parer de l'Ajuntament de València.

L'informe d'Advocacia d'11.08.2021 indica: «Les fites temporals i els compromisos assumits pel València CF, SAD estan perfectament definits en tots els documents incorporats a l'expedient administratiu, des del dia 13-2-2012, data en què es presenta formalment pel seu representant legal escrit en què es formula «consulta prèvia sobre la viabilitat de la proposta de projecte la documentació justificativa del qual acompanye en documentació annexa, a l'efecte de la seua declaració pel Consell de la Generalitat Valenciana com a actuació territorial estratègica», fins a l'adopció de l'acord del Consell amb data 29.06.2012 i la resolució posterior de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient amb data 19-2-2015. Durant la tramitació del procediment, segons s'acredita en l'expedient administratiu, al particular que insta la declaració de la seua iniciativa empresarial com a ATE se li van notificar tots i cadascun dels tràmits essencials, se li van posar de manifest al·legacions, informes, propostes i alternatives, i va subscriure sengles convenis de col·laboració el 29.04.2015 amb la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació, i el 26.10.2016 amb l'Ajuntament de València i la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, en els quals va assumir de manera expressa una sèrie de compromisos i obligacions, prestava explícitament el seu consentiment a aquestes, acceptava les fites temporals i assumia en definitiva les conseqüències derivades del seu incompliment. No hi ha res en l'expedient administratiu que li haja produït cap tipus d'indefensió o perjudici. Al contrari, en la tramitació de l'ATE les administracions públiques implicades han sigut especialment àgils i diligents en la resolució dels incidents que hagen pogut sorgir. Hi ha, en definitiva, una assumpció explícita de compromisos i obligacions que vinculen tant el promotor com l'Administració a través dels principis de confiança legítima i de bona fe, que han de presidir les relacions jurídiques tant públiques com privades.»

D'altra banda, l'informe de la Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge, de 25.05.2021, al·ludeix igualment a aquesta qüestió en els termes següents: «Cal destacar que l'incompliment d'aquesta fase concreta, considerant la seua significació en el conjunt de les obligacions de l'ATE, fa exigible del promotor una justificació adequada i motivada d'aquesta. Sobre aquest tema, consta comunicació del promotor, amb data 3 d'abril de 2018, de la «intenció» d'Expo Grupo d'escometre les obres de l'hotel en un moment posterior, comunicació que es realitza a menys d'un mes que concloga el termini d'execució de la fase I, i que no fa sinó posar de manifest la falta de diligència per part del promotor.

Quant a la segona, també en el procediment de reorganització de les fases, es va donar audiència a l'Ajuntament de València (responsable juntament amb la Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç del seguiment i control de l'execució de l'ATE), que va traslladar l'informe de la Secretaria d'Àrea 1 i una certificació del secretari de l'Ajuntament, els dos amb data 17.05.2021, i es va concloure que el promotor de l'ATE no havia iniciat l'execució de cap de les cinc obres que constituïen els compromisos inclosos en la fase II.1, que havien d'executar-se en el període 2018-2021, entre els quals es trobava la construcció del nou estadi i el poliesportiu. En la mateixa línia es pronuncia l'Ajuntament de València en els seus escrits d'al·legacions, presentats en ocasió dels tràmits d'audiència.

gible, imputa a la Administración los retrasos en la tramitación de los proyectos necesarios para llevar a cabo las actuaciones y alega las consecuencias de la COVID-19 como causa que le ha impedido cumplir con sus previsiones.

La primera de las cuestiones fue abordada y resuelta con ocasión de la solicitud de reorganización de las fases solicitada por el promotor, aduciendo que había cumplido con las actuaciones de la Fase I, la cual fue desestimada por Resolución del Conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de fecha 13.09.2021, denegación que fue suficientemente motivada, con referencia a los informes emitidos por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de fechas 25.05.2021 y 05.07.2021 y por la Abogacía de la Generalitat, de fechas 11.08.2021 y 15.11.2021, en la que se concluía que se había incumplido la Fase I (fase improrrogable) ante la falta de construcción del hotel y que dicho incumplimiento era imputable al promotor de la ATE, discrepando de manera motivada del parecer del Ayuntamiento de València.

El informe de Abogacía de 11.08.2021 indica: «Los hitos temporales y los compromisos asumidos por el Valencia, CF, SAD están perfectamente definidos en todos los documentos incorporados al expediente administrativo, desde el día 13-2-2012, fecha en que se presenta formalmente por su representante legal escrito formulando «consulta previa sobre la viabilidad de la propuesta de proyecto cuya documentación justificativa acompaña en documentación anexa, a los efectos de su declaración por el Consell de la Generalitat Valenciana como Actuación Territorial Estratégica», hasta la adopción del acuerdo del Consell de fecha 29-6-2012 y la posterior resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 19-2-2015. Durante la tramitación del procedimiento, según se acredita en el expediente administrativo, al particular que insta la declaración de su iniciativa empresarial como ATE se le notificaron todos y cada uno de los trámites esenciales, se le pusieron de manifiesto alegaciones, informes, propuestas y alternativas. Y suscribió sendos convenios de colaboración, el 29-4-2015 con la conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, y el 26-10-2016 con el Ayuntamiento de Valencia y la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en los que asumió de modo expreso una serie de compromisos y obligaciones, prestando explícitamente su consentimiento a las mismas, aceptando los hitos temporales, y asumiendo en definitiva las consecuencias derivadas de su incumplimiento. Nada hay en el expediente administrativo que le haya producido algún tipo de indefensión o perjuicio. Al contrario, en la tramitación de la ATE las Administraciones Públicas implicadas han sido especialmente ágiles y diligentes en la resolución de cuantos incidentes pudieron surgir. Hay, en definitiva, una explícita asunción de compromisos y obligaciones que vinculan tanto al promotor como a la Administración a través de los principios de confianza legítima y de buena fe, que deben presidir las relaciones jurídicas tanto públicas como privadas.»

Por otra parte, el informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de 25.05.2021 alude igualmente a esta cuestión en los siguientes términos: «Cabe destacar que el incumplimiento de esta concreta fase, considerando la significación de la misma en el conjunto de las obligaciones de la ATE, hace exigible del PROMOTOR una justificación adecuada y motivada de la misma. Al respecto, consta comunicación del PROMOTOR, en fecha 3 de abril de 2018, de la «intención» de Expo Grupo de acometer las obras del hotel en un momento posterior, comunicación que se realiza a menos de un mes de que concluya el plazo de ejecución de la Fase I, y que no hace más que poner de manifiesto la falta de diligencia por parte del PROMOTOR.»

En cuanto a la segunda, también en el procedimiento de reorganización de las fases, se dio audiencia al Ayuntamiento de València (responsable junto con la Conselleria de Economía, Industria y Comercio del seguimiento y control de la ejecución de la ATE), que trasladó el informe de la Secretaria de Área 1 y una certificación del Secretario del Ayuntamiento, ambos de fecha 17.05.2021, concluyendo que el promotor de la ATE no había iniciado la ejecución de ninguna de las cinco obras que constituían los compromisos incluidos en la Fase II.1, que debían ejecutarse en el período 2018-2021, entre los que se encontraba la construcción del nuevo estadio y el polideportivo. En la misma línea se pronuncia el Ayuntamiento de València en sus escritos de alegaciones, presentados con ocasión de los trámites de audiencia.

Quant a les conseqüències de la COVID-19 en l'operació de venda de la parcel·la on se situa el camp de futbol actual, cal assenyalar que la vigència de l'ATE arranxa l'any 2015 i l'inici de la pandèmia es produeix al març de 2020, i per tant es disposa d'un termini de 5 anys en què podria haver finalitzat aquesta operació, que en tot cas respon a la necessitat exclusiva del promotor d'obtenir finançament per a executar l'ATE i que a més de ser una qüestió interna de la societat, subjecta al dret privat i no oposable davant de l'Administració, no figura en l'ATE com a condició per al compliment dels compromisos del promotor.

Els raonaments exposats constaten que no es donaven els requisits per a concedir la reorganització sol·licitada i, de conformitat amb els informes de l'Advocacia, l'acord del Consell de 19.11.2021 s'adopta motivadament, i per tant és procedent desestimar les alegacions preliminars plantejades pel promotor.

SEGON. Respecte a l'al·legació del València CF amb data 05.04.2022 sobre l'impuls que ha donat a les diferents actuacions, el caràcter proactiu de la seua actuació i la no concurrència dels requisits legals necessaris per a la declaració de caducitat prevista en l'article 5.3 de la Llei ATE.

El promotor al·lega que els retards en l'execució de l'ATE no li són imputables, i destaca l'impuls que ha donat a les actuacions incloses en les fases I i II a pesar de la inactivitat de l'Administració. No obstant això, partint dels 6 anys de vigència que l'ATE portava en el moment de la sol·licitud de reorganització de les fases de l'ATE, hi ha fets fàctics que qüestionen aquestes afirmacions, com ara que la inversió total de l'ATE es xifra en 741.527.232,76 €, i la suma de les actuacions executades de la fase I a penes ascendeix a 964.863,81 € (dels quals, 464.863,81 € corresponen a projectes de desenvolupament sostenible i 500.000 € a la urbanització de la zona A, «Antic Mestalla»); i la paralització des de l'any 2009 de les obres de construcció del nou Mestalla, segons consta en els informes de l'Ajuntament de València.

Així mateix, respecte a les restants obres que cal executar i en contestació a la falta de diligència de l'Ajuntament de València, aquest ha mostrat la seua oposició a tals pretensions, i detalla en els seus informes les actuacions dutes a terme a instàncies del promotor. Aquests aspectes es confirmen en l'informe municipal amb data 02.09.2021, en el qual conclou que «resulta totalment inacceptable i sense el més mínim fonament pretendre atribuir l'incompliment pel promotor de les obligacions i compromisos de l'ATE a la inacció i falta de cooperació de l'Ajuntament de València», i manifesta que «les alegacions formulades pel València CF, SAD el 26 de juliol de 2021 no desvirtuen gens el contingut de l'informe emès el 17 de maig de 2021 per la Secretaria d'Àrea 1 d'aquest ajuntament [...] les conclusions del qual continuen sent vàlides a hores d'ara, i particularment les següents: El promotor de l'ATE ni tan sols ha iniciat l'execució de cap de les cinc obres que constitueixen els compromisos inclosos en la fase II.1 (2018-2021): execució de les mesures correctores indicades en l'estudi de mobilitat (zona B), urbanització de l'entorn del nou estadi en la zona B, finalització de les obres d'execució i posada en marxa del nou estadi, execució del terciari de la zona B i construcció de poliesportiu en parcel·la GSP-1 i restes arqueològiques».

Atenent les circumstàncies exposades és procedent desestimar les alegacions plantejades pel promotor.

Tercer. Respecte a l'al·legació del València CF amb data 05.04.2022 sobre la falta de motivació de l'acord del Consell, després d'haver denegat la sol·licitud de reorganització de les fases formulada pel promotor i sobre la incongruència de l'acord atesa la inactivitat de l'Administració i la confiança legítima que va crear en el promotor aquesta inactivitat, considerant desproporcionada la decisió de resoldre anticipadament l'ATE i declarar la seua caducitat.

L'Acord del Consell de 19.11.2021 és posterior a la resolució esmentada de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, amb data 13.09.2021, que resol denegar la reorganització sol·licitada pel València CF, atès que ha quedat constatat l'incompliment de la fase I (improrrogable) imputable al promotor i que, en aplicació de l'article 213.2 del text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic impedeix concedir una ampliació de la vigència de l'ATE. Aquesta resolució s'adopta a la vista dels informes sol·licitats, després

En cuanto a las consecuencias del COVID-19 en la operación de venta de la parcela donde se ubica el actual campo de fútbol, cabe señalar que la vigencia de la ATE arranxa en el año 2015 y el inicio de la pandemia se produce en marzo de 2020, disponiendo por tanto de un plazo de 5 años en los que podría haber finalizado dicha operación, que en todo caso responde a la exclusiva necesidad del promotor de obtener financiación para ejecutar la ATE y que además de ser una cuestión interna de la sociedad, sujeta al derecho privado y no oponible frente a la Administración, no figura en la ATE como condición para el cumplimiento de los compromisos del promotor.

Los razonamientos expuestos constatan que no se daban los requisitos para conceder la reorganización solicitada y, de conformidad con los informes de la Abogacía, el acuerdo del Consell de 19.11.2021 se adopta motivadamente, y procede por tanto desestimar las alegaciones preliminares planteadas por el promotor.

Segundo. Respecto la alegación del Valencia CF de fecha 05/04/2022 sobre el impulso que ha dado a las distintas actuaciones, el carácter proactivo de su proceder y la no concurrencia de los requisitos legales necesarios para la declaración de caducidad prevista en el art. 5.3 de la Ley ATE.

El promotor alega que los retrasos en la ejecución de la ATE no le son imputables, destacando el impulso que ha dado a las actuaciones incluidas en las Fases I y II pese a la inactividad de la administración. No obstante, partiendo de los 6 años de vigencia que la ATE llevaba en el momento de la solicitud de reorganización de las fases de la ATE, hay hechos fácticos que cuestionan tales afirmaciones, como el que la inversión total de la ATE se cifra en 741.527.232,76 €, y la suma de las actuaciones ejecutadas de la Fase I apenas ascienda a 964.863,81 € (de los cuales, 464.863,81 € corresponden a proyectos de desarrollo sostenible y 500.000 € a la urbanización de la Zona A «Antiguo Mestalla»); y la paralización desde el año 2009 de las obras de construcción del nuevo Mestalla, según consta en los informes del Ayuntamiento de València.

Asimismo, respecto a las restantes obras a ejecutar y en contestación a la falta de diligencia del Ayuntamiento de València, éste ha mostrado su oposición a tales pretensiones, detallando en sus informes las actuaciones llevadas a cabo a instancia del promotor, confirmando dichos extremos en el informe municipal de fecha 02.09.2021 en el que concluye que «resulta de todo punto inaceptable y carente del más mínimo fundamento pretender atribuir el incumplimiento por el promotor de las obligaciones y compromisos de la ATE a la inacción y falta de cooperación del Ayuntamiento de València» y manifestando que «las alegaciones formuladas por el «Valencia CF, SAD» el 26 de julio de 2021 no desvirtúan en nada el contenido del informe emitido el 17 de mayo de 2021 por la Secretaría de Área 1 de este Ayuntamiento...cuyas conclusiones siguen siendo válidas a fecha de hoy, y particularmente las siguientes: El promotor de la ATE ni tan siquiera ha iniciado la ejecución de ninguna de las cinco obras que constituyen los compromisos incluidos en la Fase II.1 (2018-2021): ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B), urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B, finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio, ejecución del Terciario de la Zona B y construcción de polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos».

Atendiendo las circunstancias expuestas procede desestimar las alegaciones planteadas por el promotor.

Tercero. Respecto la alegación del Valencia CF de fecha 05/04/2022 sobre la falta de motivación del acuerdo del Consell, tras haber denegado la solicitud de reorganización de las fases formulada por el promotor y sobre la incongruencia del acuerdo dada la inactividad de la Administración y la confianza legítima que creó en el promotor dicha inactividad, considerando desproporcionada la decisión de resolver anticipadamente la ATE y declarar su caducidad.

El acuerdo del Consell de 19.11.2021 es posterior a la citada Resolución de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de fecha 13.09.2021, que resuelve denegar la reorganización solicitada por el Valencia CF, dado que ha quedado constatado el incumplimiento de la Fase I (improrrogable) imputable al promotor y que, en aplicación del artículo 213.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público impide conceder una ampliación de la vigencia de la ATE. Esta resolución se adopta a la vista de

de l'audiència al promotor i després de notificar-li l'informe que conté referència expressa als fonaments jurídics aplicables a la petició plantejada. Per això, basant-se en la Resolució de 13.09.2021, així com en els informes de l'Advocacia d'11.08.2021 i 15.11.2021, el Consell acorda de manera motivada iniciar els tràmits per a resoldre anticipadament l'ATE i declarar la seua caducitat.

Tant els antecedents com les consideracions jurídiques de l'acord del Consell compleixen l'exigència de motivar els actes, d'acord amb l'article 35 de la Llei 39/2015 (LPAC), amb menció expressa als actes adoptats en l'ATE, les obligacions del promotor, els informes emesos, la Resolució de 13.09.2021, que denega la reorganització dels terminis d'execució, la legislació aplicable i les conseqüències que aquesta legislació estableix quan es constata un incompliment dels terminis per part del promotor. Al seu torn, l'article 5.3 de la Llei de les ATE permet derogar o mantindre les previsions del planejament aprovat en ocasió de l'ATE.

A la vista dels incompliments del promotor, el règim jurídic de les ATE i la normativa de contractació constitueixen els títols habilitants de l'acord del Consell i doten de congruència l'actuació de l'Administració. El promotor no pot eludir les seues obligacions, més encara quan ens trobem en l'àmbit de les relacions contractuales, i no vulnera el principi de proporcionalitat aplicar una determinada conseqüència, expressament prevista en la llei, quan es constata que hi concorren els pressupòsits per a això, com així recull l'article 5.3 de la Llei 1/2012. L'interès públic perquè es materialitzen les previsions de l'ATE no pot ser una sort de «xec en blanc» perquè el promotor diluïska en el temps el compliment de les seues obligacions, i això perquè l'instrument de l'ATE permet determinades prerrogatives a favor del promotor que exigeixen, atesa la naturalesa d'aquest instrument, una diligència en el compliment de les obligacions d'aquell. No pot desvirtuar-se aquest interès públic en el manteniment d'una situació que va en contra de la mateixa naturalesa de les ATE. Pels motius exposats, és procedent informar desfavorablement sobre aquesta al·legació.

Quart. Respecte a les al·legacions de la mercantil Expo Grupo, SA, amb data 13.04.2022 (reiterades amb data 13.06.2022) en què sol·licitaven l'arxivament de l'expedient de caducitat en considerar que no hi ha hagut un incompliment total de les condicions de l'ATE per part del València CF i per considerar que l'interès general preval, i se sol·licitava així mateix una regularització i actualització del contingut i terminis de l'ATE.

En relació amb l'apreciació de la mercantil, ha quedat constatat l'incompliment pel promotor de les condicions d'execució de l'ATE. Així es desprèn dels informes que consten en l'expedient, entre els quals el de l'Advocacia de la Generalitat, d'11.08.2021, i de la Resolució de 13.09.2021, del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, que denega la reorganització de les fases sol·licitada pel València CF.

El Consell opta per iniciar el procediment per a la resolució anticipada i la declaració de caducitat de l'ATE, amb base en les consideracions jurídiques tercera, quarta, sisena i setena de l'informe de l'Advocacia de la Generalitat, d'11.08.2021, i part de l'incompliment del promotor i de la conseqüència establida en l'article 5.3 de la Llei 1/2012. Segons la mercantil, l'incompliment del promotor és degut a les oscil·lacions i volatilitat de les economies dels països occidentals i la seua incidència en el mercat immobiliari, la qual cosa provoca desajustos en els terminis d'execució dels plans i al·ludeix també a l'efecte de la COVID-19. Considerem aquests arguments totalment inconsistents per a desvirtuar la decisió del Consell, i això pel que ha quedat justificat, tant en els informes emesos i que consten en l'expedient com en el mateix acord del Consell, que el pla de l'ATE es va adoptar considerant la viabilitat de l'actuació, sobre la base de l'estudi de la documentació aportada pel promotor i que la vigència de l'ATE va coincidir amb una etapa d'expansió econòmica i d'alça en les demandes turístiques. Tot i això, després de més de 6 anys de vigència, el promotor ha incomplert les obligacions de les dues primeres fases de l'actuació, la primera de les quals és improrrogable atès que la seua execució dotava d'immediatesa la mateixa ATE, exigència que resideix en la pròpia naturalesa de les actuacions territorials estratègiques.

Respecte a l'existència d'un interès general que justificaria continuar amb la vigència de l'ATE i procedir a l'arxivament de l'expedient

los informes solicitados, tras la audiencia al promotor y tras notificarle el informe que contiene expresa referencia a los fundamentos jurídicos aplicables a la petición planteada. Por ello, basándose en la Resolución de 13.09.2021, así como en los informes de la Abogacía de 11.08.2021 y 15.11.2021 el Consell acuerda de manera motivada iniciar los trámites para resolver anticipadamente la ATE y declarar su caducidad.

Tanto los antecedentes como las consideraciones jurídicas del acuerdo del Consell cumplen con la exigencia de motivar los actos, de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 39/2015 (LPAC), con expresa mención a los actos adoptados en la ATE, las obligaciones del promotor, los informes emitidos, la Resolución de 13.09.2021 que deniega la reorganización de los plazos de ejecución, la legislación aplicable y las consecuencias que dicha legislación establece cuando se constata un incumplimiento de los plazos por parte del promotor. A su vez, el art. 5.3 de la Ley de las ATE permite derogar o mantener las previsions del planeamiento aprobado con ocasión de la ATE.

A la vista de los incumplimientos del promotor, el régimen jurídico de las ATE y la normativa de contratación constituyen los títulos habilitantes del acuerdo del Consell y dotan de congruencia a la actuación de la Administración. El promotor no puede eludir sus obligaciones, más cuando nos encontramos en el ámbito de las relaciones contractuales, y no vulnera el principio de proporcionalidad aplicar una determinada consecuencia, expresamente prevista en la ley, cuando se constata que concurren los presupuestos para ello, como así recoge el artículo 5.3 de la Ley 1/2012. El interés público en que se materialicen las previsions de la ATE no puede ser una suerte de «cheque en blanco» para que el promotor diluya en el tiempo el cumplimiento de sus obligaciones, y ello porque el instrumento de la ATE permite determinadas prerrogativas a favor del promotor que exigen, atendiendo a la naturaleza de dicho instrumento, una diligencia en el cumplimiento de las obligaciones de aquel. No puede desvirtuarse ese interés público en el mantenimiento de una situación que va en contra de la propia naturaleza de las ATE. Por los motivos expuestos, procede informar desfavorablemente esta alegación.

Cuarto. Respecto a las alegaciones de la mercantil Expo Grupo, SA, de fecha 13/04/2022 (reiteradas en fecha 13.06.2022) solicitando el archivo del expediente de caducidad al considerar que no ha habido un total incumplimiento de las condiciones de la ATE por parte del Valencia CF y por considerar que el interés general prevalece, solicitando asimismo una regularización y actualización del contenido y plazos de la ATE.

En relación con la apreciación de la mercantil, ha quedado constatado el incumplimiento por el promotor de las condiciones de ejecución de la ATE. Así se desprende de los informes que obran en el expediente, entre ellos el de la Abogacía de la Generalitat, de 11.08.2021, y de la Resolución del Conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de 13.09.2021, denegando la reorganización de las fases solicitada por el Valencia CF.

El Consell opta por iniciar el procedimiento para la resolución anticipada y la declaración de caducidad de la ATE, con base en las consideraciones jurídicas tercera, cuarta, sexta y séptima del informe de la Abogacía de la Generalitat, de 11.08.2021, y parte del incumplimiento del promotor y de la consecuencia establecida en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012. Según la mercantil, el incumplimiento del promotor se debe a las oscilaciones y volatilidad de las economías de los países occidentales y su incidencia en el mercado inmobiliario, lo que provoca desajustes en los plazos de ejecución de los planes y alude también a los efectos del COVID-19. Consideramos tales argumentos totalmente inconsistentes para desvirtuar la decisión del Consell, y ello por cuanto ha quedado justificado, tanto en los informes emitidos y que obran en el expediente como en el propio acuerdo del Consell, que el plan de la ATE se adoptó considerando la viabilidad de la actuación, en base al estudio de la documentación aportada por el promotor y que la vigencia de la ATE coincidió con una etapa de expansión económica y de alza en las demandas turísticas. A pesar de ello, tras más de 6 años de vigencia, el promotor ha incumplido las obligaciones de las dos primeras fases de la actuación, siendo la primera de ellas improrrogable por cuanto su ejecución dotaba de inmediatez a la propia ATE, exigencia que reside en la propia naturaleza de las actuaciones territoriales estratégicas.

Respecto a la existencia de un interés general que justificaria continuar con la vigencia de la ATE y proceder al archivo del expediente



de declaració de la caducitat, aplicant la previsió establida en l'article 95.4 de la Llei 39/2015 (LPAC), basa la seua argumentació en el fet que la caducitat comportaria la derogació del projecte de reparcel·lació de la fase 1, zona A, «Antic Mestalla», i dificultaria la possibilitat d'aconseguir acords amb l'Ajuntament de València amb vista al compliment de les obligacions derivades del denominat «conveni de Jesuïtes», de juliol de 2013, en què concorren tant interessos públics com privats que justificarien la no declaració de caducitat.

Prenent com a punt de partida l'article 4 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix que «l'ordenació territorial i la urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interés general i determinen les facultats i deures del dret de propietat del sòl d'acord amb la seua destinació. Aquesta determinació no confereix dret a exigir indemnització, excepte en els casos expressament establits en les lleis», l'interés general sorgeix com a concepte jurídic indeterminat l'aplicació precisa, determinada i inequívoca del qual i les decisions que s'adopten que puguen tindre incidència sobre aquell exigeixen motivació, tal com estableix l'article 35.1.i de l'LPAC. Les ATE, en la nostra legislació autonòmica, es conceben com a actuacions capaces de dinamitzar l'activitat econòmica i generar efectes multiplicadors per al conjunt dels sectors productius, sempre que complisquen determinats requisits entre els quals cobra especial significació l'execució immediata després de l'aprovació definitiva, execució que pot realitzar-se per fases donant prioritat a les que dinamitzen en major grau el conjunt de l'actuació territorial estratègica. Correlativament, la seua implantació pot comportar modificacions de planejament que s'incorporen als plans generals municipals de forma sobrevinguda, amb una vigència que és la pròpia dels plans.

L'Acord del Consell de 29.06.2012, pel qual declara com a actuació territorial estratègica el projecte València CF, li atorga la consideració d'iniciativa empresarial d'una gran magnitud i amb un gran impacte supramunicipal, amb incidència en dos àmbits territorials de la ciutat de València, a saber, la zona A, «Antic Mestalla», i la zona B, «Corts Valencianes», i concreten fins a 8 punts les fites que cal aconseguir, les quals directament o indirectament satisfan les exigències que la llei atribueix a les ATE. D'altra banda, la Resolució de 19.02.2015, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual s'aprova el pla de l'ATE «València CF», incorpora determinacions relatives al planejament que s'integren en el planejament urbanístic del municipi de València. L'interés general que s'ha de procurar quan l'Administració atorga tal declaració i modifica el planejament que en permeta la implantació, si és el cas, és el mateix que s'ha de garantir quan durant la vigència d'una ATE sorgeixen circumstàncies que impedeixen la satisfacció d'aquell.

En aquest supòsit, el pla incorporava determinacions d'ordenació estructural i detallada que van passar a integrar-se en el planejament del municipi i en preveia l'execució d'acord amb unes fases que, ordenades temporalment, garantien la immediatesa en l'execució i la consecució de l'interés general. La decisió que s'adopti sobre la conservació o derogació de les determinacions del pla, «tot això de forma motivada i basant-se en l'interés general i en l'exercici legítim de la potestat discrecional d'aprovació del planejament que reculla l'ordenació estructural», comportarà la necessària avaluació, en els termes de l'acord, de la proposta que presente el promotor (que ha de ser «creïble i garantida financierament per a finalitzar l'estadi i altres previsions incorporades a l'ATE»).

Finalment, sobre la regularització i actualització del contingut i terminis de l'ATE sol·licitada, no és procedent estimar aquesta al·legació ja que suposa mantindre la vigència de l'ATE, la qual cosa actualment és contrària al mateix acord del Consell amb data 19.11.2021 i faria innecessari el procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat que es troba actualment en tramitació.

Es conclou, per tot el que s'ha exposat, que l'al·legació ha de ser desestimada.

Cinqué. Respecte a les al·legacions de la mercantil Expo Grupo, SA, amb data 13.04.2022 (reiterades amb data 13.06.2022), sobre l'alternativa d'una declaració parcial de la caducitat que exclouera l'àmbit reparcel·lat de la fase 1, zona A, «Antic Mestalla», que mantinguerà les

de declaración de la caducidad, aplicando la previsión establecida en el art. 95.4 de la Ley 39/2015 (LPAC), basa su argumentación en que la caducidad comportaría la derogación del Proyecto de Reparcelación de la Fase 1 Zona A «Antiguo Mestalla» y dificultaría la posibilidad de alcanzar acuerdos con el Ayuntamiento de València en orden al cumplimiento de las obligaciones derivadas del denominado «Convenio de Jesuitas» de julio de 2013, concurriendo tanto intereses públicos como privados que justificarian la no declaración de caducidad.

Tomando como punto de partida el artículo 4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece «La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.», el interés general surge como concepto jurídico indeterminado cuya aplicación precisa, determinada e inequívoca, y las decisiones que se adopten que puedan tener incidencia sobre aquel, exigen de motivación, tal y como establece el art. 35.1.i) de la LPAC. Las ATE, en nuestra legislación autonómica, se conciben como actuaciones capaces de dinamizar la actividad económica y generar efectos multiplicadores para el conjunto de los sectores productivos, siempre que cumplan determinados requisitos entre los que cobra especial significación su ejecución inmediata tras su aprobación definitiva, ejecución que puede realizarse por fases dando prioridad a las que dinamizan en mayor medida al conjunto de la Actuación Territorial Estratégica. Correlativamente, su implantación puede llevar aparejada modificaciones de planeamiento que se incorporan a los Planes Generales municipales de forma sobrevenida, y cuya vigencia es la propia de los planes.

El acuerdo del Consell de 29.06.2012 por el que declara como Actuación Territorial Estratégica el proyecto Valencia CF, le otorga la consideración de iniciativa empresarial de una gran magnitud y con un gran impacto supramunicipal, con incidencia en dos ámbitos territoriales de la ciudad de València, a saber, la Zona A «Antiguo Mestalla» y la Zona B «Corts Valencianes» concretando hasta en 8 puntos los hitos a lograr, los cuales directa o indirectamente satisfacen las exigencias que la ley atribuye a las ATE. Por otra parte, la Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 19.02.2015, aprobando el Plan de la ATE «Valencia CF» incorpora determinaciones relativas al planeamiento que se integran en el planeamiento urbanístico del municipio de València. El interés general que se ha de procurar cuando la Administración otorga tal declaración y modifica el planeamiento que permita su implantación, en su caso, es el mismo que se ha de garantizar cuando durante la vigencia de una ATE surgen circunstancias que impiden la satisfacción de aquel.

En el presente supuesto, el Plan incorporaba determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que pasaron a integrarse en el planeamiento del municipio y preveía su ejecución conforme a unas fases que, ordenadas temporalmente, garantizaban la inmediatez en su ejecución y la consecución del interés general. La decisión que se adopte sobre la conservación o derogación de las determinaciones del plan, «todo ello de forma motivada y basándose en el interés general y en el ejercicio legítimo de la potestad discrecional de aprobación del planeamiento que recoja la ordenación estructural», comportará la necesaria evaluación, en los términos del acuerdo, de la propuesta que presente el promotor (que ha de ser «creíble y garantizada financieramente para finalizar el estadio y otras previsions incorporadas a la ATE»).

Por último, sobre la regularización y actualización del contenido y plazos de la ATE solicitada, no procede estimar esta alegación por cuanto supone mantener la vigencia de la ATE, lo que actualmente es contrario al propio acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021 y haría innecesario el procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad que se encuentra actualmente en tramitación.

Se concluye, por lo expuesto, que la alegación ha de ser desestimada.

Quinto. Respecto las alegaciones de la mercantil Expo Grupo, SA, de fecha 13/04/2022 (reiteradas en fecha 13.06.2022) sobre la alternativa de una declaración parcial de la caducidad que excluyera el ámbito reparcelado de la fase 1 Zona A «Antiguo Mestalla», que mantuviera las

determinacions del pla en aquest àmbit i la iniciació d'un expedient per a modificar els usos previstos en la parcel·la de la seua propietat.

La decisió de la Generalitat en els termes sol·licitats per Expo Grupo, SA, se circumscriu dins de la potestat discrecional inherent a l'aprovació de l'ordenació estructural, l'exercici de la qual exigeix motivació, com estableix l'article 35.1.i de la Llei 39/2015 (LPAC), i la necessària ponderació dels interessos generals. Una qüestió diferent és la decisió que sobre els aspectes que incideixen en l'ordenació detallada adopte l'Ajuntament de València, que és el competent sobre aquest tema.

La derogació o manteniment del planejament ha de respondre a la necessitat de preservar l'interés general. En aquest sentit, la Subdirecció General d'Ordenació del Territori ha emés informe sobre opcions de derogació o manteniment de les previsions del planejament de l'ATE, amb data 05.07.2022, del qual es desprèn la conveniència de declarar tant la zona A, «Antic Mestalla», com la zona B, «Corts Valencianes», àmbits estratègics de qualificació urbana, d'acord amb el que es preveu en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprovada per mitjà del Decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell.

D'altra banda, cal recordar que, amb l'aprovació del Pla de l'ATE, es van prendre en consideració les demandes històriques de la ciutadania per a l'ampliació del Jardí Botànic de la ciutat de València, a executar sobre el solar de la denominada «illa de Jesuïtes». Per això, a fi d'aconseguir la seua materialització, el pla incorpora la transferència de l'edificabilitat d'aquest solar a la parcel·la situada en el número 35 de l'avinguda d'Aragó, en l'àmbit de la zona A, «Antic Mestalla». Si bé podia haver-se realitzat per mitjà d'una modificació del PGOU de València, com indica el mateix ajuntament en el seu informe d'al·legacions, «simplement es va aprofitar la tramitació del Pla ATE, que havia d'afectar aquest mateix àmbit físic, per a materialitzar les determinacions de planejament contingudes en el conveni de Jesuïtes esmentat de 2013». Per aquests motius, i a la vista també de l'informe esmentat de la Subdirecció General d'Ordenació del Territori, s'estima favorable el manteniment de les determinacions del pla en relació amb aquesta qüestió.

Respecte als defectes al·legats en les fases i condicions de l'ATE, l'aprovació del pla va comportar l'assumpció de la responsabilitat del València CF en l'execució de les actuacions incloses en l'ATE, entre les quals la construcció de l'hotel, i així es recollia en el pla aprovat definitivament per mitjà de la Resolució de 19.02.2015. Expo Grupo no va formular al·legacions en aquest sentit (tal com es pot comprovar en l'annex I d'aquesta resolució, relatiu a l'informe sobre les al·legacions presentades) ni tampoc va recórrer en via jurisdiccional contra l'aprovació del pla. A més a més, l'acord subscrit d'acord mutu entre el València CF i Expo Grupo, SA, amb data 30 de gener de 2015, constata l'assumpció pel València CF de la responsabilitat en la gestió i implantació de les actuacions previstes en l'ATE, amb referència expressa a la construcció de l'hotel en la primera de les fases, i per Expo Grupo, SA, d'executar l'hotel en els terminis marcats en l'ATE. Es conclou, per tant, que la mercantil va acceptar els termes continguts en la resolució, que esdevé consentida i ferma, i no és procedent estimar les al·legacions plantejades actualment per la mercantil després de més de set anys de vigència d'un pla contra el qual no es va recórrer en el seu moment. Per tant, s'emet informe desfavorable sobre aquesta al·legació.

La mercantil planteja, així mateix, davant la possibilitat d'arxivar l'expedient de caducitat, una modificació dels terminis eliminant la intervenció del promotor en la construcció de l'hotel i posposant-la a un moment posterior a l'enderrocament del camp de futbol. En cas d'optar per una declaració parcial de caducitat, que excloga l'àmbit reparcel·lat de la fase 1, zona A, «Antic Mestalla», mantenint en conseqüència les determinacions del pla, i inici de la modificació del pla per a regularitzar i actualitzar els terminis d'execució en relació amb l'edificabilitat de la parcel·la de l'avinguda d'Aragó, núm. 35, per a destinar-la als usos previstos en l'article 8 de la normativa del pla. Plantegen també modificar el pla per a poder incrementar l'edificabilitat d'ús residencial. Respecte d'això últim ha d'indicar-se que, si decau l'ATE, serà l'Ajuntament de València el que podrà fer ús de la seua potestat de *ius variandi* del seu planejament, si així ho considera oportú. En aquest cas, l'Ajuntament abordarà el que siga procedent en relació amb aquesta pretensió, i haurà de tindre en compte l'obtenció

determinaciones del Plan en dicho ámbito y la iniciación de un expediente para modificar los usos previstos en la parcela de su propiedad.

La decisión de la Generalitat en los términos solicitados por Expo Grupo, SA, se circumscribe dentro de la potestad discrecional inherente a la aprobación de la ordenación estructural, cuyo ejercicio exige de motivación, como establece el art. 35.1.i) de la Ley 39/2015 (LPAC), y de la necesaria ponderación de los intereses generales. Cuestión distinta es la decisión que sobre los aspectos que inciden en la ordenación pormenorizada adopte el Ayuntamiento de València, que es el competente al respecto.

La derogación o mantenimiento del planeamiento ha de responder a la necesidad de preservar el interés general. En este sentido, la Subdirección General de Ordenación del Territorio, ha emitido informe sobre opciones de derogación o mantenimiento de las previsiones del planeamiento de la ATE, de fecha 05.07.2022, del que se desprende la conveniencia de declarar, tanto la zona A «Antiguo Mestalla» como la zona B «Corts Valencianes», ámbitos estratégicos de cualificación urbana, de acuerdo con lo previsto en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.

Por otra parte, cabe recordar que, con la aprobación del Plan de la ATE, se tomaron en consideración las demandas históricas de la ciudadanía para la ampliación del Jardín Botánico de la ciudad de València, a ejecutar sobre el solar de la denominada «Manzana de Jesuitas». Por ello, a fin de conseguir su materialización, el plan incorpora la transferencia de la edificabilidad de dicho solar a la parcela situada en el núm. 35 de la avenida de Aragón, en el ámbito de la Zona A «Antiguo Mestalla». Si bien podía haberse realizado mediante una modificación del PGOU de València, como indica el propio ayuntamiento en su informe de alegaciones «simplemente se aprovechó la tramitación del Plan ATE, que iba a afectar a ese mismo ámbito físico, para materializar las determinaciones de planeamiento contenidas en el citado Convenio de Jesuitas de 2013». Por dichos motivos, y a la vista también del citado informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio, se estima favorable el mantenimiento de las determinaciones del plan en relación con esta cuestión.

Respecto los defectos alegados en las fases y condiciones de la ATE, la aprobación del Plan comportó la asunción de la responsabilidad del Valencia CF en la ejecución de las actuaciones incluidas en la ATE, entre ellas la construcción del hotel y así se recogía en el plan aprobado definitivamente por Resolución de 19.02.2015. Expo Grupo no formuló alegaciones a este respecto (tal y como se puede comprobar en el anexo I de dicha resolución, relativo al informe sobre las alegaciones presentadas) ni tampoco recurrió en vía jurisdiccional la aprobación del plan. A mayor abundamiento, el acuerdo suscrito de mutuo acuerdo entre el Valencia CF y Expo Grupo, SA, en fecha 30 de enero de 2015, constata la asunción por el Valencia CF de la responsabilidad en la gestión e implantación de las actuaciones previstas en la ATE, con referencia expresa a la construcción del hotel en la primera de las fases, y por Expo Grupo, SA, de ejecutar el hotel en los plazos marcados en la ATE. Se concluye, por tanto, que la mercantil aceptó los términos contenidos en la resolución, deviniendo la misma consentida y firme y no procede estimar las alegaciones planteadas actualmente por la mercantil tras más de siete años de vigencia de un plan que no fue recurrido en su momento. Por lo tanto, se informa desfavorablemente esta alegación.

La mercantil plantea, asimismo, ante la posibilidad de archivar el expediente de caducidad, una modificación de los plazos eliminando la intervención del promotor en la construcción del hotel y posponiendo esta a un momento posterior al derribo del campo de fútbol. En caso de optar por una declaración parcial de caducidad, que la misma excluya el ámbito reparcelado de la Fase 1 Zona A «Antiguo Mestalla» manteniendo en consecuencia las determinaciones del plan, e inicio de la modificación del plan para regularizar y actualizar los plazos de ejecución en relación con la edificabilidad de la parcela de la avenida de Aragón núm. 35 para destinarla a los usos previstos en el artículo 8 de la Normativa del plan. Plantean también modificar el plan para poder incrementar la edificabilidad de uso residencial. Respecto de esto último, debe indicarse que, si decae la ATE, será el Ayuntamiento de València el que podrá hacer uso de su potestad de *ius variandi* de su planeamiento, si así lo considera oportuno. En ese caso, el Ayuntamiento abordará lo que proceda en relación con esta pretensión, debiendo tener en cuenta

de les reserves de sòls dotacionals que requeriria un increment de l'ús residencial respecte del previst en el pla.

Sisé. Respecte a l'al·legació del Servei d'Activitats de l'Ajuntament de València, amb data 04.04.2022 (reiterada en informe amb data 10/06/2022), en la qual s'informa que les llicències d'obres i activitats concedides al València CF es van atorgar per a un aforament màxim de 74.530 persones i que poden resultar afectades en virtut de la conservació o derogació de les determinacions del pla de l'ATE.

En relació amb la diversa documentació presentada en els expedients d'obra i d'activitat, el Servei d'Activitats adverteix que, en el cas de produir-se la caducitat, ha de determinar-se el planejament que hi resulte aplicable, ja que això podria tindre incidència respecte de les sol·licituds de modificació de llicència d'obres i d'activitat, respecte a la legislació i planejament d'aplicació. S'estima l'al·legació, en el sentit que la Generalitat ha de fer ús de les facultats previstes en l'article 5.3 de la Llei 1/2012 i decidir, en conseqüència, els termes en què quedarà el planejament. Tot això sense perjudici de les competències sobre planejament i gestió urbanística que, d'ara endavant, corresponguen a l'Ajuntament de València en aquest àmbit.

Seté. Respecte a l'al·legació de la Secretària d'Àrea 1 de l'Ajuntament de València, amb data 12/04/2022, en la qual reiteren els incompliments del promotor i plantegen bé una derogació parcial del pla que excloga els terrenys de l'Ajuntament de València i d'Expo Grupo, per considerar que la seua inclusió en l'ATE responia en el seu moment a una qüestió d'oportunitat, bé el manteniment íntegre del pla introduint garanties addicionals que ha de complir el promotor.

En relació amb la possibilitat del manteniment del pla, és possible, en línia amb l'informe de l'Advocacia d'11.08.2021, interpretar que l'article 5.3 de la Llei 1/2012 en permet el manteniment, si bé haurà d'adoptar-se de forma motivada i basant-se en l'interès general i en l'exercici legítim de la potestat discrecional en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Resulta aconsellable, no obstant això, que la decisió sobre el planejament es consensue amb aquest ajuntament i, per al cas d'optar pel manteniment de les determinacions del Pla ATE, incloure fórmules jurídiques adequades per a garantir que el promotor, per a patrimonialitzar les plusvàlues urbanístiques derivades d'aquest pla, haja d'acreditar prèviament que ha complit o garantit de manera suficient els seus compromisos i obligacions. En síntesi, les observacions de l'Ajuntament es refereixen principalment a:

- La modificació de les normes urbanístiques del pla aprovat, introduint particularitats en la gestió de les actuacions pendents d'executar pel promotor, amb la finalitat de garantir la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'ATE.

- La construcció del nou estadi, plantejant la necessitat que es respecten els termes acordats en sengles convenis de 20.12.2005 i 03.09.2007 subscrits entre l'Ajuntament de València i el València CF, i en l'Acord del Consell de 29.06.2012. Justifiquen aquesta necessitat en considerar que tant l'obtenció del solar on se situa el nou estadi com els drets urbanístics que poden adquirir-se sobre la base de les determinacions del Pla de l'ATE es van fixar com a contraprestació a les actuacions que el promotor, en aquest cas, es va comprometre a executar.

- La possibilitat d'acordar la suspensió de l'atorgament de llicències en la zona A, «Antic Mestalla», i zona B, «Corts Valencianes», a fi de facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística, de conformitat amb l'article 68 del TRLOTUP.

S'estima l'al·legació, en el sentit que s'incorporen condicions de gestió tendents a assegurar el compliment dels compromisos i obligacions relacionats en la consideració tecnicojurídica cinquena de la resolució aprovatòria del Pla ATE, inclosa la cessió a l'Ajuntament lliure de càrregues d'urbanització del 10 % de l'increment sobre l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit (apartat 5.1), així com els derivats dels convenis subscrits pel promotor amb l'Ajuntament, exclosos els compromisos ja complits.

A més, amb la finalitat d'evitar situacions d'inseguretat jurídica, les condicions de gestió han de quedar fixades d'una manera clara, i per això, des de la consideració de l'interès supramunicipal afectat pel manteniment de les determinacions del pla, resulta necessari que el Consell, en el mateix acte, acorde la suspensió de l'atorgament de llicències en

la obtenció de les reserves de sòls dotacionals que precisaria un increment del ús residencial respecte del previst en el plan.

Sexto. Respecto a la alegación del Servicio de Actividades del Ayuntamiento de València, de fecha 04/04/2022 (reiterada en informe de fecha 10/06/2022), en la que se informa que las licencias de obras y actividades concedidas al Valencia CF se otorgaron para un aforo máximo de 74.530 personas y que pueden resultar afectadas en virtud de la conservación o derogación de las determinaciones del plan de la ATE.

En relación con la diversa documentación presentada en los expedientes de obra y de actividad, el Servicio de Actividades advierte que, en el caso de producirse la caducidad, debe determinarse el planeamiento que resulte aplicable, por cuanto ello podría tener incidencia respecto de las solicitudes de modificación de licencia de obras y de actividad, respecto a la legislación y planeamiento de aplicación. Se estima la alegación, en el sentido de que la Generalitat debe hacer uso de las facultades previstas en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012 y decidir, consecuencia, los términos en que quedará el planeamiento. Todo ello sin perjuicio de las competencias sobre planeamiento y gestión urbanística que, en lo sucesivo, correspondan al Ayuntamiento de València en este ámbito.

Séptimo. Respecto la alegación de la Secretaria de Área 1 del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 12/04/2022, en la que reiteran los incumplimientos del promotor y plantean bien una derogación parcial del plan que excluya los terrenos del Ayuntamiento de Valencia y de Expo Grupo, por considerar que la inclusión de los mismos en la ATE respondió en su momento a una cuestión de oportunidad, bien el mantenimiento íntegro del plan introduciendo garantías adicionales a cumplir por el promotor.

En relación con la posibilidad del mantenimiento del plan, es posible, en línea con el informe de la Abogacía de 11.08.2021, interpretar que el artículo 5.3 de la Ley 1/2012 permite el mantenimiento, si bien deberá adoptarse de forma motivada y basándose en el interés general y en el ejercicio legítimo de la potestad discrecional en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Resulta aconsejable, no obstante, que la decisión sobre el planeamiento se consensúe con este Ayuntamiento y, para el caso de optar por el mantenimiento de las determinaciones del Plan ATE, incluir fórmulas jurídicas adecuadas para garantizar que el promotor, para patrimonializar las plusvalías urbanísticas derivadas de dicho plan, deba previamente acreditar que ha cumplido o garantizado de forma suficiente sus compromisos y obligaciones. En síntesis, las observaciones del Ayuntamiento se refieren principalmente a:

- La modificación de las normas urbanísticas del Plan aprobado, introduciendo particularidades en la gestión de las actuaciones pendientes de ejecutar por el promotor, con el fin garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ATE.

- La construcción del nuevo estadio, planteando la necesidad de que se respeten los términos acordados en sendos Convenios de 20.12.2005 y 3.9.2007 suscritos entre el Ayuntamiento de València y el Valencia CF, y en el acuerdo del Consell de 29.06.2012. Justifican esta necesidad al considerar que, tanto la obtención del solar donde se ubica el nuevo estadio como los derechos urbanísticos que pueden adquirirse en base a las determinaciones del Plan de la ATE, se fijaron como contraprestación a las actuaciones que el promotor, en este caso, se comprometió a ejecutar.

- La posibilidad de acordar la suspensión del otorgamiento de licencias en la Zona A «Antiguo Mestalla» y Zona B «Corts Valencianes» a fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística, de conformidad con el artículo 68 del TRLOTUP.

Se estima la alegación, en el sentido de que se incorporen condiciones de gestión tendentes a asegurar el cumplimiento de los compromisos y obligaciones relacionados en la Consideración Técnico Jurídica Quinta de la Resolución aprobatoria del Plan ATE, incluida la cesión al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización del 10 % del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito (apartado 5.1), así como los derivados de los convenios suscritos por el promotor con el Ayuntamiento, excluidos aquellos compromisos ya cumplidos.

Además, con la finalidad de evitar situaciones de inseguridad jurídica, las condiciones de gestión deben quedar fijadas de una manera clara, y por ello, desde la consideración del interés supramunicipal afectado por el mantenimiento de las determinaciones del plan, resulta necesario que el Consell en el mismo acto, acuerde la suspensión del otorgamiento

els dos àmbits, respecte de les parcel·les amb aprofitament lucratiu privat a les quals el Pla ATE assigna un ús dominant residencial o terciari, exceptuant els solars del nou estadi (terciari especial, antic dotacional privat) i del conveni de Jesuïtes, fins que es publiquen i entren en vigor les fitxes de gestió adaptades a les determinacions que s'incorporen. En el sentit apuntat, en termes generals, cal informar favorablement sobre les al·legacions de l'Ajuntament de València.

Huité. Respecte de l'al·legació del València CF, amb data 10.06.2022, en la qual indica que compleix els requisits exigits per l'Administració per a evitar la caducitat.

El promotor al·lega que ha complit amb la presentació d'una «proposta creïble» per a acabar el nou estadi i la resta de fites, i presenta amb data 09.06.2022 nova documentació tècnica davant l'Ajuntament, que projecta «un estadi amb un aforament màxim superior als 70.000 espectadors, amb coberta i amb totes les característiques que li permeten albergar qualsevol esdeveniment futbolístic de primera categoria», si bé amb *fases en les obres, amb una primera fase per a la inauguració de l'estadi per a un aforament aproximadament de 49.000 espectadors, i capaç d'allotjar un esdeveniment futbolístic de primer nivell, ja siga de competicions nacionals (LFP/RFEF), partits de mundial FIFA o competicions europees (UEFA).

D'altra banda, en relació amb les conclusions de l'informe esmentat de l'IVF, assenyala que la seua proposta està també «garantida financera», i per a això aporta major informació respecte a les fonts de finançament (procedent de CVC i La Liga; de les vendes d'immobles propietat del club; de determinats acords comercials amb terceres empreses, i de línies de crèdit de CaixaBank i de Rights & Media Funding Limited, que són els majors creditors del club), amb la finalitat de concretar «les condicions a les quals les ofertes estarien subjectes per a poder verificar que poden materialitzar-se».

En relació amb la primera qüestió, la memòria informativa del Pla de l'ATE per a la zona B, «Corts Valencianes», assenyala que la parcel·la GSP-1* es reserva per a la ubicació d'un «nou gran estadi, capaç d'acollir esdeveniments esportius de primer nivell internacional», sense més al·lusions al nombre d'espectadors, encara que la veritat és que, en la memòria justificativa, sí que es contenen al·lusions al conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de València i el València CF el 20.12.2005. D'altra banda, l'article 3 (còmput d'edificabilitat) de la normativa complementària del Pla de l'ATE per a aquesta zona B tampoc conté una previsió concreta quant al nombre d'espectadors del nou estadi. En tot cas, cal indicar que ha d'estimar-se l'al·legació de l'Ajuntament, indicada més amunt, en el sentit que s'incorporen condicions de gestió tendents a assegurar el compliment dels compromisos i obligacions pendents, inclosos els derivats dels convenis subscrits pel promotor amb l'Ajuntament.

D'altra banda, en relació amb la nova documentació esmentada més amunt referida a les fonts de finançament, en resposta al que s'indica en l'informe de l'IVF, en relació amb el que s'estableix en la consideració jurídica tercera («Terminis d'execució. Incumpliment») de l'acord del Consell amb data 19.11.2021, que va fixar un termini de 90 dies perquè el promotor de l'ATE presentara «una proposta creïble i garantida financera per a finalitzar l'estadi i altres previsions incorporades en l'ATE», convé aclarir la confusió expressada en l'escrit d'al·legacions del promotor de l'ATE, perquè aquesta condició no és un requisit «per a evitar la caducitat de l'ATE», sinó per a aplicar la competència expressament atorgada per l'article 5.3 de la Llei 1/2012, de «decidir si es deroguen o no les previsions del planejament aprovat en ocasió de la tramitació de l'ATE».

També cal aclarir que aquesta exigència no es va incloure com a condicionant en la part resolutiva de l'acord esmentat del Consell; que aquesta exigència no pot excloure altres possibles motius que aconsellen una decisió o l'altra, basada en l'exercici legítim de la potestat discrecional d'aprovació del planejament que reculla l'ordenació estructural, i que l'informe de l'IVF és facultatiu i no vinculant (article 80.1 de l'LPAC).

Com siga que l'informe de la Subdirecció General d'Ordenació del Territori amb data 05.07.2022 planteja la conveniència de mantindre les previsions del Pla de l'ATE, res no obsta perquè, en aquest cas, l'Administració competent establisca altres condicions en l'àmbit de la gestió urbanística que garantisquen el compliment dels compromisos assumits

de licencias en ambos ámbitos, respecto de las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado a las que el Plan ATE asigna un uso dominante residencial o terciario, exceptuando los solares del nuevo estadio (terciario especial, antiguo dotacional privado) y del Convenio de Jesuítas, hasta que se publiquen y entren en vigor las fichas de gestión adaptadas a las determinaciones que se incorporen. En el sentido apuntado, en términos generales, cabe informar favorablemente las alegaciones del Ayuntamiento de València.

Octavo. Respecto de la alegación del Valencia CF de fecha 10.06.2022 en la que indica que cumple los requisitos exigidos por la Administración para evitar la caducidad.

El promotor alega que ha cumplido con la presentación de una «proposta creïble» para terminar el nuevo estadio y el resto de hitos, presentando en fecha 09.06.2022 nueva documentación técnica ante el Ayuntamiento, que proyecta «un estadio con un aforo máximo superior a los 70.000 espectadores, con cubierta y con todas las características que le permitan albergar cualquier evento futbolístico de primera categoría», si bien con faseamiento de las obras, con una primera fase para la inauguración del estadio para un aforo aproximadamente de 49.000 espectadores, y capaz de alojar un evento futbolístico de primer nivel, ya sea de competiciones nacionales (LFP/RFEF), partidos de mundial FIFA o competiciones europeas (UEFA).

Por otra parte, en relación con las conclusiones del citado informe del IVF, señala que su propuesta está también «garantizada financieramente», para lo que aporta mayor información respecto a las fuentes de financiación (procedente de CVC y La Liga; de las ventas de inmuebles propiedad del Club; de determinados acuerdos comerciales con terceras empresas; y de líneas de crédito de CaixaBank y de Rights & Media Funding Limited, que son los mayores acreedores del club), con el fin de concretar «las condiciones a las que las ofertas estarían sujetas para poder verificar que las mismas pueden materializarse».

En relación con la primera cuestión, la memoria informativa del Plan de la ATE para la zona B «Corts Valencianes» señala que la parcela GSP-1* se reserva para la ubicación de un «nuevo gran estadio, capaz de acoger eventos deportivos de primer nivel internacional», sin mayores alusiones al número de espectadores, aunque lo cierto es que, en la memoria justificativa, sí se contienen alusiones al convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de València y el Valencia C.F. el 20.12.2005. Por otra parte, el artículo 3 (cómputo de edificabilidad) de la normativa complementaria del Plan de la ATE para dicha zona B tampoco contiene una concreta previsión en cuanto al número de espectadores del nuevo estadio. En todo caso, cabe indicar que debe estimarse la alegación del Ayuntamiento, arriba indicada, en el sentido de que se incorporen condiciones de gestión tendentes a asegurar el cumplimiento de los compromisos y obligaciones pendientes, incluidos los derivados de los convenios suscritos por el promotor con el Ayuntamiento.

Por otro lado, en relación con la nueva documentación arriba citada referida a las fuentes de financiación, en respuesta a lo indicado en el informe del IVF, en relación con lo establecido en la consideración jurídica tercera (Plazos de ejecución. Incumplimiento) del acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, que fijó un plazo de 90 días para que el promotor de la ATE presentase «una propuesta creïble y garantizada financieramente para finalizar el estadio y otras previsions incorporadas en la ATE», conviene aclarar la confusión expresada en el escrito de alegaciones del promotor de la ATE, pues esa condición no es un requisito «para evitar la caducidad de la ATE», sino para aplicar la competencia expresamente otorgada por el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de «decidir si se derogan o no las previsions del planeamiento aprobado con ocasión de la tramitación de la ATE».

También cabe aclarar que dicha exigencia no se incluyó como condicionante en la parte resolutiva del citado acuerdo del Consell; que dicha exigencia no puede excluir otros posibles motivos que aconsejen una u otra decisión, basada en el ejercicio legítimo de la potestad discrecional de aprobación del planeamiento que recoja la ordenación estructural; y que el informe del IVF es facultativo y no vinculante (artículo 80.1 de la LPAC).

Como quiera que el informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio de fecha 05.07.2022 plantea la conveniència de mantener las previsions del Plan de la ATE, nada obsta a que, en ese caso, por la administración competente se establezcan otras condiciones en el ámbito de la gestión urbanística, que garanticen el cumplimiento de los

en el seu moment pel promotor de l'ATE. Per aquest motiu, ja no es considera necessari que l'Administració autonòmica entre a analitzar la nova documentació presentada.

Tot això sense perjudici que, atesa la peculiar ubicació d'aquesta ATE en sòl urbà, l'Administració municipal competent puga fer ús en el seu moment de les potestats dirigides a la substitució forçosa, en desenvolupament de les competències atribuïdes pels articles 188 i següents del TRLLOTUP, tal com apunta l'informe de l'Advocacia de la Generalitat amb data 11.08.2021.

Nové. Respecte de l'al·legació del València CF amb data 10.06.2022 que reitera la improcedència de caducar l'ATE.

El promotor reitera el que ja indicava en el seu escrit d'al·legacions anterior, si bé apunta com a novetat que amb data 09.06.2022 ha presentat davant l'Ajuntament de València nova modificació del projecte tècnic per a acabar la construcció del nou estadi. També que s'ha produït un canvi de circumstàncies en haver obtingut el finançament de CVC i La Liga.

Respecte a aquesta al·legació, cal remetre's a allò que ja s'indica en els punts primer, segon i tercer de l'anàlisi de les al·legacions, i cal remarcar especialment l'incompliment dels compromisos inclosos en la fase II.1, que havien d'executar-se en el període 2018-2021.

En tot cas, en el punt huité d'aquesta anàlisi d'al·legacions ja s'ha aclarit la confusió expressada pel promotor de l'ATE, en el sentit que l'exigència d'aportar l'esmentada «proposta creïble i garantida finançament» no és un requisit «per a evitar la caducitat de l'ATE», sinó per a aplicar la competència expressament atorgada per l'article 5.3 de la Llei 1/2012. I, en aquest sentit, res no obsta perquè aquesta administració puga exercir legítimament aquesta competència discrecional, basant-se en altres motius d'interès general.

Tot això sense perjudici del resultat final del recurs contenciós administratiu interposat davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, contra la resolució del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball denegatòria de la sol·licitud de reorganització dels terminis de l'ATE.

Desé. Respecte de l'al·legació del València CF AMB data 10.06.2022, sobre les conseqüències d'una eventual declaració de caducitat de l'ATE.

El promotor remarca que, en cas de procedir-se a la resolució anticipada i caducitat de l'ATE, la mesura que s'adopti respecte de les previsions del planejament ha de ser proporcional, prou motivada i coherent amb les exigències de l'interès general. Concretament, sol·licita que es justifique en què es diferencia la mesura que s'adopti respecte de la reorganització dels terminis de l'ATE sol·licitada en el seu moment, i indica no entendre per què l'Ajuntament de València exigeix l'establiment de «fórmules jurídiques adequades per a garantir que el València CF, SAD, per a patrimonialitzar les plusvàlues urbanístiques derivades del Pla ATE, haja d'acreditar prèviament que ha complert o garantit de manera suficient els seus compromisos i obligacions». Això en considerar que, encara que l'ATE es duga a terme en diferents fases, aquestes no són independents, sinó que totes estan íntimament relacionades entre si, i perquè s'afirma que, per al club, «la venda de les parcel·les del vell estadi estarà sempre condicionada a l'execució completa del nou estadi i del lliurament pacífic de la posició de les parcel·les del vell Mestalla en els paràmetres establits amb l'ATE».

En aquest sentit, cal indicar que, amb la resolució anticipada i caducitat de l'ATE (que resulta obligatòria per a aquesta administració, a la vista del que ja s'ha indicat), es perd la condició de promotor i s'extingixen les competències assumides per la Generalitat quant a la potestat de gestió urbanística. És per això que el planejament que resulte de la competència prevista en l'article 5.3 de la Llei 1/2012 ha de recollir necessàriament els «termes» que resolga la conselleria competent en matèria de territori, que poden substituir les fases previstes per a l'ATE per altres condicions de planejament i gestió alternatives a aquestes.

En tot cas, com no pot ser d'una altra manera, la mesura que s'adopti respecte de les previsions del planejament serà proporcional,

compromisos asumidos en su día por el promotor de la ATE. Por este motivo, ya no se considera necesario entrar a analizar por esta Administración autonómica la nueva documentación presentada.

Todo ello sin perjuicio de que, dada la peculiar ubicación de esta ATE en suelo urbano, la Administración municipal competente pueda hacer uso en su momento de las potestades dirigidas a la sustitución forzosa, en desarrollo de las competencias atribuidas por los artículos 188 y siguientes del TRLLOTUP, tal y como apunta el informe de la Abogacía de la Generalitat de fecha 11.08.2021.

Noveno. Respecto de la alegación del Valencia CF de fecha 10.06.2022 que reitera la improcedencia de caducar la ATE.

El promotor reitera lo ya indicado en su anterior escrito de alegaciones, si bien apunta como novedad que en fecha 09.06.2022 ha presentado ante el Ayuntamiento de València nueva modificación del proyecto técnico para terminar la construcción del nuevo estadio. También que se ha producido un cambio de circunstancias al haber obtenido la financiación de CVC y La Liga.

Respecto a esta alegación, cabe remitirse a lo ya indicado en los puntos primero, segundo y tercero del análisis de las alegaciones, debiendo remarcar especialmente el incumplimiento de los compromisos incluidos en la Fase II.1, que debían ejecutarse en el período 2018-2021.

En todo caso, en el punto octavo de este análisis de alegaciones ya se ha aclarado la confusión expresada por el promotor de la ATE, en el sentido de que la exigencia de aportar la citada «propuesta creíble y garantizada financieramente» no es un requisito «para evitar la caducidad de la ATE», sino para aplicar la competencia expresamente otorgada por el artículo 5.3 de la Ley 1/2012. Y, en este sentido, nada obsta a que esta Administración pueda ejercer legítimamente dicha competencia discrecional, basándose en otros motivos de interés general.

Todo ello sin perjuicio del resultado final del recurso contencioso-administrativo interpuesto ante la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, contra la Resolución del Conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, denegatoria de la solicitud de reorganización de los plazos de la ATE.

Décimo. Respecto de la alegación del Valencia CF de fecha 10.06.2022 sobre las consecuencias de una eventual declaración de caducidad de la ATE.

El promotor remarca que, en caso de procederse a la resolución anticipada y caducidad de la ATE, la medida que se adopte respecto de las previsions del planeamiento debe ser proporcional, suficientemente motivada y coherente con las exigencias del interés general. Concretamente, solicita que se justifique en què se diferencia la medida que se adopte respecto de la reorganización de los plazos de la ATE solicitada en su momento, e indica no entender por què el Ayuntamiento de València exige el establecimiento de «fórmulas jurídicas adecuadas para garantizar que el Valencia C.F., S.A.D., para patrimonializar las plusvalías urbanísticas derivadas del Plan ATE, deba previamente acreditar que ha cumplido o garantizado de forma suficiente sus compromisos y obligaciones». Ello al considerar que, aunque la ATE se lleve a cabo en diferentes fases, estas no son independientes, sino que todas ellas están íntimamente relacionadas entre sí, y porque se afirma que, para el Club, «la venta de las parcelas del viejo estadio estará siempre condicionada a la completa ejecución del nuevo estadio y de la pacífica entrega de la posición de las parcelas del viejo Mestalla en los parámetros establecidos bajo la ATE».

A este respecto, cabe indicar que, con la resolución anticipada y caducidad de la ATE (que resulta obligatoria para esta Administración, a la vista de lo ya indicado) se pierde la condición de promotor y se extinguen las competencias asumidas por la Generalitat en cuanto a la potestad de gestión urbanística. Es por ello que el planeamiento que resulte de la competencia prevista en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, ha de recoger necesariamente los «términos» que resuelva la conselleria competente en materia de territorio, que pueden substituir las fases previstas para la ATE por otras condiciones de planeamiento y gestión alternativas a estas.

En todo caso, como no puede ser de otro modo, la medida que se adopte respecto de las previsions del planeamiento serà proporcional,

prou motivada i plenament coherent amb les exigències de l'interés general.

Onzé. Respecte de l'al·legació del València CF amb data 10.06.2022, «sobre la reiterada i constant incongruència en les decisions de l'Administració».

L'escrit del València CF recorda que, fins que no es dicte una resolució definitiva, l'Administració no pot «publicar» (en mitjans de comunicació) que l'ATE està caducada. També afirma que l'Administració no està prenent decisions de manera objectiva i imparcial, ajustant-se a les exigències de l'interés públic, per la qual cosa sol·licita que s'arxive el procediment de resolució anticipada i caducitat de l'ATE, i que s'acorde la reorganització d'aquesta, de conformitat amb la seua proposta presentada amb data 08.03.2022.

Davant d'aquesta afirmació cal respondre que aquesta administració està subjecta en la seua actuació al principi de legalitat i a la resta de l'ordenament jurídic, i que prèviament a l'adopció de l'acord del Consell amb data 19.11.2021 es van emetre sengles informes de l'Advocacia General de la Generalitat, amb dates 11.08.2021 i 15.11.2021. També que, en expressar la seua oposició a la resolució anticipada i caducitat de l'ATE, serà preceptiva l'emissió de dictamen per part del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

En tot cas, és procedent accedir a la sol·licitud respecte de la remissió de l'informe de l'Advocacia General de la Generalitat amb data 15.11.2021.

Dotzé. Respecte de l'al·legació del València CF amb data 10.06.2022, «sobre la inexistència d'interés legítim de l'Asociación por la Libertad del Valencia CF».

L'escrit afirma que l'actuació de l'associació esmentada constitueix un abús de dret i que és inadmissible que el València CF haja de veure compromesa la informació i documentació que presenta en el procediment, en la defensa dels seus interessos legítims.

En aquest sentit, cal indicar que, en el seu moment, es va tindre per interessada l'associació esmentada a la vista del contingut dels seus estatuts, fent una interpretació àmplia del concepte d'interessat, d'acord amb el que es preveu en l'article 4.1.c de la Llei 39/2015 (LPAC). Cal considerar també que, en la fase de participació pública i consultes realitzada en ocasió de la tramitació de la declaració de l'ATE, i també en ocasió de la tramitació del Pla ATE, es va considerar interessades diverses associacions. És cert que, en aquest cas, ens trobem davant d'un procediment de caducitat de l'ATE, en què són interessats els propietaris de sòl (en aquest cas els seus representants), igual que succeeix amb els procediments de caducitat de programes d'actuació integrada. Però també és cert que la declaració de caducitat està estretament vinculada a la decisió que, si és el cas, adopte la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori sobre la derogació de les previsions de planejament, d'acord amb el que es preveu en l'article 5.3 de la Llei 1/2012. Per aquest motiu, s'estima l'al·legació en el sentit que s'entén *a priori* que l'accés a la documentació de l'expedient ha de limitar-se només a aquella documentació que tinga relació amb els àmbits en els quals es reconeix l'acció pública, d'acord amb el que es preveu en els articles 5 i 62.1 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Tretzé. Respecte de l'al·legació amb data 13.06.2022 de l'Asociación por la Libertad del Valencia CF», en què recorda que s'ha produït un incompliment temporal dels terminis de l'ATE.

L'escrit recorda que s'ha produït un incompliment temporal dels terminis establits en l'ATE i que la conseqüència ha de ser la seua caducitat «amb tots els pronunciaments que puguen produir-se en ocasió d'aquesta». Assenyalen també que les al·legacions del València CF no tenen entitat suficient per a permetre una sort de pròrroga. Pot estimar-se l'al·legació, d'acord amb el que s'ha indicat, *a sensu contrario*, en els punts primer a tercer d'aquest apartat.

Conclusions

Primera. En relació amb les al·legacions formulades pel València CF, se n'informa favorablement i desfavorablement sobre la base del

suficientemente motivada y plenamente coherente con las exigencias del interés general.

Undécimo. Respecto de la alegación del Valencia CF de fecha 10.06.2022 «sobre la reiterada y constante incongruencia en las decisiones de la Administración».

El escrito del Valencia, C.F. recuerda que, hasta que no se dicte una resolución definitiva, la Administración no puede «publicar» (en medios de comunicación) que la ATE está caducada. También afirma que la Administración no está tomando decisiones de forma objetiva e imparcial, ajustándose a las exigencias del interés público, por lo que solicita que se archive el procedimiento de resolución anticipada y caducidad de la ATE, y que se acuerde la reorganización de la misma, de conformidad con su propuesta presentada en fecha 08.03.2022.

Frente a esa afirmación cabe responder que esta Administración está sujeta en su actuación al principio de legalidad y al resto del ordenamiento jurídico, y que previamente a la adopción del acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, se emitieron sendos informes de la Abogacía General de la Generalitat, de fechas 11.08.2021 y 15.11.2021. También que, al expresar su oposición a la resolución anticipada y caducidad de la ATE, será preceptiva la emisión de dictamen por parte del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

En todo caso, procede acceder a lo solicitado respecto a la remisión del informe de la Abogacía General de la Generalitat de fecha 15.11.2021.

Duodécimo. Respecto de la alegación del Valencia CF de fecha 10.06.2022 «sobre el inexistente interés legítimo de la Asociación por la libertad del Valencia C.F.».

El escrito afirma que la actuación de la citada asociación constituye un abuso de derecho y que no es de recibo que el Valencia C.F. tenga que ver comprometida la información y documentación que presenta en el procedimiento, en la defensa de sus legítimos intereses.

A este respecto, cabe indicar que, en su momento, se tuvo por interesada a la citada asociación a la vista del contenido de sus estatutos, haciendo una interpretación amplia del concepto de interesado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1.c) de la Ley 39/2015 (LPAC). Cabe considerar también que, en la fase de participación pública y consultas realizada con ocasión de la tramitación de la declaración de la ATE, y también con ocasión de la tramitación del Plan ATE se consideró interesadas a diversas asociaciones. Ciertamente es que, en este caso, estamos ante un procedimiento de caducidad de la ATE, en la que son interesados los propietarios de suelo (en este caso sus representantes), al igual que sucede con los procedimientos de caducidad de programas de actuación integrada. Pero también es cierto que, la declaración de caducidad está estrechamente vinculada a la decisión que, en su caso, adopte la conselleria competente en materia de ordenación del territorio sobre la derogación de las previsions de planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012. Por este motivo, se estima la alegación en el sentido de que, se entiende *a priori* que el acceso a la documentación del expediente debe limitarse solo a aquella documentación que guarde relación con los ámbitos en los que se reconoce la acción pública, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5 y 62.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Decimotercero. Respecto de la alegación de fecha 13.06.2022 de la «Asociación por la libertad del Valencia C.F.», recordando que se ha producido un incumplimiento temporal de los plazos de la ATE.

El escrito recuerda que se ha producido un incumplimiento temporal de los plazos establecidos en la ATE y que la consecuencia debe ser la caducidad de la misma «con cuantos pronunciamientos pudieren devenir con ocasión de esta». Señalan también que las alegaciones del Valencia CF no tienen entidad suficiente para permitir una suerte de pròrroga. Puede estimarse la alegación, de acuerdo con lo indicado, *a sensu contrario*, en los puntos primero a tercero de este apartado.

Conclusiones

Primera. En relación con las alegaciones formuladas por el Valencia CF, se informan favorable y desfavorablemente en base a lo estableci-

que s'estableix en els punts primer a tercer i huité a dotzé de l'apartat anterior.

Segona. En relació amb les al·legacions formulades per l'Associació por la Libertad del Valencia CF», se n'informa favorablement sobre la base del que s'estableix en el punt tretzé de l'apartat anterior.

Tercera. En relació amb les al·legacions formulades per la mercantil Expo Grupo, SA, s'informa desfavorablement sobre les pretensions recollides en el punt quart, i respecte de les al·legacions recollides en el punt cinqué s'informa favorablement i desfavorablement en els termes indicats.

Quarta. En relació amb les al·legacions formulades per l'Ajuntament de València, Servei d'Activitats, se n'informa favorablement en els termes expressats en el punt sisé.

Cinquena. En relació amb les al·legacions formulades per l'Ajuntament de València, Secretaria Àrea 1, se n'informa favorablement sobre la base del que s'estableix en el punt seté.

ANNEX II

Dictamen 526/2022
Expedient 498/2022

Presidenta
Hble. Sra. Margarita Soler Sánchez

Conselleres i consellers
Il·lmes. Sres. i Il·lms. Srs.
Enrique Fliquete Lliso
Faustino de Urquía Gómez
Asunción Ventura Franch
María del Carmen Pérez Cascales
Joan Carles Carbonell Mateu

Secretari general
Il·lm. Sr. Joan Tamarit i Palacios

El Ple del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sessió celebrada el dia 27 de juliol de 2022, sota la presidència de l'Hble. Sra. Margarita Soler Sánchez, i amb l'assistència dels senyors i les senyores que s'expressen al marge, va emetre, per unanimitat, el dictamen següent:

De conformitat amb les comunicacions de V. H. de 7 de juliol de 2022 (registre d'entrada del dia 8 de juliol), el Ple del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinat el procediment instruït per la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat sobre l'expedient de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica «València Dinamitza».

I Antecedents

De l'examen de l'expedient remés es desprén el següent:

Primer. Amb data 29 de juny de 2012, el Consell de la Generalitat va acordar declarar actuació territorial estratègica (ATE) el projecte «València Dinamitza» promogut pel València CF, SAD, d'acord amb la regulació continguda en els articles 2 i 3 de la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, d'actuacions territorials estratègiques (Llei 1/2012), llavors vigent. Aquest acord es va publicar en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* núm. 6830, de 31 de juliol de 2012.

En aquest acord es decideix, en els seus apartats segon, tercer i quart, respectivament, el següent:

– Designar la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient com a òrgan responsable de la tramitació i aprovació de l'instrument de planificació que es derive d'aquesta actuació.

do en los puntos primero a tercero y octavo a duodécimo del apartado anterior.

Segunda. En relación con las alegaciones formuladas por la «Asociación por la libertad del Valencia C.F.», se informan favorablemente en base a lo establecido en el punto decimotercero del apartado anterior.

Tercera. En relación con las alegaciones formuladas por la mercantil Expo Grupo, SA, se informan desfavorablemente las pretensiones recogidas en el punto cuarto, y respecto las alegaciones recogidas en el punto quinto, se informan favorable y desfavorablemente en los términos indicados.

Cuarta. En relación con las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de València, Servicio de Actividades, se informa favorablemente en los términos expresados en el punto sexto.

Quinta. En relación con las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de València, Secretaria Área 1, se informan favorablemente en base a lo establecido en el punto séptimo.

ANEXO II

Dictamen 526/2022
Expediente 498/2022

Presidenta
Hble. Sra. Margarita Soler Sánchez

Conselleres y Consellers
Ilmas. Sras. e Ilmos. Sres.
Enrique Fliquete Lliso
Faustino de Urquía Gómez
Asunción Ventura Franch
M.^a del Carmen Pérez Cascales
Joan Carles Carbonell Mateu

Secretari General
Ilmo. Sr. Joan Tamarit i Palacios

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2022, bajo la Presidencia de la Hble. Sra. D.^a Margarita Soler Sánchez, y con la asistencia de los señores y las señoras que al margen se expresan emitió, por unanimidad, el siguiente dictamen:

De conformidad con las comunicaciones de V.H., de 7 de julio de 2022 (registro de entrada del día 8 de julio), el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, sobre el expediente de resolución anticipada y declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratègica «Valencia Dinamitza».

I Antecedentes

Del examen del expediente remitido se desprende lo siguiente:

Primero. En fecha 29 de junio de 2012, el Consell de la Generalitat acordó declarar Actuación Territorial Estratègica (ATE) el proyecto «Valencia Dinamitza» promovido por el Valencia C.F., SAD, de acuerdo con la regulación contenida en los artículos 2 y 3 de la entonces vigente Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Actuaciones Territoriales Estratègicas (Ley 1/2012). Dicho Acuerdo fue publicado en el *Diari Oficial de la Comunidad Valenciana* n.º 6830, de 31 de julio de 2012.

En dicho Acuerdo se decide, en sus apartados segundo, tercero y cuarto, respectivamente, lo siguiente:

– Designar a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente como órgano responsable de la tramitación y aprobación del instrumento de planificación que se derive de esta actuación.



– Designar l'Ajuntament de València com a òrgan responsable de la tramitació i aprovació dels instruments de gestió i execució de la planificació esmentada.

– Designar la Conselleria d'Economia, Indústria i Comerç i l'Ajuntament de València com a òrgans responsables del seguiment i control de l'execució de l'actuació territorial estratègica.

Així mateix, en l'apartat cinquè s'assenyala que el desenvolupament de l'actuació territorial estratègica es durà a terme complint les condicions recollides en l'informe elevat al Consell que s'acompanya com a annex a aquest acord. L'incompliment de les condicions esmentades donarà lloc a la caducitat de l'actuació, amb els altres efectes previstos en l'article 5.3 de la Llei 1/2012.

Segon. Posteriorment, per mitjà de la Resolució de 19 de febrer de 2015, de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, es va aprovar el Pla de l'actuació territorial estratègica (Pla ATE), publicat en el BOP de 15 de maig de 2015, que, a més de les determinacions d'ordenació estructural i detallada que havien d'integrar-se en el Pla general d'ordenació urbana de València, va designar com a promotor el València CF, SAD i va establir les condicions de gestió.

El Pla ATE estableix l'ordenació de dos àmbits diferenciats: la zona A, «Antic Mestalla», i la zona B, «Corts Valencianes».

– La zona A, «Antic Mestalla»: suposa una edificabilitat de 121.781 m² residencial i terciària, sobre rasant, i de 19.834 m² terciària sota rasant, amb un total de 58.381 m² de superfície dotacional. L'àmbit es troba delimitat per l'avinguda d'Aragó, l'avinguda de Blasco Ibáñez, l'avinguda de Suècia i el carrer de Joan Reglà.

– La zona B, «Corts Valencianes»: suposa una edificabilitat de 83.664,83 m² terciari especial, en la parcel·la de l'estadi, i l'equipament públic esportiu al costat de Benicalap, i permet la compatibilitat del Tco3, o ús comercial exempt de gran superfície. L'àmbit es troba delimitat per l'avinguda de les Corts Valencianes, el carrer dels Amics del Corpus, el carrer de Nicasi Benlloch i el carrer de la Safor.

Tercer. Una vegada aprovat l'instrument de planejament, i de conformitat amb el que s'estableix en l'apartat 10 de l'informe de compatibilitat que s'adjunta a l'acord de 2012 del Consell, el promotor va constituir, amb data 7 d'abril de 2015, garantia definitiva, per import d'1.162.159,53 €, que corresponen al 5 % del cost total de les obres públiques d'urbanització. Aquesta garantia es va constituir en metàl·lic.

El promotor de l'ATE, al seu torn, va signar dos convenis:

– Conveni de 29 d'abril de 2015 per a l'execució de l'ATE amb la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació.

– Conveni de 26 d'octubre de 2016, amb l'Ajuntament de València i la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.

Quart. L'apartat 12 de l'informe de compatibilitat esmentat estableix el termini d'execució de l'ATE en 10 anys des de l'aprovació dels instruments de planejament (Pla ATE). Aquest termini total es concreta en la Resolució de 19 de febrer de 2015, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, en la consideració tecnicojurídica setena de la qual divideix el termini de 10 anys en tres fases:

Fase I: de trenta-sis mesos de duració «improrrogable».

En aquesta fase es demoliran les dependències municipals en desús en la zona de l'avinguda d'Aragó, s'executarà la fase 1 de la urbanització de la zona A de l'«Antic Mestalla» prevista en el Pla i es construirà un hotel icònic (TER-M) sobre la parcel·la d'aquestes dependències municipals, i sobre la qual se situarà l'edificabilitat terciària transferida del denominat «solar de Jesuïtes».

Fase II: de 5 anys (dividida en dos subfases de 3 i 2 anys, respectivament).

En la primera, s'efectuaran les correccions de l'estudi de mobilitat en l'àmbit de Corts Valencianes, així com la urbanització de l'entorn del Nou Mestalla, l'execució i posada en marxa de l'estadi i les zones comercials en el seu àmbit. A més, s'assumeixen els compromisos de construcció del poliesportiu en la parcel·la GSP-1 i la protecció i posada en valor de les restes arqueològiques, així com les actuacions de sostenibilitat urbana.

En la segona es demolirà el vell Mestalla, s'executarà el terciari i els aparcaments del subsol de l'àmbit de l'avinguda d'Aragó. A més, es

– Designar al Ayuntamiento de València como órgano responsable de la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución de la citada planificación

– Designar a la Conselleria de Economía, Industria y Comercio y al Ayuntamiento de Valencia como órganos responsables del seguimiento y control de la ejecución de la Actuación Territorial Estratégica.

Asimismo, en el apartado Quinto se señala que el desarrollo de la Actuación Territorial Estratégica se llevará a cabo cumpliendo las condiciones recogidas en el informe elevado al Consell que se acompaña como anexo a dicho acuerdo. El incumplimiento de las citadas condiciones dará lugar a la caducidad de la actuación, con los demás efectos previstos en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012.

Segundo. Posteriormente, mediante Resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015, se aprobó al Plan de la Actuación Territorial Estratégica (Plan ATE), publicado en el BOP de 15 de mayo de 2015, que, además, de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que debían integrarse en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, designó como promotor al Valencia CF, SAD y estableció las condiciones de gestión.

El Plan ATE establece la ordenación de dos ámbitos diferenciados: la zona A «Antiguo Mestalla» y la zona B «Corts Valencianes».

– La zona A «Antiguo Mestalla»: supone una edificabilidad de 121.781 m² residencial y terciaria, sobre rasante, y de 19.834 m² terciaria bajo rasante, con un total de 58.381 m² de superficie dotacional. El ámbito se encuentra delimitado por la Avenida Aragón, Avenida Blasco Ibáñez, Avenida de Suecia y calle Joan Regla.

– La zona B «Corts Valencianes»: supone una edificabilidad de 83.664,83 m² terciario especial, en la parcela del estadio, y el equipamiento público deportivo junto a Benicalap, permitiendo la compatibilidad del Tco3, o uso comercial exento de gran superficie. El ámbito se encuentra delimitado por la avenida Corts Valencianes, calle Amics del Corpus, calle Nicasio Benlloch y calle de la Safor.

Tercero. Una vez aprobado el instrumento de planeamiento, y de conformidad con lo establecido en el apartado 10 del Informe de Compatibilidad que se adjunta al Acuerdo de 2012 del Consell, el promotor constituyó, en fecha 7 de abril de 2015, garantía definitiva, por importe de 1.162.159,53 €, correspondiente al 5 % del coste total de las obras públicas de urbanización. Dicha garantía se constituyó en metálico.

El promotor de la ATE, a su vez, firmó dos CONVENIOS:

– Convenio de 29 de abril de 2015 para la ejecución de la ATE con la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

– Convenio de 26 de octubre de 2016, con el Ayuntamiento de Valencia y la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Cuarto. El apartado 12 del citado Informe de Compatibilidad establece el plazo de ejecución de la ATE en 10 años desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento (Plan ATE). Dicho plazo total se concreta en la Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio, y Medio Ambiente, de 19 de febrero de 2015, en cuya Consideración Técnico Jurídica Séptima, divide el plazo de 10 años en tres fases:

Fase I: de treinta seis meses de duración «improrrogable».

En esta fase se demolerán las dependencias municipales en desuso en la zona de la Avenida de Aragón, se ejecutará la fase 1 de la urbanización de la Zona A del 'Antiguo Mestalla' prevista en el Plan y se construirá un hotel icónico (TER-M) sobre la parcela de dichas dependencias municipales, y sobre la que se ubicará la edificabilidad terciaria transferida del denominado «solar de Jesuitas».

Fase II: de 5 años (dividida en dos subfases de 3 y 2 años, respectivamente).

En la primera, se efectuarán las correcciones del Estudio de Movilidad en el ámbito de Corts Valencianes, así como la urbanización del entorno del Nuevo Mestalla, la ejecución y puesta en marcha del estadio y las zonas comerciales en su ámbito. Además, se asumen los compromisos de construcción del polideportivo en la parcela GSP-1 y la protección y puesta en valor de los restos arqueológicos, así como las actuaciones de sostenibilidad urbana.

En la segunda, se demolerá el viejo Mestalla, se ejecutará el terciario y los aparcamientos del subsuelo del ámbito de la Avenida de

completarà la urbanització en aquest àmbit, s'executaran les mesures correctores proposades en l'estudi de mobilitat per a aquesta zona i les relacionades amb la sostenibilitat urbana.

Fase III: de dos anys de duració, en la qual es construiran de manera progressiva les edificacions sobre rasant en la zona de l'«Antic Mestalla».

Cinqué. El València CF, SAD, com a promotor de l'actuació, va sol·licitar, amb data 16 d'abril de 2021, davant la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, la reorganització de les fases i pròrroga de l'ATE «València Club de Fútbol».

En relació amb l'estat d'execució de les obres d'urbanització de l'ATE, l'Ajuntament de València va emetre informe amb data 17 de maig de 2021 i la Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge, informe de 25 de maig de 2021. En aquests informes es constata la falta de compliment dels compromisos assumits pel promotor de l'ATE.

Atenent aquests informes, després de la tramitació del procediment corresponent, per mitjà de l'Acord de 13 de setembre de 2021, de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, es va denegar la reorganització i pròrroga de les fases de l'ATE.

Contra l'acord esmentat es va interposar recurs de reposició, que va ser desestimat per la conselleria esmentada per mitjà de l'Acord de 10 de novembre de 2021.

Segons refereix el València CF en el seu escrit d'al·legacions, s'ha interposat recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de València.

Sisé. A conseqüència dels incompliments constatats en el desenvolupament de l'ATE, amb data 11 d'agost de 2021, l'Advocacia de la Generalitat va emetre informe sobre la competència per a iniciar la instrucció i tramitació del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, i per a adoptar l'acord de resolució definitiu, atribuint aquesta competència al Consell de la Generalitat. En aquest informe es va concloure, a més, que s'havia incomplert la fase I, de caràcter improrrogable, i que la fase II, subfase 1, anava a incomplir-se, igualment, pel promotor València CF.

En informe posterior de 15 de novembre de 2021, l'Advocacia de la Generalitat reitera la competència del Consell en la iniciació i resolució del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE.

Seté. A la vista de tot això, el Consell de la Generalitat, en la seua reunió amb data 19 de novembre de 2021, va acordar l'inici del procediment per a la resolució anticipada i la declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica «València Club de Fútbol» (ATE), amb fonament en l'incompliment pel promotor de les obligacions previstes en les fases I i II, subfase 1.

En l'acord es va instar la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat a instruir i tramitar el procediment.

Huité. En relació amb l'Acord de 19 de novembre de 2021 esmentat, el Sr. Juan Martín Queral, el Sr. José Rafael García-Fuster y González-Alegre i el Sr. Pablo Emilio Delgado Gil en nom propi i de l'Associació de Torino a Mestalla, en exercici de l'acció pública van presentar amb data 31 de gener de 2022 recurs de reposició.

Segons consta en l'expedient, «el recurs s'interposa en nom de l'Associació, per la qual cosa ha de presentar-se per mitjans electrònics i acreditar-se'n la representació. En no haver-se complert aquesta obligació se'ls requereix perquè la complisquen, i se'ls adverteix que en cas contrari es produiria el desistiment de la seua pretensió. No consta en l'expedient que s'haja efectuat aquesta esmena».

Sense perjudici d'això, en el recurs sol·licita el següent:

- La supressió dels pronunciaments dels paràgrafs 4t i 5é de la consideració jurídica tercera de la part expositiva.
- El cessament de la via de fet.
- Que s'opte per la substitució del promotor o, alternativament, per la gestió directa o l'execució subsidiària de l'actuació.
- Sol·licita l'informe de l'Advocacia de la Generalitat amb data 15.11.2021 que consta en l'expedient.

El Servei de Planificació Territorial ha emés informe sobre aquest recurs amb data 9 de juny de 2022.

Aragón. Además, se completará la urbanización en este ámbito, se ejecutarán las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Movilidad para esta zona y las relacionadas con la sostenibilidad urbana.

Fase III: de dos años de duración. En ella, se construirán de manera progresiva las edificaciones sobre rasante en la zona del Antiguo Mestalla.

Quinto. El Valencia CF, SAD, como promotor de la actuación, solicitó, en fecha 16 de abril de 2021, ante la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, la reorganización de las fases y prórroga de la ATE «Valencia Club de Fútbol».

En relación con el estado de ejecución de las obras de urbanización de la ATE, se emitió por el Ayuntamiento de Valencia Informe de fecha 17 de mayo de 2021 y por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, Informe de 25 de mayo de 2021. En dichos informes se constata la falta de cumplimiento de los compromisos asumidos por el promotor de la ATE.

Atendiendo a tales informes, tras la tramitación del correspondiente procedimiento, por Acuerdo de 13 de septiembre de 2021, de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo se denegó la reorganización y prórroga de las fases de la ATE.

Contra el precitado Acuerdo se interpuso recurso de reposición, que fue desestimado por la citada Conselleria, mediante Acuerdo de 10 de noviembre de 2021.

Según refiere el Valencia CF en su escrito de alegaciones, se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

Sexto. Como consecuencia de los incumplimientos constatados en el desarrollo de la ATE, en fecha 11 de agosto de 2021, la Abogacía de la Generalitat emitió informe sobre la competencia para iniciar la instrucción y tramitación del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, y para adoptar el acuerdo de resolución definitivo, atribuyendo dicha competencia al Consell de la Generalitat. En dicho Informe se concluyó, además, que se había incumplido la Fase I, de carácter improrrogable, y que la Fase II, subfase 1, iba a incumplirse, igualmente, por el promotor Valencia CF.

En informe posterior de 15 de noviembre de 2021, la Abogacía de la Generalitat reitera la competencia del Consell en la iniciación y resolución del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE.

Séptimo. A vista de lo anterior, el Consell de la Generalitat, en su reunión de fecha 19 de noviembre de 2021, acordó el inicio del procedimiento para la resolución anticipada y la declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratégica «Valencia Club de Fútbol» (ATE), con fundamento el incumplimiento por el promotor de las obligaciones previstas en las Fases I y II, subfase 1.

En el Acuerdo se instó a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad a instruir y tramitar el procedimiento.

Octavo. En relación con el citado Acuerdo de 19 de noviembre de 2021, D. Juan Martín Queral, D. José Rafael García-Fuster y D. González-Alegre y D. Pablo Emilio Delgado Gil en nombre propio y de la Asociación Torino a Mestalla, en ejercicio de la acción pública presentaron en fecha 31 de enero de 2022 recurso de reposición.

Según consta en el expediente «El recurso se interpone en nombre de la Asociación, por lo que debe presentarse por medios electrónicos y acreditarse la representación. Al no haberse cumplido esta obligación se les requiere para que cumplan, advirtiéndoles que en caso contrario se produciría el desistimiento de su pretensión. No consta en el expediente que se haya efectuado dicha subsanación».

Sin perjuicio de ello, en el recurso solicita lo siguiente:

- La supresión de los pronunciamientos de los párrafos 4º y 5º de la consideración jurídica tercera de la parte expositiva.
- El cese de la vía de hecho.
- Que se opte por la sustitución del promotor o, alternativament, por la gestión directa o la ejecución subsidiaria de la actuación.
- Solicita el informe de la Abogacía de la Generalitat de fecha 15.11.2021 que consta en el expediente.

Este recurso ha sido informado por el Servicio de Planificación Territorial de fecha 9 de junio de 2022.

El València CF, SAD, amb data 11 de març de 2022, va presentar escrit en què sol·licitava que no s'accepte la personació de l'Associació de Torino a Mestalla en el procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat i que s'inadmira el recurs presentat.

Nové. En relació amb el procediment objecte de dictamen, per mitjà de la Resolució de 7 de març de 2022, de la directora general de Política Territorial i Paisatge, es va concedir tràmit d'audiència als interessats. A més, es va publicar en el *Boletín Oficial del Estado* núm. 77, de 31 de març de 2022.

El València CF, SAD va presentar al·legacions amb data 5 d'abril de 2022; l'Ajuntament de València, amb dates 6 i 19 d'abril de 2022; l'entitat Expo Grupo, SA, amb data 12 d'abril de 2022, i l'Associació per la Libertad del Valencia CF, amb data 12 d'abril de 2022.

Desé. Amb caràcter previ a la proposta de resolució, es va concedir nova audiència als interessats, i van presentar al·legacions el València CF, SAD, amb data 10 de juny de 2022; l'Associació per la Libertad del Valencia CF, amb data 13 de juny de 2022, i Expo Grupo, SA, amb data 13 de juny de 2022.

El contingut d'aquests escrits d'al·legacions s'analitza en l'informe del Servei de Planificació Territorial de 5 de juliol de 2022.

Onzé. Consta proposta de resolució de la Directora General de Política Territorial i Paisatge, de 5 de juliol de 2022, en la qual proposa la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE.

A més, es proposen altres decisions relacionades amb l'actuació territorial estratègica, com la desestimació del recurs de reposició interposat per l'Associació de Torino a Mestalla, el manteniment de les previsions de planejament, la declaració d'àmbits estratègics de qualificació urbana, l'avocació pel Consell de la competència sobre la vigència o derogació de les previsions del planejament i la suspensió de llicències.

En relació amb la declaració de caducitat de l'ATE, únic aspecte sotmés a dictamen, s'argumenta que «de conformitat amb l'informe de l'Advocacia d'11.08.2021 i atés l'acord del Consell amb data 19.11.2021, és procedent la resolució anticipada de l'ATE perquè hi concorre la causa prevista en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, en haver quedat provat que s'ha produït un incompliment de les obligacions del promotor establides en la Resolució de 19.02.2015, de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, així com en el conveni amb data 29.04.2015, subscrit per a l'execució del pla de l'actuació.

De conformitat amb el que s'estableix en l'apartat 12 de l'informe de compatibilitat que acompanya l'acord del Consell amb data 29.06.2012, les obligacions havien de complir-se en un termini global de 10 anys des de l'entrada en vigor del pla, el 30.05.2015.

Aquest termini global es va concretar en la Resolució de 19.02.2015, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, en la consideració tecnicojurídica setena de la qual defineix el programa d'execució dividint el termini de 10 anys en fases en les quals s'havia de complir una sèrie de fites. La primera, de tres anys de duració improrrogable, finalitzava al maig de 2018 i una de les seues fites fonamentals era la construcció d'un hotel icònic (TER-M). A més, també es produeix l'incompliment de la primera subfase de la fase dos que finalitzava a l'agost de 2021 i la fita més important de la qual era l'acabament del nou camp de futbol, la construcció del poliesportiu i l'execució del terciari de la parcel·la de Corts Valencianes [...]».

Consta informe de l'Advocacia de la Generalitat, de 6 de juliol de 2022, en el qual ratifica en tots els termes el contingut dels seus informes previs d'11 d'agost i 15 de novembre de 2021.

Dotzé. Amb data 14 de juliol de 2022, el representant del València CF va sol·licitar vista de l'expedient que consta en aquesta institució, i va ser citat per al dia 15 següent en la seu d'aquesta institució. Una vegada personat el representant del club esmentat, es va posar de manifest l'expedient relatiu al procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, i se li va concedir un termini de 3 dies per a completar la vista de l'expedient.

Amb data 18 de juliol de 2022, el València CF va presentar nou escrit en què sol·licitava ampliació del termini esmentat, i es va procedir

El Valencia CF, SAD, en fecha 11 de marzo de 2022 presentó escrito solicitando que no se acepte la personación de la Asociación de Torino a Mestalla en el procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad y que se inadmita el recurso presentado.

Noveno. En relación con el procedimiento objeto de dictamen, mediante Resolución de la Directora General de Política Territorial y Paisaje, de 7 de marzo de 2022, se concedió trámite de audiencia a los interesados. Además, se publicó en el Boletín Oficial del Estado, nº 77, de 31 de marzo de 2022.

El Valencia CF SAD presentó alegaciones en fecha 5 de abril de 2022; el Ayuntamiento de Valencia, en fechas 6 y 19 de abril de 2022; la entidad Expo Grupo, SA, en fecha 12 de abril de 2022, y la Asociación por la Libertad del Valencia CF, en fecha 12 de abril de 2022.

Décimo. Con carácter previo a la propuesta de resolución, se concedió nueva audiencia a los interesados, presentándose alegaciones: por el Valencia CF, SAD en fecha 10 de junio de 2022; por la Asociación por la Libertad del Valencia CF en fecha 13 de junio de 2022 y por la Expo Grupo, SA, en fecha 13 de junio de 2022.

El contenido de estos escritos de alegaciones se analiza en el Informe del Servicio de Planificación Territorial de 5 de julio de 2022.

Undécimo. Consta Propuesta de Resolución de la Directora General de Política Territorial y Paisaje, de 5 de julio de 2022, en la que propone la resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE.

Además, se propone otras decisiones relacionadas con la Actuación Territorial Estratégica, como: la desestimación del recurso de reposición interpuesto por la Asociación de Torino a Mestalla; el mantenimiento de las previsions de Planeamiento; la declaración de Ámbitos estratégicos de cualificación urbana, la avocación por el Consell de la competencia sobre la vigencia o derogación de las previsions del planeamiento y la suspensión de licencias.

En relación con la declaración de caducidad de la ATE, único aspecto sometido a dictamen, se argumenta que «De conformidad con el informe de la Abogacia de 11.08.2021 y atendiendo al acuerdo del Consell de fecha 19.11.2021, procede la resolución anticipada de la ATE por concurrir la causa prevista en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, al haber quedado probado que se ha producido un incumplimiento de las obligaciones del promotor establecidas en la Resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, así como en el convenio de fecha 29.04.2015 suscrito para la ejecución del Plan de la Actuación.

De conformidad con lo establecido en el apartado 12 del Informe de Compatibilidad que acompaña al Acuerdo del Consell de fecha 29.06.2012, las obligaciones debían cumplirse en un plazo global de 10 años desde la entrada en vigor del plan, 30.05.2015.

Dicho plazo global se concretó en la Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19.02.2015, en cuya Consideración Técnico Jurídica Séptima define el programa de ejecución dividiendo el plazo de 10 años en fases en las que se debían cumplir una serie de hitos. La primera de ellas, de tres años de duración improrrogable, finalizaba en mayo de 2018 y uno de sus hitos fundamentales era la construcción de un hotel icónico (TER-M). Además, también se produce el incumplimiento de la primera subfase de la fase dos que finalizaba en agosto de 2021 y cuyo hito más importante era la terminación del nuevo campo de fútbol, la construcción del polideportivo y la ejecución del terciario de la parcela de Corts Valencianes...».

Consta Informe de la Abogacia de la Generalitat, de 6 de julio de 2022, en el que ratifica en todos sus términos el contenido de sus informes previos de 11 de agosto y 15 de noviembre de 2021.

Duodécimo. En fecha 14 de julio de 2022, el representante del Valencia CF solicitó vista del expediente obrante en esta Institución, siendo emplazado para el día 15 siguiente en la sede de esta Institución. Personado el representante del citado Club, se puso de manifiesto el expediente relativo al procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, y se le concedió un plazo de 3 días para completar la vista del expediente.

En fecha 18 de julio de 2022, el Valencia CF presentó nuevo escrito solicitando ampliación del precitado plazo, procediendo a ampliar



a ampliar fins a 5 dies la vista de l'expedient esmentat, és a dir, fins al 22 de juliol de 2022.

Amb data 22 de juliol de 2022, el València CF va presentar nou «escrit d'al·legacions». No obstant haver transcorregut el termini concedit per aquesta institució per a la vista de l'expedient, amb data 27 de juliol de 2022, va presentar escrit referit, en síntesi, a les diverses actuacions realitzades recentment amb la finalitat de tirar avant el projecte d'obres del Nou Mestalla.

II

Consideracions

Primera. Caràcter del dictamen

Aquesta consulta es fonamenta en l'escrit de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, en l'article 10.8.c de la Llei 10/1994, de 19 de desembre, de creació d'aquest Consell.

Com es recull en l'escrit esmentat, la proposta de resolució es pronuncia sobre diferents aspectes relacionats amb l'actuació territorial estratègica (ATE), si bé assenyalava que «el dictamen se sol·licita exclusivament respecte de la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica València CF», un aspecte sobre el qual resulta únicament preceptiva la petició de dictamen a aquesta institució.

D'altra banda, la petició de dictamen s'ha formulat, *ex* article 14.2 de la referida Llei 10/1994, amb caràcter urgent, la qual cosa suposa l'emissió del dictamen en el termini de deu dies.

El concepte d'«urgència» en la petició de dictamen constitueix un concepte jurídic indeterminat l'apreciació del qual queda dins del marge d'apreciació de l'autoritat consultant. Ara bé, amb la finalitat d'evitar un ús abusiu o poc prudent d'aquesta urgència, l'article 76.1 del Reglament d'aquest Consell, aprovat per mitjà del Decret 37/2019, preveu que en l'escrit de remissió dels expedients es faça constar «la urgència del dictamen i es motive aquesta», sense oblidar, òbviament, la discrecionalitat que en aquesta apreciació competeix a l'Administració consultant.

Dit això, en aquest cas, la justificació de la urgència articulada per l'autoritat consultant es troba, per aplicació supletòria –com es veurà– de la normativa sobre contractació pública, en el que es disposa en l'article 109.2 del Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per mitjà del Reial decret 1098/2001, en virtut del qual, per expressa disposició normativa, «tots els tràmits i informes preceptius dels expedients de resolució dels contractes es consideraran d'urgència i gaudiran de preferència per al seu despatx per l'òrgan corresponent».

Per consegüent, la petició d'urgència formulada per l'autoritat consultant troba la seua justificació en el que s'estableix en el mateix article 109.2 del reglament esmentat.

Segona. Actuacions administratives que conformen l'ATE, objecte d'aquest procediment sotmès a dictamen

La primera qüestió que suscita l'assumpte sotmès a consulta es troba a determinar les actuacions administratives que conformen la denominada actuació territorial estratègica «València Dinamitza» (ATE). Doncs bé, d'acord amb la documentació remesa, l'ATE està conformada per l'Acord del Consell de 29 de juny de 2012, de declaració del projecte València Dinamitza, presentat pel València Club de Futbol i la mercantil Newcoval, com a actuació territorial estratègica. Com s'exposa en la part expositiva de l'Acord, «es tracta d'un projecte empresarial de gran magnitud i impacte supramunicipal que proposen el València CF i la mercantil Newcoval, SL, en dos àmbits territorials diferents de la ciutat de València [...]».

En relació amb les actuacions territorials estratègiques, aquesta figura es va regular a la Comunitat Valenciana per mitjà de la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques. És un instrument singular per a desenvolupar l'Estratègia Territorial i facilitar la implantació al territori d'iniciatives empresarials que presenten una rellevància supramunicipal quant als seus efectes sobre la generació de renda, ocupació i dinamització del teixit productiu de la Comunitat Valenciana i que siguen, al mateix temps, demostratives quant a la seua compatibilitat amb la infraestructura verda del territori i de la seua integració

hasta 5 días la vista del citado expediente, es decir, hasta el 22 de julio de 2022.

En fechas 22 de julio de 2022, el Valencia CF presentó nuevo «escrito de alegaciones». No obstante haber transcurrido el plazo concedido por esta Institución para vista del expediente, en fecha 27 de julio de 2022, presentó escrito referido, en síntesis, a las diversas actuaciones realizadas recientemente con el fin de sacar adelante el proyecto de obras del Nou Mestalla.

II

Consideraciones

Primera. Caràcter del dictamen

La presente consulta se fundamenta en el escrito de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en el artículo 10.8.c) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de creación de este Consell.

Como se recoge en el citado escrito, la propuesta de resolución se pronuncia sobre distintos aspectos relacionados con la Actuación Territorial Estratégica (ATE), si bien señala que «el dictamen se solicita exclusivamente respecto de la resolución anticipada y declaración de caducidad de la actuación territorial estratégica «Valencia, CF»; extremo sobre el que resulta, únicamente, preceptiva la petición de dictamen a esta Institución.

Por otro lado, la petición de dictamen se ha formulado, *ex* artículo 14.2 de la referida Ley 10/1994, con carácter urgente, lo que supone la emisión del Dictamen en el plazo de diez días.

El concepto de «urgencia» en la petición de dictamen constituye un concepto jurídico indeterminado cuya apreciación queda dentro del margen de apreciación de la autoridad consultante. Ahora bien, con la finalidad de evitar un uso abusivo o poco prudente de dicha urgencia, el artículo 76.1 del Reglamento de este Consell, aprobado por Decreto 37/2019, prevé que en el escrito de remisión de los expedientes se haga constar «la urgencia del dictamen y se motive esta», sin olvidar, obviamente, la discrecionalidad que en dicha apreciación compete a la Administración consultante.

Dicho esto, en el presente caso, la justificació de la urgencia articulada por la autoridad consultante, se encuentra, por aplicació supletoria -como se verá- de la normativa sobre contratación pública, en lo dispuesto en el artículo 109.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real decreto 1098/2001, en virtud del cual, por expresa disposición normativa, «Todos los trámites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se considerarán de urgencia y gozarán de preferencia para su despacho por el órgano correspondiente».

Por consiguiente, la petición de urgencia formulada por la autoridad consultante encuentra su justificació en lo establecido en el propio artículo 109.2 del citado Reglamento.

Segunda. Actuaciones administrativas que conforman la ATE, objeto del presente procedimiento sometido a dictamen

La primera cuestión que suscita el asunto sometido a consulta radica en determinar las actuaciones administrativas que conforman la denominada Actuación Territorial Estratégica «Valencia Dinamiza» (ATE). Pues bien, con arreglo a la documentación remitida, la ATE está conformada por el Acuerdo del Consell, de 29 de junio de 2012, de declaración del proyecto Valencia Dinamiza, presentado por el Valencia, Club de Fútbol y la mercantil Newcoval, como Actuación Territorial Estratégica. Como se expone en la parte expositiva del citado Acuerdo, «se trata de un proyecto empresarial de gran magnitud e impacto supramunicipal que proponen el Valencia, CF y la mercantil Newcoval, SL, en dos ámbitos territoriales diferentes de la ciudad de Valencia...».

En relación con las actuaciones territoriales estratégicas, dicha figura se reguló en la Comunitat Valenciana por la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas. Es un instrumento singular para desarrollar la Estrategia Territorial, y facilitar la implantación en el territorio de iniciativas empresariales que presenten una relevancia supramunicipal en cuanto a sus efectos sobre la generación de renta, empleo y dinamización del tejido productivo de la Comunitat Valenciana y que sean, al mismo tiempo, demostrativas en cuanto a su compatibilidad con la infraestructura verde del territorio y de su integración en



en la morfologia del territori i del paisatge. Així, l'article 1.1 de la Llei 1/2012 estableix que són actuacions territorials estratègiques les que tenen per objecte l'ordenació, gestió i desenvolupament d'intervencions territorials singulars que presenten rellevància supramunicipal i que així siguem declarades pel Consell, i són els seus requisits essencials, entre altres, que atenguen una finalitat d'interès general de rellevància supramunicipal i que garantisca no sols la seua integració territorial, sinó també la seua efectivitat, de manera que l'execució siga «inmediata», en els termes assenyalats per la mateixa norma reguladora.

Per això, i per la seua especial transcendència sobre el territori de la Comunitat Valenciana, aquestes actuacions requereixen, com s'ha indicat, la declaració del Consell com a actuació territorial estratègica (ATE), prèvia a la redacció del pla i l'aprovació posterior. Aquesta declaració va acompanyada d'un informe que defineix els condicionants ambientals, urbanístics i funcionals que ha de complir i els assigna un procediment de tramitació específic amb la finalitat d'assegurar la transparència en el procés, la participació pública i la identificació de les accions necessàries que permeten accelerar la seua implantació amb la finalitat de produir, de manera immediata, efectes positius des del punt de vista econòmic, ambiental i social.

En aquesta línia, en la Sentència núm. 543, de 25 d'octubre de 2019, el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana assenjala que «com posa en relleu la mateixa norma que estem examinant (Llei 1/2012), «l'actuació territorial estratègica s'inicia amb una declaració del Consell, seguida de l'elaboració i aprovació d'una proposta de pla o projecte, que finalment és objecte d'execució i gestió» (article segon de la norma reguladora). Així les coses, la declaració del Consell, produïda segons hem vist en el curs de l'any 2013, no era sinó l'acord marc que predetermina l'inici d'un procediment de formació complexa, com és l'actuació territorial [...] És, com diu la norma, un «document prescriptiu de referència»; estableix, en conseqüència, el marc operatiu que serveix de referència al futur pla [...].»

D'acord amb això, juntament amb l'acord del Consell de 2012, ha d'esmentar-se la Resolució de 19 de febrer de 2015, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, per la qual es va aprovar el Pla de l'actuació territorial estratègica (Pla ATE), així com els convenis de 29 d'abril de 2015 i de 26 d'octubre de 2016.

Aquesta resolució de 2015 va adjudicar la condició de promotor de l'ATE al València CF i va aprovar –com s'ha dit– el Pla d'actuació territorial estratègica i les normes de gestió de l'ATE. Com es recull en l'Acord de 19 de novembre de 2021 –i en línia amb l'informe d'11 d'agost de 2021 de l'Advocacia de la Generalitat–, «les ATE culminen amb l'aprovació posterior d'una proposta de planejament que dota de cobertura jurídica la iniciativa. Així doncs, són actes administratius de naturalesa complexa, ja que hi concorren vinculacions jurídiques singulars que obliguen el particular i diferents administracions, alhora que es conformen com a disposicions administratives de caràcter general, fruit de la potestat reglamentària reconeguda a favor de l'Administració territorial i urbanística en aprovar els plans d'ordenació».

En relació amb el conveni de 29 d'abril de 2015, subscrit per a l'execució de l'ATE entre la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació i el València CF, SAD, va suposar l'assumpció del que es disposa en l'acord de 2012 i en el Pla ATE pel València CF. Es tracta d'un conveni administratiu de contingut urbanístic, vinculat a la gestió i execució de l'ATE, i el règim jurídic del qual, com es veurà, es preveu, en la seua clàusula II.

Pel que fa al conveni de 26 d'octubre de 2016, subscrit amb l'Ajuntament de València, la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient i el València CF, cal subratllar que, com afirma la seua clàusula XI, té la «naturalesa jurídica de conveni urbanístic en el seu vessant de gestió urbanística i troba la seua fonamentació jurídica en el que es preveu en l'article 173 de la Llei 4/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana». Aquest conveni tenia per objecte «desplegar projectes de desenvolupament sostenible i millora de la qualitat de vida de l'entorn de l'àmbit de l'actuació territorial estratègica, per import de 464.863,81 euros, equivalent al 2 % del cost de les obres públiques d'urbanització, i substituir aquesta obligació de fer per l'ingrés en metàl·lic de la quantitat esmentada en la tresoreria municipal».

la morfología del territorio y del paisaje. Así, el artículo 1.1 de la Ley 1/2012, establece que son actuaciones territoriales estratégicas las que tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales singulares que presenten relevancia supramunicipal y que así sean declaradas por el Consell, siendo sus requisitos esenciales, entre otros, que atiendan a una finalidad de interés general de relevancia supramunicipal, y que garantice no solo su integración territorial, sino también su efectividad, de forma que su ejecución sea «inmediata», en los términos señalados por la propia norma reguladora.

Por ello, y por su especial transcendencia sobre el territorio de la Comunitat Valenciana, estas actuaciones requieren, como se ha indicado, la declaración del Consell como Actuación Territorial Estratégica (ATE), previa a la redacción del plan y su posterior aprobación. Dicha declaración va acompañada de un informe que define los condicionantes ambientales, urbanísticos y funcionales que tiene que cumplir y les asigna un procedimiento de tramitación específico con el fin de asegurar la transparencia en el proceso, la participación pública y la identificación de las acciones necesarias que permitan acelerar su implantación con el fin de producir, de manera inmediata, efectos positivos desde el punto de vista económico, ambiental y social.

En esta línea, en la Sentencia nº 543, de 25 de octubre de 2019, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana señala que «Como pone de relieve la propia norma que venimos examinando (Ley 1/2012), «la actuación territorial estratégica se inicia con una declaración del Consell, seguida de la elaboración y aprobación de una propuesta de plan o proyecto, que finalmente es objeto de ejecución y gestión» (artículo segundo de la norma reguladora). Así las cosas, la declaración del Consell, producida, según hemos visto en el curso del año 2013, no era sino el acuerdo marco que predetermina el inicio de un procedimiento de formación compleja, como es la actuación territorial (...) Es como dice la norma, un «documento prescriptivo de referencia»; establece, en consecuencia, el marco operativo que sirve de referencia al futuro plan...».

Con arreglo a lo anterior, junto con el Acuerdo del Consell de 2012, debe mencionarse la Resolución de 19 de febrero de 2015, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprobó al Plan de la Actuación Territorial Estratégica (Plan ATE), así como los Convenios de 29 de abril de 2015 y de 26 de octubre de 2016.

Dicha Resolución de 2015 adjudicó la condición de promotor de la ATE al Valencia CF y aprobó –como se ha dicho– el Plan de Actuación Territorial Estratégica y las normas de gestión de la ATE. Como se recoge en el Acuerdo de 19 de noviembre de 2021 –y en línea con el informe de 11 de agosto de 2021 de la Abogacía de la Generalitat–, «Las ATE culminan con la posterior aprobación de una propuesta de planeamiento que dota de cobertura jurídica la iniciativa. Así pues, son actos administrativos de naturaleza compleja, ya que en ellos concurren vinculaciones jurídicas singulares que obligan al particular y a distintas Administraciones, a la vez que se conforman como disposiciones administrativas de carácter general, fruto de la potestad reglamentaria reconocida a favor de la Administración territorial y urbanística al aprobar los planes de ordenación».

En relación con el Convenio de 29 de abril de 2015, suscrito para la ejecución de la ATE entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo y el Valencia CF SAD, supuso la asunción de lo dispuesto en el Acuerdo de 2012 y en el Plan ATE, por el Valencia CF. Se trata de un convenio administrativo de contenido urbanístico, vinculado a la gestión y ejecución de la ATE, y cuyo régimen jurídico, como se verá, se prevé, en su Cláusula II.

Por cuanto afecta al Convenio de 26 de octubre de 2016, suscrito con el Ayuntamiento de Valencia, la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y el Valencia CF, es de resaltar que, como afirma su Cláusula XI, ostenta la «naturalesa jurídica de convenio urbanístico en su vertiente de gestión urbanística y encuentra su fundamentación jurídica en lo previstos en el artículo 173 de la Ley 4/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana...». Este Convenio tenía por objeto «desarrollar proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida del entorno del ámbito de la Actuación territorial Estratégica, por importe de 464.863,81 euros, equivalente al 2 % del coste de las obras públicas de urbanización, sustituyendo dicha obligación de hacer por el ingreso en metálico de la cantidad citada en la tesorería municipal...».



Pel que fa al conveni de 2016 esmentat, el València CF, en l'escrit de 13 d'octubre de 2021 (escrit pel qual va formular recurs de reposició contra la denegació de la reorganització de fases), assenyala que «el club ha complert el conveni esmentat en haver anticipat l'import total del 2 % del cost de les obres públiques d'urbanització (que ascendeix a la quantitat total de 464.863,81 €), ja que, tal com es va acordar en aquest conveni, amb l'ingrés de l'import esmentat se substituiria l'obligació de fer un projecte de desenvolupament sostenible». Així mateix, en l'Informe del Servei d'Assessorament Urbanístic i Programació de l'Ajuntament de València, de 5 de maig de 2021 (incorporat a l'informe de 17 de maig de 2021 del mateix Ajuntament), es constata que «d'acord amb el calendari de pagaments anual establert en la clàusula segona del conveni de col·laboració esmentat, s'exigeixen al promotor de l'ATE «València Club de Fútbol» durant els anys 2016 a 2018 els ingressos corresponents al compromís adquirit amb la subscripció del conveni per import de 464.863,81 €, que els efectua dins del termini i en la forma escaient, i és comunica a la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori l'efectivitat dels ingressos anuals realitzats per l'entitat promotora de l'ATE».

D'aquesta manera, el conveni de 26 d'octubre de 2016 es troba complert pel València CF, sense que aquest compliment siga qüestionat en aquest procediment.

Per consegüent, el procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat afecta l'acord del Consell de 2012, l'adjudicació de la condició de promotor al València efectuada en la resolució de 2015 d'aprovació de l'ATE i el conveni de 2015, com a documents que conformen l'execució de l'ATE.

En relació amb el Pla d'actuació territorial estratègica (Pla ATE) aprovat per la resolució de 2015 referida, la proposta de resolució proposa una decisió concreta sobre el «manteniment de les previsions de planejament», en la qual –com s'ha dit– no correspon entrar a aquest òrgan consultiu.

Tercera. Normativa substantiva i procedimental aplicable a aquest procediment

Les actuacions territorials estratègiques constitueixen, com s'ha vist, intervencions singulars de caràcter supramunicipal, que, d'acord amb la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per mitjà del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, s'executaran en els termes en què es van aprovar, quan hagen sigut aprovades abans del 8 de febrer de 2019.

Una vegada aprovada aquesta ATE l'any 2012, amb anterioritat a l'any 2019, la normativa aplicable a aquest procediment està constituïda, des del punt de vista substantiu, per la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques i, en defecte d'això, per:

- La Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana.
- El Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, aprovat per mitjà del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell.
- El text refós de la Llei del sòl, aprovat per mitjà del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juliol, vigent en aquest moment.
- El text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat per mitjà del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, de conformitat amb la disposició transitòria primera de la Llei 9/2017, LCSP.

El conveni de 29 d'abril de 2015 subscrit entre la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació (actualment, Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball) i el València Club de Fútbol (promotor) estableix, en la clàusula II, el seu règim aplicable, i disposa que es regeix per «la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques, i supletòriament pel que la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge estableix en relació amb els programes d'actuació integrada i pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic».

Des del punt de vista procedimental, és aplicable –en virtut del principi *tempus regit actum*– la normativa vigent en el moment d'iniciar el procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE. Aquesta normativa, a falta de previsió específica en la Llei 1/2012, està

Por cuanto afecta al citado Convenio de 2016, el Valencia CF, en el escrito de 13 de octubre de 2021 (escrito por el que formuló recurso de reposición contra la denegación de la reorganización de fases), señala que «El Club ha cumplido con el citado convenio al haber anticipado el importe total del 2 % del coste de las obras públicas de urbanización (que asciende a la cantidad total de 464.863,81 €). Pues, tal y como se acordó en eses convenio, con el ingreso del citado importe se sustituiría la obligación de hacer un proyecto de desarrollo sostenible». Asimismo, en el Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia, de 5 de mayo de 2021 (incorporado al Informe de 17 de mayo de 2021 del mismo Ayuntamiento), se constata que «De acuerdo con el calendario de pagos anual establecido en la cláusula segunda del citado Convenio de Colaboración, se le exige al promotor de la ATE «Valencia Club de Fútbol» durante los años 2016 a 2018, los ingresos correspondientes al compromiso adquirido con la suscripción del Convenio por importe de 464.863,81 € y quien los efectúa en tiempo y forma, siendo comunicado a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio la efectividad de los ingresos anuales realizados por la entidad promotora de la ATE».

De esta forma, el Convenio de 26 de octubre de 2016 se encuentra cumplido por el Valencia CF, sin que dicho cumplimiento sea cuestionado en el presente procedimiento.

Por consiguiente, el procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad afecta al Acuerdo del Consell de 2012, a la adjudicación de la condición de promotor al Valencia efectuada en la Resolución de 2015 de aprobación de la ATE y al Convenio de 2015, en cuanto documentos que conforman la ejecución de la ATE.

En relación con el Plan de Actuación Territorial Estratégica (Plan ATE) aprobado por la referida Resolución de 2015, la propuesta de resolución propone una decisión concreta acerca del «mantenimiento de las previsions de Planeamiento», en la que –como se ha dicho– no corresponde entrar a este Órgano consultivo.

Tercera. Normativa sustantiva y procedimental aplicable al presente procedimiento

Las actuaciones territoriales estratégicas constituyen, como se ha visto, intervenciones singulares de carácter supramunicipal, que, con arreglo a la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto-legislativo 1/2021, de 18 de junio, se ejecutarán en los términos en que se aprobaron, cuando hubieran sido aprobadas con anterioridad al 8 de febrero de 2019.

Aprobada la presente ATE en el año 2012, con anterioridad al año 2019, la normativa aplicable al presente procedimiento está constituida, desde el punto de vista sustantivo, por la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, y, en su defecto por:

- La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.
- El Reglamento de ordenación y gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.
- Por el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de julio, vigente en dicho momento.
- Y por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, de conformidad con la disposición transitòria primera de la Ley 9/2017, LCSP.

El Convenio de 29 de abril de 2015 suscrito entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo (actualmente, Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo) y el Valencia Club de Fútbol (promotor) establece, en su Cláusula II, su régimen aplicable, disponiendo que se rige por «la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas y supletoriamente por lo que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece en relación con los programas de actuación integrada y por el Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público».

Desde el punto de vista procedimental, es de aplicación –en virtud del principio *tempus regit actum*– la normativa vigente en el momento de iniciar el procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la (ATE). Dicha normativa, en defecto de previsión espe-



representada, per aplicació supletòria, per la normativa urbanística, «en relació amb els programes d'actuació integrada», la qual cosa comporta l'aplicació del termini de 8 mesos establert en l'article 171.9 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per mitjà del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell de la Generalitat (termini de 8 mesos coincident amb el que estableix l'article 212.8 de l'LCSP/2017 i la disposició addicional primera de la Llei 7/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022).

D'altra banda, la declaració de caducitat per incompliment de les condicions i terminis establerts en l'ATE no constitueix una declaració automàtica, i és necessària la incoació del procediment administratiu de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, amb l'observança dels tràmits que s'estableixen en la normativa urbanística i, supletòriament, en la normativa sobre contractació pública.

D'acord amb aquesta última normativa i amb l'article 5.3 de la Llei 1/2012, s'exigeix l'audiència al promotor; l'audiència de l'avalador o assegura; l'informe de l'Assessoria Jurídica, i el dictamen del Consell d'Estat, o òrgan consultiu equivalent de la comunitat autònoma respectiva, quan formule oposició el contractista, en aquest cas, promotor de l'actuació urbanística.

En aquest procediment, el València CF ha presentat diferents escrits en els quals s'oposa a la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE. Respecte de l'audiència a l'avalador, no és procedent atès que la fiança es va depositar en metàl·lic.

D'altra banda, consta l'acord de suspensió del procediment de juliol de 2022, amb fonament en l'article 22.1.d de la Llei 39/2015, LPAC, per petició de dictamen a aquesta institució, des de la sol·licitud (del dia 8.07.2022) fins a la recepció d'aquest dictamen.

Quarta. Incidència de la sol·licitud de reorganització de les fases formulada pel València CF en el procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE

Com s'ha constatat en antecedents, el València CF, per mitjà d'escrit de 16 d'abril de 2021, va sol·licitar a la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball la reorganització de les diferents fases de l'ATE. Aquesta sol·licitud va ser denegada per mitjà de l'Acord de 13 de setembre de 2021.

Contra aquest acord es va interposar recurs de reposició, que va ser desestimat per acord de la conselleria expressada de 10 de novembre de 2021.

Segons l'escrit d'al·legacions, de 8 de març de 2022, el València CF ha presentat davant dels acords expressats, de 13 de setembre i de 10 de novembre de 2021, «recurs contenciós administratiu el 10 de gener de 2022» davant el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, que es troba «pendent de resolució judicial».

D'aquesta manera, com que els acords esmentats, de 13 de setembre i de 10 de novembre de 2021, estan sotmesos a l'enjudiciament del Tribunal esmentat, aquest òrgan consultiu s'absté d'entrar en la procedència o no de la reorganització i pròrroga de les fases de l'ATE, atès que l'assumpte es troba *sub iudice*, i se centra únicament en el que constitueix la petició de dictamen, és a dir, en la procedència o no de la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, per incompliment del València CF dels compromisos assumits en el conveni de 2015.

Ara bé, en la mesura que en l'expedient de reorganització de les fases de l'ATE consten dades o informes necessaris per a aquest procediment o el València CF remeta, a l'efecte d'al·legacions, a qualsevol escrit presentat en el marc d'aquest procediment, aquest Consell examinarà tals escrits a aquest únic efecte, sense entrar en els acords impugnats jurisdiccionalment. Els escrits presentats pel promotor en el procediment esmentat són, com es veurà posteriorment, l'escrit de 16 d'abril de 2021 (sol·licitud de reorganització de les fases); l'escrit de 26 de juliol de 2021 (escrit d'al·legacions); l'escrit de 19 d'agost de 2021 (al·legacions i documentació complementàries), i l'escrit de 13 d'octubre de 2021 (escrit pel qual va interposar el recurs de reposició contra la denegació de la nova reorganització de les fases de l'ATE).

cífica en la Llei 1/2012, està representada, per aplicació supletòria, per la normativa urbanística, «en relació con los programas de actuación integrada», lo que conlleva la aplicación del plazo de 8 meses establecido en el artículo 171.9 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat (plazo de 8 meses coincidente con el que establece el artículo 212.8 de la LCSP/2017 y la disposición adicional primera de la Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022).

Por otro lado, la declaración de caducidad por incumplimiento de las condiciones y plazos establecidos en la ATE, no constituye una declaración automática, siendo necesario la incoación del procedimiento administrativo de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, con la observancia de los trámites que se establece en la normativa urbanística, y supletoriamente, en la normativa sobre contratación pública.

Con arreglo a esta última normativa y al artículo 5.3 de la Ley 1/2012, se exige la audiencia al promotor; la audiencia del avalista o asegurador; el informe de la Asesoría Jurídica; y el dictamen del Consejo de Estado, u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando formule oposición el contratista, en este caso, promotor de la actuación urbanística.

En el presente procedimiento, el València CF ha presentado distintos escritos en los que se opone a la resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE. Respecto de la audiencia al avalista, esta no procede dado que la fianza se depositó en metálico.

Por otro lado, consta Acuerdo de suspensión del procedimiento de julio de 2022, con fundamento en el artículo 22.1, d) de la Ley 39/2015, LPAC, por petición de dictamen a esta Institución, desde la solicitud (del día 8.07.2022) hasta la recepción del presente Dictamen.

Cuarta. Incidencia de la solicitud de reorganización de las fases formulada por el València CF en el procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE

Como se ha constatado en antecedentes, el València CF, mediante escrito de 16 de abril de 2021, solicitó a la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, la reorganización de las distintas fases de la ATE. Dicha solicitud fue denegada mediante Acuerdo de 13 de septiembre de 2021.

Contra el citado Acuerdo se interpuso recurso de reposición que fue desestimado por Acuerdo de la expresada Conselleria de 10 de noviembre de 2021.

Según el escrito de alegaciones, de 8 de marzo de 2022, el València CF ha presentado frente a los expresados Acuerdos, de 13 de septiembre y 10 de noviembre de 2021, «recurso contencioso-administrativo el 10 de enero de 2022» ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, encontrándose «pendiente de resolución judicial».

De esta forma, estando los precitados Acuerdos, de 13 de septiembre y 10 de noviembre de 2021, sometidos al enjuiciamiento del expresado Tribunal, este Órgano consultivo se abstiene de entrar en la procedencia o no de la reorganización y pròrroga de las fases de la ATE, al encontrarse el asunto «sub iudice», centrándose, únicamente, en lo que constituye la petición de dictamen, es decir, en la procedencia o no de la resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, por incumplimiento del València CF de los compromisos asumidos en el Convenio de 2015.

Ahora bien, en la medida en que en el expediente de reorganización de las fases de la ATE consten datos o informes necesarios para el presente procedimiento o el València CF remita, a efectos de alegaciones, a cualquier escrito presentado en el marco de dicho procedimiento, este Consell examinará tales escritos a estos solos efectos, sin entrar en los Acuerdos impugnados jurisdiccionalmente. Los escritos presentados por el promotor en el citado procedimiento son, como se verá posteriormente: el escrito de 16 de abril de 2021 (solicitud de reorganización de las fases); el escrito de 26 de julio de 2021 (escrito de alegaciones); el escrito de 19 de agosto de 2021 (alegaciones y documentación complementarias); y el escrito de 13 de octubre de 2021 (escrito por el que interpuso el recurso de reposición contra la denegación de la nueva reorganización de las fases de la ATE).



Cinquena. Anàlisi de la qüestió de fons sotmesa a dictamen: resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE

L'assumpte sotmés a consulta versa sobre la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica (ATE) per incompliment dels compromisos assumits pel València CF en els terminis establits en la documentació que integra l'ATE.

Com consta en antecedents, amb data 29 de juny de 2012, el Consell va acordar declarar actuació territorial estratègica (ATE) el projecte «València Dinamitz» promogut pel València CF, SAD, per mitjà d'escrit de 31 de maig de 2012, a l'empara dels articles 2 i 3 de la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, d'actuacions territorials estratègiques (Llei 1/2012), llavors vigent.

A l'acord esmentat es va adjuntar, com a annex, l'informe de compatibilitat. Posteriorment, per mitjà de la Resolució de 19 de febrer de 2015, de la llavors Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, es va aprovar al Pla de l'actuació territorial estratègica (Pla ATE). Així mateix, el 29 d'abril de 2015 es va subscriure el conveni per a la seua execució entre la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació i el València CF, SAD (en la seua condició de promotor).

Amb els informes previs oportuns, amb data 19 de novembre de 2021 el Consell va acordar l'inici del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, per incompliment dels compromisos assumits pel promotor València CF, respecte de les fases I i II.

Doncs bé, en relació amb la fase I, és procedent analitzar els tres aspectes següents:

- A) El termini d'execució.
- B) L'estat d'execució de les actuacions assumides per a la fase I.

C) Examen de les al·legacions del València CF en relació amb el retard de la fase I.

A) Termini d'execució de la fase I

En relació amb el termini d'execució de l'ATE, la consideració técnicojurídica setena de la Resolució de 19 de febrer de 2015, aprovatòria del Pla ATE, assenyalava, en el punt 4, que «el termini total per a l'acabament de l'ATE és de 10 anys, comptadors des de la seua entrada en vigor». El termini de 10 anys es recull igualment en l'informe de compatibilitat incorporat a l'acord de 2012 (apartat 12) i en la clàusula V del conveni de 29 d'abril de 2015.

Ara bé, sense perjudici del termini total, l'ATE preveu un termini específic per a cada fase i, per tant, també per a la fase I.

Així, en la consideració setena esmentada del Pla ATE es prescriu, en l'apartat 3, que el promotor executarà la primera fase «en el termini de 36 mesos des de l'entrada en vigor de l'ATE» (ampliant en 12 mesos el termini establert en l'apartat 12 de l'informe de compatibilitat). El termini dels 36 mesos es reitera en la clàusula V del conveni de 29 d'abril de 2015. S'indica, a més, en aquesta consideració setena i en la clàusula V del conveni, que «aquest termini és improrrogable».

Partint d'això, i d'acord amb la consideració técnicojurídica novena de la resolució de 2015, el Pla ATE entraria en vigor «als quinze dies de la publicació de les seues normes subsidiàries urbanístiques en el BOP de València». Les normes urbanístiques es van publicar en el BOP de València núm. 91, de 15 de maig de 2015, de manera que l'ATE va entrar en vigor el 30 de maig de 2015 (una vegada subscrit ja el conveni entre la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació i el València CF, el 29.04.2015).

Per tant, iniciat el termini d'execució de la fase I el 30 de maig de 2015 va finalitzar el 30 de maig de 2018 (36 mesos).

Així, en l'Acord de 13 de setembre de 2021, de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, es va argumentar (antecedent quart) que «[...] s'ha constatat un incompliment parcial de les actuacions previstes en la primera fase, el termini d'execució de la qual finalitzava el 30 de maig de 2018», i en la proposta de resolució, de 5 de juliol de 2022, s'assenyalava que aquesta fase I «de tres anys de duració improrrogable finalitzava al maig de 2018».

Les dates inicial i final per a l'execució de la fase I no han sigut qüestionades pel València CF.

Restava assenyalar que, en l'informe de 17 de maig de 2021 de l'Ajuntament de València s'indica que l'ATE va entrar en vigor el 2 de juny de 2015 (havent computat el termini dels 15 dies sota la vigència

Quinta. Análisis de la cuestión de fondo sometida a dictamen: resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE

El asunto sometido a consulta versa sobre la resolución anticipada y declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratégica (ATE) por incumplimiento de los compromisos asumidos por el Valencia CF en los plazos establecidos en la documentación que integra la ATE.

Como consta en antecedentes, en fecha 29 de junio de 2012, el Consell acordó declarar Actuación Territorial Estratégica (ATE) el proyecto «Valencia Dinamiza» promovido por el Valencia C.F., SAD, por escrito de 31 de mayo de 2012, al amparo de los artículos 2 y 3 de la entonces vigente Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Actuaciones Territoriales Estratégicas (Ley 1/2012).

Al mencionado Acuerdo se adjuntó, como Anexo, el Informe de Compatibilidad. Posteriormente, mediante Resolución de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015, se aprobó al Plan de la Actuación Territorial Estratégica (Plan ATE). Asimismo, el 29 de abril de 2015 se suscribió el Convenio para su ejecución entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo y el Valencia CF SAD (en su condición de promotor).

Previos los oportunos informes, en fecha 19 de noviembre de 2021, el Consell acordó el inicio del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, por incumplimiento de los compromisos asumidos por el promotor Valencia C.F., respecto de las fases I y II.

Pues bien, en relación con la FASE I, procede analizar los tres aspectos siguientes:

- A) El plazo de ejecución.
- B) El estado de ejecución de las actuaciones asumidas para la Fase I.

C) Examen de las alegaciones del Valencia CF en relación con el retraso de la Fase I.

A) Plazo de ejecución de la Fase I.

En relación con el plazo de ejecución del ATE, la Consideración técnico-jurídica séptima de la Resolución de 19 de febrero de 2015, aprobatoria del Plan ATE, señala, en su punto 4, que «el plazo total para la terminación de la ATE es de 10 años, a contar desde su entrada en vigor». El plazo de 10 años se recoge igualmente en el Informe de Compatibilidad incorporado al Acuerdo de 2012 (apartado 12) y en la Cláusula V del Convenio de 29 de abril de 2015.

Ahora bien, sin perjuicio del plazo total, la ATE prevé un plazo específico para cada fase, y, por tanto, también para la Fase I.

Así, en la citada Consideración séptima del Plan ATE se prescribe, en el apartado 3, que el promotor ejecutará la Primera Fase «en el plazo de 36 meses, desde la entrada en vigor de la ATE» (ampliando en 12 meses el plazo establecido en el apartado 12 del Informe de Compatibilidad). El plazo de los 36 meses se reitera en la Cláusula V del Convenio de 29 de abril de 2015. Se indica, además, en dicha Consideración séptima y en la Cláusula V del convenio, que «Este plazo es improrrogable».

Partiendo de lo anterior, y con arreglo a la Consideración técnico-jurídica novena de la Resolución de 2015, el Plan ATE entraría en vigor «a los quince días de la publicación de sus Normas Subsidiarias Urbanísticas en el BOP de Valencia». Las Normas Urbanísticas se publicaron en el BOP de Valencia nº 91, de 15 de mayo de 2015, de forma que la ATE entró en vigor el 30 de mayo de 2015 (una vez suscrito ya el Convenio entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo y el Valencia CF, el 29.04.2015).

Por tanto, iniciado el plazo de ejecución de la Fase I el 30 de mayo de 2015 finalizó el 30 de mayo de 2018 (36 meses).

Así, en el Acuerdo de 13 de septiembre de 2021, de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, se argumentó (antecedente cuarto) que «(...) se ha constatado un incumplimiento parcial de las actuaciones previstas en la primera fase, cuyo plazo de ejecución finalizaba el 30 de mayo de 2018», y en la Propuesta de Resolución, de 5 de julio de 2022, se señala que dicha Fase I «de tres años de duración improrrogable, finalizaba en mayo de 2018».

Las fechas inicial y final para la ejecución de la Fase I no han sido cuestionadas por el Valencia CF.

Restaba señalar, que, en el Informe, de 17 de mayo de 2021, del Ayuntamiento de Valencia, se indica que la ATE entró en vigor el 2 de junio de 2015 (habiendo computado el plazo de los 15 días bajo la vigencia de



de la Llei 30/1992, LPAC, a exclusió dels dies inhàbils d'acord amb aquesta llei).

Aquest òrgan consultiu pren com a data d'inici del termini d'execució de la fase I la de 30 d'agost de 2015 (als 15 dies de la publicació de les normes subsidiàries urbanístiques), sense que la diferència de 3 dies en relació amb el que s'assenyala en l'informe municipal de 17 de maig de 2021 resulte rellevant.

B) Actuacions i estat d'execució de les actuacions assumides per a la fase I

Segons la consideració tecnicojurídica segona, apartat 2, del Pla ATE, els compromisos del promotor inclosos en la fase I, tots referits a la denominada zona A, «Mestalla», són els següents:

«- Demolició de les dependències municipals en desús de la zona A, «Antic Mestalla».

- Execució de la fase I de la urbanització de la zona A, «Antic Mestalla».

- Construcció d'un hotel icònic (TER-M) sobre les parcel·les de les dependències municipals en desús.»

En relació amb l'estat d'execució d'aquestes actuacions, en l'informe, de 17 de maig de 2021, emès per l'Ajuntament de València, com a responsable del seguiment i execució de l'ATE, conclou, en relació amb la fase I, el següent:

- S'ha executat la demolició de les dependències municipals de l'avinguda d'Aragó, núm. 35.

- S'ha executat la urbanització de la fase I i s'ha recepcionat per l'Ajuntament de València.

- No s'ha executat l'hotel.

En particular, en relació amb la demolició de les dependències municipals s'assenyala que «es va procedir a la demolició de l'edifici de les antigues dependències municipals de l'avinguda d'Aragó, núm. 35, i es va estendre l'acta de recepció de les obres de demolició amb data 19 d'abril d'aquest any (2016). Encara que convé recordar que aquesta actuació no va ser realitzada pel promotor de l'ATE, sinó pel mateix Ajuntament de València, al seu càrrec exclusiu, en compliment del conveni de Jesuïtes de 2013».

Respecte a les obres d'urbanització, s'assenyala en l'informe esmentat que aquestes «van ser executades pel València CF, SAD com a promotor de l'ATE, i una vegada concloues es va subscriure l'acta de recepció amb data 5 de juliol de 2019, si bé cal matisar que les càrregues d'urbanització corresponents es van repercutir pel promotor a la mercantil Expo Grupo, SA, en la seua condició d'adjudicatària de la parcel·la de resultat d'ús terciari TER-M, per mitjà de la imposició de quotes d'urbanització».

D'altra banda, i en relació amb la construcció de l'«hotel icònic (TER-M) sobre les parcel·les de les dependències municipals en desús», sense perjudici del que s'assenyala en l'apartat c següent, en l'informe referit de l'Ajuntament de València, de 17 de maig de 2021, es reconeix que l'hotel no s'ha executat. El València CF admet la no execució de l'hotel, perquè en el seu escrit de 16 d'abril de 2021 (pàg. 5) assenyala que «s'ha confirmat que la construcció d'un hotel sobre la parcel·la de les dependències municipals en desús que ha de realitzar Expo Grupo, SA, continuen sense dur-se a terme, perquè és intenció de la mercantil esmentada escometre les obres de l'hotel en un moment posterior, tal com ja els vam informar en l'escrit presentat davant vostés el passat 3 d'abril de 2018».

S'estimen, per consegüent, executades les obres de demolició de les dependències municipals de l'avinguda d'Aragó, núm. 35, i la urbanització de la fase I, però no l'«hotel icònic» esmentat, i aquest compromís del València CF resulten incomplits.

C) Examen de les al·legacions del València CF en relació amb el retard de la fase I

En relació amb la no realització de l'«hotel icònic» esmentat, el València CF refereix, en el seu escrit d'al·legacions, de 5 d'abril de 2022, com en escrits precedents (de 26 de juliol, 13.10.2021), que han de donar-se per executades les obligacions de la fase I, i no és imputable al club l'execució de l'hotel icònic.

En aquest sentit, en l'informe de l'Ajuntament de València, de 17 de maig de 2021, tot i que es reconeix –com s'ha dit– la no realització de l'hotel, s'assenyala que «no pot considerar-se com un incompliment de les obligacions o compromisos del promotor de l'ATE, perquè no resulta contractualment exigible a aquest últim la construcció de l'hotel, atès que l'obligació d'edificar no incumbeix al promotor de l'ATE, sinó a la

la Ley 30/1992, LPAC, con exclusión de los días inhábiles con arreglo a dicha Ley).

Este Órgano consultivo toma como fecha de inicio del plazo de ejecución de la Fase I la de 30 de agosto de 2015 (a los 15 días de la publicación de las Normas Subsidiarias Urbanísticas), sin que la diferencia de 3 días en relación con lo señalado en el Informe municipal de 17 de mayo de 2021 resulte relevante.

B) Actuaciones y estado de ejecución de las actuaciones asumidas para la Fase I.

Según la Consideración Técnico-Jurídica Segunda, apartado 2), del Plan ATE, los compromisos del promotor incluidos en la Fase I, todos ellos referidos a la denominada Zona A «Mestalla», son los siguientes:

- Demolición de las dependencias municipales en desuso de la Zona A «Antiguo Mestalla».

- Ejecución de la fase I de la urbanización de la Zona A «Antiguo Mestalla».

- Construcción de un hotel icónico (TER-M) sobre las parcelas de las dependencias municipales en desuso.

En relación con el estado de ejecución de tales actuaciones, en el Informe, de 17 de mayo de 2021, emitido por el Ayuntamiento de Valencia, como responsable del seguimiento y ejecución de la ATE, concluye, en relación con la Fase I, lo siguiente:

- Se ha ejecutado la demolición de las dependencias municipales de la Avda. de Aragón núm. 35.

- Se ha ejecutado la urbanización de la Fase I y se ha recepcionado por el Ayuntamiento de Valencia.

- No se ha ejecutado el Hotel.

En particular, en relación con la demolición de las dependencias municipales se señala que «se procedió a la demolición del edificio de las antiguas dependencias municipales de la Avda. de Aragón nº 35, levantándose el acta de recepción de las obras de demolición en fecha 19 de abril de dicho año (2016). Aunque conviene recordar que tal actuación no fue realizada por el promotor de la ATE, sino por el propio Ayuntamiento de Valencia, a su exclusivo cargo, en cumplimiento del Convenio de Jesuitas de 2013».

Respecto a las obras de urbanización se señala en el citado Informe que estas «fueron ejecutadas por el Valencia C.F., SAD como promotor de la ATE, y una vez concluidas fue suscrita el Acta de Recepción en fecha 5 de julio de 2019; si bien cabe matizar que las correspondientes cargas de urbanización fueron repercutidas por el promotor a la mercantil Expo Grupo, SA, en su condición de adjudicataria de la parcela de resultado de uso terciario TER-M, mediante la imposición de cuotas de urbanización».

Por otro lado, y en relación con la construcción del «Hotel icónico (TER-M) sobre las parcelas de las dependencias municipales en desuso», sin perjuicio de lo que se señala en el apartado c) siguiente, en el referido Informe del Ayuntamiento de Valencia, de 17 de mayo de 2021, se reconoce que el hotel no se ha ejecutado. El Valencia CF admite la no ejecución del Hotel, pues en su escrito de 16 de abril de 2021 (pág. 5), señala que «se ha confirmado que la construcción de un hotel sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso que ha de realizar Expo Grupo, SA, continúan sin llevarse a cabo, pues es intenció de la citada mercantil acometer las obras del hotel en un momento posterior, tal y como ya les informamos en el escrito presentado ante ustedes el pasado 3 de abril de 2018».

Se estiman, por consiguiente, ejecutadas las obras de demolición de las dependencias municipales de la Avda. de Aragón núm. 35 y la urbanización de la Fase I, pero no el citado «Hotel icónico», resultando incumplido este compromiso por el Valencia CF.

C) Examen de las alegaciones del Valencia CF en relación con el retraso de la Fase I.

En relación con la no realización del citado «hotel icónico», el Valencia CF refiere, en su escrito de alegaciones, de 5 de abril de 2022, como en escritos precedentes (de 26 de julio, 13.10.2021) que debe darse por ejecutada las obligaciones de la Fase I, no siendo imputable al Club la ejecución del Hotel icónico.

A este respecto, en el Informe del Ayuntamiento de Valencia, de 17 de mayo de 2021, pese a que se reconoce –como se ha dicho– la no realización del hotel, se señala que «no puede considerarse como un incumplimiento de las obligaciones o compromisos del promotor de la ATE, porque no resulta contractualmente exigible a este último la construcción del hotel, dado que la obligación de edificar no incumbe al



propietat de la parcel·la edificable d'ús terciari TER-M, que el projecte de reparcel·lació forçosa de la fase 1, zona A, aprovat per acord de la Junta de Govern Local de 30 d'abril de 2015 va adjudicar a la mercantil Expo Grupo, SA».

Segons el parer d'aquest òrgan consultiu, no es pot perdre de vista que el València CF va assumir com a compromís davant de la Generalitat, com a part de l'ATE, la realització de l'«hotel icònic» esmentat. Com es recorda en l'informe de 25 de maig de 2021, de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, «[...] en el procediment de tramitació de l'ATE, el 5 de febrer de 2015 el València Club de Futbol presenta escrit al qual adjunta el document subscrit entre el València Club de Futbol i la mercantil Expo Grupo (doc. 1 annex) i assumeix el primer la responsabilitat en la gestió i en la implantació de les actuacions previstes en l'ATE i el segon l'execució de l'hotel en els terminis marcats en l'ATE i d'acord amb el que s'estableix en l'acord subscrit entre aquesta mercantil i l'Ajuntament de València. Aquest acord vincula, com no pot ser d'una altra manera, els signants, que són el València Club de Futbol i l'empresa Expo Grupo, però en cap cas es pot traslladar a l'àmbit de les relacions entre la Conselleria d'Economia i el promotor les incidències que sorgisquen en aquell de manera que es pretenga modificar els termes del conveni de 29 d'abril de 2015, subscrit entre aquests».

La Resolució de 19 de febrer de 2015, aprovatòria del Pla ATE, inclou, en la consideració tecnicojurídica cinquena, entre les obligacions del promotor de l'ATE, «executar les edificacions objecte de l'ATE», i en la consideració setena assenyalada que el promotor executarà l'ATE sotmés a les fases que es descriuen en aquesta consideració setena, incloent-hi en la fase I la construcció d'un «hotel (TER-M. Terciari Mestalla)».

En la mateixa línia, en la clàusula III del conveni de 29 d'abril de 2015, subscrit pel València CF, es disposa expressament que «el promotor es compromet a executar les obres d'urbanització i edificació i a implantar les activitats que es recullen en el Pla d'actuació territorial estratègica, aprovat per la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, amb data 19 de febrer de 2015, incloent-hi la connexió de les infraestructures exteriors». Així mateix, la clàusula V del conveni esmentat, referida als «compromisos del promotor respecte dels terminis per al desenvolupament de l'ATE», incorpora entre aquests compromisos del València CF la construcció de l'hotel icònic (TER-M) i la clàusula VII preveu que les obres d'edificació s'entendran conclòses amb l'obtenció de les llicències d'obertura. Totes aquestes clàusules acrediten que el València CF coneixia i va acceptar, com a compromís propi, la construcció de l'hotel.

Cal advertir, a més, com es recull en l'Acord de 13 de setembre de 2021, de la Conselleria d'Economia Sostenible, que el València CF va incloure expressament, en la seua sol·licitud de reorganització de les fases, de 16 d'abril de 2021, dins de la fase 1, com una activitat pendent d'executar, l'hotel referit, a més d'incorporar el compromís de l'execució. Tampoc s'al·lega ni s'acredita que el València CF, últim responsable del compliment de l'ATE davant de l'Administració autonòmica, haja desplegat actuacions o requeriments a l'empresa esmentada, amb vista a impulsar o garantir el compliment de la construcció de l'hotel.

Per això, amb independència que l'execució material de l'«hotel icònic (TER-M)» corresponga a una altra entitat (a la mercantil Expo Grupo, SA), aquest òrgan consultiu estima que la no execució de l'«hotel» esmentat sobre les parcel·les de les dependències municipals va constituir un compromís assumit pel València CF davant de la Generalitat, per la qual cosa la no execució constitueix un incompliment dels compromisos assumits pel promotor de l'ATE i, per tant, un incompliment de les actuacions a què estava obligat en el termini improrrogable dels 36 mesos; això sense perjudici de les relacions entre el promotor i l'entitat Expo Grupo, SA, esmentada. Si no s'efectua aquesta interpretació, el promotor podria haver assumit qualsevol altre compromís davant de la Generalitat, a executar per un tercer, i eximir-se posteriorment de responsabilitat, però obtenint els beneficis derivats de l'ATE, la qual cosa no té gens de lògica jurídica.

En aquesta mateixa línia, l'informe esmentat de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, de 25 de maig de 2021, conclou que «ha de considerar-se que sí que és un compromís del promotor executar l'hotel, i mentre aquesta edificació no es duga a terme i s'obtinga, a

promotor de la ATE, sino a la propiedad de la parcela edificable de uso terciario TER-M, que el proyecto de reparcelación forçosa de la fase 1 zona A, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de abril de 2015 adjudicó a la mercantil Expo Grupo, SA».

A juicio de este Órgano Consultivo, no puede perderse de vista que el Valencia CF asumió como compromiso frente a la Generalitat, como parte de la ATE, la realización del citado «hotel icónico». Como se recuerda en el Informe de 25 de mayo de 2021, de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, «(...) en el procedimiento de tramitación de la ATE, el 5 de febrero de 2015 el Valencia Club de Futbol presenta escrito adjuntando el documento suscrito entre el Valencia Club de Fútbol y la mercantil Expo Grupo (Doc. 1 anexo) asumiendo el primero la responsabilidad en la gestión y en la implantación de las actuaciones previstas en la ATE y el segundo la ejecución del hotel en los plazos marcados en la ATE y conforme a lo establecido en el acuerdo suscrito entre esta mercantil y el Ayuntamiento de Valencia. Este acuerdo vincula, como no puede ser de otra manera, a los firmantes del mismo que son el Valencia Club de Fútbol y la empresa Expo Grupo, pero en ningún caso se puede trasladar al ámbito de las relaciones entre la Conselleria de Economía y el promotor las incidencias que surjan en aquel de manera que se pretenda modificar los términos del Convenio de 29 de abril de 2015, suscrito entre estos».

La Resolució de 19 de febrer de 2015, aprobatoria del Plan ATE, incluye, en su Consideración técnico jurídica quinta, entre las obligaciones del promotor de la ATE, «ejecutar las edificaciones objeto de la ATE», y en su Consideración séptima señala que el promotor ejecutará la ATE sometido a las fases que se describen en dicha Consideración séptima, incluyéndose en la Fase I la construcción de un «hotel (TER-M. Terciario Mestalla)».

En la misma línea, en la Cláusula III del Convenio de 29 de abril de 2015, suscrito por el Valencia CF, se dispone expresamente que «el promotor se compromete a ejecutar las obras de urbanización y edificación y a implantar las actividades que se recogen en el Plan de Actuación Territorial Estratégica, aprobado por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015, incluyendo la conexión de las infraestructuras exteriores...». Asimismo, la Cláusula V del citado convenio, referida a los «compromisos del promotor respecto de los plazos para el desarrollo de la ATE», incorpora entre tales compromisos del Valencia CF, la construcción del hotel icónico (TER-M) y la Cláusula VII prevé que las obras de edificación se entenderán concluidas con la obtención de las licencias de apertura. Todas estas cláusulas acreditan que el Valencia CF conocía y aceptó, como compromiso propio, la construcción del hotel.

Adviértase, además, como se recoge en el Acuerdo de 13 de septiembre de 2021, de la Conselleria de Economía Sostenible, que el Valencia CF incluyó expresamente, en su solicitud de reorganización de las fases, de 16 de abril de 2021, dentro de la Fase 1, como una actividad pendiente de ejecutar, el referido hotel, incorporando además el compromiso de su ejecución. Tampoco se alega ni se acredita que el Valencia CF, último responsable del cumplimiento de la ATE frente a la Administración autonómica, haya desplegado actuaciones o requerimientos a la citada empresa, en orden a impulsar o garantizar el cumplimiento de la construcción del hotel.

Por ello, con independencia de que la ejecución material del «Hotel icónico (TER-M)» corresponda a otra entidad (a la mercantil Expo Grupo, SA), este Órgano consultivo estima que la no ejecución del citado «Hotel» sobre las parcelas de las dependencias municipales constituyó un compromiso asumido por el Valencia CF frente a la Generalitat, por lo que su no ejecución constituye un incumplimiento de los compromisos asumidos por el promotor de la ATE y, por tanto, un incumplimiento de las actuaciones a las que estaba obligado en el plazo improrrogable de los 36 meses; ello sin perjuicio de las relaciones entre el promotor y la mencionada entidad Expo Grupo, SA. De no efectuarse esta interpretación, el promotor podría haber asumido cualquier otro compromiso frente a la Generalitat, a ejecutar por un tercero, eximiéndose posteriormente de responsabilidad, pero obteniendo los beneficios derivados de la ATE, lo que carece de cualquier lógica jurídica.

En esta misma línea, el precitado Informe de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de 25 de mayo de 2021, concluye que «ha de considerarse que sí es un compromiso del PROMOTOR ejecutar el hotel, y en tanto esta edificación no se lleve a cabo y se obtenga, ade-

més, la llicència d'obertura, la fase I estarà incomplida, un incompliment que és imputable al promotor».

No s'estima, per tant, que l'execució de l'hotel icònic per un tercer eximisca de responsabilitat al València CF, ja que afecta un compromís assumit com a propi davant de la Generalitat.

Sisena. Com que es refereix a la fase II, és procedent analitzar igualment els tres aspectes següents:

- A) El termini d'execució.
- B) L'estat d'execució de les actuacions assumides per a la fase II.

C) Examen de les alegacions del València CF en relació amb el retard de la fase II, subfase 1.

- A) Termini d'execució de la fase II

La fase II, de 5 anys de duració, se subdivideix en dues subfases 1 i 2, i únicament són objecte d'examen en aquest dictamen les actuacions de la subfase 1, atès que és a aquesta última a la qual es refereix –juntament amb la fase I– l'expedient de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE.

En relació, per tant, amb la fase II, subfase 1, la consideració tecnicojurídica setena, apartat 2, del Pla ATE i la clàusula V del conveni de 2015 preveuen un termini per a aquesta fase de 3 anys. Una vegada computat aquest termini des del 30 de maig de 2018, data de finalització de la fase I, el termini dels 3 anys va finalitzar, en principi, el 30 de maig de 2021 (o 2 de juny de 2021, segons l'informe de 17 de maig de 2021 de l'Ajuntament de València).

S'ha de tindre en compte que en la clàusula V del conveni de 2015 es preveia que les fases I i II, subfase 1, pogueren «solapar-se en el temps sense necessitat de començar la segona quan estiga culminada la primera».

D'altra banda, com que es refereix a la incidència que, a conseqüència de la situació generada per la COVID-19, haja pogut tindre la declaració de l'estat d'alarma efectuat per mitjà del Reial decret 463/2020, de 14 de març, en l'execució de l'ATE, s'ha de tindre en compte el diferent tipus d'actuacions que havia de realitzar el València CF, i que es recullen en la clàusula V del conveni de 2015, que són, d'una banda, la redacció de documents, presentació de projectes i obtenció de llicències, i d'una altra, l'execució d'obres.

En relació amb l'execució d'obres, la consideració tecnicojurídica setena, apartat 4, del Pla ATE indica que el promotor està obligat al compliment dels terminis assenyalats, que únicament poden ser suspesos «d'acord amb el que es disposa en la legislació de contractes de les administracions públiques». A més, pel que fa específicament a l'execució de les obres, declara aplicables «els preceptes relatius al contracte administratiu d'obres», i la clàusula V del conveni de 29 d'abril de 2015 reitera que «pel que fa a l'execució de les obres, hi són aplicables les regles pròpies del contracte administratiu d'obres».

Dit això, el règim de suspensió dels contractes d'obra del sector públic es trobava regulat en l'article 34.3 del Reial Decret llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per a fer front a l'impacte econòmic i social de la COVID-19, el paràgraf primer del qual disposava que quan la situació de fet creada per la COVID-19 «genere la impossibilitat de continuar l'execució del contracte, el contractista pot sol·licitar-ne la suspensió des que es produeix la situació de fet que impedeix la prestació fins que aquesta prestació es pugui reprendre». Puntualitzava el paràgraf segon d'aquest article 34.3 que «l'aplicació del que es disposa en aquest apartat només és procedent quan l'òrgan de contractació, a instància del contractista i en el termini de cinc dies naturals, haja apreciat la impossibilitat d'execució del contracte a conseqüència de la situació descrita en el primer paràgraf. Amb aquesta finalitat, el contractista ha de dirigir la seua sol·licitud a l'òrgan de contractació reflectint (...) Transcorregut el termini indicat sense notificar-se la resolució expressa al contractista, aquesta s'ha d'entendre desestimària».

D'aquesta manera, el promotor havia de sol·licitar i justificar la impossibilitat d'executar les obres a les quals estava obligat, i l'Administració, en aquest cas local, havia d'acordar-ne la suspensió. No obstant això, segons l'informe de l'Ajuntament de València, de 17 de maig de 2021 (emès per la Secretaria d'Àrea I), «no consta a aquest Ajuntament que res d'això haja succeït» (pàg. 15 i 16).

más, la licencia de apertura, la Fase I estará incumplida, incumplimiento que es imputable al PROMOTOR».

No se estima, por tanto, que la ejecución del Hotel icónico por un tercero exima de responsabilidad al Valencia CF por cuanto afecta a un compromiso asumido, como propio, frente a la Generalitat.

Sexta. Por cuanto se refiere a la FASE II, procede analizar igualmente los tres aspectos siguientes:

- A) El plazo de ejecución.
- B) El estado de ejecución de las actuaciones asumidas para la Fase II.

C) Examen de las alegaciones del Valencia CF en relación con el retraso de la Fase II, subfase 1.

- A) Plazo de ejecución de la Fase II.

La Fase II, de 5 años de duración, se divide en dos subfases 1 y 2, siendo, únicamente, objeto de examen en el presente Dictamen, las actuaciones de la subfase 1, dado que es a esta última a la que se refiere –junto con la Fase I– el expediente de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE.

En relación, por tanto, con la Fase II, subfase 1, la Consideración Técnico-Jurídica séptima, apartado 2, del Plan ATE y la Cláusula V del Convenio de 2015 prevén un plazo para esta fase de 3 años. Computado dicho plazo desde el 30 de mayo de 2018, fecha de finalización de la Fase I, el plazo de los 3 años finalizó, en principio, el 30 de mayo de 2021 (o 2 de junio de 2021, según el Informe de 17 de mayo de 2021 del Ayuntamiento de Valencia).

Debe tenerse en cuenta que, en la Cláusula V del Convenio de 2015, se preveía que las Fases I y II, subfase 1, pudieran «solaparse en el tiempo sin necesidad de empezar la segunda cuando esté culminada la primera».

Por otro lado, por cuanto se refiere a la incidencia que, como consecuencia de la situación generada por la COVID-19, haya podido tener la declaración del estado de alarma efectuado mediante Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, en la ejecución de la ATE, debe tenerse en cuenta el distinto tipo de actuaciones que debía realizar el Valencia CF, y que se recogen en la Cláusula V del Convenio de 2015, que son: por una lado, la redacción de documentos, presentación de proyectos y obtención de licencias, y, por otro, la ejecución de obras.

En relación con la ejecución de obras, la Consideración Técnico-Jurídica Séptima, apartado 4, del Plan ATE indica que el promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados, que únicamente podrán ser suspendidos «de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas». Además, en lo que se refiere específicamente a la ejecución de las obras, declara aplicables «los preceptos relativos al contrato administrativo de obras». Y la Cláusula V del Convenio de 29 de abril de 2015 reitera que «por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de obras».

Dicho esto, el régimen de suspensión de los contratos de obra del sector público se encontraba regulado en el artículo 34.3 del Real Decreto ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgents extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, cuyo párrafo 1º, disponía que cuando la situación de hecho creada por el COVID-19 «genere la imposibilidad de continuar la ejecución del contrato, el contratista podrá solicitar la suspensión del mismo desde que se produjera la situación de hecho que impide su prestación y hasta que dicha prestación pueda reanudarse». Puntualizaba el párrafo 2º de dicho artículo 34.3 que «La aplicación de lo dispuesto en este apartado solo procederá cuando el órgano de contratación, a instancia del contratista y en el plazo de cinco días naturales hubiera apreciado la imposibilidad de ejecución del contrato como consecuencia de la situación descrita en su primer párrafo. Con esta finalidad el contratista deberá dirigir su solicitud al órgano de contratación reflejando (...) Transcurrido el plazo indicado sin notificarse la resolución expresa al contratista, esta deberá entenderse desestimatoria».

De este modo, el promotor debía solicitar y justificar la imposibilidad de ejecutar las obras a las que estaba obligado, debiéndose acordar la suspensión por la Administración, en este caso, local. No obstante, según el Informe del Ayuntamiento de Valencia, de 17 de mayo de 2021 (emitido por la Secretaría de Área I), «No consta a este Ayuntamiento que nada de eso haya sucedido...» (págs. 15 y 16).

Partint del que ha informat l'ajuntament esmentat, no hi resultaria aplicable, de manera automàtica (com s'indica en aquest informe), el termini de suspensió en relació amb l'execució de les obres d'urbanització que havia d'executar el promotor de l'ATE en la fase II, subfase 1. A més, no consta l'execució d'obres d'urbanització.

Ara bé, el València CF havia de realitzar actuacions prèvies davant l'Ajuntament de València que comportaven la presentació de projectes, sol·licitud o modificació de llicències, esmena de requeriments, etc.; per tant, respecte d'aquestes actuacions, sí que s'ha d'excloure del còmput de termini dels tres anys esmentats el termini de suspensió derivat de la COVID-19, a conseqüència de la suspensió de termes i terminis imposada per la disposició addicional tercera del Reial decret 463/2020.

Per tant, tenint en compte la suspensió acordada des del 14 de març de 2020 fins a l'1 de juny de 2020 (79 dies més), el terme final del termini dels 3 anys (fase II, subfase 1) tindria lloc el 17 d'agost de 2021.

En aquesta línia, en l'Acord de 10 de novembre de 2021, de la Conselleria d'Economia Sostenible, pel qual va desestimar el recurs de reposició formulat davant de la denegació de la reorganització de les fases, es descompta el termini de suspensió de termes i terminis provocat pel Reial decret 463/2020, argumentant que «resulta d'aplicació automàtica la suspensió durant 79 dies naturals del termini d'execució, i el promotor disposa de 79 dies naturals més respecte del termini inicial per a complir cadascun dels seus compromisos pendents, és a dir, els de les fases segona i tercera; en conseqüència, el termes de l'ATE es desplacen al 17 d'agost de 2025» (fet cinquè).

És a dir:

– Fase II:

– subfase 1, fins al 17 d'agost de 2021;

– subfase 2, fins al 17 d'agost de 2023.

– Fase III: fins al 17 d'agost de 2025.

Així mateix, en la proposta de resolució s'indica, en relació amb la fase II, subfase 1, que «també es produeix l'incompliment de la primera subfase de la fase dos que finalitzava a l'agost de 2021 (consideració jurídica tercera).

No consta cap al·legació ni objecció per part del València CF respecte al còmput dels terminis efectuats per l'Administració autonòmica en relació amb la fase II, subfase 1.

B) Actuacions i estat d'execució de la fase II

En la fase II, subfase 1, de tres anys de duració, el València CF, promotor, havia de realitzar les actuacions següents:

– Execució de les mesures correctores indicades en l'estudi de mobilitat (zona B).

– Urbanització de l'entorn del nou estadi de la zona B, «Corts Valencianes».

– Finalització de les obres d'execució i posada en marxa del nou estadi.

– Execució del terciari de la zona B, «Corts Valencianes».

– Compromisos assumits en l'ATE corresponents a la «construcció de poliesportiu en parcel·la GSP-1 i restes arqueològiques».

En la fase II, subfase 2, el València CF havia de dur a terme les actuacions següents:

– Demolició de l'estadi actual en la zona A, «Antic Mestalla».

– Execució del terciari i de l'aparcament en el subsol.

– Execució de la fase 2 de la urbanització de la zona A, «Antic Mestalla».

– Execució de les mesures correctores.

En relació amb aquesta fase II, subfase 1 (objecte d'examen), en l'informe de 17 de maig de 2021, de l'Ajuntament de València, s'assenyala que «es tracta de cinc compromisos assumits pel promotor de l'ATE, tots relatius a l'execució de diferents obres, tant en sòl públic de propietat municipal (compromisos primer, segon i cinquè dels detallats més amunt) com en sòl de titularitat privada del promotor (el tercer i el quart)» i que «l'anàlisi de l'estat d'execució d'aquests cinc compromisos del promotor de l'ATE inclosos en la fase II.1 és senzill: en la data d'emissió d'aquest informe ni tan sols ha iniciat el promotor l'execució de cap de les obres esmentades».

La falta d'execució de les obres de la fase II, subfase 1, no ha sigut qüestionada pel València CF, sinó més prompte, al contrari, s'admet en els diferents escrits en els quals sol·licita una reorganització de les

Partiendo de lo informado por el citado Ayuntamiento, no resultaría aplicable, de forma automática (como se indica en dicho informe), el plazo de suspensión en relación con la ejecución de las obras de urbanización que debía ejecutar el promotor de la ATE en la Fase II, subfase 1. Además, no consta la ejecución de obras de urbanización.

Ahora bien, el Valencia CF debía realizar actuaciones previas ante el Ayuntamiento de Valencia que comportaban la presentación de proyectos, solicitud o modificación de licencias, subsanación de requerimientos, etc.; por lo que, respecto de tales actuaciones, sí debe excluirse del cómputo de plazo de los citados 3 años el plazo de suspensión derivado de la COVID-19, como consecuencia de la suspensión de términos y plazos impuesta por la Disposición Adicional Tercera del Real decreto 463/2020.

Por tanto, teniendo en cuenta la suspensión acordada desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 1 de junio de 2020 (79 días más), el término final del plazo de los 3 años (Fase II, subfase 1) tendría lugar el 17 de agosto de 2021.

En esta línea, en el Acuerdo 10 de noviembre de 2021, de la Conselleria de Economía Sostenible, por el que desestimó el recurso de reposición formulado frente a la denegación de la reorganización de las fases, se descuenta el plazo de suspensión de términos y plazos provocado por el Real decreto 463/2020, argumentando que «resulta de aplicación automática la suspensión durante 79 días naturales del plazo de ejecución, y el promotor dispone de 79 días naturales más respecto del plazo inicial para cumplir cada uno de sus compromisos pendientes, es decir, los de las fases segunda y tercera; en consecuencia, el términos de la Ate se desplaza al 17 de agosto de 2025» (Hecho quinto).

Es decir:

– Fase II:

– subfase 1, hasta 17 de agosto de 2021;

– subfase 2 hasta 17 de agosto de 2023.

– Fase III: hasta 17 de agosto de 2025.

Asimismo, en la propuesta de resolución se indica, en relación con la Fase II, subfase 1, que «también se produce el incumplimiento de la primera subfase de la fase dos que finalizaba en agosto de 2021... (Consideración Jurídica Tercera).

No consta ninguna alegación ni objeción por parte del Valencia CF respecto al cómputo de los plazos efectuados por la Administración autonómica en relación con la Fase II, subfase 1.

B) Actuaciones y estado de ejecución de la Fase II.

En la Fase II, subfase 1, de tres años de duración, el Valencia CF, promotor, debía realizar las actuaciones siguientes:

– Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B).

– Urbanización del entorno del Nuevo Estadio de la Zona B «Corts Valencianes».

– Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.

– Ejecución del Terciario de la Zona B «Corts Valencianes».

– Compromisos asumidos en la ATE correspondientes a la «Construcción de polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos».

En la Fase II, subfase 2, el Valencia CF debía llevar a cabo las actuaciones siguientes:

– Demolición del actual Estadio en la zona A «Antiguo Mestalla».

– Ejecución del terciario y del aparcamiento en el subsuelo.

– Ejecución de la fase 2 de la urbanización de la Zona A, «Antiguo Mestalla».

– Ejecución de las medidas correctoras.

En relación con esta Fase II, subfase 1 (objeto de examen), en el Informe de 17 de mayo de 2021, del Ayuntamiento de Valencia, se señala que «Se trata de cinco compromisos asumidos por el promotor de la ATE, todos ellos relativos a la ejecución de diferentes obras, tanto en suelo público de propiedad municipal (compromisos primero, segundo y quinto de los arriba relacionados), como en suelo titularidad privada del promotor (el tercero y el cuarto)» y que «El análisis del estado de ejecución de estos cinco compromisos del promotor de la ATE incluidos en la FASE II.1 es sencillo: a fecha de emisión del presente informe, ni tan siquiera se ha iniciado por el promotor la ejecución de ninguna de las obras citadas».

La falta de ejecución de las obras de la Fase II, subfase 1, no ha sido cuestionada por el Valencia CF, sino más bien, al contrario, se admite en los distintos escritos en los que solicita una reorganización de las fases



fases i pròrroga de l'ATE per a executar aquestes obres. A més, en el seu escrit de 16 d'abril de 2019 (sol·licitud de reorganització) assenyalava que «no sols va decaure l'oferta vinculant d'adquisició de la parcel·la que servia per a finançar la construcció d'un poliesportiu i el Nou Mestalla sinó que, a més, l'escenari actual ha provocat un evident retard en el desenvolupament i execució de l'ATE».

S'estima, per consegüent, incomplides les cinc actuacions i obres d'urbanització assumides pel València CF per a la fase II, subfase 1, dins del termini d'execució que va finalitzar, a exclusió del termini de suspensió derivat del Reial decret 463/2020, el 17 d'agost de 2021. Aquesta situació fàctica –no controvertida– justificaria la declaració de caducitat de l'ATE, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, de 10 de maig.

L'execució de les obres en els terminis convinguts és una obligació capital dels negocis en què s'han d'executar obres d'urbanització a causa de l'interès públic que revisten els terminis; ara bé, per a determinar de manera definitiva la procedència o no de la resolució, és procedent examinar les alegacions presentades pel València CF, i l'eventual imputabilitat o no de la falta d'execució d'aquestes obres a aquest club en els terminis previstos. En aquesta línia, el Tribunal Suprem, en la Sentència de 17 d'octubre de 2000, mantenia que «el termini fixat per al compliment de la prestació contractual constitueix l'element bàsic de la relació jurídica establida, de manera que quan aquest apareix com un element rellevant és una determinació essencial, que no accessòria o agregada a l'essència de la prestació, d'on es desprèn que si el termini va transcórrer el contracte va quedar substancialment afectat per aquesta situació i l'incompliment resultà clarament imputable al contractista, i és ajustada a dret la resolució acordada per l'Administració amb la conseqüència de la confiscació de la fiança constituïda pel contractista com a efecte propi de l'acord resolutori».

C) Examen de les alegacions del València CF en relació amb els retards de la fase II, subfase 1

Acreditada la no execució dels cinc compromisos assumits per a la fase II, subfase 1, és procedent examinar les alegacions del València CF. Aquest club ha efectuat alegacions per mitjà dels escrits següents:

- Escrit de 8 de març de 2022 (que remet a altres escrits).
- Escrit de 5 d'abril de 2022.
- Escrit de 10 de juny de 2022.

En aquest sentit, en el seu escrit d'alegacions, de 8 de març de 2022, el representant del València CF, SAD refereix, en l'alegació primera, que «a fi d'evitar innecessàries reiteracions esgrimides per part del club, com a mostra del seu compromís amb el compliment i execució de l'ATE, així com de la seua oposició més ferma a la caducitat i resolució anticipada de l'ATE, que han sigut realitzades en la sol·licitud de reorganització de les fases previstes en l'ATE presentada pel club el 16 d'abril de 2021 (la «sol·licitud de reorganització de l'ATE»), en l'escrit d'alegacions que va ser presentat pel club davant la denegació de la sol·licitud de reorganització de l'ATE el passat 21 de juliol de 2021 i que, posteriorment, va ser ampliat el 19 d'agost de 2021 amb la contestació al requeriment [...] i en el recurs de reposició presentat pel club davant la Conselleria d'Economia el dia 13 d'octubre de 2021 [...]».

És procedent, per consegüent, analitzar les diferents alegacions efectuades, per remissió, en els escrits de 16 d'abril, 26 de juliol, 22 d'agost i 13 d'octubre de 2021 i en els restants, d'acord amb la documentació remesa a aquest Consell.

Aquestes alegacions són les següents:

C.1. Dificultats de finançament

En els escrits esmentats el València CF al·lega, com a causa que ha impedit el compliment de l'ATE, les dificultats d'obtenir finançament per a la construcció del poliesportiu en la parcel·la GSP-1 i el Nou Mestalla.

Així, el club esmentat exposa la complexitat de les negociacions amb diversos inversors interessats a comprar les parcel·les del vell Mestalla, i això «atés que les ofertes rebudes estaven condicionades a l'obtenció del finançament bancari necessari per a acabar la construcció del Nou Mestalla i a l'execució de les obres en uns terminis molt concrets, amb el risc per al club d'afrontar penalitats per retards en la finalització de les obres del Nou Mestalla i el lliurament consegüent de les parcel·les del vell Mestalla al nou propietari» (escrit de 13 d'octubre de 2021, pàg. 18). Refereix que «ens resulta impossible poder presentar

y pròrroga de la ATE para ejecutar dichas obras. Además, en su escrito de 16 de abril de 2019 (solicitud de reorganización) señala que «no solo decayó la oferta vinculante de adquisición de la parcela que servía para financiar la construcción de un polideportivo y el Nuevo Mestalla sino que, además, el actual escenario ha provocado un evidente retraso en el desarrollo y ejecución de la ATE».

Se estima, por consiguiente, incumplidas las cinco actuaciones y obras de urbanización asumidas por el Valencia C.F. para la FASE II, subfase 1, dentro del plazo de ejecución que finalizó, con exclusión del plazo de suspensión derivado del Real decreto 463/2020, el 17 de agosto de 2021. Esta situación fáctica –no controvertida– justificaría la declaración de caducidad de la ATE, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo.

La ejecución de las obras en los plazos convenidos es una obligación capital de los negocios en lo que deben ejecutarse obras de urbanización debido al interés público que revisten los plazos; ahora bien, para determinar de forma definitiva la procedencia o no de la resolución, procede examinar las alegaciones presentadas por el Valencia CF, y la eventual imputabilidad o no de la falta de ejecución de tales obras a dicho Club en los plazos previstos. En esta línea, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 17 de octubre de 2000, mantuvo que «el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante es una determinación esencial, que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustada a derecho la resolución acordada por la Administración con la consecuencia de la incautación de la fianza constituida por el contratista como efecto propio del acuerdo resolutori».

C) Examen de las alegaciones del Valencia CF en relación con los retrasos de la fase II, subfase 1.

Acreditada la no ejecución de los cinco compromisos asumidos para la FASE II, subfase 1, procede examinar las alegaciones del Valencia CF. El expresado Club ha efectuado alegaciones mediante los siguientes escritos:

- Escrito de 8 de marzo de 2022 (que remite a otros escritos).
- Escrito de 5 de abril de 2022.
- Escrito de 10 de junio de 2022.

A este respecto, en su escrito de alegaciones, de 8 de marzo de 2022, el representante del Valencia CF, SAD, refiere, en la alegación «Primera», que «con el objeto de evitar innecesarias reiteraciones esgrimidas por parte del Club, como muestra de su compromiso con el cumplimiento y ejecución de la ATE, así como de su más firme oposición a la caducidad y resolución anticipada de la ATE, que han sido realizadas en la solicitud de reorganización de las fases previstas en la ATE presentada por el Club el 16 de abril de 2021 (la «Solicitud de Reorganización de la ATE»), en el escrito de alegaciones que fue presentado por el Club ante la denegación de la Solicitud de reorganización de la ATE el pasado 21 de julio de 2021 y que, posteriormente, fue ampliado el 19 de agosto de 2021 con la contestación al requerimiento... y en el recurso de reposición presentado por el Club ante la Consejería de Economía el día 13 de octubre de 2021...».

Procede, por consiguiente, analizar las distintas alegaciones efectuadas, por remisión, en los escritos de 16 de abril, 26 de julio, 22 de agosto y 13 de octubre de 2021 y en los restantes, con arreglo a la documentación remitida a este Consell.

Tales alegaciones son las siguientes:

C.1. Dificultats de financiación

En los precitados escritos el Valencia CF alega, como causa que ha impedido el cumplimiento de la ATE, las dificultades de obtener financiación para la construcción del polideportivo en la parcela GSP-1 y el Nuevo Mestalla.

Así, el mencionado Club expone la complejidad de las negociaciones con varios inversores interesados en comprar las parcelas del Viejo Mestalla, y ello «por cuanto las ofertas recibidas estaban condicionadas a la obtención de la financiación bancaria necesaria para terminar la construcción del Nuevo Mestalla y a la ejecución de las obras en unos plazos muy concretos, con el riesgo para el Club de afrontar penalidades por retrasos en la finalización de las obras del Nuevo Mestalla y consiguiente entrega de las parcelas del Viejo Mestalla al nuevo propietario» (escrito de 13 de octubre de 2021, pág. 18). Refiere que «nos resulta

en aquests moments un projecte econòmic sostenible finançament per al club que permeta escometre les actuacions previstes en l'ATE en els terminis inicialment previstos en aquesta, a causa de l'absoluta impossibilitat d'obtenir finançament bancari necessari per a la construcció del nou estadi».

En l'Informe de 17 de maig de 2021, de l'Ajuntament de València (subscrit per la Secretaria d'Àrea I), s'assenyala que «l'únic motiu que al·lega el promotor per a justificar el retard és el fracàs de les gestions internes per ell realitzades per a la venda de la parcel·la de la zona A, «Antic Mestalla», i la consegüent impossibilitat sobrevinguda per a ell de finançar el compliment dels seus compromisos». Afig que «en el marc de la normativa de contractes del sector públic, no pot considerar-se com a motiu no imputable al contractista que aquest no tinga el finançament adequat per al compliment de les seues obligacions i compromisos contractuals, perquè això seria tant com deixar en mans del contractista el compliment dels terminis previstos en el contracte, que dependria de les circumstàncies econòmiques financeres internes de l'empresa adjudicatària que l'Administració no pot ni deu controlar» (pàg. 21). Assenyala, a més, que «resulta cridaner que el procés de venda –segons reconeix el promotor en el seu escrit– no s'iniciara fins a octubre de 2018» (pàg. 22).

En relació amb aquesta primera alegació, l'aplicació del principi de risc i ventura en els negocis o contractes públics es recull, seguint una llarga tradició, en l'article 197 de l'LCSP/2017. La proclamació legal d'aquest principi porta inherent un element d'aleatorietat en l'execució com en els resultats econòmics de l'ATE, aleatorietat que suposa que la falta de finançament o la frustració de les expectatives econòmiques durant l'execució de les actuacions urbanístiques que, en aquest cas, van ser preses en consideració pel València CF per a assumir els seus compromisos, no l'alliberen de complir els acords ni, consegüentment, el faculden per a apartar-se del conveni de 2015 i del Pla ATE, més enllà dels supòsits previstos en la normativa legal. Tampoc s'estima que el concepte d'«excessiva onerositat» en una relació contractual incloga els problemes de finançament o liquiditat que puga patir el promotor, perquè no tenen res a veure, a més, amb l'equilibri econòmic que ha de presidir la relació contractual que el vincula amb la Generalitat.

Cal tindre en compte, d'altra banda, que cap de les clàusules del Pla ATE ni del conveni de 2015, vinculen el seu compliment a cap tipus o mecanisme de finançament ni a les possibilitats de finançament del València CF, per la qual cosa aquestes dificultats de finançament al·legades pel club constitueixen un risc que corren al seu càrrec.

En definitiva, en relació amb el fracàs de les gestions per a la venda de la parcel·la de l'«Antic Mestalla» i la impossibilitat consegüent per a obtenir finançament per a l'execució de les obres no constitueixen causes que puguen exonerar de responsabilitat el València CF davant de la Generalitat, pel que fa al compliment dels compromisos assumits en l'ATE en els terminis previstos. Es tracta d'un risc assumit des de l'inici pel promotor de l'ATE.

C.2. Impacte negatiu per la COVID-19

El València CF refereix en els seus escrits, com a motiu que justifica el retard en l'execució de les actuacions de la fase II, els efectes negatius derivats de la pandèmia per la COVID-19.

Com s'ha exposat amb anterioritat, l'efecte negatiu derivat de la COVID-19 s'ha pres en consideració en el còmput del termini per a l'execució de la fase II, subfase 1, en la mesura que s'ha ampliat el seu termini a conseqüència de la suspensió de termes i terminis imposada per la declaració de l'estat d'alarma, d'acord amb la disposició addicional tercera del Reial decret 463/2020.

Ara bé, el València CF estima, en el seu escrit de 13 d'octubre de 2021 (per tots), que no és suficient prendre en consideració la repercussió de la COVID-19 a l'efecte de l'ampliació del termini (en 79 dies) per a l'execució de l'ATE, perquè «no es té en compte el verdader impacte que la COVID-19 ha causat en el desenvolupament de l'ATE» (pàg. 19 de l'escrit esmentat). Per a la promotora, «és indubtable que la COVID-19 ha impactat en l'economia dels contractes de manera negativa».

Com recorda la Junta de Contractació Pública de l'Estat, en el seu Informe 38/2020, sobre l'efecte de la COVID-19 sobre un contracte d'obres, l'excelsionat situació ocasionada per la COVID-19 ha causat una sèrie d'efectes perniciosos per als contractes públics en general i, especialment pel que fa a la seua execució. Per això, com s'assenyala en aquest informe, «no és gens estrany, en conseqüència, que el legis-

imposible poder presentar en estos momentos un proyecto económico sostenible financieramente para el Club que permita acometer las actuaciones previstas en la ATE en los plazos inicialmente contemplados en la misma, debido a la absoluta imposibilidad de obtener financiación bancaria necesaria para la construcción del Nuevo Estadio».

En el Informe de 17 de mayo de 2021, del Ayuntamiento de Valencia (suscrito por la Secretaría de Área I), se señala que «el único motivo que alega el promotor para justificar el retraso es el fracaso de las gestiones internas por él realizadas para la venta de la parcela de la Zona Z «Antiguo Mestalla», y la consiguiente imposibilidad sobrevenida para él de financiar el cumplimiento de sus compromisos». Añade que «en el marco de la normativa de contratos del sector público, no puede considerarse como motivo no imputable al contratista que éste no tenga la financiación adecuada para el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos contractuales, pues ello sería tanto como dejar en manos del contratista el cumplimiento de los plazos previstos en el contrato, que dependería de las circunstancias económicas financieras internas de la empresa adjudicataria que la Administración no puede ni debe controlar» (pág. 21). Señala, además, que «resulta llamativo que el proceso de venta –según reconoce el promotor en su escrito– no se iniciara hasta octubre de 2018...» (pág. 22).

En relación con esta primera alegación, la aplicación del principio de riesgo y ventura en los negocios o contratos públicos se recoge, siguiendo una larga tradición, en el artículo 197 de la LCSP/2017. La proclamación legal de este principio lleva inherente un elemento de aleatoriedad en la ejecución como en los resultados económicos de la ATE, aleatoriedad que supone que la falta de financiación o la frustración de las expectativas económicas durante la ejecución de las actuaciones urbanísticas que, en este caso, fueron tomadas en consideración por el València CF para asumir sus compromisos, no le liberan de cumplir lo acordado ni, consiguientemente, le facultan para apartarse del Convenio de 2015 y del Plan ATE, más allá de los supuestos previstos en la normativa legal. Tampoco se estima que el concepto de «excesiva onerosidad» en una relación contractual incluya los problemas de financiación o liquidez que pueda sufrir el promotor, pues nada tienen que ver, además, con el equilibrio económico que debe presidir la relación contractual que le vincula con la Generalitat.

Téngase en cuenta, por otro lado, que ninguna de las Cláusulas del Plan ATE ni del Convenio de 2015, vinculan su cumplimiento a ningún tipo o mecanismo de financiación ni a las posibilidades de financiación del València CF, por lo que tales dificultades de financiación alegadas por el Club constituyen un riesgo que corren a su cargo.

En definitiva, en relación con el fracaso de las gestiones para la venta de la parcela del «Antiguo Mestalla» y la consiguiente imposibilidad para obtener financiación para la ejecución de las obras, no constituyen causas que puedan exonerar de responsabilidad al València CF frente a la Generalitat, en lo que se refiere al cumplimiento de los compromisos asumidos en la ATE en los plazos previstos. Se trata de un riesgo asumido desde el inicio por el promotor de la ATE.

C.2. Impacto negativo por la Covid-19

El València CF refiere en sus escritos, como motivo que justifica el retraso en la ejecución de las actuaciones de la Fase II, los efectos negativos derivados de la pandemia por la Covid-19.

Como se ha expuesto con anterioridad, el efecto negativo derivado de la Covid-19 se ha tomado en consideración en el cómputo del plazo para la ejecución de la Fase II, subfase 1, en la medida en que se ha ampliado su plazo como consecuencia de la suspensión de términos y plazos impuesta por la declaración del estado de alarma, conforme a la Disposición Adicional Tercera del Real decreto 463/2020.

Ahora bien, el València CF estima, en su escrito de 13 de octubre de 2021 (por todos), que no es suficiente tomar en consideración la repercusión del Covid-19 a efectos de la ampliación del plazo (en 79 días) para la ejecución de la ATE, pues «no se tiene en cuenta el verdadero impacto que el COVID-19 ha causado en el desarrollo de la ATE» (pág. 19 del citado escrito). Para la promotora, «es indudable que el COVID-19 ha impactado en la economía de los contratos de forma negativa...».

Como recuerda la Junta de Contratación Pública del Estado, en su Informe 38/2020, acerca del efecto del Covid-19 sobre un contrato de obras, la excepcional situación ocasionada por el COVID-19 ha causado una serie de efectos perniciosos para los contratos públicos en general y, especialmente en lo que se refiere a su ejecución. Por ello, como se señala en dicho Informe «No es de extrañar, en consecuencia, que el



lador s'haja vist obligat a dictar diverses normes relatives a la forma d'indemnització dels danys que s'hagen pogut produir en els diferents tipus de contractes públics. Per al contracte d'obres tal norma està continguda en l'article 34.3 del Reial Decret llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per a fer front a l'impacte econòmic i social de la COVID-19, precepte que, en unes certes condicions com seria l'apreciació de la impossibilitat d'execució del contracte, permet obtindre la suspensió de l'execució des que es produeix la situació de fet que impedeix continuar la prestació fins que aquesta prestació es puga reprendre».

D'aquesta manera, l'Estat ja va adoptar les mesures que va estimar necessàries per a pal·liar en la contractació del sector públic els efectes negatius de la COVID-19. A més, l'accés a les mesures previstes pel Reial decret llei exigia, d'una banda, trobar-se en la fase d'execució del contracte (el València CF no va iniciar cap execució de les obres urbanístiques) i, d'una altra, una sol·licitud per part del promotor.

Tampoc la situació generada per la COVID-19 altera, com s'ha vist, el risc de finançament assumit pel València CF. I això atés que no ens trobem davant un supòsit de *vis maior* o força major que permeta l'excepció de l'aplicació del principi de risc i ventura. Com recorda l'informe de l'Advocacia de l'Estat, de 2 d'abril de 2020, la situació de fet provocada per la COVID-19 tampoc seria equiparable a «força major» o a «circumstància imprevisible» a l'efecte, respectivament, d'emparar una modificació del contracte d'obres amb base en l'article 107 anterior del TRLCSP anterior o de l'article 205 vigent de l'LCSP. Això es justifica, en aquest informe, per les raons següents:

«- Perquè l'article 34 de l'RDL 8/2020 exclou que la situació de fet per la COVID-19 siga tractada, a l'efecte de la contractació pública, com un cas de força major; per això que no el qualifique com a tal i que expressament declare inaplicables els articles de la legislació de contractes referits a la força major.

- Perquè l'aplicació preferent de l'article 34 de l'RDL 8/2020 a totes les conseqüències contractuals de la COVID-19 no permet que, per la via de la modificació del contracte, s'acaben renegociant els contractes d'obra i, per tant, produint-se efectes diferents dels de suspensió i indemnització previstos per l'article 34 de l'RDL 8/2020.»

En l'informe, de 5 de juliol de 2022, de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, emés en relació amb les al·legacions presentades pel club, s'assenyala que «quant a les conseqüències de la COVID-19 en l'operació de venda de la parcel·la on se situa el camp de futbol actual, cal assenyalar que la vigència de l'ATE arranca l'any 2015 i l'inici de la pandèmia es produeix al març de 2020; per tant, es disposa d'un termini de 5 anys en què podria haver finalitzat aquesta operació, que en tot cas respon a l'exclusiva necessitat del promotor d'obtindre finançament per a executar l'ATE i que a més de ser una qüestió interna de la societat, subjecta al dret privat i no oposable davant de l'Administració, no figura en l'ATE com a condició per al compliment dels compromisos del promotor».

No s'estima, per consegüent, que l'impacte negatiu per la COVID-19 a què es refereix el València CF en els seus diferents escrits constituïssa causa que justifique la no execució dels compromisos assumits en l'ATE en els terminis previstos en aquesta i assumits expressament en el conveni de 2015.

C.3. Inactivitat de l'Administració

En els diferents escrits, per tots, els de 13 d'octubre de 2021 i 10 de juny de 2022, el València CF assenyala que els retards produïts en l'execució de l'ATE són deguts no sols a la dificultat d'obtindre finançament i a l'impacte negatiu provocat per la COVID-19, sinó, a més, a la inactivitat pròpia de l'Administració local.

En particular, en l'escrit de 13 d'octubre de 2021, i ho reitera en el de 5 d'abril de 2022, el València CF manifesta que «la inactivitat de l'Administració (Ajuntament de València) ha suposat un evident obstacle per al desenvolupament i execució de l'ATE en el seu conjunt [...]».

Pel que fa a la inactivitat administrativa al·legada pel València CF, el diccionari de la llengua espanyola defineix el terme *inactividad* com a «falta d'activitat», que, en el nostre cas es tradueix en la passivitat de l'Administració quan té el deure d'actuar o, en altres paraules, de ser activa. La inactivitat administrativa està determinada, d'aquesta manera, per l'omissió de tota activitat, jurídica o material, legal o materialment exigible. En definitiva, significa no fer per part de l'Administració en

legislador se haya visto obligado a dictar diversas normas relativas a la forma de indemnización de los daños que se hayan podido producir en los distintos tipos de contratos públicos. Para el contrato de obras tal norma está contenida en el artículo 34.3 del Real Decreto ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, precepto que, bajo ciertas condiciones como sería la apreciación de la imposibilidad de ejecución del contrato, permite obtener la suspensión de la ejecución desde que se produjera la situación de hecho que impide continuar la prestación hasta que dicha prestación pueda reanudarse».

De esta forma, el Estado ya adoptó las medidas que estimó necesarias para paliar en la contratación del sector público los efectos negativos de la Covid-19. Además, el acceso a las medidas previstas por el Real Decreto-Ley exigía, por un lado, encontrarse en la fase de ejecución del contrato (el Valencia CF no inició ninguna ejecución de las obras urbanísticas) y, por otra, una solicitud por parte del promotor.

Tampoco la situación generada por la Covid-19 altera, como se ha visto, el riesgo de financiación asumido por el Valencia CF. Y ello por cuanto no nos encontramos ante un supuesto de *vis maior* o fuerza mayor que permita la excepción de la aplicación del principio de riesgo y ventura. Como se recuerda el Informe de la Abogacía del Estado, de 2 de abril de 2020, la situación de hecho provocada por el Covid-19 tampoco sería equiparable a «fuerza mayor» o a «circunstancia imprevisible» a los efectos de, respectivamente, amparar una modificación del contrato de obras con base en el anterior artículo 107 del anterior TRLCSP o del artículo 205 vigente de la LCSP. Esto se justifica, en dicho Informe, por las razones siguientes:

«- Porque el artículo 34 del RDL 8/2020 excluye que la situación de hecho por el Covid-19 sea tratada, a los efectos de la contratación pública, como un caso de fuerza mayor; de ahí que no lo califique como tal y que expresamente declare inaplicables los artículos de la legislación de contratos referidos a la fuerza mayor.

- Porque la aplicación preferente del artículo 34 del RDL 8/2020 a todas las consecuencias contractuals del Covid-19 no permite que, por la vía de la modificación del contrato, se acaben renegociando los contratos de obra y, por tanto, produciéndose efectos distintos de los de suspensión e indemnización previstos por el artículo 34 del RDL 8/2020.»

En el Informe, de 5 de julio de 2022, de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, emitido en relación con las alegaciones presentadas por el Club, se señala que «En cuanto a las consecuencias del COVID-19 en la operación de venta de la parcela donde se ubica el actual campo de fútbol, cabe señalar que la vigencia de la ATE arranca en el año 2015 y el inicio de la pandemia se produce en marzo de 2020, disponiendo por tanto de un plazo de 5 años en los que podría haber finalizado dicha operación, que en todo caso responde a la exclusiva necesidad del promotor de obtener financiación para ejecutar la ATE y que además de ser una cuestión interna de la sociedad, sujeta al derecho privado y no oponible frente a la Administración, no figura en la ATE como condición para el cumplimiento de los compromisos del promotor».

No se estima, por consiguiente, que el impacto negativo por la covid-19 a que se refiere el València CF en sus distintos escritos constituya causa que justifique la no ejecución de los compromisos asumidos en la ATE en los plazos previstos en esta y asumidos expresamente en el Convenio de 2015.

C.3. Inactividad de la Administración

En los distintos escritos, por todos, los de 13 de octubre de 2021 y 10 de junio de 2022, el Valencia CF señala que los retrasos habidos en la ejecución de la ATE se deben no solo a la dificultad de obtener financiación y al impacto negativo provocado por la COVID-19, sino, además, a la propia inactividad de la Administración Local.

En particular, en el escrito de 13 de octubre de 2021 y reitera en el de 5 de abril de 2022, el Valencia CF manifiesta que «la inactividad de la Administración (Ayuntamiento de Valencia) ha supuesto un evidente obstáculo para el desarrollo y ejecución de la ATE en su conjunto...».

Por cuanto afecta a la inactividad administrativa alegada por el Valencia CF, el Diccionario de la lengua española define el término «inactividad» como la «falta de actividad», que, en nuestro caso se traduce en la pasividad de la Administración cuando tiene el deber de actuar, o, en otras palabras, de ser activa. La inactividad administrativa viene determinada, de este modo, por la omisión de toda actividad, jurídica o material, legal o materialmente exigible. En definitiva, constituye

l'àmbit de les seues competències. No s'ha d'oblidar que l'Administració està supeditada, d'una banda, al principi de legalitat i, d'una altra, al d'eficàcia, transsumpte del deure de «bona administració».

Per això, la falta d'activitat, no justificada i no imputable a la actuació pròpia del particular afectat, comporta la «inactivitat administrativa», és a dir, un supòsit de «mala administració». En la sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2016 (recurs de cassació núm. 4059/2014) s'al·ludeix als «principis d'eficiència i bona administració que han de presidir l'actuació de l'Administració en general».

Doncs bé, partint d'això, és procedent examinar, per separat, les diferents actuacions d'urbanització de la fase II, subfase 1, al·legades pel promotor:

a) Reparcel·lació de la fase II

En relació amb la reparcel·lació de la fase II, en la clàusula IV del conveni de 29 d'abril de 2015 es disposa que correspon al promotor, «presentar, si és el cas, per a la seua tramitació i aprovació els projectes d'urbanització, reparcel·lació, expropiació, edificació i qualsevol altre instrument urbanístic que es requerisca per al compliment de l'ATE en tots els seus termes».

Segons consta en els diferents escrits del València CF, aquest club va presentar el projecte de reparcel·lació de la fase 2, zona A, «Antic Mestalla», davant l'Ajuntament de València, el 26 de setembre de 2016. La clàusula V del conveni de 2015 permetia –com ja s'ha indicat– que les fases primera i segona, subfase 1, pogueren «solapar-se en el temps sense necessitat de començar la segona quan estiga culminada la primera»; per això, si bé el còmput de termini de la fase II començava al maig de 2018, el referit projecte va poder presentar-se l'any 2016.

En l'escrit de 13 d'octubre de 2021 (pàg. 12 a 14) esmentat, el València CF descriu les actuacions dutes a terme de la manera següent:

«– El projecte de reparcel·lació de la fase 2, zona A, «Antic Mestalla», va ser presentat pel club davant l'Ajuntament el 26 de setembre de 2016.

– No obstant això, des de l'Ajuntament no es va realitzar cap requeriment fins transcorregut un any i mig aproximadament, això és, el 23 de febrer de 2018. En aquesta data es va sol·licitar al club que detallara la descripció del subsol destinat a galeria comercial i sobre la qual s'instal·laria una zona verda (l'Ajuntament va considerar que aquest sòl s'havia de preveure com un complex immobiliari urbanístic i que havia de quedar més definida l'edificació a situar en el subsol i l'afecció de zones verdes).

El transcurs d'aquest any i mig sense que el club rebera cap resposta per part de l'Ajuntament demostra la falta de cooperació de l'Administració per a l'execució de l'ATE en els terminis corresponents.

[...]

En tot cas, no és fins al 20 de setembre de 2018 quan el club aconsegueix concertar una reunió amb l'Ajuntament, juntament amb els seus assessors estratègics, Deloitte, i els seus advocats, el despatx King & Wood Mallesons, SAP.

L'objecte d'aquesta reunió va ser acordar la descripció del complex immobiliari urbanístic que havia de detallar-se en el projecte de reparcel·lació, amb l'objectiu per al club d'obtenir el vistiplau de l'Ajuntament a l'aprovació d'aquest projecte i així dur a terme una potencial transmissió de les parcel·les resultants d'ús residencial a un potencial comprador.

La descripció del complex immobiliari urbanístic va ser preparada després de la reunió i, una vegada consensuada per part del club amb el Registre de la Propietat núm. 1 de València per a evitar problemes amb la seua inscripció registral, es va presentar a l'Ajuntament el 27 de febrer de 2019.

Aproximadament quatre mesos després, el 20 de juny de 2019, el club va rebre un requeriment de l'Ajuntament en què se sol·licitava que s'aportara un informe preliminar del terciari sota rasant de la parcel·la «TER MS». L'objectiu d'aquesta sol·licitud era comprovar que la finca resultant de la reparcel·lació seria susceptible d'obtenir llicència.

El 5 de juliol de 2019 el club va contestar aquest requeriment sol·licitant una extensió del termini per a fer una deguda resposta, perquè les

un no hacer por parte de la Administración en el ámbito de sus competencias. No debe olvidarse que la Administración está supeditada, por un lado, al principio de legalidad y, por otro, al de eficacia, trasunto del deber de «buena administración».

Por ello, la carencia o falta de actividad, no justificada y no imputable a la propia actuación del particular afectado, conlleva la «inactividad administrativa», es decir, a un supuesto de «mala administración». En la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2016 (recurso de casación nº 4059/2014) se alude a «los principios de eficiencia y buena administración que deben presidir el actuar de la Administración en general».

Pues bien, partiendo de lo anterior, procede examinar, por separado, las distintas actuaciones de urbanización de la Fase II, subfase 1, alegadas por el promotor:

a) Reparcelación de la Fase II.

En relación con la reparcelación de la Fase II, en la Cláusula IV del Convenio de 29 de abril de 2015, se dispone que corresponde al Promotor, «presentar, en su caso, para su tramitación y aprobación los proyectos de urbanización, reparcelación, expropiación, edificación y cualquier otro instrumento urbanístico que se requiera para el cumplimiento de la ATE en todos sus términos...».

Según consta en los distintos escritos del Valencia CF, dicho Club presentó el proyecto de reparcelación de la Fase 2 Zona A «Antiguo Mestalla» ante el Ayuntamiento de Valencia, el 26 de septiembre de 2016. La Cláusula V del Convenio de 2015 permitía –como ya se ha indicado– que las fases primera y segunda, subfase 1, pudieran «solaparse en el tiempo sin necesidad de empezar la segunda cuando esté culminada la primera»; por ello, si bien el cómputo de plazo de la Fase II comenzaba en mayo de 2018, el referido proyecto pudo presentarse en el año 2016.

En el citado escrito de 13 de octubre de 2021 (págs. 12 a 14), el Valencia CF describe las actuaciones llevadas a cabo del modo siguiente:

«– El Proyecto de Reparcelación de la Fase 2 Zona A «Antiguo Mestalla» fue presentado por el Club ante el Ayuntamiento el 26 de septiembre de 2016.

– Sin embargo, desde el Ayuntamiento no se realizó ningún requerimiento hasta transcurrido un año y medio aproximadamente, esto es, el 23 de febrero de 2018. En esa fecha se solicitó al Club que detallara la descripción del subsuelo destinado a galería comercial y sobre la que se instalaría una zona verde (el Ayuntamiento consideró que dicho suelo debía contemplarse como un complejo inmobiliario urbanístico y que debía quedar más definida la edificación a situar en el subsuelo y la afección de zonas verdes).

El transcurso de ese año y medio sin que el Club recibiera respuesta alguna por parte del Ayuntamiento demuestra la falta de cooperació de la Administración para la ejecución de la ATE en los plazos correspondientes.

[...]

En todo caso, no es hasta el 20 de septiembre de 2018 cuando el Club consigue concertar una reunión con el Ayuntamiento, junto con sus asesores estratégicos, Deloitte, y sus abogados, el despacho King & Wood Mallesons, S.A.P.

El objeto de esa reunión fue acordar la descripción del complejo inmobiliario urbanístico que debía detallarse en el Proyecto de Reparcelación, con el objetivo para el Club de obtener el visto bueno del Ayuntamiento a la aprobación de ese proyecto y así llevar a cabo una potencial transmisión de las parcelas resultantes de uso residencial a un potencial comprador.

La descripción del complejo inmobiliario urbanístico fue preparada tras la reunión y, una vez consensuada por parte del Club con el Registro de la Propiedad núm. 1 de Valencia para evitar problemas con su inscripción registral, fue presentada en el Ayuntamiento el 27 de febrero de 2019.

Aproximadamente cuatro meses después, el 20 de junio de 2019, el Club recibió requerimiento del Ayuntamiento solicitando que fuera aportado un informe preliminar del terciario bajo rasante de la parcela «TER MS». El objetivo de esa solicitud era comprobar que la finca resultante de la reparcelación sería susceptible de obtener licencia.

El 5 de julio de 2019 el Club contestó a dicho requerimiento solicitando una extensión del plazo para dar una debida respuesta, pues las

diverses alternatives per als espais sota rasant destinats a terciari estaven sent encara objecte d'anàlisi i estudi.

El 26 de juliol de 2019, el club, la societat ADU Mediterráneo, SL («ADU») i l'assessor urbanístic municipal de Planejament, Gestió Urbanística i Programació es van reunir i es va presentar un esborrany del document que regulava l'ús dels espais sota rasant i de zones verdes.

Posteriorment, es van mantindre diverses reunions directament entre l'Ajuntament i ADU, que va actuar amb el permís del club en virtut de l'oferta vinculant de compra que aquesta empresa havia presentat respecte de les parcel·les resultants (sobre el resultat d'aquesta oferta vinculant ens remetem als fets exposats en la sol·licitud de reorganització i pròrroga de l'ATE presentada el 16.04.2021).

Entre aquestes reunions, destaca especialment la mantinguda el 15 de gener de 2020 entre la Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament de València i ADU per a optimitzar el disseny dels espais.

Sis dies després d'aquesta reunió, el 21 de gener de 2020, el president del club va mantindre una reunió amb la vicealcaldessa per a posar en coneixement de l'Administració l'avanç en els diferents compromisos del club com a promotor de l'ATE.

Finalment, l'11 de març de 2020, es va mantindre una reunió amb la Regidoria d'Espai Públic i ADU, amb l'objectiu de traslladar la necessitat d'obtenir un informe vinculant per part de l'Ajuntament de València sobre els usos permesos sota rasant i la necessitat d'informar del compliment d'evacuacions d'aquest espai, així com d'altra banda de complir per part del club amb la presentació de la descripció del complex immobiliari urbanístic que fora consensuat.

No obstant això, i a pesar de totes les comunicacions anteriors en relació amb la reparcel·lació de la fase 2, transcorreguts 6 mesos des de l'última reunió, l'11 de setembre de 2020 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de València va comunicar de manera sorprenent al club que el donava per desistit de la seua sol·licitud d'aprovació del projecte de reparcel·lació de la fase 2, zona A, «Antic Mestalla».

En l'escrit presentat el passat 26 de juliol pel club s'acompanyava com a annex 6 còpia d'aquesta comunicació».

En l'escrit de 9 de juny de 2022 el València CF reitera que «el fet que l'Administració s'haja mantingut aliena a les comunicacions i peticions del club ha influït directament i negativament en els terminis d'execució».

En relació amb les actuacions municipals referides al projecte de reparcel·lació de la fase II, en l'informe, de 24 d'agost de 2021, del Servei de Gestió Urbanística de l'Ajuntament de València (recollit en els informes de 3 de juny de 2022 i 21.06.2022) s'assenyala que el projecte presentat pel València CF en 2016 contenia defectes que impediien la seua tramitació, atés que:

– No s'havia aportat el certificat de càrregues expedit pel Registre de la Propietat.

– No es definia el complex immobiliari urbanístic precís per a la implantació de la galeria comercial en el subsol i la zona verda situada sobre aquest.

Segons consta en l'informe municipal esmentat, el requeriment d'esmena va ser realitzat, com refereix el València CF, amb data 23 de febrer de 2018, i el club va procedir, a través d'instància amb data 27 de febrer de 2019, a aportar el projecte de reparcel·lació modificat en atenció al requeriment rebut. Continua indicant l'informe esmentat que, una vegada remès l'expedient a informe de l'Oficina Tècnica de Gestió del Sòl, amb data 12 de juny de 2019, es va requerir de nou el València CF, el 5 de juliol de 2019, perquè aportara un estudi preliminar del terciari sota rasant TER-MS, amb el contingut i definició suficients, perquè el Servei d'Activitats poguera comprovar que la finca corresponent resultant de la reparcel·lació serà susceptible d'obtenir llicència.

En l'informe municipal ressenyat s'indica que no consten actuacions des de la data indicada (5.07.2019), per la qual cosa, amb data 11 de setembre de 2020, es va considerar la mercantil València CF desistida de la seua sol·licitud d'aprovació del projecte de reparcel·lació de la fase 2, zona A, «Antic Mestalla». No consta que el València CF formulara recurs contra l'acord esmentat que va esdevindre, per tant, ferm i consentit.

S'indica en l'informe de 24 d'agost de 2021, pel que fa a les alegacions realitzades pel València CF sobre la falta de cooperació, que

diversas alternativas para los espacios bajo rasante destinados a terciario estaban siendo todavía objeto de análisis y estudio.

El 26 de julio de 2019, el Club, la sociedad ADU Mediterráneo, S.L. («ADU») y el asesor urbanístico municipal de Planeamiento, Gestión Urbanística y Programación se reunieron y se presentó un borrador del documento que regulaba el uso de los espacios de bajo rasante y de zonas verdes.

Posteriormente, se mantuvieron diversas reuniones directamente entre el Ayuntamiento y ADU, quien actuó con el permiso del Club en virtud de la oferta vinculante de compra que esa empresa había presentado respecto de las parcelas resultantes (sobre el resultado de dicha oferta vinculante nos remitimos a los hechos expuestos en la Solicitud de Reorganización y Prórroga de la ATE presentada el 16.04.2021).

Entre esas reuniones, destaca especialmente la mantenida el 15 de enero de 2020 entre la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia y ADU para optimizar el diseño de los espacios.

Seis días después de esa reunión, el 21 de enero de 2020, el presidente del Club mantuvo una reunión con la Vicealcaldesa para poner en conocimiento de la Administración el avance en los distintos compromisos del Club como promotor de la ATE.

Finalmente, el 11 de marzo de 2020, se mantuvo una reunión con la Concejalía de Espacio Público y ADU, con el objetivo de trasladar la necesidad de obtener un informe vinculante por parte del Ayuntamiento de Valencia sobre los usos permitidos bajo rasante y la necesidad de informar del cumplimiento de evacuaciones de dicho espacio, así como por otro lado de cumplir por parte del Club con la presentación de la descripción del complejo inmobiliario urbanístico que fuera consensuado.

No obstante, y pese a todas las comunicaciones anteriores en relación con la reparcelación de la Fase 2, transcurridos 6 meses desde la última reunión, el 11 de septiembre de 2020 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia comunicó de forma sorpresiva al Club que lo daba por desistido de su solicitud de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Fase 2 Zona A «Antiguo Mestalla».

En el escrito presentado el pasado 26 de julio por el Club se acompañaba como Anexo 6 copia de esa comunicación».

En el escrito de 9 de junio de 2022 el València CF reitera que «el hecho de que la Administración haya permanecido ajena a las comunicaciones y peticiones del Club ha influido directa y negativamente en los plazos de ejecución».

En relación con las actuaciones municipales referidas al proyecto de reparcelación de la Fase II, en el Informe, de 24 de agosto de 2021 del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia (recogido en los informes de 3 de junio de 2022 y 21.06.2022), se señala que el proyecto presentado por el València CF en 2016 adolecía de defectos que impedían su tramitación, dado que:

– No se había aportado el certificado de cargas expedito por el Registro de la Propiedad.

– No se definía el complejo inmobiliario urbanístico preciso para la implantación de la galería comercial en el subsuelo y la zona verde ubicada sobre éste.

Según consta en el citado Informe municipal, el requerimiento de subsanación fue realizado, como refiere el València CF, en fecha 23 de febrero de 2018, procediendo dicho Club, mediante instancia de fecha 27 de febrero de 2019, a aportar el proyecto de reparcelación modificado en atención al requerimiento recibido. Sigue indicando el mentado informe que, remitido el expediente a informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo, en fecha 12 de junio de 2019, se le requirió de nuevo al València CF, el 5 de julio de 2019, para que aporte un estudio preliminar del terciario bajo rasante TER-MS, con el contenido y definición suficientes, para que por el Servicio de Actividades se pudiera comprobar que la correspondiente finca resultante de la reparcelación va a ser susceptible de obtener licencia.

En el reseñado informe municipal se indica que no constan actuaciones desde la fecha indicada (5.07.2019), por lo que, en fecha 11 de septiembre de 2020, se consideró a la mercantil València CF desistida de su solicitud de aprobación del proyecto de reparcelación de la fase 2 Zona A «Antiguo Mestalla». No consta que el València CF formulase recurso frente al citado Acuerdo que devino, por tanto, firme y consentido.

Se indica en el Informe de 24 de agosto de 2021, por cuanto afecta a las alegaciones realizadas por el València CF sobre la falta de coope-



«els funcionaris municipals han mantingut amb l'equip redactor del projecte de reparcel·lació totes les reunions que s'han sol·licitat, com es fa habitualment» i que quasi un any després d'arxivar les actuacions per falta de documentació no s'ha fet «cap altre esforç per a presentar un nou projecte de reparcel·lació que siga susceptible de tramitació».

Per part seua, en l'informe de la Fundació Esportiva Municipal, de 14 de maig de 2021, s'assenyala que «des de l'any 2019, s'han mantingut diverses reunions tècniques amb l'equip d'arquitectura Fenwick Iribarren Architects, sobre el programa de necessitats per a un poliesportiu de barri i les condicions de disseny i equipaments per a la seua gestió com a servei públic esportiu», i que «l'última reunió va tindre lloc dilluns passat, 10 de maig de 2021, en què pràcticament es va tancar el disseny de l'avantprojecte i es va establir un termini per a la presentació del projecte d'execució i projecte d'activitat del centre esportiu esmentat».

Després de la valoració de les diferents actuacions dutes a terme tant pel València CF com per part dels serveis municipals de l'Ajuntament de València, s'aprecia, com manifesta el promotor, demora per part de l'Administració local en algun tràmit inicial del projecte de reparcel·lació de la fase II, com és l'enviament del requeriment efectuat el 23 de febrer de 2018 (més d'un any després de la presentació del projecte el 2016). Però aquesta demora no s'estima determinant de l'incompliment del València CF en la presentació definitiva del projecte esmentat d'acord amb les exigències requerides per l'Administració local. Les diferents reunions amb l'Administració local evidencien la voluntat de cooperació d'aquesta administració en la tramitació i aprovació del projecte esmentat. A més, s'estima imputable al promotor el fet que, després del requeriment efectuat per l'Ajuntament amb data 20 de juny de 2019, el València CF no presentara davant d'aquest –i després de diferents reunions– la documentació que permetera avançar en l'aprovació del projecte referit, la qual cosa va determinar que, per mitjà de l'Acord d'11 de setembre de 2020, de la Junta de Govern Local, s'acordara l'arxivament de la tramitació del projecte per apreciar desistiment del València CF. No consta, tampoc, que el València CF realitzara cap actuació en aquest sentit fins al 26 de juliol de 2021 –segons refereix–, és a dir, quasi un any després de l'arxivament del projecte i poc abans de la finalització del termini per a executar la fase II, subfase I (agost de 2021).

No s'aprecia, per consegüent, que hi haja inactivitat de l'Ajuntament de València, en el sentit de falta d'actuació injustificada, que haja determinat la no aprovació del projecte de reparcel·lació de la fase II i l'execució posterior.

b) Llicència d'obres per al Nou Mestalla

En l'escrit de 13 d'octubre de 2021 (pàg. 14 a 16), i reiterat –per tots– en el de 5 d'abril de 2022, el València CF manifesta, en relació amb les actuacions dutes a terme en relació amb la llicència per a la construcció del Nou Mestalla, el següent:

«Durant l'any 2017 es van mantindre diverses reunions entre el club i el Servei d'Activitats Municipals de l'Ajuntament de València amb l'objectiu d'acordar la possible modificació de la llicència d'obres del Nou Mestalla, atorgada inicialment amb número d'expedient E/03091/2007/2837 («llicència inicial»).

Tot i això, es va fer imprescindible modificar certs aspectes d'aquest projecte inicial a causa de: (i) el canvi en el planejament urbanístic d'aplicació per l'aprovació de l'ATE; (ii) el canvi d'accés i evacuació de la tercera graderia de l'estadi (el de major capacitat); i (iii) el canvi de la normativa constructiva per l'aprovació del nou Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en 2019. Per tant, es va acordar amb l'Ajuntament de València la presentació d'un modificat de la llicència inicial.

No obstant això, per a la modificació es requeria: (i) l'emissió prèvia d'un informe específic en relació amb la compatibilitat del projecte amb l'últim planejament urbanístic aprovat, això és, l'ATE; i (ii) la modificació prèvia de l'accés i l'evacuació de la graderia alta del Nou Mestalla de manera substancial, que és la graderia projectada amb major capacitat d'espectadors, la qual cosa al seu torn impactava en la coberta, façanes i les escales d'accés a la graderia esmentada. Aquest canvi substancial requeria un informe específic previ de «Protecció Ciutadana - Bombers i/o Servei d'Activitats».

Continua argumentant el València CF que «des del club es va preparar una memòria justificativa d'evacuació per a la seua revisió per

ración, que «los funcionarios municipales han mantenido con el equipo redactor del proyecto de reparcelación cuantas reuniones han sido solicitadas, como se hace habitualmente» y que casi un año después de archivar las actuaciones por falta de documentación no se ha realizado «ningún otro esfuerzo para presentar un nuevo proyecto de reparcelación que sea susceptible de tramitación».

Por su parte, en el Informe de la Fundación Deportiva Municipal, de 14 de mayo de 2021, se señala que «Desde el año 2019, se han mantenido diversas reuniones técnicas con el equipo de arquitectura Fenwick Iribarren Architects, sobre el programa de necesidades para un polideportivo de barrio y las condiciones de diseño y equipamientos para su gestión como servicio público deportivo» y que «La última reunión tuvo lugar el pasado lunes, 10 de mayo de 2021, en el que prácticamente se cerró el diseño del anteproyecto y se estableció un plazo para la presentación del proyecto de ejecución y proyecto de actividad, del citado centro deportivo».

Tras la valoración de las distintas actuaciones llevadas a cabo tanto por el Valencia CF como por parte de los servicios municipales del Ayuntamiento de Valencia, se aprecia, como manifiesta el promotor, demora por parte de la Administración local en algún trámite inicial del proyecto de reparcelación de la Fase II, como es el envío del requerimiento efectuado el 23 de febrero de 2018 (más de 1 año después de la presentación del proyecto en el 2016). Pero dicha demora no se estima determinante del incumplimiento del Valencia CF en la presentación definitiva del citado proyecto con arreglo a las exigencias requeridas por la Administración local. Las distintas reuniones con la Administración local evidencian la voluntad de cooperación de dicha Administración en la tramitación y aprobación del citado proyecto. Además, se estima imputable al promotor el hecho de que, tras el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento en fecha 20 de junio de 2019, el Valencia CF no presentara ante este –y tras distintas reuniones– la documentación que permitiera avanzar en la aprobación del referido proyecto, lo que determinó, que, por Acuerdo de 11 de septiembre de 2020, de la Junta de Gobierno Local, se acordase el archivo de la tramitación del proyecto por apreciar desistimiento del Valencia CF. No consta, tampoco, que el Valencia CF realizara actuación alguna al respecto hasta el 26 de julio de 2021 –según refiere–, es decir, casi 1 año después del archivo del proyecto y poco antes de la finalización del plazo para ejecutar la Fase II, subfase I (agosto de 2021).

No se aprecia, por consiguiente, que exista inactividad del Ayuntamiento de Valencia, en el sentido de falta de actuación injustificada, que haya determinado la no aprobación del proyecto de reparcelación de la Fase II y su posterior ejecución.

b) Licencia de obras para el «Nuevo Mestalla»

En el escrito de 13 de octubre de 2021 (págs. 14 a 16), y reiterado –por todos– en el de 5 de abril de 2022, el Valencia CF manifiesta, en relación con las actuaciones llevadas a cabo en relación con la licencia para la construcción del Nuevo Mestalla, lo siguiente:

«Durante el año 2017 se mantuvieron varias reuniones entre el Club y el Servicio de Actividades Municipales del Ayuntamiento de Valencia con el objetivo de acordar la posible modificación de la licencia de obras del «Nuevo Mestalla», otorgada inicialmente con número de expediente E/03091/2007/2837 («Licencia Inicial»).

No obstante, se hizo imprescindible modificar ciertos aspectos de ese proyecto inicial debido a: (i) el cambio en el planeamiento urbanístico de aplicación por la aprobación de la ATE; (ii) el cambio de acceso y evacuación del tercer graderío del estadio (el de mayor capacidad); y (iii) el cambio de la normativa constructiva por la aprobación del nuevo Código Técnico de la Edificación (CTE) en 2019. Por tanto, se acordó con el Ayuntamiento de Valencia la presentación de un modifico de la Licencia Inicial.

Sin embargo, para la modificación se requeria: (i) la previa emisión de un informe específico en relación con la compatibilidad del proyecto con el último planeamiento urbanístico aprobado, esto es, la ATE; y (ii) la previa modificación del acceso y la evacuación de la grada alta del «Nuevo Mestalla» de forma sustancial, que es la grada proyectada con mayor capacidad de espectadores, lo que a su vez impactaba en la cubierta, fachadas y las escaleras de acceso a la citada grada. Dicho cambio sustancial requeria de un previo informe específico de «Protección Ciudadana - Bomberos» y/o Servicio de Actividades».

Sigue argumentando el Valencia CF que «desde el Club se preparó una memoria justificativa de evacuación para su revisión por «Pro-

«Protecció Ciutadana - Bombers», que va ser entregada el 22 de març de 2018. Posteriorment, es van mantindre algunes reunions amb el Servei d'Activitats, en una de les quals amb el cap d'intervenció de Bombers.

Finalment, la sol·licitud de modificació de la llicència inicial del Nou Mestalla, consistent en «nova coberta, nova façana, noves escales amb accés a graderia alta i locals interiors i adequació de garatge», va ser presentada amb registre d'entrada a l'Ajuntament de València el 31 de maig de 2018 («Llicència d'obres modificada»). Ens remetem a l'annex 7 de l'escrit presentat el passat 26 de juliol.

No obstant això, de nou, l'Ajuntament es va mantindre inactiu durant més d'un any i mig en la modificació de la llicència inicial, i això encara que va ser l'Ajuntament mateix qui va promoure que es modificara aquesta llicència.

Gràcies a la insistència del club, es van mantindre diverses reunions amb l'Ajuntament i finalment es va acordar presentar les separates de la llicència d'obres modificada amb la informació que cada servei municipal podria precisar per a estudiar i autoritzar o denegar la modificació de la llicència inicial (amb l'objectiu que cada servei afectat poguera informar en paral·lel en lloc d'anar informant successivament, la qual cosa dilatava el procés).

Així, amb registre d'entrada de 23 d'octubre de 2019 es van presentar les separates davant l'Ajuntament de València.

Davant la falta de resposta de l'Ajuntament després de la presentació de les separates, el club va intentar sense èxit mantindre diverses reunions amb els diferents serveis municipals per a explicar-los el projecte i avançar en els tràmits necessaris.

El 24 de febrer de 2020 (quatre mesos després) es va mantindre una reunió entre el club i la regidora responsable del servei de la Regidoria d'Igualtat i Polítiques de Gènere i LGTBI, la Sra. Lucía Beamud, per a traslladar-li la incertesa que tal situació estava ocasionant al club i al desenvolupament de l'ATE, així com la impossibilitat conseqüent de reiniciar les obres del Nou Mestalla.

Posteriorment, nou mesos després des de la presentació de les separates, des del club es va sol·licitar programar reunions presencials amb l'Ajuntament a través de diversos correus electrònics enviats els dies 16 i 24 de juliol de 2020 i, posteriorment, amb data 2 de setembre de 2020.

No obstant això, l'Ajuntament encara no s'ha pronunciat sobre l'aprovació o denegació de la sol·licitud de modificació de la llicència inicial (i ja han transcorregut més de tres anys des que es va sol·licitar l'aprovació de la llicència d'obres modificada per a la construcció del Nou Mestalla).

Conclou el València CF que «aquesta situació deixa el club en una autèntica cruïlla: el club no pot iniciar les obres que són la seua responsabilitat amb l'ATE sense haver obtingut prèviament la llicència urbanística corresponent; en cas contrari, s'exposaria a sancions per dur a terme una obra sense haver obtingut prèviament les llicències preceptives. Ara bé, si l'Ajuntament no atorga aquesta llicència, o si es demora l'atorgament, el club estaria incomplint els terminis d'execució establits en l'ATE.

És evident que la inactivitat de l'Administració ha causat un retard no imputable al club en l'execució de l'ATE. I, com ja s'ha dit, aquest retard implica una concatenació de retards successius que tampoc podran ser imputats al club.

No obstant això, la resolució impugnada no fa cap referència a aquesta qüestió ja plantejada pel club en el seu escrit del passat 26 de juliol».

En relació amb la llicència esmentada del Nou Mestalla, en l'informe del Servei d'Activitats, de 13 de maig de 2021, s'informa, després d'indicar que el València CF compta amb una llicència des de 2008, el següent:

«- El 31/08/2018 se sol·licita modificació de la llicència d'obres de nova planta concedida per mitjà de la Resolució O-1792, amb data 28/07/2008, i posteriorment modificada per mitjà de la Resolució O-2565, amb data 19/11/2008. Es presenta amb un nou projecte modificat que recull una reordenació de la graderia de l'anell superior de tot l'estadi bàsicament i disminuint l'aforament [...]».

En l'informe posterior de 10 de juny de 2022 del Servei d'Activitats esmentat (que es recull en el de 21.06.2022) s'indica que, després de la sol·licitud de la modificació substancial de les llicències, el 31 de maig de 2018, consten, entre altres, les actuacions administratives següents consultades en la Plataforma d'Administració Electrònica:

tección Ciudadana - Bomberos», que fue entregada el 22 de marzo de 2018. Posteriormente, se mantuvieron algunas reuniones con el Servicio de Actividades, en una de ellas con el jefe de intervención de bomberos.

Finalmente, la solicitud de modificación de la Licencia Inicial del «Nuevo Mestalla» consistente en «nueva cubierta, nueva fachada, nuevas escaleras con acceso a grada alta y locales interiores y adecuación de garaje» fue presentada con registro de entrada en el Ayuntamiento de Valencia el 31 de mayo de 2018 («Licencia de Obras Modificada»). Nos remitimos al Anexo 7 del escrito presentado el pasado 26 de julio.

Sin embargo, de nuevo, el Ayuntamiento permaneció inactivo durante más de año y medio en la modificación de la Licencia Inicial. Y ello, aun cuando fue el propio Ayuntamiento quien promovió que se modificara esa Licencia.

Gracias a la insistencia del Club, se mantuvieron diversas reuniones con el Ayuntamiento y finalmente se acordó presentar las «separatas» de la Licencia de Obras Modificada con la información que cada servicio municipal podría precisar para estudiar y autorizar o denegar la modificación de la Licencia Inicial (con el objetivo de que cada servicio afectado pudiera informar en paralelo en lugar de ir informando sucesivamente, lo que dilatava el proceso).

Así, con registro de entrada el 23 de octubre de 2019 fueron presentadas las separatas ante el Ayuntamiento de Valencia.

Ante la falta de respuesta del Ayuntamiento tras la presentación de las separatas, el Club intentó sin éxito mantener varias reuniones con los distintos servicios municipales para explicarles el proyecto y avanzar en los trámites necesarios.

El 24 de febrero de 2020 (cuatro meses después) se mantuvo una reunión entre el Club y la concejala responsable del servicio de la Regidoria d'Igualtat i Polítiques de Gènere i LGTBI, Doña Lucía Beamud, para trasladarle la incertidumbre que tal situación estaba ocasionando al Club y al desarrollo de la ATE, así como la conseqüente imposibilidad de reiniciar las obras del «Nuevo Mestalla».

Posteriormente, nueve meses después desde la presentación de las separatas, desde el Club se solicitó agendar reuniones presenciales con el Ayuntamiento a través de varios correos electrónicos enviados los días 16 y 24 de julio de 2020 y, posteriormente, con fecha 2 de septiembre de 2020.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento todavía no se ha pronunciado sobre la aprobación o denegación de la solicitud de modificación de la Licencia Inicial (y ya han transcurrido más de tres años desde que fue solicitada la aprobación de la Licencia de Obras Modificada para la construcción del «Nuevo Mestalla»).

Concluye el Valencia CF que «esta situación deja al Club en una autèntica encrucijada: el Club no puede iniciar las obras que son su responsabilidad bajo la ATE sin haber obtenido previamente la correspondiente licencia urbanística; de lo contrario, se expondría a sanciones por llevar a cabo una obra sin haber obtenido previamente las licencias preceptivas. Ahora bien, si el Ayuntamiento no otorga esa licencia, o si se demora en su otorgamiento, el Club estaría incumplimiento los plazos de ejecución establecidos en la ATE.

Es evidente que la inactividad de la Administración ha causado un retraso no imputable al Club en la ejecución de la ATE. Y, como ya se ha dicho, ese retraso implica una concatenación de sucesivos retrasos que tampoco podrán ser imputados al Club.

Sin embargo, la Resolución impugnada no hace ninguna referencia a esta cuestión ya planteada por el Club en su escrito del pasado 26 de julio».

En relación con la mentada licencia del «Nuevo Mestalla», en el Informe del Servicio de Actividades, de 13 de mayo de 2021, se informa, tras indicar que el Valencia CF cuenta con una licencia desde 2008, lo siguiente:

«- 31/08/2018 se solicita modificación de la licencia de obras de nueva planta concedida por Resolución U-1792 de fecha 28-07-2008 y posteriormente modificada por Resolución U-2565 de fecha 19-11-2008. Se presenta con un nuevo proyecto modificado que recoge una reordenación del graderío del anillo superior de todo el estadio básicamente y disminuyendo el aforo...».

En Informe posterior de 10 de junio de 2022 del expresado Servicio de Actividades (que se recoge en el de 21.06.2022) se indica que, tras la solicitud de la modificación sustancial de las licencias, el 31 de mayo de 2018, obran, entre otras, las siguientes actuaciones administrativas consultadas la Plataforma de Administración Electrónica:



«– Presentació projecte de modificació substancial llicència ambiental (versió maig 2018)

– Presentació del projecte dels ancoratges de les pantalles de data 20/07/2018.

– Presentació de certificat de formigó de data 26/07/2018.

– Sol·licitud ampliació termini de data 04/10/2018.

– Presentació de certificat del tècnic de l'estructura segura i estable.

– Projecte de data 09/11/2018.

– Presentació de separata amb modificacions de projecte de data 18/10/2019.

– Presentació copia projecte modificat amb CD de separates usos i edificabilitat, sota rasant i vials i evacuació de data 23/10/2019.

– Contestació a la notificació rebuda en data 13/11/2019 i presentada — 19/11/2019. Sol·licitud còpia de tots els informes de data 06/04/2020.

– Escrit presentació documentació (poders, NIF...) de data 07/05/2020.

– Sol·licita ampliació termini per a la presentació de certificat actualitzat per tècnic competent de data 23/07/2020.

– Escrit presentació de certificat actualitzat per tècnic competent de data 01/10/2020.

– Escrit sol·licitant cita amb els tècnics de data 04/11/2020.

– Sol·licita informació de les restes arqueològiques trobades en les obres en data 20/04/2021.

– Presentació novament projecte bàsic reformat nou estadi del València Club de Futbol. Aparcament i edificacions complementàries (versió febrer 2022) de data 24/02/2022.

– Presentació documentació complementària per a la modificació substancial de llicència ambiental (versió febrer 2022) de data 02/03/2022.»

Es detalla, a més, en aquest informe, que «a la vista de la successiva documentació presentada s'han emès, entre altres, els informes següents:

– Informe del Servei de Gestió Urbanística de data 05/07/2018.

– Informe de la Secció Gestió Jurídica Patrimonial de data 10/07/2018.

– Informe del Servei d'Infraestructures de data 17/07/2018.

– Informe del Servei de Patrimoni, Secció Investigació.

– Regularització i recuperació de data 08/08/2018.

– Informe del Servei de Sanitat de data 08/10/2018.

– Informe del Servei de Sanitat de data 15/10/2018.

– Informe del Servei de Sanitat de data 23/01/2019.

– Informe del Servei de Sanitat de data 27/03/2019.

– Informe del Servei de Sanitat de data 29/03/2019.

– Informe del Servei de Sanitat de data 11/11/2019.»

D'altra banda, en relació amb la presentació del projecte bàsic reformat Nou estadi del València Club de Futbol presentat el 24 de febrer de 2022 –que s'esmenta en la relació anterior–, s'assenyala que «s'han mantingut sengles reunions de treball amb el Servei d'Activitat sobre qüestions tècniques i administratives del contingut dels modificats presentats a fi que la documentació presentada s'ajuste als requisits procedimentals, tècnics i administratius regulats en la legislació urbanística, d'ordenació de l'edificació i espectacles públics que resulten d'aplicació, així com al contingut de les disposicions contingudes en el planejament en vigor i, si és el cas, al contingut dels convenis urbanístics subscribits entre la mercantil interessada i l'Ajuntament de València, entre els quals el relatiu a la capacitat d'aforament mínima del camp esportiu (ja que en les versions de maig 2018 i febrer 2022 està per davall de les previsions del conveni urbanístic de data 20/12/2005) i el règim d'alguns usos de les instal·lacions que consten en l'edificació objecte de la llicència esmentada».

En definitiva, de les actuacions administratives descrites en els informes del Servei d'Activitats de l'Ajuntament de València no es constata una falta d'actuació per part dels serveis municipals que haja influït o haja sigut determinant de l'incompliment per part del València CF del compromís assumit en relació amb la construcció del Nou Mestalla. Més encara, en l'informe esmentat de 21 de juny de 2022 s'indica que «en l'actualitat estem a l'espera de rebre documentació tècnica per la mercantil interessada sobre tals qüestions. Com ja es va indicar en l'informe esmentat de data 4/04/2022, serà necessari que en

«– Presentación del proyecto modificación sustancial licencia ambiental (versión mayo 2018)

– Presentación del proyecto de los anclajes de las pantallas de fecha 20/07/2018.

– Presentación de certificado de hormigón de fecha 26/07/2018.

– Solicitud ampliación plazo de fecha 04/10/2018.

– Presentación de certificado del técnico de la estructura segura y estable

– Proyecto de fecha 09/11/2018.

– Presentación de separata con modificaciones de proyecto de fecha 18/10/2019.

– Presentación copia proyecto modificado con CD de separatas usos y edificabilidad, bajo rasante y viales y evacuación de fecha 23/10/2019.

– Contestación a la notificación recibida en fecha 13/11/2019 y presentada — 19/11/2019. Solicitud copia de todos los informes de fecha 06/04/2020.

– Escrito presentación documentación (poders, NIF...) de fecha 07/05/2020.

– Solicita ampliación plazo para la presentación de Certificado actualizado por técnico competente de fecha 23/07/2020.

– Escrito presentación de Certificado actualizado por técnico competente de fecha 01/10/2020

– Escrito solicitando cita con los técnicos de fecha 04/11/2020.

– Solicita información de los restos arqueológicos encontrados en las obras en fecha 20/04/2021.

– Presentación nuevamente proyecto básico reformato nuevo Estadio del Valencia Club de Fútbol. Aparcamiento y edificaciones complementarias (versión febrero 2022) de fecha 24/02/2022.

– Presentación documentación complementaria para la modificación sustancial de licencia ambiental (versión febrero 2022) de fecha 02/03/2022.»

Se detalla, además, en dicho informe que «A la vista de la sucesiva documentación presentada se ha emitido, entre otros, los siguientes informes:

– Informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 05/07/2018.

– Informe de la Sección Gestión Jurídica Patrimonial de fecha 10/07/2018.

– Informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 17/07/2018.

– Informe del Servicio de Patrimonio, Sección Investigación.

– Regularización y Recuperación de fecha 08/08/2018.

– Informe del Servicio de Sanidad de fecha 08/10/2018.

Informe del Servicio de Sanidad de fecha 15/10/2018.

– Informe del Servicio de Sanidad de fecha 23/01/2019.

– Informe del Servicio de Sanidad de fecha 27/03/2019.

– Informe del Servicio de Sanidad de fecha 29/03/2019.

– Informe del Servicio de Sanidad de fecha 11/11/2019»

Por otro lado, en relación con la presentación del proyecto básico reformato nuevo Estadio del Valencia Club de Fútbol presentado el 24 de febrero de 2022 –que se cita en la relación anterior–, se señala que «se han mantenido sendas reuniones de trabajo con el Servicio de Actividad sobre cuestiones técnicas y administrativas del contenido de los modificados presentados al objeto de que la documentación presentada se ajuste a los requisitos procedimentales, técnicos y administrativos regulados en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y espectáculos públicos que resulten de aplicación, así como al contenido de las disposiciones contenidas en el planeamiento en vigor y, en su caso, al contenido de los convenios urbanísticos suscritos entre la mercantil interesada y el Ayuntamiento de Valencia, entre ellos, el relativo a la capacidad de aforo mínima del campo deportivo (por cuanto en las versiones de mayo 2018 y febrero 2022 está por debajo de las previstas en el Convenio urbanístico de fecha 20/12/2005) y el régimen de algunos usos de las instalaciones obrantes en la edificación objeto de la licencia mencionada».

En definitiva, de las actuaciones administrativas descritas en los Informes del Servicio de Actividades del Ayuntamiento de Valencia no se constata una falta de actuación por parte de los servicios municipales que haya influido o haya sido determinante del incumplimiento por parte del Valencia CF del compromiso asumido en relación con la construcción del Nou Mestalla. Es más, en el citado Informe de 21 de junio de 2022, se indica que «En la actualidad estamos a la espera de recibir documentación técnica por la mercantil interesada sobre tales cuestiones. Como ya se indicó en el citado informe de fecha 4/04/2022,

el pronunciament sobre la resolució anticipada i declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica «València CF» es determine el planejament que pugua resultar aplicable en el cas de declarar-se la caducitat de l'ATE, ja que això podria tindre incidència respecte de les sol·licituds de modificació de llicència d'obres i d'activitat que s'han mencionat anteriorment, respecte a la legislació i planejament d'aplicació».

D'altra banda, amb independència de quina haja sigut l'actuació duta a terme pels serveis municipals dels diferents escrits presentats pel València CF, es constaten dificultats en l'obtenció de finançament de les obres del Nou Mestalla (i obres urbanístiques restants). Dificultat de finançament que constitueix el vertader motiu pel qual el València CF no ha pogut escometre l'execució de les obres. En aquesta línia, en l'escrit de 16 d'abril de 2021 (sol·licitud de reorganització de les fases) assenyalava el seu compromís de continuar les negociacions necessàries per a obtenir el finançament que done viabilitat a l'edificació del Nou Mestalla, i «obindre les llicències necessàries amb el ferm objectiu d'iniciar les obres del Nou Mestalla a mitjan 2024, una vegada acabada la temporada esportiva 2023-2024, i acabar-lo en el termini de 2 anys, és a dir, a mitjan 2026, amb antelació al començament de la temporada esportiva 2026-2027» (pàg. 7). En el seu escrit de 8 de març de 2022 assenyalava, quan descriu la seua proposta per a finalitzar el Nou Mestalla, que «de tal manera que es puguen reprendre les obres de construcció del Nou Mestalla a l'octubre de 2022, que hauran d'estar acabades en un termini aproximat de 23 mesos i, per tant, la finalització i posada en marxa del qual estaria prevista per a mitjan agost de 2024 i, en qualsevol cas, amb antelació a l'inici de la temporada esportiva 2024-2025, llevat que per necessitats del projecte siga necessari ampliar el termini previst de construcció del Nou Mestalla, i en aquest cas estaria acabat a l'estiu de 2025» (pàg. 12).

És a dir, encara que el València CF haguera disposat de la llicència, la seua pretensió era començar l'execució del Nou Mestalla «a mitjan 2024» o «a l'octubre de 2022», segons s'atenga un escrit o l'altre, la qual cosa mostra, d'altra banda, la indeterminació quant al moment en què el València CF podia començar les obres de construcció del Nou Mestalla, i necessitava, almenys, dos anys de construcció o més «per necessitats del projecte».

Com s'ha recollit amb anterioritat, el club esmentat exposava, en els seus diferents escrits, la dificultat de les negociacions amb diversos inversors interessats a comprar les parcel·les del vell Mestalla, i això «atés que les ofertes rebudes estaven condicionades a l'obtenció del finançament bancari necessari per a acabar la construcció del Nou Mestalla i a l'execució de les obres en uns terminis molt concrets, amb el risc per al club d'afrontar penalitats per retards en la finalització de les obres del Nou Mestalla i el lliurament consegüent de les parcel·les del vell Mestalla al nou propietari» (escrit de 13 d'octubre de 2021, pàg. 18). Refereix que «ens resulta impossible poder presentar en aquests moments un projecte econòmic sostenible finançament per al club que permeta escometre les actuacions previstes en l'ATE en els terminis inicialment previstos en aquesta, a causa de l'absoluta impossibilitat d'obindre finançament bancari necessari per a la construcció del nou estadi».

També en el seu escrit de 26 de juliol de 2021 (poc abans de la finalització del termini de la fase II, subfase 1), ja havia assenyalat que «evidentment el club no reiniciarà les obres de construcció del nou estadi sense tindre garantit el finançament necessari per a acabar-les íntegrament en els terminis compromesos amb el que finalment acabe sent el comprador de les parcel·les del vell Mestalla (pàg. 13)». De la mateixa manera, en el seu escrit de 31 d'agost 2021 s'indica que «actualment hi ha per tancar els acords finals entre La Liga i CVC i determinar la dotació econòmica final que d'aquesta inversió de CVC correspondrà a cada club, així com a la part que haurà de destinar-se d'aquesta quantitat a la millora d'infraestructures».

I en l'escrit d'alegacions de 8 de març de 2022 s'assenyalava que «amb data 20 de desembre de 2021, el club va presentar davant la Lliga un pla d'inversió que recull, entre altres partides, un pressupost d'inversió específic per a la construcció del Nou Mestalla per import de 80.000.000,00 €, que suposa al seu torn el 70 % dels fons necessaris per a l'execució del projecte d'obertura» (pàg. 8). El 20 de desembre de 2021 ja havia transcorregut el termini d'execució de la fase II.1.

serà necesario que en el pronunciamiento sobre la resolución anticipada y declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratégica «Valencia CF» determine el planeamiento que pueda resultar aplicable en el caso de declararse la caducidad de la ATE, por cuanto ello podría tener incidencia respecto de las solicitudes de modificación de licencia de obras y de actividad a las que se ha hecho mención anteriormente, respecto a la legislación y planeamiento de aplicación».

Por otro lado, con independencia de cuál haya sido la actuación llevada a cabo por los servicios municipales, de los distintos escritos presentados por el Valencia CF se constata dificultades en la obtención de financiación de las obras del Nuevo Mestalla (y restantes obras urbanísticas). Dificultad de financiación que constituye el verdadero motivo por el que el Valencia CF no ha podido acometer la ejecución de las obras. En esta línea, en el escrito de 16 de abril de 2021 (solicitud de reorganización de las fases) señala su compromiso de continuar con las negociaciones necesarias para obtener la financiación que dé viabilidad a la edificación del Nuevo Mestalla, y «obtener las licencias necesarias con el firme objetivo de iniciar las obras del Nuevo Mestalla a mediados de 2024, una vez terminada temporada deportiva 2023-2024 y terminarlo en el plazo de 2 años, es decir, a mediados de 2026 con antelación al comienzo de la temporada deportiva 2026-2027» (pág.7). En su escrito de 8 de marzo de 2022, señala, al describir su propuesta para finalizar el Nou Mestalla, que «De tal manera que se puedan retomar las obras de construcción del Nou Mestalla en octubre de 2022, que deberán estar terminadas en un plazo aproximado de 23 meses y, por tanto, cuya finalización y puesta en marcha estaría prevista para mediados de agosto de 2024 y, en cualquier caso, con antelación al inicio de la temporada deportiva 2024-2025. Salvo que por necesidades del proyecto, sea necesario ampliar el plazo previsto de construcción del Nou Mestalla, en cuyo caso estaría terminado en el verano de 2025 ...» (pág. 12).

Es decir, aunque el Valencia CF hubiera dispuesto de la licencia, su pretensión era comenzar la ejecución del Nou Mestalla «a mediados de 2024» o «en octubre de 2022», según se atienda a uno u otro escrito, lo que muestra, por otro lado, la indeterminación en cuanto al momento en que el Valencia CF podía comenzar las obras de construcción del Nou Mestalla, necesitando, al menos, dos años de construcción o más «por necesidades del proyecto».

Como se ha recogido con anterioridad, el mencionado Club expone, en sus distintos escritos, la dificultad de las negociaciones con varios inversores interesados en comprar las parcelas del Viejo Mestalla, y ello, «por cuanto las ofertas recibidas estaban condicionadas a la obtención de la financiación bancaria necesaria para terminar la construcción del Nuevo Mestalla y a la ejecución de las obras en unos plazos muy concretos, con el riesgo para el Club de afrontar penalidades por retrasos en la finalización de las obras del Nuevo Mestalla y consiguiente entrega de las parcelas del Viejo Mestalla al nuevo propietario» (escrito de 13 de octubre de 2021, pág. 18). Refiere que «nos resulta imposible poder presentar en estos momentos un proyecto económico sostenible financieramente para el Club que permita acometer las actuaciones previstas en la ATE en los plazos inicialmente contemplados en la misma, debido a la absoluta imposibilidad de obtener financiación bancaria necesaria para la construcción del Nuevo Estadio».

También en su escrito de 26 de julio de 2021 (poco antes de la finalización del plazo de la Fase II, subfase 1), ya había señalado que «Evidentemente el Club no va a reiniciar las obras de construcción del Nuevo Estadio sin tener garantizada la financiación necesaria para terminarlas en su totalidad en los plazos comprometidos con el que finalmente acabe siendo el comprador de las parcelas del Viejo Mestalla (pág. 13)». De igual modo, en su escrito de 31 de agosto 2021, se indica que «actualmente está por cerrar los acuerdos finales entre La Liga y CVC y determinar la dotación económica final que de la citada inversión de CVC corresponderá a cada club, así como a la parte que deberá destinarse de esta cantidad a la mejora de infraestructuras».

Y en el escrito de alegaciones de 8 de marzo de 2022 se señala que «Con fecha 20 de diciembre de 2021, el Club presentó ante la Liga un Plan de Inversión que recoge, entre otras partidas, un presupuesto de inversión específico para la construcción del Nou Mestalla por importe de 80.000.000,00€, que supone a su vez el 70 % de los fondos necesarios para la ejecución del proyecto de apertura» (pág. 8). El 20 de diciembre de 2021 ya había transcurrido el plazo de ejecución de la Fase II.1.



Difícilment, a la vista de les alegacions anteriors, pot apreciar-se una inactivitat inexistente de l'Administració local com a causa de la no execució de les obres de construcció del nou estadi, tot i que el València CF haja manifestat, en el seu escrit de 26 de juliol de 2021, «la més ferma voluntat del club de reprendre les negociacions que es troben suspeses en l'actualitat a fi de trobar un model econòmic que garantisca la viabilitat financera de les actuacions previstes en l'ATE [...]».

c) Construcció del poliesportiu municipal en la parcel·la GSP-1

En l'escrit de 13 d'octubre de 2021 (pàg. 16 i 17) i en l'escrit de 5 d'abril de 2022, el València CF explica les actuacions realitzades en relació amb la construcció del poliesportiu municipal, en els termes següents:

«Sobre aquest punt, per a reduir la longitud d'aquest escrit, ens remetem als fets exposats en la sol·licitud de reorganització i pròrroga de l'ATE, en concret en l'expositiu seté. En qualsevol cas, destaquen les activitats següents realitzades pel club per al compliment d'aquesta actuació:

– Presentació per part del club, el 7 de febrer de 2020, de la proposta de projecte de poliesportiu, adaptat al nou programa de necessitats sol·licitat per la Fundació Esportiva Municipal de València.

– Reunió de 24 de novembre de 2020, entre el club i la Fundació Municipal Esportiva de València, en la qual aquesta última trasllada un nou programa en què sol·licita incloure una altra nova edificació en el poliesportiu a fi d'incorporar un pavelló cobert de gimnàstica rítmica.

– Presentació per part del club, el 23 de desembre de 2020, de la proposta actualitzada del projecte de poliesportiu de conformitat amb les sol·licituds de la Fundació.

– Reunió d'11 de març de 2021, entre el club i la Fundació esmentada a fi d'incloure actualitzacions menors a l'última proposta de projecte de poliesportiu.

– Nova presentació per part del club, el 16 de març de 2021, de la proposta actualitzada de poliesportiu».

Afig el València CF que «com ja es va dir en l'escrit presentat pel club amb data 26 de juliol de 2021, actualment s'estan realitzant els tràmits necessaris per a l'aprovació del projecte del poliesportiu, tal com demostra l'informe emés per la Regidoria d'Esports el passat 6 de juliol de 2021 (se'n va adjuntar còpia com a annex 8 a l'escrit presentat el 26 de juliol); i (ii) l'informe posterior emés pel club el 12 de juliol (que es va adjuntar com a annex 9 a l'escrit de 26 de juliol).

En aquest sentit, el passat 20 de juliol de 2021, el club i la Fundació Municipal d'Esports van mantindre una reunió per videoconferència amb l'objectiu d'acordar el contingut del projecte definitivament; i el 23 de juliol de 2021 es van remetre, tant a la Regidoria d'Esports com a la Fundació Municipal d'Esports, les justificacions tècniques relatives a especificacions tècniques de sorolls i energia juntament amb la nova versió per a la seua validació. S'incloua còpia d'aquesta documentació com a annex 10 en l'escrit presentat el passat 26 de juliol.

I durant els mesos de setembre i octubre de 2021, s'han mantingut i s'estan mantenint diverses comunicacions entre el club i l'Administració per a la presentació del projecte d'execució actualitzat en el present mes d'octubre».

Pel que fa a aquesta alegació, en l'informe del Servei d'Infraestructures de la Fundació Esportiva Municipal, de 14 de juny de 2022, s'assenyala que les «reunions de treball del projecte actual es realitzen des de 2019» i que «[...] la proposta presentada pel València CF al febrer de 2020 estableix unes edificacions amb una superfície total construïda de 5.110 m², i incorpora en el programa proposat, dins de la denominació «Pavelló cobert sense condicionament tèrmic», la construcció de 2 pistes poliesportives cobertes de 25 x 44 m sense parets. La proposta de no condicionar tèrmicament aquestes pistes no pot tindre la consideració de pavelló esportiu, per la qual cosa es requereix que es complete el tancament lateral mantenint la mateixa superfície de 25 x 44 m i volumetria [...]».

S'afegit en aquest Informe que «el projecte bàsic i d'execució no conté com a annexos els documents següents requerits pel Servei de Patrimoni Históricoartístic, ni l'estimació econòmica del desenvolupament i/o execució d'aquests». El Servei d'Infraestructures conclou assenyalant que «no consta en l'expedient el document que reflectisca la

Difícilmente, a la vista de las anteriores alegaciones, puede apreciarse una inexistente inactividad de la Administración Local como causa de la no ejecución de las obras de construcción del Nuevo Estadio, aun cuando el Valencia CF haya manifestado, en su escrito de 26 de julio de 2021, «la más firme voluntad del Club de retomar las negociaciones que se encuentran suspendidas en la actualidad al objeto de encontrar un modelo económico que garantice la viabilidad financiera de las actuaciones contempladas en la ATE...».

c) Construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1.

En el escrito de 13 de octubre de 2021 (págs. 16 y 17) y en el escrito de 5 de abril de 2022, el Valencia CF explica las actuaciones realizadas en relación con la construcción del polideportivo municipal, en los términos siguientes:

«Sobre este punto, para reducir la longitud de este escrito, nos remitimos a los hechos expuestos en la Solicitud de Reorganización y Prórroga de la ATE, en concreto en el Expositivo Séptimo. En cualquier caso, destacan las siguientes actividades realizadas por el Club para el cumplimiento de esta actuación:

– Presentación por parte del Club, el 7 de febrero de 2020, de la propuesta de proyecto de polideportivo, adaptado al nuevo programa de necesidades solicitado por la Fundación Deportiva Municipal de Valencia.

– Reunión de 24 de noviembre de 2020, entre el Club y la Fundación Municipal Deportiva de Valencia, en la que esta última traslada un nuevo programa solicitando incluir otra nueva edificación en el polideportivo a fin de incorporar un pabellón cubierto de gimnasia rítmica.

– Presentación por parte del Club, el 23 de diciembre de 2020, de la propuesta actualizada del proyecto de polideportivo de conformidad con las solicitudes de la citada Fundación.

– Reunión de 11 de marzo de 2021, entre el Club y la citada Fundación a fin de incluir actualizaciones menores a la última propuesta de proyecto de polideportivo.

– Nueva presentación por parte del Club, el 16 de marzo de 2021, de la propuesta actualizada de polideportivo».

Añade el Valencia CF que «como ya se dijo en el escrito presentado por el Club con fecha 26 de julio de 2021, actualmente se están realizando los trámites necesarios para la aprobación del proyecto del Polideportivo, tal y como demuestra el informe emitido por la Concejalía de Deportes el pasado 6 de julio de 2021 (copia del mismo se adjuntó como Anexo 8 al escrito presentado el 26 de julio); y (ii) el posterior informe emitido por el Club el 12 de julio (que se adjuntó como Anexo 9 al escrito de 26 de julio).

En este sentido, el pasado 20 de julio de 2021, el Club y la Fundación Municipal de Deportes mantuvieron una reunión por videoconferencia con el objetivo de acordar el contenido del proyecto definitivamente; y el 23 de julio de 2021 se remitieron, tanto a la Concejalía de Deportes como a la Fundación Municipal de Deportes, las justificaciones técnicas relativas a especificaciones técnicas de ruidos y energía junto con la nueva versión para su validación. Copia de esa documentación se incluía como Anexo 10 en el escrito presentado el pasado 26 de julio.

Y durante los meses de septiembre y octubre de 2021, se han mantenido y se están manteniendo diversas comunicaciones entre el Club y la Administración para la presentación del proyecto de ejecución actualizado en el presente mes de octubre».

Por cuanto se refiere a esta alegación, en el Informe del Servicio de Infraestructuras de la Fundación Deportiva Municipal, de 14 de junio de 2022, se señala que las «reuniones de trabajo del actual proyecto se realizan desde 2019» y que «(...) La propuesta presentada por el Valencia CF en febrero de 2020 establece unas edificaciones con una superficie total construida de 5.110 m², incorporando en el programa propuesto, dentro de la denominación «Pabellón cubierto sin acondicionamiento térmico» la construcción de 2 pistas polideportivas cubiertas de 25x44 m. sin paredes. La propuesta de no acondicionar térmicamente estas pistas no puede tener la consideración de pabellón deportivo, por lo que se requiere se complete el cierre lateral manteniendo la misma superficie de 25x44 m. y volumetría...».

Se añade en dicho Informe que «el Proyecto Básico y de Ejecución, no contiene como anexos al mismo los siguientes documentos requeridos por el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, ni la estimación económica del desarrollo y/o ejecución de los mismos». El Servicio de Infraestructuras concluye señalando que «No obra en el expediente el



quantitat de 5.700.000 € com a «pressupost màxim pactat per al poliesportiu», i els imports previstos per l'equip redactor del València CF en el projecte són els reals que es requereixen per a l'execució de l'obra i programa de necessitats, aquest sí pactat i acceptat», i que «l'augment del pressupost pot ser conseqüència de la tardança en el temps per part del València CF fins a 2019 a assumir la redacció d'un projecte d'execució, document que sí que defineix prou i de manera precisa els costos i imports necessaris per a l'execució del programa de necessitats inicialment previst i acceptat».

I en l'informe de 14 de juny de 2022 del Servei d'Esports s'afirma que «no és fins al 29 d'octubre de 2021 quan es presenta pel València Club de Futbol, SAD projecte bàsic i d'execució, pla d'autoprotecció i projecte d'activitat del nou poliesportiu de Benicalap (Pavelló Corts Valencianes).

S'han emés informes pel Servei de Planejament quant a les circumstàncies urbanístiques, per la Secció de Cartografia Informatitzada i pel Servei de Patrimoni Històric i Cultural, així com per l'OAM Fundació Esportiva Municipal, com a oficina tècnica del Servei d'Esports, en què s'indiquen incidències en el projecte.

El 17 de març de 2022 es traslladen a la interessada els informes tècnics emesos, i se la requereix perquè aporte, en el termini de deu dies, projecte en què s'esmenen les deficiències detectades en el projecte presentat i que consten en els informes esmentats. Amb data 29 de març de 2022, el València Club de Futbol, SAD sol·licita ampliació de termini per a presentar la documentació, que és concedida per mitjà de la Resolució BG-245, de 31 de març de 2022.

El 8 d'abril de 2022, el València CF presenta projecte bàsic i d'execució, pla d'autoprotecció i d'activitat actualitzat, i s'emete informe el 6 de juny de 2022 de l'OAM FDM, de caràcter desfavorable, per haver-se detectat noves deficiències que han de ser esmenades, la qual cosa s'ha requerit al València CF per mitjà d'ofici de 6 de juny de 2022, sense que haja presentat, de moment, nova documentació, i es troba en termini per a això».

Del relat de fets efectuat pel València CF i pels serveis municipals no s'aprecia, de cap manera, inactivitat per part de l'Administració local que haja incidit o impedit dur a terme, per part del València CF, la construcció del poliesportiu en la parcel·la municipal GSP-1. Més encara, dels informes municipals es desprèn que les actuacions desenvolupades en relació amb la construcció del poliesportiu expressat es van iniciar a partir del 2019 per mitjà de reunions amb els serveis municipals, presentant-se un projecte al febrer de 2020, quasi 2 anys després de l'inici del termini per a l'execució de la fase II (30.05.2018), quan és així que la tramitació de tot projecte de construcció pot comportar –com així ha succeït– la necessitat d'adaptacions, modificacions i negociacions que en retarden l'aprovació i la de l'execució consegüent. Per això, tampoc s'aprecia actuació imputable a l'Administració local que haja obstaculitzat el compliment per part del València CF del seu compromís referit a la construcció del poliesportiu.

Resta assenyalar que, en relació amb el conjunt d'actuacions desenvolupades pel promotor i per l'Administració local, en l'informe, de 5 de juliol de 2022 (examen de les alegacions), de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, s'argumenta que «el promotor alega que els retards en l'execució de l'ATE no li són imputables, i destaca l'impuls que ha donat a les actuacions incloses en les fases I i II a pesar de la inactivitat de l'Administració. No obstant això, partint dels 6 anys de vigència que l'ATE portava en el moment de la sol·licitud de reorganització de les fases de l'ATE, hi ha fets fàctics que qüestionen aquestes afirmacions, com que la inversió total de l'ATE es xifra en 741.527.232,76 €, i la suma de les actuacions executades de la fase I a penes ascendeix a 964.863,81 € (dels quals, 464.863,81 € corresponen a projectes de desenvolupament sostenible i 500.000 € a la urbanització de la zona A, «Antic Mestalla», i la paralització des de l'any 2009 de les obres de construcció del Nou Mestalla, segons consta en els informes de l'Ajuntament de València» (pàg. 6).

S'afeg en aquest informe, respecte a les restants obres que cal executar i en contestació a la falta de diligència de l'Ajuntament de València, que «aquest ha mostrat la seua oposició a tals pretensions, ha detallat en els seus informes les actuacions dutes a terme a instància del promotor i ha confirmant aquests aspectes en l'informe municipal de data 02.09.2021, en el qual conclou que «resulta totalment inacceptable i

documento que refleje la cantidad de 5.700.000 € como «presupuesto máximo pactado para el polideportivo», y los importes previstos por el equipo redactor del Valencia CF en el proyecto son los reales que se requieren para la ejecución de la obra y programa de necesidades, ese sí pactado y aceptado» y que «El aumento del presupuesto puede ser consecuencia de la tardanza en el tiempo por parte del Valencia CF hasta 2019 en asumir la redacción de un proyecto de ejecución, documento que sí define suficientemente y de manera precisa los costes e importes necesarios para la ejecución del programa de necesidades inicialmente previsto y aceptado».

Y en el Informe de 14 de junio de 2022, del Servicio de Deportes se afirma que «No es hasta el 29 de octubre de 2021 cuando se presenta por el Valencia Club de Fútbol SAD, proyecto básico y de ejecución, plan de autoprotección y proyecto de actividad del nuevo polideportivo de Benicalap (Pabellón Cortes Valencianas).

Se han emitido informes por el Servicio de Planeamiento en cuanto a las circunstancias urbanísticas, por la Sección de Cartografía Informatizada y por el Servicio de Patrimonio Histórico y cultural, así como por el OAM Fundación Deportiva Municipal, como oficina técnica del Servicio de Deportes, en el que se indican incidencias en el proyecto.

El 17 de marzo de 2022 se da traslado a la interesada de los informes técnicos emitidos, requiriéndola para que aporte, en el plazo de diez días, proyecto subsanando las deficiencias detectadas en el proyecto presentado y que constan en los informes citados. En fecha 29 de marzo de 2022, el Valencia Club de Fútbol SAD solicita ampliación de plazo para presentar la documentación, que es concedida por Resolución BG-245, de 31 de marzo de 2022.

El 8 de abril de 2022, Valencia CF presenta proyecto básico y de ejecución, plan de autoprotección y de actividad actualizado, emitiéndose informe en 6 junio de 2022 del OAM FDM, de carácter desfavorable por haberse detectado nuevas deficiencias que han de ser subsanadas, lo que ha sido requerido al Valencia CF mediante oficio de 6 de junio de 2022, sin que haya presentado, por el momento, nueva documentación, encontrándose en plazo para ello».

Del relato de hechos efectuado por el Valencia CF y por los servicios municipales, no se aprecia, en modo alguno, inactividad por parte de la Administración Local que haya incidido o impedido llevar a cabo, por parte del Valencia CF, la construcción del polideportivo en la parcela municipal GSP-1. Es más, de los informes municipales se desprende que las actuaciones desarrolladas en relación con la construcción del expresado polideportivo se iniciaron a partir del 2019 mediante reuniones con los servicios municipales, presentándose un proyecto en febrero de 2020, casi 2 años después del inicio del plazo para la ejecución de la Fase II (30.05.2018), siendo así que la tramitación de todo proyecto de construcción puede comportar –como así ha sucedido– la necesidad de adaptaciones, modificaciones y negociaciones, retrasando su aprobación y la de su consiguiente ejecución. Por ello, tampoco se aprecia actuación imputable a la Administración local que haya obstaculizado el cumplimiento por parte del Valencia CF de su compromiso referido a la construcción del polideportivo.

Resta señalar que, en relación con el conjunto actuaciones desarrolladas por el promotor y por la Administración local, en el Informe, de 5 de julio de 2022 (examen de las alegaciones), de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, se argumenta que «El promotor alega que los retrasos en la ejecución de la ATE no le son imputables, destacando el impulso que ha dado a las actuaciones incluidas en las Fases I y II pese a la inactividad de la administración. No obstante, partiendo de los 6 años de vigencia que la ATE llevaba en el momento de la solicitud de reorganización de las fases de la ATE, hay hechos fàcticos que cuestionan tales afirmaciones, como el que la inversión total de la ATE se cifre en 741.527.232,76 €, y la suma de las actuaciones ejecutadas de la Fase I apenas ascienda a 964.863,81 € (de los cuales, 464.863,81 € corresponden a proyectos de desarrollo sostenible y 500.000 € a la urbanización de la Zona A «Antiguo Mestalla»; y la paralización desde el año 2009 de las obras de construcción del nuevo Mestalla, según consta en los informes del Ayuntamiento de València» (pàg. 6).

Se añade en dicho Informe, respecto a las restantes obras a ejecutar y en contestación a la falta de diligencia del Ayuntamiento de Valencia, que «éste ha mostrado su oposición a tales pretensiones, detallando en sus informes las actuaciones llevadas a cabo a instancia del promotor, confirmando dichos extremos en el informe municipal de fecha 02.09.2021 en el que concluye que «resulta de todo punto inacceptable y



sense el més mínim fonament pretendre atribuir l'incompliment pel promotor de les obligacions i compromisos de l'ATE a la inacció i falta de cooperació de l'Ajuntament de València» i manifesta que «les alegacions formulades pel València CF, SAD» el 26 de juliol de 2021 no desvirtuen gens el contingut de l'informe emés el 17 de maig de 2021 per la Secretaria d'Àrea 1 d'aquest ajuntament [...] les conclusions del qual continuen sent vàlides a hores d'ara, i particularment les següents: - El promotor de l'ATE ni tan sols ha iniciat l'execució de cap de les cinc obres que constitueixen els compromisos inclosos en la fase II.1 (2018-2021): execució de les mesures correctores indicades en l'estudi de mobilitat (zona B), urbanització de l'entorn del nou estadi en la zona B, finalització de les obres d'execució i posada en marxa del nou estadi, execució del terciari de la zona B i construcció de poliesportiu en parcel·la GSP-1 i restes arqueològiques» (pàg. 7).

En definitiva, no s'aprecia inactivitat per part dels serveis municipals de l'Ajuntament de València que haja incidit en la no execució del poliesportiu per part del València CF.

C.4. Falta de motivació de l'inici del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE

En l'escrit d'alegacions, de 5 d'abril de 2022, presentat pel València CF, s'argüeix la falta de motivació de l'Acord del Consell de 19 de novembre de 2021, pel qual s'inicia aquest procediment de caducitat de l'ATE, després d'haver-se denegat la sol·licitud de reorganització de les fases formulada pel promotor.

En primer lloc, és procedent recordar que l'exigència de motivació dels actes administratius està imposada amb caràcter general per l'article 35 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, LPA (anterior article 54 de la Llei 30/1992), i respon a una triple necessitat, ja que, en primer lloc, expressa la racionalitat i les raons de l'actuació administrativa; en segon lloc, permet que els destinataris de l'acte puguen conèixer aquestes raons i eventualment sotmetre-les a crítica, i finalment obri les portes a la fiscalització pels tribunals contenciosos administratius dels actes o disposicions impugnats, amb l'abast previst en l'article 106.1 de la Constitució, satisfent així adequadament el dret a la tutela judicial proclamat en l'article 24.1 de la Constitució. En definitiva, l'exigència de motivació dels actes administratius respon, segons reiterada doctrina jurisprudencial, de la qual és exponent la Sentència del Tribunal Suprem de 16 de juliol de 2001, a la finalitat que l'interessat pugua conèixer el quan, com i per què dels acords de l'Administració, amb prou amplitud que li permeta la defensa dels seus drets i interessos.

En aquest supòsit, com així s'explica en l'informe de 5 de juliol de 2022, de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge (pàg. 7), l'Acord del Consell de 19 de novembre de 2021 és posterior a la Resolució de 13 de setembre de 2021, de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, que va resoldre denegar la reorganització sol·licitada pel València CF. Aquest últim acord es va adoptar a la vista dels informes sol·licitats per la Conselleria d'Economia Sostenible i després de la necessària audiència al promotor. Després de l'Acord de 13 de setembre de 2021 esmentat, i conformement als informes de l'Advocacia de la Generalitat d'11 d'agost de 2021 i de 15 de novembre de 2021, el Consell va acordar, el 19 de novembre de 2021, amb citació de la normativa aplicable, iniciar els tràmits per a la resolució anticipada i la declaració de caducitat de l'ATE. Es tracta, a més, d'un acte de tràmit (no impugnabile jurisdiccionalment) que inicia un procediment en el qual el València CF ha pogut conèixer les raons per les quals va iniciar aquest procediment i sotmetre-les a contradicció.

Per tant, no s'aprecia falta de motivació en l'acte de tràmit pel qual s'inicia aquest procediment, qualsevol que siga la decisió final que adopte el Consell de la Generalitat.

C.5. La presentació d'una «oferta creïble» per a acabar el nou estadi i la resta d'actuacions urbanístiques que permeten evitar la caducitat de l'ATE

En els seus escrits d'alegacions de 5 d'abril i 10 de juny de 2022, el València CF al·lega que ha complert la presentació d'una «proposta creïble» per a acabar el nou estadi i la resta de fites de l'ATE i que, a més, té suport financer de manera vàlida i suficient, per la qual cosa estima improcedent la declaració de caducitat de l'ATE.

carente del más mínimo fundamento pretender atribuir el incumplimiento por el promotor de las obligaciones y compromisos de la ATE a la inacción y falta de cooperación del Ayuntamiento de Valencia» y manifestando que «las alegaciones formuladas por el «Valencia CF, SAD» el 26 de julio de 2021 no desvirtúan en nada el contenido del informe emitido el 17 de mayo de 2021 por la Secretaría de Área 1 de este Ayuntamiento...cuyas conclusiones siguen siendo válidas a fecha de hoy, y particularmente las siguientes: -El promotor de la ATE ni tan siquiera ha iniciado la ejecución de ninguna de las cinco obras que constituyen los compromisos incluidos en la Fase II.1 (2018-2021): ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B), urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B, finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio, ejecución del Terciario de la Zona B y construcción de polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos» (pág. 7).

En definitiva, no se aprecia inactividad por parte de los servicios municipales del Ayuntamiento de Valencia que haya incidido en la no ejecución del polideportivo por parte del Valencia CF.

C.4. Falta de motivación del inicio del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE.

En el escrito de alegaciones, de 5 de abril de 2022, presentado por el Valencia CF, se arguye la falta de motivación del Acuerdo de Consell, de 19 de noviembre de 2021, por el que se inicia el presente procedimiento de caducidad de la ATE, tras haberse denegado la solicitud de reorganización de las fases formulada por el promotor.

En primer lugar, procede recordar que la exigencia de motivación de los actos administrativos viene impuesta con carácter general por el artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPA (anterior artículo 54 de la Ley 30/1992), y responde a una triple necesidad, por cuanto, en primer lugar, expresa la racionalidad y las razones de la actuación administrativa; en segundo lugar, permite que los destinatarios del acto pueden conocer esas razones y eventualmente someterlas a crítica; y, por último, abre las puertas a la fiscalización por los Tribunales de lo contencioso-administrativo de los actos o disposiciones impugnados, con el alcance previsto en el artículo 106.1 de la Constitución, satisfaciendo así adecuadamente el derecho a la tutela judicial proclamado en el artículo 24.1 de la Constitución. En definitiva, la exigencia de motivación de los actos administrativos responde, según reiterada doctrina jurisprudencial, de la que es exponente la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2001, a la finalidad de que el interesado pueda conocer el cuándo, cómo y por qué de lo acordado por la Administración, con la suficiente amplitud que le permita la defensa de sus derechos e intereses.

En el presente supuesto, como así se explica en el Informe de 5 de julio de 2022, de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje (pág. 7), el Acuerdo del Consell de 19 de noviembre de 2021 es posterior a la Resolución de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de 13 de septiembre de 2021, que resolvió denegar la reorganización solicitada por el Valencia CF. Este último Acuerdo se adoptó a la vista de los informes solicitados por la Conselleria de Economía Sostenible y tras la necesaria audiencia al promotor. Tras el citado Acuerdo de 13 de septiembre de 2021, y con arreglo a los informes de la Abogacía de la Generalitat de 11 de agosto de 2021 y de 15 de noviembre de 2021, el Consell acordó, el 19 de noviembre de 2021, con cita de la normativa aplicable, iniciar los trámites para la resolución anticipada y la declaración de caducidad de la ATE. Se trata, además, de un acto de trámite (no impugnabile jurisdiccionalmente) que inicia un procedimiento en el que el Valencia CF ha podido conocer las razones por las que inició el presente procedimiento y someterlas a contradicción.

Por lo que no se aprecia falta de motivación en el acto de trámite por el que se inicia el presente procedimiento, cualquier que sea la decisión final que adopte el Consell de la Generalitat.

C.5. La presentación de una «oferta creïble» para terminar el nuevo Estadio y el resto de actuaciones urbanísticas que permiten evitar la caducidad de la ATE.

En sus escritos de alegaciones de 5 de abril y 10 de junio de 2022 el Valencia CF alega que ha cumplido con la presentación de una «proposta creïble» para terminar el nuevo Estadio y el resto de hitos de la ATE y que, además, está respaldada financieramente de forma vàlida y suficiente, por lo que estima improcedente la declaración de caducidad de la ATE.

Aquesta al·legació obeeix al fet que en l'Acord del Consell de 19 de novembre de 2021 s'establia que «en el cas que el promotor de l'ATE presente en el termini de 90 dies una proposta creïble i garantida financerament per a finalitzar l'estadi i altres previsions incorporades en l'ATE la Generalitat, en el cas que el Consell declarara la caducitat aplicaria la competència expressament atorgada per l'article 5.3 de la Llei 1/2012, de decidir si es deroguen o no les previsions del planejament aprovat en ocasió de la tramitació de l'ATE [...]».

Del contingut del mateix acord del Consell es constata la vinculació de la denominada «oferta creïble» presentada pel València CF no a l'eventual declaració de caducitat de l'ATE, sinó al manteniment de les previsions de planejament (Pla ATE); un manteniment que es recull en la proposta de resolució de la declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica, de 7 de juliol de 2022.

En aquest sentit, en l'informe de 5 de juliol de 2022, de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge (pàg. 15), s'indica que «convé aclarir la confusió expressada en l'escrit d'al·legacions del promotor de l'ATE, perquè aquesta condició no és un requisit «per a evitar la caducitat de l'ATE», sinó per a aplicar la competència expressament atorgada per l'article 5.3 de la Llei 1/2012, de «decidir si es deroguen o no les previsions del planejament aprovat en ocasió de la tramitació de l'ATE», i afegir que «també cal aclarir que aquesta exigència no es va incloure com a condicionant en la part resolutiva de l'acord del Consell esmentat».

Per tant, no s'estima que la denominada «oferta creïble» afecte l'eventual declaració de caducitat de l'ATE subjecta a dictamen per aquest òrgan consultiu.

C.6. La decisió de caducar l'ATE com a «absolutament desproporcional»

En l'escrit d'al·legacions, de 10 de juny de 2022, el València CF considera la declaració de caducitat com a absolutament desproporcional, perquè –en síntesi– «causaria importantíssims danys i perjudicis no sols al club, sinó a la ciutat de València i la Comunitat» (pàg. 31). Afegir que «sobretot, a la vista que hi ha solucions infinitament menys oneroses, com ho és la concessió de la reorganització dels terminis de l'ATE» (pàg. 32).

De l'examen de les actuacions que conformen l'expedient remès, es constata que tant l'acord d'inici d'aquest procediment com la proposta de resolució s'han adoptat amb l'emissió prèvia dels informes corresponents (autonòmics i municipals), en els quals s'ha valorat la procedència o no d'iniciar el procediment de caducitat de l'ATE, així com les conseqüències derivades d'aquesta declaració, i la proposta de resolució, de 7 de juliol de 2022, recull aquelles actuacions que s'estima necessari conservar o mantindre per a la protecció de l'interès públic i la situació urbanística derivada de la declaració de l'ATE.

Per això, el principi de proporcionalitat que ha de regir l'actuació de les administracions públiques no s'estima vulnerat en la mesura que s'han ponderat, en els diferents informes, els interessos públics concurrents, s'ha valorat la conducta duta a terme pel València CF, s'ha consultat els òrgans administratius i administracions intervinents i s'ha proposat el manteniment de les previsions del planejament, a fi d'atenuar els efectes d'una eventual declaració de caducitat.

En relació amb la proposta de reorganització de les fases, aquesta ja va ser valorada, amb l'emissió prèvia dels informes oportuns emesos per les diferents administracions públiques intervinents, i actualment es troba, com s'ha dit, pendent de recurs davant el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

En qualsevol cas, la no iniciació d'aquest procediment, i l'acord, per contra, de la continuïtat de l'ATE amb reorganització de les fases, hauria exigir, com a alternativa a la no declaració de caducitat, la imposició de penalitats de conformitat amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la Llei 1/2012. I en aquest sentit consta informe, de 25 de maig de 2021, de la Direcció General de Territori i Paisatge, sobre possible «incoació de l'expedient d'imposició de penalitats», en què es calcula una possible penalitat de 2.361.675,78 euros.

No s'estima, per tant, que «la decisió de caducar» l'ATE siga «absolutament desproporcional», d'acord amb la documentació remesa. Una altra interpretació comportaria deixar a l'arbitri del promotor de l'ATE la decisió sobre quan l'Administració pública ha d'exercir la potestat de

Esta alegación obedece al hecho de que en Acuerdo del Consell de 19 de noviembre de 2021 se establecía que «En el caso de que el promotor de la ATE presente en el plazo de 90 días una propuesta creíble y garantizada financieramente para finalizar el estadio y otras previsiones incorporadas en la ATE la Generalitat, en el caso de que el Consell declarara la caducidad aplicaría la competencia expresamente otorgada por el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de decidir si se derogan o no las previsiones del planeamiento aprobado con ocasión de la tramitación de la ATE...».

Del contenido del propio Acuerdo del Consell se constata la vinculación de la denominada «oferta creíble» presentada por el Valencia CF, no a la eventual declaración de caducidad de la ATE, sino al mantenimiento de las previsiones de Planeamiento (Plan ATE); mantenimiento que se recoge en la propuesta de resolución de la declaración de caducidad de la actuación territorial estratégica, de 7 de julio de 2022.

En este sentido, en el Informe de 5 de julio de 2022, de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje (pág. 15), se indica que «conviene aclarar la confusión expresada en el escrito de alegaciones del promotor de la ATE, pues esa condición no es un requisito «para evitar la caducidad de la ATE», sino para aplicar la competencia expresamente otorgada por el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de «decidir si se derogan o no las previsiones del planeamiento aprobado con ocasión de la tramitación de la ATE». Añade que «También cabe aclarar que dicha exigencia no se incluyó como condicionante en la parte resolutiva del citado acuerdo del Consell».

Por lo que no se estima que la denominada «oferta creíble» afecte a la eventual declaración de caducidad de la ATE sujeta a dictamen por este Órgano consultivo.

C.6. La decisión de caducar la ATE como «absolutamente desproporcional».

En el escrito de alegaciones, de 10 de junio de 2022, el Valencia CF considera la declaración de caducidad como absolutamente desproporcional, pues –en síntesis– «causaría importantísimos daños y perjuicios no solo para el Club, sino para la ciudad de Valencia y la Comunitat» (pág. 31). Añade que «Sobre todo, a la vista de que existen soluciones infinitamente menos gravosas, como lo es la concesión de la reorganización de los plazos de la ATE» (pág. 32).

Del examen de las actuaciones que conforman el expediente remitido, se constata que tanto el acuerdo de inicio del presente procedimiento como la propuesta de resolución se han adoptado previa la emisión de los correspondientes informes (autonómicos y municipales), en los que se ha valorado la procedencia o no de iniciar el procedimiento de caducidad de la ATE, así como las consecuencias derivadas de dicha declaración, recogiendo la propuesta de resolución, de 7 de julio de 2022, aquellas actuaciones que se estiman necesarias conservar o mantener en aras a la protección del interés público y la situación urbanística derivada de la declaración de la ATE.

Por ello, el principio de proporcionalidad que ha de regir el actuar de las Administraciones Públicas no se estima vulnerado en la medida en que se han ponderado, en los distintos informes, los intereses públicos concurrentes, se ha valorado la conducta llevada a cabo por el Valencia CF, se ha consultado a los órganos administrativos y Administraciones intervinientes y se ha propuesto el mantenimiento de las previsiones del planeamiento, a fin de atenuar los efectos de una eventual declaración de caducidad.

En relación con la propuesta de reorganización de las fases, ésta ya fue valorada, previa la emisión de los oportunos informes emitidos por las distintas administraciones públicas intervinientes, encontrándose actualmente, como se ha dicho, pendiente de recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana.

En cualquier caso, la no iniciación del presente procedimiento, acordando, por el contrario, la continuidad de la ATE con reorganización de las fases, hubiera exigido, como alternativa a la no declaración de caducidad, la imposición de penalidades de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012. Y a este respecto, consta Informe, de 25 de mayo de 2021, de la Dirección General de Territorio y Paisaje, sobre posible «incoación del expediente de imposición de penalidades», en la que se calcula una posible penalidad de 2.361.675,78 euros.

No se estima, por tanto, que «la decisió de caducar» la ATE sea «absolutament desproporcional», con arreglo a la documentació remesa. Otra interpretació comportaria deixar al arbitri del promotor de la ATE la decisió sobre cuándo la Administración Pública debe ejercer

declarar la caducitat de l'ATE o de continuar-la, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la Llei 1/2012.

Setena. Examen de les al·legacions presentades pel València CF en aquesta institució per escrit de 22 de juliol de 2022

Com s'indica en antecedents, amb data 14 de juliol de 2022, el representant del València CF va sol·licitar vista de l'expedient que consta en aquesta institució, i va ser citat per al dia 15 següent en la seu d'aquesta institució. Una vegada personat el representant del club esmentat, es va posar de manifest l'expedient relatiu al procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE i se li va concedir un termini de 3 dies per a completar la vista de l'expedient.

Amb data 18 de juliol de 2022, el València CF va presentar nou escrit en què sol·licitava ampliació del termini concedit fins a 10 dies, i aquesta institució va procedir a ampliar, per mitjà d'escrit de la mateixa data, 18 de juliol de 2022, fins a 5 dies hàbils, és a dir, fins al 22 de juliol de 2022.

Amb data 22 de juliol de 2022, el València CF va presentar, després de «vista de l'expedient», en el registre d'entrada d'aquesta institució, un escrit en què efectuava les al·legacions següents:

1r. En la primera de les al·legacions refereix que «considerem que la decisió de rebutjar la nostra sol·licitud perquè el termini concedit per a formular al·legacions siga de 10 dies (en lloc dels cinc finalment concedits) és clarament errònia, ja que contravé l'article 82.2 de la Llei 39/2015, que disposa, com és sabut, que el termini d'al·legacions per als interessats en un expedient administratiu no pot ser inferior a deu dies hàbils (ni superior a quinze)».

En primer lloc, és procedent assenyalar que l'al·legació anterior de cap manera es refereix als motius que han determinat l'inici del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE. Ara bé, atès que en l'escrit ressenyat s'al·lega que la concessió de 5 dies hàbils per a la vista de l'expedient «causa una indefensió manifesta, la qual cosa denunciem formalment als efectes que siguen procedents», s'entra en l'examen concret d'aquesta al·legació.

Doncs bé, com es va comunicar al València CF, per mitjà d'escrit de 18 de juliol de 2022, d'aquesta institució, les fases d'al·legacions i tràmit d'audiència que imposa la Llei 39/2015 i l'LCSP/2017 ja van ser dutes a terme per la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, com a Administració competent per a la instrucció del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, que va donar lloc a la deguda contradicció entre les parts i va permetre la valoració de les al·legacions oportunes per mitjà d'informe, de 5 de juliol de 2022, de la Direcció General de Política Territorial i Paisatge. No competeix, per tant, a aquesta institució reiterar fases del procediment que corresponen a l'òrgan instructor, ni concedir «tràmit d'audiència» en els termes a què es refereix l'article 82 de la Llei 39/2015, prevista per a un moment anterior a la proposta de resolució i subjecta a la deguda contradicció entre les parts.

En la memòria de l'any 2014, aquest Consell ja va recordar que «amb la correcta instrucció del procediment quan l'expedient es remet al Consell Jurídic Consultiu, l'interessat ja ha tingut l'oportunitat d'al·legar tot allò que convinga al seu interès, ha pogut veure la integritat de l'expedient –i fins i tot, obtindre'n còpia– i incorporar al procediment un plec final d'al·legacions» (pàg. 136). S'hi argumenta que «el Consell Jurídic Consultiu no és l'administració a qui correspon *prima facie* la realització dels drets procedimentals dels interessats en el procediment administratiu, si bé la seua posició al final de la tramitació i la seua funció de control converteix el Consell en garant dels drets dels ciutadans. Si bé això no pot realitzar-se per mitjà de la substitució de l'Administració instructora, o per mitjà d'una mena de convalidació de tràmits que no s'han realitzat en la fase d'instrucció» (pàg. 140).

D'acord amb la doctrina d'aquest òrgan consultiu, es va concedir al València CF, a l'empara del que es preveu en l'article 24.e del reglament aprovat per mitjà del Decret 37/2019, «audiència» i «vista de l'expedient» pel termini inicial de 3 dies hàbils, ampliat posteriorment a 5 dies hàbils, sense que aquesta «audiència» i «vista de l'expedient» es corresponga –de cap manera– amb el «tràmit d'audiència» esmentat ni amb els terminis previstos en l'article 82 de la Llei 39/2015. La vista de l'expedient i audiència en la seu d'aquesta institució atén la finalitat de permetre que l'interessat, en aquest cas, el València CF, pugua comprovar la documentació que consta en l'expedient, aportar allò que, al

la potestad de declarar la caducitat de la ATE o de continuar con ella, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012.

Séptima. Examen de las alegaciones presentadas por el Valencia CF en esta Institución por escrito de 22 de julio de 2022

Como se indica en antecedentes, en fecha 14 de julio de 2022, el representante del Valencia CF solicitó vista del expediente obrante en esta Institución, siendo emplazado para el día 15 siguiente en la sede de esta Institución. Personado el representante del citado Club, se puso de manifiesto el expediente relativo al procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE y se le concedió un plazo de 3 días para completar la vista del expediente.

En fecha 18 de julio de 2022, el Valencia CF presentó nuevo escrito solicitando ampliación del plazo concedido hasta 10 días, procediéndose por parte de esta Institución a ampliar, por escrito de igual fecha, 18 de julio de 2022, hasta 5 días hábiles, es decir, hasta el 22 de julio de 2022.

En fecha 22 de julio de 2022, el Valencia CF presentó, tras «vista del expediente», en el registro de entrada de esta Institución, escrito efectuando las siguientes alegaciones:

1º. En la Primera de las alegaciones refiere que «consideramos que la decisión de rechazar nuestra solicitud para que el plazo concedido para formular alegaciones sea de 10 días (en lugar de los cinco finalmente concedidos) es claramente errónea por cuanto que contraviene el artículo 82.2 de la Ley 39/2015, que dispone, como es sabido, que el plazo de alegaciones para los interesados en un expediente administrativo no podrá ser inferior a diez días hábiles (ni superior a quince)...».

En primer lugar, procede señalar que la anterior alegación en modo alguno se refiere a los motivos que han determinado el inicio del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE. Ahora bien, dado que en el reseñado escrito se alega que la concesión de 5 días hábiles para la vista del expediente «causa una indefensión manifesta, lo que venimos a denunciar formalmente a los efectos que procedan», se entra en el concreto examen de dicha alegación.

Pues bien, como se comunicó al Valencia CF, mediante escrito de 18 de julio de 2022, de esta Institución, las fases de alegaciones y trámite de audiencia que impone la Ley 39/2015 y la LCSP/2017, ya fueron llevadas a cabo por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, como Administración competente para la instrucción del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE; dando lugar a la debida contradicción entre las partes y permitiendo la valoración de las oportunas alegaciones mediante Informe, de 5 de julio de 2022 de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje. No compete, por tanto, a esta Institución reiterar fases del procedimiento que corresponden al órgano instructor, ni conceder «trámite de audiencia» en los términos a que se refiere el artículo 82 de la Ley 39/2015, prevista para un momento anterior a la propuesta de resolución y sujeta a la debida contradicción entre las partes.

En la Memoria del año 2014 este Consell ya recordó que «con la correcta instrucció del procediment cuando el expediente se remite al Consell Jurídic Consultiu, el interesado ya ha tenido oportunidad de alegar cuanto a su interés conviene, ha podido ver la integridad del expediente –e incluso, obtener copia del mismo–, e incorporar al procedimiento un pliego final de alegaciones» (pág. 136). Se argumenta en ella que «el Consell Jurídic Consultiu no es la administración a quien corresponde *prima facie* la realización de los derechos procedimentales de los interesados en el procedimiento administrativo, si bien, su posición al final de la tramitación y su función de control, convierte al Consell en garante de los derechos de los ciudadanos. Si bien ello no puede realizarse mediante la sustitución de la Administración instructora, o mediante una suerte de convalidación de trámites que no han sido realizados en la fase de instrucción» (pág. 140).

Con arreglo a la doctrina de este Órgano consultivo, se concedió al Valencia CF, al amparo de lo previsto en el artículo 24.e) del Reglamento aprobado por Decreto 37/2019, «audiencia» y «vista del expediente» por el plazo inicial de 3 días hábiles, ampliado posteriormente a 5 días hábiles, sin que dicha «audiencia» y «vista del expediente» se corresponda –en modo alguno– con el citado «trámite de audiencia» ni con los plazos previstos en el artículo 82 de la Ley 39/2015. La vista del expediente y audiencia en la sede de esta Institución atiende a la finalidad de permitir que el interesado, en este caso, el Valencia CF, pueda comprobar la documentación obrante en el expediente, aportar

seu parer, estime que falta i, si és el cas, aclarir algun aspecte necessitat d'explicació. Per això, es va concedir el termini de 5 dies hàbils, un termini que es va estimar suficient, atés el contingut de l'expedient.

El València CF al·lega que «no existeixen ni s'han justificat ni motivat de cap manera les preteses raons d'urgència que han portat la Conselleria de Política Territorial a requerir aquest Consell Jurídic Consultiu perquè elabore el seu informe preceptiu de manera urgent: ni tan sols existeix, almenys, una motivació merament formal; ni tan sols això existeix, senzillament no hi ha cap motivació», però aquesta opinió no constitueix una al·legació que verse sobre el contingut del procediment de resolució anticipada i declaració de caducitat de l'ATE, atés que, a més, la sol·licitud de dictamen urgent té el seu fonament, com s'ha exposat en la consideració primera del dictamen, en el mateix article 109.2 del Reglament, aprovat per mitjà del Reial decret 1098/2001.

En el termini concedit, el València CF ha presentat l'«escrit d'al·legacions» de 22 de juliol de 2022, en el qual, pel que fa a la declaració de caducitat de l'ATE, reitera les mateixes al·legacions ja efectuades davant la conselleria instructora. No s'estima, per tant, que s'haja causat cap indefensió al València CF en cap moment de la tramitació d'aquest procediment.

2n. Assenyala, en l'al·legació segona (pàg. 3 del seu escrit), que «[...] el club no ha incomplert cap obligació: no va incomplir l'obligació de construir l'hotel perquè no és una obligació imputable al club sinó a un tercer (com sabia perfectament l'Administració, perquè el club va informar degudament que no es tractava d'una obligació seua), i tampoc ha incomplert el club les obligacions de la subfase 1 de la fase II perquè si aquestes obligacions no han pogut complir-se ha sigut per causes alienes al club, en particular, pels increïbles retards de l'Ajuntament de València a l'hora de concedir les llicències i degut també, en menor grau, a l'efecte de la COVID-19 (tal com demostràvem en els nostres escrits amb dates 5 d'abril i 10.06.2022)».

Constitueixen unes al·legacions que reiteren el que ja s'ha manifestat en els seus escrits anteriors de 8 de març, 5 d'abril i 10 de juny de 2022, i que han sigut analitzades, pel que fa a la imputació al club de l'incompliment de la fase I (la no construcció de l'hotel icònic), als retards de l'Ajuntament de València i a l'efecte de la COVID-19 en la consideració sisena d'aquest dictamen.

3a. En la seua al·legació tercera, el club reitera de nou «que els retards que hagen pogut donar-se durant l'execució de l'ATE no són imputables al club». Torna a assenyalar, com a motius del retard en l'execució de l'ATE, que les «administracions públiques implicades s'han mantingut inactives», així com «les circumstàncies derivades de la COVID-19».

Aquestes al·legacions constitueixen una reiteració del que s'ha al·legat anteriorment.

Afig el club que «l'Administració mai ha requerit el club abans d'acudir directament a la resolució anticipada».

En relació amb aquesta al·legació, com es recull en la doctrina del Tribunal Suprem en relació amb els contractes que tenen per objecte l'execució d'obres públiques (aplicable a aquest cas), «el contracte d'obres és típicament un contracte de resultat. Per això tant la llei com el reglament, en desplegar l'execució d'aquest contracte, posen l'accent en els preceptes esmentats per a subratllar l'obligació del contractista de complir tant els terminis parcials fixats per a l'execució successiva, com el general o final per a la seua realització total. Ítem més, per a la constitució en mora del contractista no es requereix interpel·lació o intimació prèvia per part de l'Administració; fins a tal punt que una presumpció racional d'incompliment del termini final, deduït de la conducta del contractista en el desenvolupament de l'obra, permet a l'Administració optar per la resolució del contracte» (entre altres, sentències del Tribunal Suprem de 14 de juliol de 1986, 20 de març de 1989 i 12.03.1992).

Així mateix, la Comissió Jurídica de Madrid recorda, en el seu Dictamen 512/2019, de 28 de novembre, que «[...] la constitució en mora del contractista no requereix intimació prèvia de l'Administració i l'incompliment dels terminis contractuals faculta l'Administració per a imposar penalitats al contractista o per a resoldre el contracte [...]».

4t. En l'al·legació quarta (pàg. 7), el València CF manifesta que «al llarg del procediment administratiu d'aquest expedient de resolució

aquello que, a su juicio, estime que falta y, en su caso, clarificar algún extremo necesitado de explicación. Por ello, se concedió el plazo de 5 días hábiles, plazo que se estimó suficiente, atendiendo al contenido del expediente.

El Valencia CF alega que «no existen, ni se han justificado ni motivado en modo alguno las pretendidas razones de urgencia que han llevado a la Conselleria de Política Territorial a requerir a este Consell Jurídic Consultiu para que elabore su informe preceptivo de manera urgente: ni siquiera existe, al menos, una motivación meramente formal; ni siquiera eso existe, sencillamente no hay motivación alguna», pero dicha opinión no constituye una alegación que verse sobre el contenido del procedimiento de resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, siendo así que, además, la solicitud de dictamen urgente tiene su fundamento, como se ha expuesto en la consideración primera del Dictamen, en el propio artículo 109.2 del Reglamento, aprobado por Real decreto 1098/2001.

En el plazo concedido, el Valencia CF ha presentado el «escrito de alegaciones» de 22 de julio de 2022, en el que, por cuanto afecta a la declaración de caducidad de la ATE, reitera las mismas alegaciones ya efectuadas ante la Conselleria instructora. No se estima, por tanto, que se haya causado indefensión alguna al Valencia CF en ningún momento de la tramitación del presente procedimiento.

2º. Señala, en la alegación Segunda (pág. 3 de su escrito), que «(...) el Club no ha incumplido obligación alguna: no incumplió la obligación de construir el hotel porque no es una obligación imputable al Club sino a un tercero (como sabía perfectamente la Administración, pues el Club informó debidamente que no se trataba de una obligación suya), y tampoco ha incumplido el Club las obligaciones de la subfase 1 de la Fase II porque si tales obligaciones no han podido cumplirse ha sido por causas ajenas al Club, en particular, por los increíbles retrasos del Ayuntamiento de Valencia a la hora de conceder las licencias y debido también, en menor medida, a los efectos del Covid-19 (tal y como demostrábamos en nuestros escritos de fechas 5 de abril y 10.06.2022)...».

Constituyen unas alegaciones que reiteran lo manifestado ya en sus anteriores escritos de 8 de marzo, 5 de abril y 10 de junio de 2022, y que han sido analizadas, en lo que se refiere a la imputación al Club del incumplimiento de la Fase I (la no construcción del hotel icónico), a los retrasos del Ayuntamiento de Valencia y a los efectos del Covid-19 en la Consideración Sexta del presente Dictamen.

3ª. En su alegación Tercera, el Club reitera de nuevo «que los retrasos que hayan podido darse durante la ejecución de la ATE no son imputables al Club». Vuelve a señalar, como motivos del retraso en la ejecución de la ATE, que las «Administraciones públicas implicadas han permanecido inactivas», así como «las circunstancias derivadas del Covid-19».

Tales alegaciones constituyen una reiteración de lo alegado anteriormente.

Añade el Club que «la Administración nunca ha requerido al Club antes de acudir directamente a la resolución anticipada».

En relación con esta alegación, como se recoge en la doctrina del Tribunal Supremo en relación con los contratos que tienen por objeto la ejecución de obras públicas (aplicable al presente caso), «el contrato de obras es típicamente un contrato de resultado. De ahí que tanto la Ley como el Reglamento, al desarrollar la ejecución de este contrato, hagan hincapié en los preceptos mencionados para resaltar la obligación del contratista de cumplir tanto los plazos parciales fijados para la ejecución sucesiva, como el general o final para su total realización. Ítem más, para la constitución en mora del contratista no se requiere interpelación o intimación previa por parte de la Administración; hasta tal punto que una racional presunción de incumplimiento del plazo final, deducido de la conducta del contratista en el desarrollo de la obra permite a la Administración optar por la resolución del contrato» (entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de julio de 1986, 20 de marzo de 1989 y 12.03.1992).

Asimismo, la Comisión Jurídica de Madrid recuerda, en su Dictamen 512/2019, de 28 de noviembre, que «(...) la constitución en mora del contratista no requiere intimación previa de la Administración y el incumplimiento de los plazos contractuales faculta a la Administración para imponer penalidades al contratista o para resolver el contrato...».

4º. En la alegación Cuarta (pág. 7), el Valencia CF manifiesta que «A lo largo del procedimiento administrativo del presente expediente



anticipada i caducitat de l'ATE l'Administració ha mantingut una posició clarament incongruent i incomprensible».

Indica que «l'Administració estava relacionant la possible declaració de resolució anticipada i declaració de caducitat a la presentació (o no) d'una proposta creïble i que estiguera garantida financerament» i que el club ha acreditat que (i) ja té a la seua disposició, de manera progressiva, una quantitat de 80.000.000 € perquè la destine a les obres de construcció del Nou Mestalla (que ja garanteix un 70 % del cost de les obres), (ii) el club comptarà amb finançament procedent de les vendes d'immobles propietat del club i de determinats acords comercials amb tercers empreses i (iii) de manera addicional, el club té a la seua disposició finançament procedent de línies de crèdit de CaixaBank i de Rights & Media Funding Limited, per un total de 30.000.000 €. En conseqüència, resulta clar que el club té a la seua disposició finançament més que suficient per a assegurar el compliment de les fites pendents de l'ATE».

Aquesta al·legació, com es reconeix en el mateix escrit, ja va ser realitzada en l'escrit de 10 de juny de 2022 i ha sigut analitzada per aquest Consell en la consideració sisena del dictamen, entenent que la denominada «proposta creïble» estava referida al manteniment de les previsions de planejament (Pla ATE). A aquests efectes, la «proposta creïble» esmentada va ser remesa a l'Institut Valencià de Finances i valorada per aquest en l'informe de 29 d'abril de 2022.

5é. En l'al·legació cinquena, a pesar de la seua extensió, es limita a reiterar les mateixes al·legacions amb vista a la inexistència d'incompliment per part del València CF. Al·ludeix, com va fer en l'escrit de 10 de juny de 2022, al principi de proporcionalitat i reitera que «l'actuació més adequada hauria sigut que l'Administració haguera accedit en el seu moment a la pròrroga i reorganització de les fases de l'ATE que va demanar el club, però en tot cas el que és clar és que resulta absolutament desproporcionat, a la vista de totes les actuacions, els esforços i les inversions realitzades pel club, que ara es caduque l'ATE».

Doncs bé, com s'ha dit en la consideració sisena del dictamen, la proposta de reorganització de les fases ja va ser valorada, amb l'emissió prèvia dels informes oportuns, i es troba actualment, com s'ha dit, pendent de recurs davant el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, i respecte de la qual aquest òrgan consultiu s'absté en trobar-se *sub iudice*.

Respecte a l'inici del procediment de declaració de caducitat de l'ATE com a actuació «desproporcionada», es reitera que constitueix una potestat de l'Administració que ha sigut articulada amb l'emissió prèvia dels informes corresponents.

6é. En la seua al·legació sisena, el València CF assenyala, com a única al·legació nova, que «resulta extremadament cridaner, a més d'irregular, que en aquest punt la proposta de resolució ignore i contradiga de forma tan palmària l'informe de l'Advocacia General d'11 d'agost de 2021. Així, mentre que aquest informe de l'Advocacia és pres per l'Administració com a *sancta sanctorum* quant a la procedència de la declaració de caducitat de l'ATE –a pesar que l'informe està predirigit per la mateixa Administració–, no es té en compte, i fins i tot es pretén actuar de manera contrària al que diu, pel que fa a les conseqüències d'aquesta eventual caducitat. D'aquesta manera, s'oblida completament l'Administració del que l'informe de l'Advocacia General estableix en la consideració jurídica desena de l'informe [...]».

En relació amb aquesta al·legació, atés que afecta una part del contingut de la proposta de resolució exclosa de l'emissió de dictamen, s'absté aquest Consell d'efectuar una valoració d'aquesta al·legació, més enllà de limitar-se a indicar que, segons el parer d'aquest òrgan consultiu, no s'observa cap contradicció entre la proposta de resolució i l'informe de l'Advocacia d'11 d'agost de 2021.

Aquesta al·legació correspon valorar-la a l'autoritat consultant.

Resta assenyalar que, amb data 27 de juliol de 2022, el representant del València CF va presentar (fora del termini concedit a aquest efecte) escrit, de 26 de juliol de 2022, en el qual assenyala que «el club ha continuat realitzant diverses actuacions amb la finalitat de tirar avant el projecte». Assenyala que «en el dia de hui, 26 de juliol de 2022, i dins del marc de les negociacions que s'estan mantenint per a l'execució de l'ATE, el club ha sol·licitat a l'Ajuntament de València que, després de la presentació del modificat de projecte bàsic del nou estadi, es mantinga la reunió amb l'Ajuntament de València a fi de poder aclarir

de resolució anticipada y caducidad de la ATE la Administración ha mantenido una posición claramente incongruente e incomprensible».

Indica que «la Administración estaba relacionando la posible declaración de resolución anticipada y declaración de caducidad a la presentación (o no) de una propuesta creíble y que estuviera garantizada financieramente» y que El Club ha acreditado que (i) ya tiene a su disposición, de forma progresiva, una cantidad de 80.000.000. € para que la destine a las obras de construcción del Nuevo Mestalla (que ya garantiza un 70 % del coste de las obras), (ii) el Club contará con financiación procedente de las ventas de inmuebles propiedad del Club y de determinados acuerdos comerciales con terceras empresas y (iii) de forma adicional, el Club tiene a su disposición financiación procedente de líneas de crédito de CaixaBank y de Rights & Media Funding Limited, por un total de 30.000.000. €. En consecuencia, resulta claro que el Club tiene a su disposición financiación más que suficiente para asegurar el cumplimiento de los hitos pendientes de la ATE».

Dicha alegación, como se reconoce en el mismo escrito, ya fue realizada en el escrito de 10 de junio de 2022 y ha sido analizada por este Consell en la Consideración Sexta del Dictamen, entendiéndose que la denominada «propuesta creíble» estaba referida al mantenimiento de las previsions de Planeamiento (Plan ATE). A tales efectos, la citada «propuesta creíble» fue remitida al Instituto Valenciano de Finanzas y valorada por este en Informe de 29 de abril de 2022.

5º. En la alegación Quinta, pese a su extensión, se limita a reiterar las mismas alegaciones en orden a la inexistencia de incumplimiento por parte del Valencia CF. Alude, como hizo en el escrito de 10 de junio de 2022, al principio de proporcionalidad y reitera que «la actuación más adecuada habría sido que la Administración hubiera accedido en su día a la prórroga y reorganización de las fases de la ATE que pidió el Club, pero en todo caso lo que está claro es que resulta absolutamente desproporcionado, a la vista de todas las actuaciones, los esfuerzos y las inversiones realizadas por el Club, que ahora se caduque la ATE».

Pues bien, como se ha dicho en la Consideración Sexta del Dictamen, la propuesta de reorganización de las fases ya fue valorada, previa la emisión de los oportunos informes, encontrándose actualmente, como se ha dicho, pendiente de recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, y respecto de la que este Órgano consultivo se abstiene al encontrarse «sub iudice».

Respecto al inicio del procedimiento de declaración de caducidad de la ATE como actuación «desproporcionada», se reitera que constituye una potestad de la Administración que ha sido articulada previa la emisión de los informes correspondientes.

6º. En su alegación Sexta, el Valencia CF señala, como única alegación nueva, que «resulta extremadamente llamativo, además de irregular, que en este punto la Propuesta de Resolución ignore y contradiga de forma tan palmaria el Informe de la Abogacía General de 11 de agosto de 2021. Así, mientras ese Informe de la Abogacía es tomado por la Administración como *sancta sanctorum* en cuanto a la procedencia de la declaración de caducidad de la ATE –a pesar de que el informe está pre-dirigido por la propia Administración–, no se tiene en cuenta, y hasta se pretende actuar de manera contraria a lo que dice el mismo, en lo que afecta a las consecuencias de dicha eventual caducidad. De este modo, se olvida completamente la Administración de lo que el informe de la Abogacía General establece en la Consideración Jurídica Décima del informe...».

En relación con esta alegación, dado que afecta a una parte del contenido de la propuesta de resolución excluida de la emisión de dictamen, se abstiene este Consell en efectuar una valoración de dicha alegación, más allá de limitarse a indicar que, a juicio de este Órgano consultivo, no se observa contradicción alguna entre la propuesta de resolución y el informe de la Abogacía de 11 de agosto de 2021.

Dicha alegación corresponde valorarla a la autoridad consultante.

Resta señalar que en fecha 27 de julio de 2022, el representante del Valencia CF presentó (fuera del plazo concedido al efecto) escrito, de 26 de julio de 2022, en el que señala que «el Club ha continuado realizando diversas actuaciones con el fin de sacar adelante el proyecto». Señala que «en el día de hoy, 26 de julio de 2022, y dentro del marco de las negociaciones que se están manteniendo para la ejecución de la ATE, el Club ha solicitado al Ayuntamiento de Valencia que, tras la presentación del modificat de proyecto básico del Nuevo Estadio, se mantenga la reunión con el Ayuntamiento de Valencia al objeto de poder clarificar



els pròxims passos de cara a l'obtenció de la llicència de construcció corresponent».

El contingut d'aquest escrit referit a actuacions posteriors a la finalització dels terminis d'execució i a l'inici del procediment de caducitat de l'ATE no altera el parer d'aquest Consell pel que fa a l'incompliment dels terminis d'execució de la fase I i de la fase II, subfase 1, en els termes assumits en l'ATE.

Huitena. Procedència de la declaració de caducitat de l'ATE

Com ha quedat exposat al llarg d'aquest dictamen, l'ATE compta amb un termini total d'execució de 10 anys, computats des de la seua entrada en vigor (30.05.2015). La fixació d'un termini total en 10 anys suposava que l'ATE havia d'estar finalitzada, en tot cas, en 2025. Ara bé, la previsió d'aquest termini total no exclou la configuració dels terminis assenyalats per a les fases I, II i III, com a terminis parcials que necessàriament ha de complir el promotor com a obligació essencial. Així, en l'apartat 4 de la consideració técnicojurídica setena del Pla ATE s'assenyala que «el promotor està obligat al compliment dels terminis assenyalats». En la seua consideració dotzena preveu que «l'incompliment pel promotor de les condicions o dels terminis d'execució estipulats en aquesta resolució i el conveni determinarà la seua substitució, o la caducitat de l'ATE».

Així mateix, la clàusula V del conveni de 2015, relativa als compromisos del promotor respecte dels terminis per al desenvolupament de l'ATE, prescriu que «l'incompliment per causa imputable al promotor dels terminis i, si és el cas, de les pròrrogues, comportarà la imposició de les penalitats previstes en la legislació urbanística i de contractes de les administracions públiques i, si és el cas, la resolució de l'ATE, amb confiscació de la garantia definitiva». I en la clàusula XII es tipifica, com a causa de resolució de l'ATE, l'incompliment injustificat dels «terminis».

A la vista de les redaccions anteriors, en les quals s'utilitza el plural «terminis», s'estima que el promotor no sols estava vinculat pel termini total d'execució de l'ATE (10 anys), sinó també pels terminis parcials d'execució de cadascuna de les fases I, II i III, configurats com a terminis de caràcter essencial vinculats a la «immediatesa» que caracteritza aquest tipus d'actuacions. La transcendència dels terminis parcials en l'execució d'obres públiques queda així mateix palesa en preveure la normativa sobre contractació pública, com a causa de resolució dels contractes administratius, no sols l'incompliment del termini total, sinó també dels terminis parcials (article 211.1.d de l'LCSP/2017).

La seua rellevància es constata, a més, en el Dictamen núm. 1217/1993, de 14 d'octubre, en el qual el Consell d'Estat afirma que «l'obligació de complir els terminis parcials en l'execució de les obres, quan aquests estiguen previstos, no és d'índole menor. En efecte, els terminis parcials tenen com a funció assegurar el ritme adequat de realització de l'obra, atesa la importància que a aquest ritme donen determinades normes del Reglament general de contractació de l'Estat i que responen a l'interés que tenen les parts que l'obra s'executa de manera harmònica i ordenada. Per a l'Administració, el ritme de l'obra ha de ser l'òptim de tal manera que permeta obtindre una rendibilitat adequada per a la inversió pública que es realitza. Aquesta connexió entre el finançament de l'obra i el seu ritme està consagrada com a principi del contracte administratiu en els articles 12 de la Llei de Contractes de l'Estat i 30 del Reglament general de contractació. En aquest sentit, i amb base en les disposicions legals aplicables, la jurisprudència del Tribunal Suprem (per totes, Sentència de 23.06.1978) ha declarat que «el contractista té el deure d'assegurar el compliment normal i regular de les prestacions al seu càrrec», la qual cosa se satisfà amb l'execució de l'obra d'acord amb els terminis parcials establits. Per això, l'incompliment dels terminis parcials, en la mesura que evidencia una fallida de l'execució normal i regular de la prestació, se sanciona amb la possible resolució del contracte».

Respecte al compliment dels terminis del contracte també el Tribunal Suprem, en la Sentència de 25 de maig de 2004, va assenyalar que «són de caràcter essencial o fix per al contractista, sense que necessiten interpretació per l'altra part», i quant al seu venciment el Consell d'Estat, en el seu Dictamen 4533/1996, de 30 de gener de 1997, deia que «el simple venciment dels terminis sense que la prestació del contractista estiga realitzada implica *ipso iure* la qualificació d'incompliment, perquè el contracte administratiu té com a element característic ser un

los próximos pasos de cara a la obtención de las correspondientes licencias de construcción».

El contenido de este escrito referido a actuaciones posteriores a la finalización de los plazos de ejecución y al inicio del procedimiento de caducidad de la ATE no altera el parecer de este Consell en lo que se refiere al incumplimiento de los plazos de ejecución de la FASE I y de la FASE II, subfase 1, en los términos asumidos en la ATE.

Octava. Procedencia de la declaració de caducitat de la ATE

Como ha quedado expuesto a lo largo del presente Dictamen, la ATE cuenta con un plazo total de ejecución de 10 años, computados desde su entrada en vigor (30.05.2015). La fijación de un plazo total en 10 años suponía que la ATE debía estar finalizada, en todo caso, en 2025. Ahora bien, la previsión de dicho plazo total no excluye la configuración de los plazos señalados para las Fases I, II y III, como plazos parciales que necesariamente debe cumplir el promotor como obligación esencial. Así, en el apartado 4 de la Consideración técnico-jurídica séptima del Plan ATE se señala que «el promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados». En su Consideración duodécima prevé que «el incumplimiento por el promotor de las condiciones o de los plazos de ejecución estipulados en la presente Resolución y el Convenio determinará su sustitución, o la caducidad de la ATE...».

Asimismo, la Cláusula V del Convenio de 2015, relativa a los compromisos del promotor respecto de los plazos para el desarrollo de la ATE, prescribe que «El incumplimiento por causa imputable al Promotor, de los plazos y, en su caso, de las prórrogas, comportará la imposición de las penalidades previstas en la legislación urbanística y de contratos de las administraciones públicas y, en su caso, la resolución de la ATE, con incautación de la garantía definitiva». Y en la Cláusula XII se tipifica, como causa de resolución de la ATE, el incumplimiento injustificado de los «plazos».

A la vista de las anteriores redacciones, en las que se emplea el plural «plazos», se estima que el promotor no solo estaba vinculado por el plazo total de ejecución de la ATE (10 años), sino también por los plazos parciales de ejecución de cada una de las Fases I, II y III, configurados como plazos de carácter esencial vinculados a la «immediatez» que caracteriza este tipo de actuaciones. La transcendencia de los plazos parciales en la ejecución de obras públicas queda asimismo patente en prever la normativa sobre contratación pública, como causa de resolución de los contratos administrativos, no solo el incumplimiento del plazo total, sino también de los plazos parciales (artículo 211.1, d de la LCSP/2017).

Su relevancia se constata, además, en el Dictamen nº 1217/1993, de 14 de octubre, en el que el Consejo de Estado afirma que «la obligación de cumplir los plazos parciales en la ejecución de las obras, cuando éstos estuvieren previstos, no es de índole menor. En efecto, los plazos parciales tienen como función asegurar el ritmo adecuado de realización de la obra, dada la importancia que a dicho ritmo dan determinadas normas del Reglamento General de Contratación del Estado y que responden al interés que tienen las partes en que la obra se ejecute de forma armónica y ordenada. Para la Administración, el ritmo de la obra debe ser el óptimo de tal forma que permita obtener una rentabilidad adecuada para la inversión pública que se realiza. Esta conexión entre la financiación de la obra y su ritmo está consagrada como principio del contrato administrativo en los artículos 12 de la Ley de Contratos del Estado y 30 del Reglamento General de Contratación. En ese sentido, y con base en las disposiciones legales aplicables, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 23.06.1978) ha declarado que «el contratista tiene el deber de asegurar el normal y regular cumplimiento de las prestaciones a su cargo», lo que se satisface con la ejecución de la obra conforme a los plazos parciales establecidos. Por ello, el incumplimiento de los plazos parciales, en cuanto evidencia una quiebra de la normal y regular ejecución de la prestación, se sanciona con la posible resolución del contrato».

Con respecto al cumplimiento de los plazos del contrato también el Tribunal Supremo, en sentencia de 25 de mayo de 2004 señaló que «son de carácter esencial o fijo para el contratista, sin que estén precisados de interpretación por la otra parte», y en cuanto a su vencimiento el Consejo de Estado, en su Dictamen 4533/1996, de 30 de enero de 1997, decía que «el simple vencimiento de los plazos sin que la prestación del contratista esté realizada implica *ipso iure* la calificación de incumplimiento, pues el contrato administrativo tiene como elemento

negoci a termini fix, en el qual el temps constitueix una condició essencial». De la mateixa manera, com recorda la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 14 d'abril de 2016 (recurs 303/2015): «La realització de l'obra en el termini concedit és la principal obligació del contractista».

En aquesta mateixa línia argumental, en l'informe de l'Advocacia de la Generalitat d'11 d'agost de 2021 s'afirma que «[...] no és necessari que transcorra la totalitat del termini d'execució per a activar les potestats per a la declaració de caducitat i la resolució anticipada de l'ATE [...]». A més, i en relació amb la fase I, assenyalava que la qualificació del termini com a improrrogable determina que el «termini haja de ser considerat, amb caràcter general, equivalent al del termini total, en la mesura que el seu compliment és indefugible per al promotor, i per tant inesmorable el seu incompliment, perquè no pertoca la concessió de cap pròrroga». Es puntualitza, a més, que «les fites temporals i els compromisos assumits pel València CF, SAD estan perfectament definits en tots els documents incorporats a l'expedient administratiu, des del dia 13-2-2012, data en què es presenta formalment pel seu representant legal escrit formulant «consulta prèvia sobre la viabilitat de la proposta de projecte de documentació justificativa del qual va adjuntar en documentació annexa, a l'efecte de la seua declaració pel Consell de la Generalitat Valenciana com a actuació territorial estratègica», fins a l'adopció de l'acord del Consell de data 29-6-2012 i la resolució posterior de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient de data 19-2-2015 [...]».

Per tot el que s'ha exposat i segons el parer d'aquest òrgan consultiu, l'incompliment dels terminis parcials constitueix causa per a la declaració de caducitat de l'ATE, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la Llei 1/2012, en virtut de la qual «l'incompliment pel promotor de les condicions i terminis d'execució estipulats determinarà la seua substitució o la caducitat de l'actuació territorial estratègica i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de l'interessat».

En el mateix sentit, l'apartat cinquè de l'Acord de 29 de juny de 2012 i les clàusules V i XII del conveni de 29 d'abril de 2015.

A manera de conclusió, de l'anàlisi de les actuacions realitzades i dels informes que consten en l'expedient es constata l'incompliment dels compromisos assumits pel València CF, promotor de l'ATE, tant respecte de la fase I com de la fase II, subfase 1, en els terminis parcials previstos per a això; incompliment que afecta, així mateix, i raonablement, el termini d'execució total de l'ATE, per la qual cosa és procedent la declaració de caducitat de l'actuació territorial estratègica, de conformitat amb el que s'estableix en el referit article 5.3 de la Llei 1/2012, de 10 de maig.

La declaració de caducitat de l'ATE comporta, com recull la proposta de resolució, la pèrdua de la condició de promotor de l'actuació del València CF, atorgada per mitjà de la Resolució de 19 de febrer de 2015, de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, i la caducitat del conveni de 29 d'abril de 2015.

En relació amb la confiscació de la fiança a què es refereix l'apartat setè de la proposta de resolució, aquesta ha de ser acordada atenent el principi de proporcionalitat i les actuacions dutes a terme pel València CF en el marc de l'ATE.

En qualsevol cas, aquest dictamen s'emet sense perjudici del resultat del recurs contenciós administratiu interposat davant el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, contra la resolució del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball per la qual es va denegar la sol·licitud de reorganització dels terminis de l'ATE.

III Conclusió

Per tot el que s'ha exposat, el Ple del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana és del parer:

Que és procedent la declaració de caducitat de l'ATE (actuació territorial estratègica «València Dinamitza»), per incompliment dels compromisos assumits pel València CF en els terminis previstos per a la fase I i la fase II, subfase 1.

característico ser un negocio a plazo fijo, en el que el tiempo constituye una condición esencial». De igual modo, como recuerda la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de abril de 2016 (recurso 303/2015): «La realización de la obra en el plazo concedido es la principal obligación del contratista».

En esta misma línea argumental, en el Informe de la Abogacía de la Generalitat de 11 de agosto de 2021, se afirma que «(...) no es necesario que transcurra la totalidad del plazo de ejecución de ejecución para activar las potestades para la declaración de caducidad y la resolución anticipada de la ATE...». Además, y en relación con la Fase I, señala que la calificación del plazo como improrrogable determina que el «plazo deba ser considerado, a todos los efectos, equivalerle al del plazo total, en la medida que su cumplimiento es insoslayable para el promotor, y por ende insubsanable su incumplimiento, pues no cabe la concesión de prórroga alguna». Se puntualiza, además, que «Los hitos temporales y los compromisos asumidos por el Valencia, CF, SAD están perfectamente definidos en todos los documentos incorporados al expediente administrativo, desde el día 13-2-2012, fecha en que se presenta formalmente por su representante legal escrito formulando «consulta previa sobre la viabilidad de la propuesta de proyecto cuya documentación justificativa acompañó en documentación anexa, a los efectos de su declaración por el Consell de la Generalitat Valenciana como Actuación Territorial Estratégica», hasta la adopción del acuerdo del Consell de fecha 29-6-2012 y la posterior resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 19-2-2015...».

Por lo expuesto y a juicio de este Órgano consultivo, el incumplimiento de los plazos parciales constituye causa para la declaración de caducidad de la ATE, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 1/2012, en cuya virtud «El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad de la actuación territorial estratégica y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado».

En el mismo sentido, el apartado Quinto del Acuerdo de 29 de junio de 2012 y las Cláusulas V y XII del Convenio de 29 de abril de 2015.

A modo de conclusión, del análisis de las actuaciones realizadas y de los informes obrantes en el expediente se constata el incumplimiento de los compromisos asumidos por el Valencia C.F., promotor de la ATE, tanto respecto de la Fase I como de la Fase II, subfase 1, en los plazos parciales previstos para ello; incumplimiento que afecta, asimismo, y razonablemente, al plazo de ejecución total de la ATE, por lo que procede la declaración de caducidad de la Actuación Territorial Estratégica, de conformidad con lo establecido en el referido artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo.

La declaración de caducidad de la ATE conlleva, como recoge la propuesta de resolución, la pérdida de la condición de promotor de la actuación del Valencia CF, otorgada por Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015, y la caducidad del Convenio de 29 de abril de 2015.

En relación a la incautación de la fianza a que se refiere el apartado séptimo de la propuesta de resolución, esta deberá ser acordada atendiendo al principio de proporcionalidad y a las actuaciones llevadas a cabo por el Valencia CF en el marco de la ATE.

En cualquier caso, el presente Dictamen se emite sin perjuicio del resultado del recurso contencioso-administrativo interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, contra la Resolución del Conseller de Economía sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, por la que se denegó la solicitud de reorganización de los plazos de la ATE.

III Conclusión

Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:

Que procede la declaración de caducidad de la ATE (Actuación Territorial Estratégica «Valencia Dinamiza»), por incumplimiento de los compromisos asumidos por el Valencia CF en los plazos previstos para la Fase I y la fase II, subfase 1.



V. H., no obstant això, resoldrà com siga procedent.

València, 27 de juliol de 2022»

València, 29 de juliol de 2022

La consellera secretària,
AITANA MAS MAS

V.H., no obstante, resolverá lo procedente.

València, 27 de julio de 2022»

València, 29 de julio de 2022

La consellera secretaria,
AITANA MAS MAS