



Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza nº 4

Plaza DEL TURNO DE OFICIO, 1 , 46013, València. Tfno.: 961929067, Fax: 961929367, Correo electrónico: vaco04_val@gva.es

N.I.G.: 4625045320250000139

Procedimiento: Procedimiento ordinario 8/2025. Negociado: c

Actuación recurrida:

De: D/ña D./D^a. ASOCIACION POR LA LIBERTAD DEL VALENCIA CLUB DE FUTBOL

Procurador/a Sr./a.:

Letrado/a Sr./a.: D.ALVARO SENDRA ALBIÑANA

Contra: D/ña D./D^a. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Procurador/a Sr./a.: D.JUAN SALAVERT ESCALERA

Letrado/a Sr./a.: D.DAVID MASCARELL FURIO

Codemandado: VALENCIA CF S.A.D

Procurador/a Sr./a.: D^a. LAURA LUCENA HERRAEZ

Letrado/a Sr./a.: D. ALFREDO GUERRERO RIGHETTO

SENTENCIA N.º 58/2026

En Valencia, a 2 de marzo de 2026.

D^a. Lourdes Noverques Martínez, Magistrada de la Sección de lo Contencioso-administrativo del Tribunal de Instancia de Valencia, plaza número 4, ha visto los presentes autos de procedimiento ordinario seguidos con el número 8 del año 2025, a instancia de la Asociación por la Libertad del Valencia Club de Fútbol, representada y asistida por el Letrado D. Álvaro Sendra Albiñana, frente al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en su sesión celebrada en fecha 15 de noviembre de 2024, por el que se resolvía *“Desestimar el recurso de reposición interpuesto por la Asociación para la Libertad del Valencia CF (...), con registro de entrada en fecha 07 de agosto de 2024, instancia 00118-2024-191577, frente a la resolución nº GC-1336, de 12 de julio de 2024, por la cual se concede licencia urbanística para la ejecución de las obras para la finalización de la construcción del nuevo Estadio del Valencia CF y aparcamiento y en la que se comunican los condicionantes técnicos referentes a la actividad, con emplazamiento en la avenida Cortes Valencianas nº 12, en base y de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos y que se dan por reproducidos”*, habiendo comparecido como parte demandada el referido Ayuntamiento de València, representado por el Procurador D. Juan Salavert Escalera y asistido del Letrado D. David Mascarell Furió, y como parte codemandada la entidad *“Valencia Club de Fútbol, S.A.D.”*, representada por la Procuradora D^a. Laura Lucena Herráez y asistida del Letrado D. Alfredo Guerrero Righetto.



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	1/18



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Letrado D. Álvaro Sendra Albiñana, en representación y defensa de la Asociación por la Libertad del Valencia Club de Fútbol, se interpuso, mediante escrito presentado en fecha 9 de enero de 2025, recurso contencioso-administrativo frente al anteriormente referido acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en su sesión celebrada en fecha 15 de noviembre de 2024, tras cuya admisión a trámite se practicaron las diligencias oportunas y, recibido el expediente administrativo, se dio traslado del mismo a la parte recurrente para deducir la oportuna demanda, lo que hizo mediante escrito presentado en fecha 6 de mayo de 2025, en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación, terminaba interesando lo siguiente:

“Que teniendo por presentado este escrito junto con sus copias y documentos lo admita, y en su virtud, tenga por efectuada la presente demanda en el procedimiento contencioso administrativo al inicio referido, y tras la tramitación legal que resulte procedente, incluido el procedimiento del mismo a prueba que desde ahora se solicita, dicte sentencia mediante la cual acuerde la anulación del acto administrativo impugnado con expresa condena en costas a la Administración recurrida”.

SEGUNDO.- Mediante diligencia de ordenación de fecha 7 de mayo de 2025 se acordó, entre otros pronunciamientos, dar traslado a la Administración demandada para que, en el plazo de 20 días, presentara su escrito de contestación a la demanda y, así, el Letrado del Ayuntamiento de València presentó, en fecha 10 de junio de 2025, su escrito de contestación a la demanda interpuesta de adverso, interesando, tras exponer los argumentos que estimaba procedentes, lo siguiente: *“Que tenga por formalizada la presente contestación a la demanda, la admita, y previos los trámites legales, dicte Sentencia inadmitiendo o desestimando la demanda y declarando la conformidad a Derecho de la actuación administrativa impugnada, con imposición de costas”.*

TERCERO.- En fecha 11 de junio de 2025 se dictó nueva diligencia de ordenación por la que se acordaba dar traslado a la entidad comparecida en autos en calidad de codemandada para que presentara su escrito de contestación a la demanda si así lo considerara pertinente y, de esta forma, la Procuradora D^a. Laura Lucena Herráez, en nombre y representación de la mercantil “Valencia Club de Fútbol, S.A.D.”, presentó, en fecha 15 de julio de 2025, el referido escrito, en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación, terminaba interesando lo siguiente: *“Después de los trámites oportunos, dicte en su día sentencia por la que se desestime en su integridad la demanda interpuesta, con expresa condena en costas a la parte actora”.*

CUARTO.- Mediante decreto de fecha 16 de julio de 2025 se dictó decreto por el que se fijaba la cuantía del presente procedimiento en indeterminada, siendo que,

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	2/18



tras ser recibido el pleito a prueba y practicarse la declarada pertinente en virtud del auto de fecha 28 de julio de 2025, con el resultado que obra en autos, las partes formularon sus respectivas conclusiones escritas, tras lo cual quedó el pleito concluso para sentencia, lo que se verifica a través de la presente, habiéndose respetado en la tramitación del presente procedimiento todas las prescripciones legales, a excepción de la relativa al plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme ha quedado anteriormente señalado, el objeto del presente recurso contencioso-administrativo viene constituido por el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en su sesión celebrada en fecha 15 de noviembre de 2024, por el que se resolvía *“Desestimar el recurso de reposición interpuesto por la Asociación para la Libertad del Valencia CF (...), con registro de entrada en fecha 07 de agosto de 2024, instancia 00118-2024-191577, frente a la resolución nº GC-1336, de 12 de julio de 2024, por la cual se concede licencia urbanística para la ejecución de las obras para la finalización de la construcción del nuevo Estadio del Valencia CF y aparcamiento y en la que se comunican los condicionantes técnicos referentes a la actividad, con emplazamiento en la avenida Cortes Valencianas nº 12, en base y de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos y que se dan por reproducidos”*, interesando la parte demandante, a través del *“suplico”* de su escrito de formalización de demanda, que se dictara sentencia por la que se anulara el referido acuerdo municipal impugnado.

A los anteriores efectos, alegaba la parte actora en el aludido escrito de formalización de demanda que la parcela en cuestión no ostentaba la condición de solar por el que era necesario el sometimiento de la misma al régimen de las actuaciones aisladas, de conformidad con lo establecido en el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que, además de la necesidad de concurrencia de determinados servicios urbanísticos previstos en su apartado 2º (acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal y alumbrado eléctrico), exigía que para que las parcelas tuvieran condición jurídica de solar estuvieran *“urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él”*, recogiendo en su apartado 4º la extinción de la condición jurídica de solar cuando el mismo estuviera integrado en actuaciones de reforma, regeneración o renovación urbana, como era el caso.

Así, sostenía la parte actora que las determinaciones del servicio de movilidad incorporadas a la licencia a través del establecimiento de condicionantes de la misma conllevaban, de facto, una variación de las alineaciones previstas en el plan (al punto tal que parte de la parcela en su tramo recayente a una de las calles que circundaban el estadio debía de mutar en suelo público) y, de esta forma, a través de la licencia concedida y por remisión al plan de movilidad que la misma incorporaba, se pretendía una mayor dotación de suelo destinado a viarios -por mínima que ésta fuera- respecto de aquél previsto en el plan, y con ello variaban las alineaciones previstas inicialmente, lo que sucedía también cuanto se pretendía a través de la urbanización



<p>Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	3/18
				

del suelo circundante al estadio, tratándose de una renovación urbana, como resultaba de los planos obrantes a los folios 10.998 a 11.001 y 11.013 a 11.020, donde podía observarse la magnitud y alcance de la urbanización con ensanchamiento de aceras, ejecución y variación de carriles bici e, incluso, nuevos espacios de ajardinamiento, deduciéndose, igualmente, que la licencia de obras concedida estaba condicionada, entre otras cuestiones, a la simultánea ejecución de la obra urbanizadora del propio tenor literal de la misma, que implicaba que la propia Administración demandada reconocía la ausencia de condición jurídica de solar para la parcela objeto de licencia, por cuanto lo que imponía era la prerrogativa establecida en el artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que era tanto como partir de una circunstancia fáctica evidente, cual era la ausencia de condición jurídica de solar para el inmueble que nos ocupa.

Por otra parte, se indicaba en el escrito de formalización de demanda que la necesidad de ejecutar cierta obra urbanizadora de forma simultánea a la obra de edificación debía de conllevar la prestación de garantías de ejecución y los compromisos de no utilización hasta la conclusión de la obra de edificación, en los términos previstos en el artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, según el cual las parcelas que no tuvieran la condición jurídica de solar para ser edificadas requerían su previa conversión en solar o la prestación de garantías suficientes para su urbanización simultánea a la edificación, “mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble”, siendo que la licencia concedida imponía al solicitante que prestara el compromiso de no utilización de la edificación hasta la integra ejecución de las obras de urbanización, concediendo un plazo de tres meses al efecto y, sin embargo, desoyendo el precepto reseñado, no exigía fianza o caución alguna que garantizara la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

Al hilo de lo expuesto, se refería la parte actora a que no sólo era que no se había garantizado el importe de la urbanización, sino que no se había obtenido el suelo para la integra ejecución de la misma ni se había aprobado un proyecto de urbanización que permitiera la simultaneidad de las obras en cuestión y, de esta forma, se había concedido por parte de la Administración demandada una licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea del proyecto de urbanización, que ni siquiera constaba aprobado y ello sin obtener el suelo necesario para ello y sin afianzar el coste de la obra urbanizadora,

A la pretensión descrita se opuso la Administración demandada, interesando el dictado de una sentencia desestimatoria del recurso y confirmatoria de la legalidad de la resolución administrativa impugnada, a cuyo efecto, tras alegar que aunque la actora dispondría de legitimación conforme a los artículos 5 f) y 62 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la misma se estaría ejercitando en abuso de derecho, ya que no se vislumbraba legítimo beneficio ni para la parte actora ni para el interés general, alegaba que la parcela sobre la que se había otorgado la licencia de edificación recurrida ya alcanzó en su momento la condición jurídica de solar, con



<p>Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	4/18
				



oportunidad del desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Polígono A, Sector 1, de Ademuz, en la que se encontraba ubicada, incluyéndose como parcela de resultado en el Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 1996.

Así, se indicaba en el escrito de contestación a la demanda que las correspondientes obras de urbanización, que dotaron de todos los servicios propios de la condición de solar a la parcela edificable en cuestión y a todas las demás incluidas en la misma Unidad de Ejecución, se finalizaron y fueron recepcionadas en fecha 14 de julio de 1999, motivo por el cual posteriormente no existió inconveniente en concederse la licencia para la construcción del estadio de fútbol por la resolución número U-1792, de fecha 28 de julio de 2008 y su posterior modificación mediante la resolución número U-2565, de 19 de noviembre de 2008, siendo que la resolución objeto del recurso venía a completar las ya otorgadas con anterioridad sobre esta parcela, que disponía en tal momento y que seguía disponiendo actualmente de la condición jurídica de solar, por lo que resultaba inaplicable al presente caso la figura del programa de actuación aislada, legalmente concebida para el suelo urbano y exclusivamente para aquellos casos en que no fuera posible realizar la edificación directamente mediante licencia de obras.

De esta forma, aludía la parte demandada al artículo 73.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, señalando, al respecto, que ninguno de los supuestos contemplados en el indicado precepto concurrían en el supuesto de autos, así como que el artículo 182.3 del mismo texto legal disponía su autorización directa, siempre y cuando se cumpliera con la normativa municipal que las regulara, como era el caso, en cuanto los apartados 1 y 2 del artículo 182 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en los que se regulaban los proyectos de urbanización, contemplaban un supuesto distinto al de autos, ya que se referían a las obras públicas de urbanización previstas por los planes que desarrollaban, la cual en el presente caso ya fue realizada y finalizada con motivo de la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Polígono A, Sector 1 de Ademuz, conforme al procedimiento marcado por la normativa entonces vigente.

A tal efecto, se aludía en el escrito de contestación a la demanda a que el Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura estaba tramitando el expediente número 03306-2024-28 correspondiente a la obra urbanizadora privada que debía ejecutar el promotor y titular de la licencia de edificación situada en la avenida Cortes Valencianas, número 12, en el que los técnicos municipales habían informado sobre la procedencia de presentar un proyecto de obras ordinarias de urbanización, cuyo objeto era la reposición y obras accesorias de urbanización adaptadas a las características y usos del edificio concreto a construir, siendo que, una vez tramitado dicho proyecto, sería aprobado, en su caso, por el Ayuntamiento, debiéndose ejecutar y finalizar adecuadamente las citadas obras con carácter previo a la ocupación de la edificación, tal y como se recogía en los condicionantes de la licencia de obras otorgada y que constituía el objeto del recurso, por lo que no existía impedimento legal alguno para que las obras de edificación pudieran simultanearse con las obras exigidas en el proyecto de obras ordinarias de urbanización que en su



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	5/18





momento se aprobara.

De igual forma, señalaba la parte demandada que el artículo 187.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, no era de aplicación al supuesto de autos, dado que la parcela donde se ha concedido la licencia para la edificación tenía la condición de solar, por lo que no procedía exigir la garantía a que se aludía de adverso como obligatoria, siendo aplicable el artículo 182.3 del referido texto legal, según el cual *“Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule”*, por lo que no resultaba necesario ni la Actuación Aislada ni el afianzamiento de las obras, encontrándose autorizada en la licencia concedida, donde, además, se incluía que no se podría utilizar la edificación hasta que no se finalizaran las obras de urbanización, sin perjuicio de que aun en el supuesto de que sí fuera exigible, esto no supondría la anulación del acto administrativo recurrido, sino únicamente la inclusión de tal exigencia en la licencia concedida.

Por su parte, la entidad “Valencia Club de Fútbol, S.A.D.” se opuso a que el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación por la Libertad del Valencia Club de Fútbol fuera estimado, alegando, al efecto que la referida Asociación carecía de legitimación real para accionar en este procedimiento, siendo su legitimación meramente formal y aparente, de forma que estábamos ante una actuación de mala fe con uso fraudulento y abusivo de la acción pública urbanística y, así, de la demanda no se desprendía la existencia de tal interés legítimo, sino, al contrario, el único interés que parecía subyacer, tanto en este procedimiento como en el resto de los iniciados a instancia de la actora, era perjudicar gravísimamente los intereses del Club, así como que la parcela ya adquirió la condición jurídica de solar en su día como parte de un procedimiento urbanístico completo y conforme a la ley, lo que justificaba que no fuera necesario someterla nuevamente a un proceso para obtener la condición de solar, reforzando la validez de la licencia urbanística otorgada que la actora intentaba atacar.

De igual forma, se refería la mercantil codemandada a que, a diferencia de lo sostenido de adverso, la parcela no había perdido dicha condición de solar de manera sobrevenida y, así, todas las medidas impuestas en los condicionantes de la licencia se desarrollaban en estricto cumplimiento de la normativa de movilidad vigente y para *“mejorar el acceso peatonal desde otros modos de transporte”* con el firme propósito de contribuir a una movilidad más sostenible, una mejor distribución del espacio público y una ciudad más accesible y respetuosa con el medio ambiente, siendo, en definitiva, mejoras pensadas para el bienestar de la ciudadanía y que, en consecuencia, beneficiaban a la ciudad en su conjunto, siendo que, tras señalar que la acera de la calle Amic del Corpus se ensanchaba mediante la cesión de una zona actualmente vallada que pasaría a ser de uso público, aclaraba expresamente que *“no se modifica la alineación de bordillo actual”*, sin que ninguna relación existiera entre la menor ocupación y su destino a suelo dotacional para ampliación de viarios, pues simplemente se trataba de un cambio menor en el conjunto de la cubierta-fachada.

En conclusión, sostenía la parte codemandada que no existía cambio alguno en las alineaciones ni una cesión a suelo dotacional superior a 1.000 m² para el



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	6/18



ensanchamiento de aceras, tal y como de forma errónea se afirmaba de contrario, por lo que no se había producido incumplimiento alguno del artículo 186.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, al mantenerse plenamente la condición jurídica de solar de la parcela, a lo que añadía que las obras previstas en el informe del Servicio de Movilidad Sostenible, cuyo contenido se introducía como condicionante de la licencia concedida, eran meramente accesorias al uso propio de la edificación autorizada (un estadio de fútbol) y, por su naturaleza, carecían de la entidad suficiente para ser consideradas como “una suerte de reforma urbana”, en los términos previstos en el artículo 186.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, pasando por alto la actora que las actuaciones de transformación urbanística estaban reguladas en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de cuyo apartado 1º resultaba que no estábamos ante una actuación de reforma o renovación urbana.

Finalmente, se aludía en el escrito de contestación a la demanda presentado por la entidad codemandada que el Servicio de Licencias de Actividades le exigió que la obra de urbanización se hiciera de forma simultánea a la obra de edificación, pero sin exigir el afianzamiento del importe íntegro, a diferencia de lo que exigía el artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, estableciéndose, además, que esta exigencia de simultaneidad debía cumplirse de forma inexcusable al momento de presentar “la correspondiente declaración responsable de primera ocupación”, siendo que, dado que la parcela ya contaba con la condición jurídica de solar, no era necesario tramitar un programa de actuación aislada, sino que la licencia urbanística era el instrumento adecuado para autorizar la edificación y garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable, como así evidenciaba el hecho de que ya en 2008 se concedió la correspondiente licencia y su modificación ulterior, que permitieron la construcción del esqueleto de hormigón que actualmente puede verse en la parcela.

Al hilo de lo expuesto, alegaba la mercantil codemandada que el artículo 182.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, establecía que las obras de reposición y mantenimiento y las obras accesorias de actuaciones aisladas no requerían un proyecto de urbanización completo, sino, al contrario, dichas obras podía autorizarse directamente mediante una licencia urbanística, siempre que cumplieran con la normativa municipal aplicable, como era el caso, en el que las obras complementarias de urbanización se ejecutarían, finalizarían y obtendrían el informe favorable de inspección municipal correspondiente, todo ello con carácter previo a la ocupación de la edificación, habiendo sido este requisito expresamente incluido como condicionante en la licencia de finalización de obras concedida, por lo que no existía incumplimiento alguno de la legislación invocada en la demanda.

SEGUNDO.- Es regla general en nuestro ordenamiento jurídico la de proceder en primer término a resolver todas aquellas excepciones de naturaleza o índole



Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	7/18



procesal cuya eventual estimación vedaría la posibilidad de entrar a analizar el fondo del asunto. Así, habiendo sido planteada tanto por la Administración demandada como por la mercantil codemandada la concurrencia de una causa de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo interpuesto, habrá que comenzar examinando la procedencia de la misma y, sólo en el caso de que sea rechazada, entrar a conocer del fondo del asunto planteado, no sin antes señalar que la circunstancia de que las referidas Administración demandada y mercantil codemandada no trasladaran al “suplico” de sus respectivos escritos de contestación a la demanda la causa de inadmisibilidad alegada en el cuerpo de los mismos no constituye un óbice para entrar a conocer de la misma, ya que la circunstancia expuesta y, así, que las referidas partes demandada y codemandada interesaran la desestimación del recurso y no la declaración de inadmisibilidad del mismo no es razón para cerrar la posibilidad de dicho debate y responder acerca de la concurrencia o no del óbice procesal denunciado.

En efecto, el examen previo de las causas de inadmisibilidad se estima necesario, no sólo por así exigirle razones de índole procesal, sino también por la propia naturaleza revisora de esta Jurisdicción, puesto que no puede conocerse de un recurso sin que se den los presupuestos formales exigidos en la propia Ley Jurisdiccional, sin olvidar que, el Tribunal Constitucional, desde antiguo, ha señalado que el contenido normal del derecho a la tutela judicial efectiva consiste en obtener una resolución de fondo, pero que este derecho se satisface también cuando la resolución es de inadmisión, siempre que se dicte en aplicación razonada de una causa legal. Así, para responder a la cuestión de inadmisibilidad planteada no podemos obviar en el análisis que efectuamos que cualquier interpretación que se haga de las causas de inadmisibilidad pasa necesariamente por el dictado del artículo 24 de la Constitución Española, en concreto por el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, que impone la obligación de realizar una interpretación restrictiva de las causas de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo, como forma de proteger los derechos que se ejercitan por los ciudadanos, sin que ello suponga una derogación automática o desconocimiento o inaplicación de las normas procesales, ni la invocación de este principio obviar el cumplimiento de obligaciones por quien ejercita su acción.

Como ha quedado señalado en el fundamento jurídico anterior, tanto la Administración demandada como la mercantil codemandada alegaban en sus respectivos escritos de contestación a la demanda que el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación por la Libertad del Valencia Club de Fútbol era inadmisibile conforme a lo previsto en el artículo 69.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, si bien no cabe apreciar la concurrencia de la indicada causa de inadmisibilidad desde el momento en que, como se reconoce en los escritos de contestación a la demanda presentados durante la tramitación del expediente administrativo, es dable que la parte demandante ejercite la acción pública de observancia de la normativa urbanística conforme a lo previsto en el artículo 19.1.h) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativo, en relación con lo previsto en los artículos 5.f) y artículo 62 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sin que quepa duda que la referida acción pública puede ser



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	8/18



ejercitada frente a una licencia de obras, en relación con la que la aquí recurrente ha señalado posibles infracciones del ordenamiento jurídico que se han de analizar, sin que se haya constatado de lo actuado, abuso de Derecho en su actuación, ni infracción de las reglas de la buena fe. A este respecto, se considera procedente referirnos a la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2016, en la que se señalaba lo siguiente:

“Según la recurrente, la acción pública no pueda amparar pretensiones basadas en intereses destinados exclusivamente a dañar los derechos de un tercero, como ocurre en el presente caso, en el que los actores no son propietarios de parcelas en los ámbitos afectados por la modificación puntual nº 11 y solamente ejercitan la acción pública, porque no se haya aplicado también a las urbanizaciones donde la entidad demandante tiene intereses.

El motivo debe ser desestimado, cierto es que el ejercicio de la acción pública en el ámbito urbanístico está sujeto a los límites generales o comunes que nuestro ordenamiento jurídico impone al ejercicio de cualquier derecho, cuales son, básicamente, las exigencias de la buena fe y la proscripción del abuso del derecho. Pero no es menos cierto que la extralimitación ha de quedar perfectamente acreditada, pues es esto lo que exige la titularidad del derecho que se ejercita. Si se es titular del derecho, su ejercicio debe ser amparado, y todo obstáculo que lo impida, amén de estar previsto en el ordenamiento jurídico, debe quedar constatado.

En este punto, cabe recordar algunas de las afirmaciones de este Tribunal Supremo referidas al concepto de la mala fe, como son aquellas que la ligan con la conducta deshonesto y desleal en las relaciones de convivencia, o con la que no se adecua a las exigencias imperativas éticas clamadas por la conciencia social en un lugar y momento histórico determinado, o con la que responde a una finalidad económico-social que es distinta de aquélla para la que se atribuyó el poder en que consiste el derecho subjetivo, o con la que es contradictoria con una anterior conducta generadora de confianza; y recordar, también, que la doctrina reiterada de este Tribunal Supremo requiere para poder apreciar el abuso del derecho que se revele de modo patente, manifiesto y claro que la intención o propósito sea sólo el de causar daño a otro sin que resulte provecho para el agente, no actuando abusivamente quien utiliza su derecho respondiendo al mismo criterio finalista que el que inspira a la norma legal atributiva de él”.

Por su parte, la sentencia del Alto Tribunal de 12 de junio 2007 se pronunciaba en los siguientes términos: *“El que el ejercicio de la acción pública, sostenida por la demandante en la instancia, contraríe los designios del Ayuntamiento y los intereses patrimoniales de la titular de la licencia de obras no implica que trate de perjudicar a éstos o de oponerse a los generales que aquél tiene el deber de proteger, pues, de lo contrario, esa tacha empañaría siempre el ejercicio de dicha acción haciéndola improsperable, según la incorrecta interpretación que los recurrentes hacen de la jurisprudencia de esta Sala, recogida en sus sentencias de fechas 22 de enero de 1980 , 21 de septiembre de 1988 y 2 de noviembre de 1989”.*

La aplicación de lo expuesto al supuesto de autos nos conduce, tal y como ha quedado anteriormente anunciado, a rechazar la alegada falta de legitimación activa de la aquí demandante, en cuanto, más allá de las meras alegaciones o suposiciones de las partes que vienen a sostener la falta de legitimación activa de la recurrente, ninguna prueba viene a sostener tales alegaciones, a lo que se impone añadir que



Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	9/18



tal legitimación le fue reconocida a la actora por la Administración demandada, que, de esta forma, entró a conocer de la cuestión de fondo planteada en el recurso de reposición, sin efectuar objeción alguna al ejercicio de la acción pública urbanística, lo que, unido al principio “*pro actione*” debe dar lugar a la ya anunciada desestimación de la falta de legitimación activa alegada.

TERCERO.- Despejado que ha sido el óbice procesal alegado tanto por la Administración demandada como por la mercantil comparecida en autos en calidad de codemandada, procede entrar a conocer del fondo del recurso, a cuyo efecto procede recordar que se trata de determinar si cabía la concesión de la licencia de obras discutida o si, por el contrario, resultaba precisa la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en orden a la edificación de la parcela en cuestión, lo que, a su vez, pasará por establecer si dicha parcela ostenta o no la condición de solar.

Como es sabido, el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, bajo el título “*Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida*”, dispone lo siguiente:

“1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la



Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	10/18



actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo”.

Según lo expuesto, para que una parcela adquiera la condición de solar se precisa que la misma se encuentre dotada, al menos, de los servicios que se relacionan en el apartado 2 del anteriormente transcrito artículo 186.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, esto es, de acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente; de suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista; de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales, y de acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela, sin que en el supuesto de autos quepa duda alguna acerca de que la parcela en cuestión reúne las condiciones expuestas y, así, no se ha suscitado controversia alguna entre las partes litigantes acerca de lo señalado, al igual que sucede con el hecho, notorio por otro lado, de que sobre la parcela constaba concedida una previa licencia de obras, que fue objeto de una posterior modificación, lo que solo se explica por la previa condición de solar de la parcela en cuestión, que no puede considerarse extinguida.

Así, en el escrito de formalización de demanda se planteaba una suerte de extinción de la condición de solar de la parcela con base en lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que, como ha quedado anteriormente señalado, establece que “La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo”, si bien no se considera que esto sea lo sucedido en el supuesto de autos. En ese sentido, el artículo 74 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, dispone lo siguiente:

“1. Sin perjuicio del régimen estatutario básico de derechos y deberes que se deriva de la legislación estatal de suelo, se entiende por actuaciones de transformación urbanística a los efectos de lo dispuesto en este Texto refundido, las siguientes:

a) Las actuaciones de urbanización que incluyen:

1.º Las actuaciones de reforma y regeneración urbana cuyas determinaciones tienen por objeto la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluida la rehabilitación o sustitución del patrimonio edificado, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad.



Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	11/18
				

Se considerarán actuaciones de regeneración urbana integrada aquellas que incorporen medidas sociales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa globalizada.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido y su gestión se desarrollará tomando en consideración el régimen aplicable a las actuaciones integradas, tal como se regula en el citado artículo.

2.º Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido, y la gestión se desarrollará mediante la delimitación de unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas, en virtud de lo establecido en este texto refundido.

b) Las actuaciones de dotación son aquellas cuyas determinaciones tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, se entienden como actuaciones de edificación o de rehabilitación aquellas que tienen por objeto la edificación o la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y, en su caso, el suelo dotacional público necesario para otorgarles la condición de solar”.

De igual forma, cabe atender a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que, bajo el título “Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias”, establece lo siguiente:

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.



Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	12/18





2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras”.

Pues bien, aun siendo cierto que, conforme prevé el artículo 186.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, la condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo, no lo es menos que el examen del informe del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento de València de fecha 2 de mayo de 2024 y las recomendaciones que en el mismo se contemplan y a las que se remitía el acto administrativo de concesión de la licencia revela que el caso de autos no puede incardinarse en ninguno de los supuestos referidos. En efecto, de conformidad con la normativa anteriormente referida, se entiende por operaciones de transformación urbanística del suelo las actuaciones de reforma y regeneración urbana y las actuaciones de renovación urbana y, así, las actuaciones que pretendan la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad y las que tengan por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes cuando concurran circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, por un lado, y las actuaciones de dotación, que exige que se trate de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado como consecuencia de la necesidad de reajustar la proporción de éstas



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	13/18





con una mayor edificabilidad o densidad o como consecuencia de los nuevos usos asignados, existiendo, por tanto, una relación entre el incremento de dotaciones públicas y una mayor edificabilidad, densidad o usos asignados, por otro.

A este último respecto, cabe señalar que, como ha quedado dicho, las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística, en los términos señalados en el ya referido artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en los artículos 73.3 y 74.1.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que traen causa de una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento anterior (aumento de la edificabilidad, cambio de uso o mayor densidad), producida en el proceso de revisión o de una modificación del planeamiento vigente, aplicado a una o varias parcelas aisladas de suelo urbano o urbanizado, que tienen por finalidad garantizar un equilibrio entre el incremento de aprovechamiento anterior y las dotaciones públicas que dicho incremento genera y que, al aplicarse a parcelas concretas, operan en el régimen de actuaciones aisladas y, por tanto, no requieren la reforma o renovación completa de la urbanización del ámbito espacial en que se ubican, pues si así fuera, correspondería su desarrollo mediante el régimen de actuaciones integradas.

Así, como ha quedado anteriormente señalado, las recomendaciones previstas en el informe del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento de València no pueden considerarse como actuaciones de reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo, ni, en particular, como actuaciones de dotación, sino que se trata de simples medidas para mejorar la gestión de movilidad y flujos peatonales para los eventos a desarrollar en el estadio de cuya construcción se trata, siendo, igualmente, que, dada la naturaleza de las obras a realizar se considera que concurren las circunstancias descritas en el punto 3 del artículo 182 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, según el cual *“Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule”*, de lo que resulta que la licencia de obras era el título habilitante apto para la edificación del solar.

Al hilo de lo expuesto, cabe recordar que los Programas de Actuación Aislada se regulan en los artículos 174 a 176 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y, complementariamente, en los artículos 73, 101, 103, 109, 115, 157 y 186 y siguientes del mismo texto legal, debiendo destacar, a los concretos efectos que nos ocupan, el artículo 115.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, según el cual *“Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos*



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	14/18



necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en él, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada”, así como el artículo 73.3 del mismo texto legal, que establece que “Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario: a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar. b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 35.1.k de este texto refundido. c) La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria. d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas”.

Así, las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras, recibiendo también dicha consideración de actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante un Programa cuando no sea posible realizarlas directamente mediante una licencia de obras, lo que sucede en aquellos supuestos en los que sea necesario atender un interés público concreto que no se subsuma en el simple y genérico derecho a edificar que tienen los particulares, sino que vaya más allá de él en el sentido de demandar una gestión urbanística para atenderlo, siendo, así, que los Programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa, en los que el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación, esto es, será precisa la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en aquellos casos en los que la edificación de la parcela comprenda la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar, conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes, lo que cabe reiterar que no sucede en el supuesto de autos por las razones dadas y que no se ven desvirtuadas por la cesión viaria a efectuar en favor del Ayuntamiento.

En efecto, la indicada cesión no lo es en el sentido de ceder gratuitamente a la Administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles en el sentido exigido en el artículo 146.3.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, para aquellos propietarios que resulte afectados por un Programa de Actuación Integrada, al igual que no se trata del supuesto de edificación de una parcela que no tiene la condición jurídica de solar y que requiera la urbanización del vial en el que recae y la cesión del suelo dotacional correspondiente a favor del Ayuntamiento, dado que consta ejecutado y urbanizado el vial completo, lo que excluye que nos encontremos ante una cesión obligatoria y, así, la cesión



<p>Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	15/18
				

referida se enmarca en la voluntad de incrementar el espacio peatonal con el ya aludido objeto de mejorar la accesibilidad al estadio de los asistentes a los eventos que en el mismo se celebren.

Por otra parte, cabe recordar que el artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que lleva por título “Régimen de edificación de los solares”, dispone que:

“1. Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según el presente texto refundido y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 82 de este texto refundido.

3. A los efectos de lo dispuesto en este texto refundido, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación”.

Así, se impone considerar que el aludido precepto no resulta de aplicación al supuesto de autos, dado que, como en el propio precepto se indica de forma expresa, el mismo resulta de aplicación a aquellas parcelas que no tengan la condición de solar, que no es el caso de la parcela en cuestión por las razones dadas, lo que excluye que la mercantil codemandada se viera obligada a garantizar suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, sin que el condicionamiento contemplado en el acto de concesión de licencia acerca de la presentación por parte de aquélla de un escrito en el que se comprometía a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y la presentación del escrito correspondiente puedan enmarcarse en el compromiso contemplado en el indicado precepto. En efecto, se han calificado anteriormente las



<p>Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	16/18
				



obras contempladas en el informe del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento de València como recomendaciones tendentes a la mejora de la circulación viaria y el flujo de personas, por lo que parece lógico pensar que con la condición referida y el compromiso asumido al respecto se trata de garantizar la seguridad de las personas en el sentido de evitar su asistencia al estadio en tanto no consten ejecutadas las obras necesarias.

Finalmente, no consta acreditado que en el caso de autos se haya producido una modificación de las alineaciones y, así, no cabe extraer dicha circunstancia del hecho de que el plan de movilidad pretenda una mayor dotación de suelo destinado a viarios respecto de aquél previsto en el plan, al igual que sucede la menor ocupación que ahora se establece, por lo que no cabe alcanzar conclusión distinta a la de desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación por la Libertad del Valencia Club de Fútbol, representada y asistida por el Letrado D. Álvaro Sendra Albiñana, frente al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en su sesión celebrada en fecha 15 de noviembre de 2024, por el que se resolvía “Desestimar el recurso de reposición interpuesto por la Asociación para la Libertad del Valencia CF (...), con registro de entrada en fecha 07 de agosto de 2024, instancia 00118-2024-191577, frente a la resolución nº GC-1336, de 12 de julio de 2024, por la cual se concede licencia urbanística para la ejecución de las obras para la finalización de la construcción del nuevo Estadio del Valencia CF y aparcamiento y en la que se comunican los condicionantes técnicos referentes a la actividad, con emplazamiento en la avenida Cortes Valencianas nº 12, en base y de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos y que se dan por reproducidos”, con la consiguiente declaración de conformidad a derecho de la referida resolución administrativa impugnada.

CUARTO.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificado por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, las costas procesales se impondrán en primera o en única instancia a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones en la sentencia o en la resolución del recurso o del incidente, salvo que el órgano judicial, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición, recogiendo, así, el principio del vencimiento mitigado, que deberá conducir aquí a la no imposición de costas, atendido que la singularidad de la cuestión debatida veda estimar que se halle ausente en el caso actual “*iusta causa litigandi*”, teniendo en cuenta para ello la especial naturaleza de la acción pública de urbanismo ejercitada por la recurrente.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, previo rechazo de la causa de inadmisibilidad alegada por el Ayuntamiento de València, representado por el Procurador D. Juan Salavert Escalera



GENERALITAT
VALENCIANA

<p>Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	17/18
				



y asistido del Letrado D. David Mascarell Furió, y por la entidad “Valencia Club de Fútbol, S.A.D.”, representada por la Procuradora D^a. Laura Lucena Herráez y asistida del Letrado D. Alfredo Guerrero Righetto, procede desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación por la Libertad del Valencia Club de Fútbol, representada y asistida por el Letrado D. Álvaro Sendra Albiñana, frente al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en su sesión celebrada en fecha 15 de noviembre de 2024, por el que se resolvía *“Desestimar el recurso de reposición interpuesto por la Asociación para la Libertad del Valencia CF (...), con registro de entrada en fecha 07 de agosto de 2024, instancia 00118-2024-191577, frente a la resolución nº GC-1336, de 12 de julio de 2024, por la cual se concede licencia urbanística para la ejecución de las obras para la finalización de la construcción del nuevo Estadio del Valencia CF y aparcamiento y en la que se comunican los condicionantes técnicos referentes a la actividad, con emplazamiento en la avenida Cortes Valencianas nº 12, en base y de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos y que se dan por reproducidos”*, con la consiguiente declaración de conformidad a derecho de la referida resolución administrativa impugnada.

No procede efectuar especial imposición de las costas causadas en la tramitación del presente procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma es susceptible de recurso de apelación, que, en su caso, deberá interponerse ante este mismo Juzgado dentro de los 15 días siguientes a su notificación para su conocimiento por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Llévese el original al Libro de Sentencias.

Por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.



GENERALITAT
VALENCIANA

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido pronunciada y publicada por la Magistrada que la dictó el mismo día de su fecha y en Audiencia pública; se incluye original de esta resolución en el libro de Sentencias, poniendo en los autos certificación literal de la misma y se notifica a cada una de las partes; Doy fe.

Código Seguro de verificación ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES421J00001291-YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	LOURDES NOVERQUES MARTINEZ CARMEN SEBASTIÁN SANZ		FECHA HORA	02/03/2026 11:17:23
ID.FIRMA	idFirma	ES421J00001291- YQYCMF6M9C7XHB1P7J3C1PNHSD7J3C1PNHSDTELK	PÁGINA	18/18