



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

De	SECRETARIA DE AREA I MANUEL LATORRE HERNANDEZ HABILITADO ESTATAL		
A	SERV. DE ALCALDIA M. VICENTA BOQUER GRANELL JEFA DE SERVICIO		
Fecha / Data	22/05/2024	Nº Registro / Nº Registre	2024037086
Assunto / Assumpte	Re: INFORME PROPUESTAS ACUERDO MOCIÓN GRUPO SOCIALISTA ART. 120 ROP		

NOTA INTERIOR

En contestación a la N.I.E. de fecha 21 de mayo de 2024, remitida por el Servicio de Alcaldía a esta Secretaría de Área I, en la que solicita informe sobre las implicaciones jurídicas de las propuestas de acuerdo recogidas en el texto de la moción presentada al Pleno por los Concejales Sandra Gómez López y Borja J. Sanjuán Roca, en su propio nombre y del Grupo Municipal Socialista, sobre "Valencia C.F.", se emite el presente INFORME, circunscrito a aquellos aspectos de la moción con incidencia directa en cuestiones urbanísticas:

1º.- El punto segundo de la propuesta de acuerdo contenida en la moción tiene el siguiente contenido:

"Que las fichas de gestión incluyan, a falta de la firma de un nuevo convenio, las condiciones que ha de cumplir el nuevo estadio, de manera vinculante, para poder disponer de las plusvalías urbanísticas."

No se observa impedimento legal para la aprobación de este punto, pues incluso en el supuesto de que no llegara a firmarse un nuevo convenio con el VCF, SAD, las condiciones que ha de cumplir el nuevo estadio se encuentran recogidas en los convenios suscritos por el Ayuntamiento de València con dicha entidad, por lo que forman parte de las obligaciones del VCF, SAD pendientes de cumplimiento.

Nos estamos refiriendo esencialmente al contenido del "Convenio Urbanístico y de Permuta entre el Ayuntamiento de València y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D." suscrito por ambas partes el 20 de diciembre de 2005, y también al Convenio de colaboración suscrito entre las mismas partes el 3 de septiembre de 2007, cuya finalidad fue regular el uso deportivo de los espacios resultantes de la construcción del nuevo estadio y las condiciones de redacción del proyecto de ejecución del polideportivo municipal situado junto al mismo.

Cabe recordar que a fecha de hoy se encuentra plenamente vigente el Plan de la Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol" (en adelante Plan ATE), aprobado por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 19 de febrero de 2015 (BOP de 15 de mayo de 2015), y con él las plusvalías urbanísticas que este documento atribuye a los terrenos propiedad del VCF, SAD que son objeto de ordenación en dicho instrumento de planeamiento. Ello porque así lo decidió el Consell en su sesión de 29-7-2022 (DOGV de 3-8-2022), que acordó resolver anticipadamente y declarar la caducidad de la ATE perdiendo el Valencia CF, SAD la condición de promotor (punto tercero); pero simultáneamente el citado acuerdo del Consell dispuso lo siguiente en relación con el Plan ATE:

1/6

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
HABILITADO ESTATAL	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



NOTA INTERIOR

- El mantenimiento de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada del Plan de la ATE (punto cuarto), que en consecuencia no fue derogado; ello a pesar de que la derogación de las previsiones del planeamiento es la consecuencia jurídica inmediata que, como regla general, comporta la declaración de caducidad de una actuación territorial estratégica conforme al artículo 5.3 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.
- La declaración de la zona A “Antiguo Mestalla” como Área de Nueva Centralidad, Área de Oportunidad y Área de Intensificación de usos, y de la zona B “Corts Valencianes” como Área de Nueva Centralidad, en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y del artículo 15.6 del TRLOTUP, sujetando estos dos Ámbitos Estratégicos de Cualificación Urbana a determinadas condiciones de gestión (punto quinto).
- La extinción en lo sucesivo de las competencias asumidas por la Generalitat en cuanto la potestad de planificación urbanística (punto tercero); correspondiendo en lo sucesivo al Ayuntamiento de València la potestad de ius variandi respecto de este instrumento de planeamiento (punto cuarto); e instando al Ayuntamiento de València a adaptar las fichas de gestión incorporando las condiciones de gestión incluidas en el Acuerdo (punto sexto).
- La suspensión del otorgamiento de licencias de edificación de obras de nueva planta, al amparo de lo previsto en el artículo 68 del TRLOTUP, en los anteriores Ámbitos 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, hasta que se publiquen y entren en vigor las fichas de gestión adaptadas a las determinaciones del Acuerdo. Esta suspensión de licencias no afecta al nuevo estadio de fútbol sito en la parcela GSP-1* (punto séptimo).

Publicado el citado acuerdo del Consell en el DOGV de 3-8-2022, el plazo inicial de suspensión de licencias de un año vencía el 3-8-2023, pero se amplió a dos años, llegando hasta el 3-8-2024, porque durante ese primer año de suspensión se produjo el sometimiento a información pública de la Modificación del Plan ATE, que fue aprobada por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de 27-4-2023, sin que hasta la fecha haya resultado posible su aprobación definitiva, que corresponde al Ayuntamiento-Pleno por afectar únicamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Resulta conveniente aclarar que este documento de Modificación del Plan ATE no atribuye ninguna plusvalía urbanística adicional al VCF, SAD, sino que su objetivo es más bien el contrario: establecer hitos claros para el cumplimiento de los

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
HABILITADO ESTATAL	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



NOTA INTERIOR



compromisos y obligaciones del VCF, SAD que a día de hoy permanecen incumplidos, de forma que no pueda patrimonializar los aprovechamientos urbanísticos previstos en el vigente Plan ATE sin antes dar cumplimiento a los indicados compromisos y obligaciones (p. e., debe haber ingresado previamente en la Tesorería municipal el coste del polideportivo de Benicalap para poder obtener licencia del terciario de Corts Valencianes, debe haber dado comienzo a las obras del Nuevo Estadio para la admisión a trámite del PAI de la UE “Mestalla”, y debe haber concluido las obras del Nuevo Estadio y haber derribado el antiguo Mestalla para la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad de la Reparcelación de la UE “Mestalla”).

En este sentido, las Fichas de Gestión contenidas en la Modificación del Plan ATE sometidas a información pública en abril de 2023 incorporan la totalidad de los compromisos y obligaciones pendientes de cumplimiento por parte del VCF, SAD, tanto los previstos en la caducada ATE como los derivados de los convenios previamente suscritos con el Ayuntamiento de València. Por ello, consideramos coherente que estas Fichas de Gestión incorporadas a la Modificación del Plan ATE incluyan una referencia expresa a las condiciones que ha de cumplir el nuevo estadio conforme a los convenios suscritos por el Ayuntamiento de València con dicha entidad.

2º.- Por su parte, el punto tercero de la propuesta de acuerdo contenida en la moción tiene el siguiente tenor literal:

“Que las fichas de gestión establezcan la obligatoriedad de que el Club deposite una fianza por el valor total de las obras de construcción de nuevo estadio, acreditado por el ayuntamiento sobre un análisis técnico del mismo, para poder obtener la licencia de edificación para la conclusión de la construcción de los usos deportivos previstos sobre la parcela calificada como GSP-1, destinados a albergar el nuevo estadio (...)”

A diferencia del punto anterior, consideramos que la propuesta de acuerdo contenida en este punto tercero de la moción es contraria a derecho, y ello por las razones que pasamos a exponer a continuación.

Como premisa previa debe quedar claro que en estos momentos, tras la declaración de caducidad de la ATE acordada por el Consell en julio de 2022, el VCF, SAD ya no ostenta la condición de promotor de la ATE ni, por tanto, mantiene relación contractual alguna con la Generalitat Valenciana, y tampoco con el Ayuntamiento de València, más allá de los convenios suscritos por ambas partes a que nos hemos referido anteriormente. Es decir, el VCF, SAD, en lo que se refiere a la solicitud de licencia de edificación para la conclusión de las obras de construcción del nuevo estadio, es un mero propietario de terrenos en suelo urbano, por cierto adquiridos del propio Ayuntamiento de València mediante permuta, de la que recientemente ha abonado el último pago fraccionado.

Partimos de la consideración de que el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario (art. 11.1 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre –TRLSTRU-), lo que significa que el régimen de derechos y obligaciones de la propiedad es el previsto en la normativa urbanística y en el planeamiento que resulte de aplicación, por lo que es en el planeamiento –en este caso en el Plan

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
HABILITADO ESTATAL	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



ATE- donde deben definirse las obligaciones del VCF, SAD y las condiciones para su cumplimiento.

Pues bien, entre las facultades del derecho de propiedad, en el suelo en la situación básica de urbanizado -como es el que nos ocupa recayente a la Avda. de les Corts Valencianes, cuyas obras de urbanización finalizaron hace años-, el artículo 14.b) del TRLSRU incluye expresamente la facultad de edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos en la normativa aplicable. De ello se desprende que el derecho a edificar o “ius aedificandi” forma parte integrante del contenido urbanístico del derecho de propiedad, de forma que la licencia de edificación es un acto declarativo de derechos (tendente a remover los obstáculos que se oponen al libre ejercicio de un derecho que preexistía en el patrimonio del solicitante) y eminentemente reglado (no sujeto a criterios de oportunidad).

Analizada la vigente normativa valenciana en materia de urbanismo, en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP) no encontramos norma alguna que faculte a la administración municipal para exigir al peticionario de una licencia de edificación en suelo urbano una fianza por el valor total de las obras, por lo que tal exigencia carece de cobertura jurídica en la vigente normativa urbanística.

En el citado TRLOTUP únicamente encontramos la llamada “garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación” regulada en los artículos 162 y 187.1, que es la exigible al solicitante de una licencia que pretende ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación. Además de que en ese caso lo que debe garantizar el solicitante de la licencia es el importe de las obras de urbanización pendientes, no el de las obras de edificación, resulta que dicho supuesto de hecho no concurre en el presente caso, pues –como hemos dicho- estamos ante un suelo urbano dotado hace años de todos los servicios urbanísticos que le confieren la condición jurídica de solar.

Por todo ello, no existiendo norma jurídica que ampare al Ayuntamiento para exigir una fianza por el valor total de las obras de edificación al solicitante de la licencia, y no habiendo sido asumida tampoco dicha obligación de forma voluntaria en los convenios suscritos por el VCF, SAD con el Ayuntamiento de València, resultaría contraria a derecho la inclusión de esta previsión en las Fichas de Gestión de la Modificación del Plan ATE.

En resumen, la inclusión en la Modificación del Plan ATE de la exigencia de una fianza por el valor total de las obras, como requisito sine qua non para la obtención de la licencia para la conclusión de la construcción del nuevo estadio, a nuestro juicio haría incurrir a este instrumento de planeamiento en causa de nulidad de pleno derecho, con nulidad radical o “ex tunc”, por incurrir en infracción del ordenamiento jurídico, ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), ya que se trataría de una disposición administrativa de carácter general –lo planes urbanísticos tienen naturaleza reglamentaria según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo- que estaría vulnerando las leyes, con manifiesta infracción de los principios de legalidad y jerarquía normativa.

NOTA INTERIOR

Id. Document: 91TH ISSK zoJH PZhH eOqR wT8J 4qQ=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
HABILITADO ESTATAL	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Id. Document: 91TH ISSK zoJH PZhH eOqR wT8J 4qQ=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Ante el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones asumidas en un convenio de colaboración, la reacción de la administración municipal no debe ser la exigencia de garantías carentes de cobertura jurídica, ni tampoco la denegación de la licencia de edificación por aquella solicitada –acto reglado, como se ha dicho, que debe necesariamente concederse si el proyecto se ajusta a la normativa urbanística y al planeamiento aplicable, sin margen de apreciación discrecional para la administración-, sino la resolución del convenio por incumplimiento grave de las obligaciones asumidas, la aprobación de su liquidación y la exigencia a la parte incumplidora de la indemnización que proceda por los daños y perjuicios efectivamente producidos.

NOTA INTERIOR

<http://notasinteriores.valencia.es/ayWebNie/visor.jsf?numero-registro=2024036973&share-token=gnc744mn832iao>

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
HABILITADO ESTATAL	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Id. Document: 91TH ISSk zoJH PZhh eOqR wT8J 4qQ=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

NOTA INTERIOR

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
HABILITADO ESTATAL	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289