



UNITAT 03901 - LICENCIAS DE ACTIVIDADES		
EXPEDIENT E-03901-2007-002837-00	PROPOSTA NÚM. 3	FISC. /INF. N
ASSUMPTE DESESTIMAR LA SOL·LICITUD DE CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITAT		
ÒRGAN COMPETENT LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, P.D. EL QUART TINENT D' ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS		
ACORD/RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ ACORD 73 DE LA JGL DE 24 DE NOVENBRE DE 2023		

HECHOS

Primero. Por Don Miguel Zorio Pellicer, con DNI 25378765J y domicilio en calle Cronista Carreres nº3-1, se solicitó, en fecha 30 de diciembre de 2021, mediante instancia 00110-2021-049597, se iniciara procedimiento de caducidad de la licencia de obras de fecha 28 de julio de 2008 y la de actividad de fecha 25 de junio de 2008, modificada en fecha 17 de octubre de 2008, concedidas a la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D para la implantación del Estadio de fútbol con emplazamiento en la Avenida Cortes Valencianas s/n, por paralización de las obras, así como que se le tuviera como interesada en el expediente de caducidad, a los efectos de solicitud de vía de hecho ante la inactividad de la Administración.

Posteriormente en fecha 28 de febrero de 2022, y mediante instancia 00113-2022-02020, se presentó por el mismo solicitante nuevo escrito en el que se reiteró la misma petición, solicitando se informara al VALENCIA C.F. SAD de dicho procedimiento de caducidad.

En fecha 9 de septiembre de 2022, por instancia 00113-2022-009911, se formuló escrito por el mismo solicitante en el que además de reiterar su solicitud de inicio de procedimiento de caducidad, solicitó que se le remitiera información sobre los efectos de la caducidad de la Actuación Territorial Estratégica y sobre el procedimiento a seguir por el promotor.

Finalmente, en fecha 28 de noviembre de 2023 se presenta instancia 00113-2023-014418, por el mismo solicitante reiterando se inicie el procedimiento de caducidad de las licencias ya señaladas anteriormente, así como de otras licencias como las tres licencias parciales otorgadas mediante Resoluciones U-5783, de 30 de julio de 2007, U-6438, de 21 de noviembre de 2007 y U-514, de 13 de marzo de 2008, y la licencia de intervención en chimenea industrial otorgada



mediante Resolución u-6631, de 31 de noviembre de 2007. Asimismo, solicita conforme a la Ley 39/2015, identificación de empleados y cargos públicos responsables. Finalmente, formula requerimiento de cese de vía de hecho.

Segundo. En relación con dicha solicitud, constan concedidas por el Ayuntamiento de Valencia a la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D las siguientes licencias:

a) Licencia de Actividad Estadio de Fútbol en Avda. Cortes Valencianas, s/n, por Resolución P-1398 de fecha 25/06/2008, (Servicio de Licencias de Actividades, 3901-2007-2837).

b) Licencia de Obras para la construcción del Estadio de Fútbol en Avda. Cortes Valencianas s/n, con 3.463 plazas de aparcamiento por Resolución U-1792 de fecha 28/07/2008 (Servicio de Licencias Urbanísticas, expediente 3501-2007-654).

c) Modificación de la Resolución U-1792 de fecha 28/07/2008 para la construcción de Estadio de Fútbol por Resolución U-2565 de fecha 19/11/2008. (Servicio de Licencias Urbanísticas, expediente 3501-2007-654).

d) Modificación y rectificación de Licencia Ambiental de actividad de instalación establecimiento destinado a campo deportivo por Resolución P – 2093 de fecha 17/10/2008, (Servicio de Licencias de Actividades, 3901-2007-2837)

Tercero. En fecha 31 de julio de 2012 se publicó en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana el acuerdo del Consell de la Generalitat relativo a la declaración como Actuación Territorial Estratégica (ATE en adelante) del proyecto Valencia Dinamiza, en la que se designa como promotor de la misma a la entidad Valencia Club de Futbol S.A.D.

Como consecuencia de dicho acuerdo, el Ayuntamiento de Valencia adopta acuerdo plenario en fecha 26 de diciembre de 2014 que deja sin efecto anteriores acuerdos plenarios de 27 de octubre de 2006 y 23 de febrero de 2007.

Además, en fecha 15 de mayo de 2015 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que aprueba el Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Futbol”. Dicha Resolución incluye la incorporación de sus determinaciones al Plan General de Valencia.

Asimismo, en fecha 26 de octubre de 2016 se suscribe Convenio de Colaboración entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Futbol S.A.D. cuyo objeto es definir proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la ATE.



Finalmente, tras el acuerdo del Consell de 29 de julio de 2022, relativo a la resolución anticipada y declaración de caducidad de la ATE, el mantenimiento de las determinaciones del Plan ATE y la declaración de ámbitos estratégicos de cualificación urbana, en fecha 10 de febrero de 2023 la entidad Valencia C.F. S.A.D. presenta Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia C.F.”, adoptando acuerdo la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2023, por el que se resuelve favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica de la citada propuesta.

Cuarto. Por parte de la entidad Valencia Club de Futbol, S.A.D. consta la presentación por registro de entrada del Ayuntamiento de Valencia de las siguientes solicitudes relativas a las licencias de edificación y actividad previamente otorgadas:

a) Solicitud de licencia de obras en fecha 31 de mayo de 2018, instancia 00108-2018-001819, por Don Mateu Alemany Font en representación de la mercantil Valencia Club de Futbol, S.A.D, de modificación de licencia de obras consistente en nueva cubierta, nueva fachada y nuevas escaleras con acceso a grada alta y locales interiores y adecuación de garaje, aportando al efecto proyecto básico reformado y modificación sustancial de licencia ambiental. Asimismo, constan en el foliado del expediente:

- Proyecto de ejecución de los anclajes de las pantallas de fecha 20/07/2018.
- Certificado de hormigón de fecha 26/07/2018.
- Solicitud ampliación plazo de fecha 04/10/2018.
- Certificado del técnico de la estructura segura y estable - Proyecto de fecha 09/11/2018.
- Separata con modificaciones de proyecto de fecha 18/10/2019.
- Copia proyecto modificado con CD de separatas usos y edificabilidad, bajo rasante y viales y evacuación de fecha 23/10/2019.

b) Proyecto de obra y de actividad de fecha 24 de febrero de 2022, básico reformado del nuevo Estadio del Valencia Club de Futbol, instancia 00118-2022-035013, cuyo objeto es la reducción del aforo, nuevo diseño de cubierta, nuevo diseño de fachadas, nuevo diseño de escaleras grada alta con reconfiguración de evacuación del edificio, nueva configuración de aparcamiento subterráneo y adaptación a cumplimiento CTE.

c) Proyecto de obra y de actividad presentado mediante instancia 00118-2022-118677 de fecha 9 de junio de 2022, cuyo objeto es establecer un sistema de aforo flexible.



d) En fecha 21 de abril de 2023 se presenta mediante instancia 00118-2023-089776 modificado de la licencia de obras junto con proyecto de obras y actividad de fecha 27 de marzo de 2023, con certificación ECUV B1 de la empresa Addient, que consiste en modificar la envolvente, reducir plazas de aparcamiento y dejar locales sin uso, colocación de placas fotovoltaicas y modificación de aforo.

e) En fecha 1 de diciembre de 2023, por instancia 00118-2023-291718, se presenta escrito para anunciar la aportación de los certificados de las Entidades Colaboradoras a fin de que, tras su aportación, se otorgue licencia de obras y licencia de apertura de espectáculos públicos para el nuevo estadio Valencia C.F de fecha 01/12/2023.

f) Por último se ha presentado en fecha 30 de enero de 2024, por instancia 00118-2024-025113, nuevo proyecto con modificaciones sustanciales para la implantación del nuevo estadio de fútbol junto con certificaciones ECUV A1 y B1 y certificación OCA.

Quinto. Valorando la incidencia de la actividad proyectada sobre las materias que son de competencia municipal, se han emitido los siguientes informes en relación con las solicitudes de modificación de licencia pendientes de resolver:

- a) Informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 05/07/2018.
- b) Informe del Servicio de Patrimonio de fecha 05/07/2018.
- c) Informe de la Sección Gestión Jurídica Patrimonial de fecha 10/07/2018.
- d) Informe del Servicio de Patrimonio de fecha 16/07/2018.
- e) Informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 17/07/2018.
- f) Informe del Servicio de Patrimonio, Sección Investigación, Regularización y Recuperación de fecha 08/08/2018.
- g) Informe del Servicio de Sanidad de fecha 08/10/2018.
- h) Informe del Servicio de Sanidad de fecha 15/10/2018.
- i) Informe del Servicio de Sanidad de fecha 23/01/2019.
- j) Informe del Servicio de Sanidad de fecha 27/03/2019.
- k) Informe del Servicio de Sanidad de fecha 29/03/2019.
- l) Informe del Servicio de Sanidad de fecha 11/11/2019.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En relación con la caducidad instada por el solicitante, el instituto de la caducidad de las licencias urbanísticas se regula en el art. 244 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP), en el que se establece que la caducidad de la licencia se declarará previa audiencia de la parte interesada, extinguiendo la misma la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

Una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la caducidad de licencias (sentencias de 21 de febrero, 16 de junio y 12 de julio de 1983 (RJ 1983, 918, 3535 y 4039) ; 24 de enero y 10 y 21 de mayo de 1985 (RJ 1985, 844, 4754 y 4765) ; 14 de mayo, 24 de junio, 14 de julio y 3 de octubre de 1986 (RJ 1986, 4594, 3823, 5092 y 6411) ; 22 de marzo de 1988 (RJ 1988, 2244) ; 11 de marzo y 22 de mayo de 1989 (RJ 1989, 1967 y 3952) ; 14 de marzo de 1990 (RJ 1990, 359) ; 16 de octubre de 1991 (RJ 1991, 7838) y 3 de marzo de 1992 (RJ 1992, 1778) ; 21 de diciembre de 2000 (RJ 2000/10485), ha señalado que:

1. La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente.
2. La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir.
3. Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan.
4. Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido.

Resulta ilustrativa la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1991, que establece que para la declaración de caducidad de una licencia de la naturaleza que nos ocupa no basta con la simple inactividad del titular durante un lapso de tiempo más o menos largo, sino que se precisa además una profunda valoración de los hechos, circunstancias concurrentes y forma en que los acontecimientos sucedan, especialmente cuando éstos sean indicativos de una inequívoca voluntad de no abandonar el proyecto por parte del titular de la licencia de obras; es decir, debe acogerse este instituto jurídico con cautela aplicándolo con moderación acorde con su naturaleza y sus fines, así como con un riguroso criterio restrictivo, operando en definitiva con flexibilidad y en concordancia con los hechos y circunstancias concurrentes en el caso concreto de que se trate y en modo alguno de manera drástica y automática, por el simple transcurso del tiempo.



En el ámbito de la Comunitat Valenciana, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana nº 1326/2000 (JUR 2001/58221) recoge esta doctrina señalando que si bien la caducidad es instrumento jurídico para lograr la eficiente ejecución del planeamiento, impidiendo la operatividad de licencias meramente especulativas (SSTS 20 mayo 1985, 18 julio 1986), la jurisprudencia reitera que este instrumento expropiatorio de derechos ha de ser siempre interpretado restrictivamente (SSTS 20 mayo 1985, 28 julio, 3 octubre 1986, 8 febrero 1988), y requiere un acto formal declarativo, en procedimiento contradictorio con audiencia del interesado (SSTS 26 septiembre 1977, 16 y 20 mayo 1985, 22 enero 1986, 8 febrero 1988); precisando la declaración una ponderada valoración de los hechos, en la que, por el carácter cuasi sancionatorio del procedimiento, alguna sentencia llega a exigir, siguiera "obiter dicta", el retraso de las obras (STS 17 febrero 1988); subrayándose en todo caso la necesidad de aplicar el instituto de la caducidad con flexibilidad, moderación y restricción (STS 22 marzo 1988), exigiéndose que la administración justifique y pruebe plenamente la concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad (STS 22 enero 1988 y STS de 24 de julio de 1995).

Por otro lado, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana nº 690/1999, de 19 de julio (RJ 1999/3400), añade, también en un supuesto de caducidad de licencia urbanística, que cuando el ayuntamiento inicia el expediente de caducidad la demandante ya había presentado el proyecto de ejecución de la 4ª fase y además se estaban realizando algunas obras de urbanización; por lo que no puede decirse que la promotora mantenía una situación de inactividad al momento de iniciarse el expediente de caducidad que revelase un evidente y claro propósito por parte del sujeto inactivo de abandonar o desistir de su intención de edificar.

En los mismos términos se pronuncia el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana cuando en el Dictamen núm. 409/2015, de 2 de julio, alude a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia de 27 de abril de 1982, Sentencia de 22 de marzo de 1988 o Sentencia de 26 de febrero de 1991, entre otras), afirmando que la caducidad no opera "ope legis" por el mero transcurso del tiempo o de inactividad, sino que la licencia subsiste en tanto no se declare formalmente su caducidad una vez seguido el procedimiento establecido al efecto, que requiere de la plena intervención del interesado, y en el que se debe acreditar, entre otros extremos, la inequívoca voluntad de su titular de abandonar la actividad correspondiente.

Segundo. En el caso objeto del presente expediente, queda acreditado que cuando se solicita la caducidad (30 de diciembre de 2021), ya se estaba tramitando en el Ayuntamiento de Valencia, desde el 31 de mayo de 2018, una modificación sustancial de la licencia en su momento otorgada y parcialmente ejecutada, respecto de la cual se habían emitido distintos informes y que no había sido expresamente resuelta por el Ayuntamiento.



Asimismo, posteriormente se presentaron por el titular de la licencia nuevos proyectos de obra y actividad tanto el 24 de febrero de 2022 y el 9 de junio de 2022, como el 21 de abril de 2023, que se encuentran en fase de tramitación por parte del Ayuntamiento, sin haber sido resueltos expresamente.

Finalmente, se ha presentado recientemente, en fecha 30 de enero de 2024, solicitud de modificación de la licencia urbanística y de actividad, adaptada a las últimas modificaciones legislativas en materia de tramitación de licencias operadas por la Ley 7/2023, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat Valenciana y que engloba de manera íntegra la totalidad del edificio, tanto lo ya ejecutado como lo que resta por ejecutar para la total terminación de la obra y la apertura de la actividad, adaptándose a las características técnicas definidas en los diversos acuerdos suscritos entre el Ayuntamiento de València y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., concretamente al aforo mínimo del Nuevo Estadio previsto tanto en el Convenio urbanístico y de permuta entre el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. y el Ayuntamiento de València suscrito el 20 de diciembre de 2005, como en el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D. suscrito el 3 de septiembre de 2007.

Dicha actividad por parte del titular de la licencia impide apreciar la concurrencia de una inequívoca voluntad por parte del mismo de abandonar la obra y su proyecto de construcción, no concurriendo, por tanto, uno de los requisitos exigidos por la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo para que sea posible aplicar el instituto de la caducidad.

Asimismo, la Administración tiene el deber de resolver las distintas solicitudes de modificación de licencia que se han ido presentando en los últimos años por el titular de la licencia, de conformidad con el art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con el art. 238 de la LOTUP, por lo que corresponde al Ayuntamiento resolver expresamente las distintas solicitudes de modificación sustancial de licencias formuladas por el titular de la licencia.

Por otro lado, tal y como ha exigido el Tribunal Supremo, se ha de atender a los hechos y circunstancias concurrentes en relación con la inactividad producida y, en este caso, se han de valorar circunstancias tan relevantes como la especial complejidad técnica de la actuación, su impacto económico y social, su afección al interés general, la complejidad de las operaciones relativas a planeamiento urbanístico, actividad convencional y gestión urbanística vinculadas con la actuación, así como la necesaria concurrencia de otras Administraciones Públicas en las decisiones y acuerdos adoptados.

Tercero. Respecto a las alegaciones referidas a la existencia de una vía de hecho en atención a la falta de resolución de su solicitud de caducidad, señalar que la falta de resolución en plazo de una solicitud –en este caso de caducidad–, no supone una vía de hecho, sino, en su caso,



una falta de resolución en plazo de una solicitud, que determina la aplicación del régimen jurídico del silencio administrativo, en los términos regulados en el art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otro lado, en cuanto a las solicitudes de información relativas a los efectos de la declaración de caducidad de la ATE o las actuaciones a seguir por el Ayuntamiento, así como la solicitud de identificación de autoridades y funcionarios responsables, se trata de cuestiones diferentes a la solicitud de caducidad de las licencias señaladas, y que deberán ser tramitadas y resueltas mediante los oportunos procedimientos administrativos.

Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

PRIMERO. Desestimar la solicitud formulada por D. Miguel Zorio Pellicer relativa a la caducidad de las licencias de obras y de actividad y sus modificaciones obtenidas por entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D para la implantación de Estadio de Futbol en Avda. Cortes Valencianas, s/n y descritas en la parte expositiva, así como la concurrencia de vía de hecho, de conformidad con los antecedentes y consideraciones jurídicas contenidas en la presente Resolución.

SEGUNDO. Notificar la presente Resolución a la persona interesada con expresión de los recursos legales procedentes.