



UNITAT 03901 - LICENCIAS DE ACTIVIDADES		EFFECTES GESTIÓ N
EXPEDIENT E-03901-2007-002837-00	PROPOSTA NÚM. 12	FISC. /INF. N
ASSUMPTE CONCEDIR LLICÈNCIA D'OBRES COMPLEMENTÀRIA DE MODIFICACIÓ NO SUBSTANCIAL		
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 100 DE LA JGL DE 11 D'ABRIL DE 2025 I ACORD 133 DE LA JGL DE 5 DE SETEMBRE DE 2025		

HECHOS

1º.- Por Resolución GC-1336 de fecha 12 de julio de 2024, se concedió licencia urbanística a la entidad mercantil VALENCIA CLUB DE FÚTBOL S.A.D., con CIF A46050217, para la terminación de las obras de instalación del NUEVO ESTADIO DEL VALENCIA C.F., en la AVDA. DE LAS CORTES VALENCIANAS, 12 BAJO (referencia catastral 4045201YJ2744E0001TP).

2º.- En fecha 02 de junio de 2026, mediante instancias I 00118 2026 163617 y I 00118 2026 163670, se solicitó modificación no sustancial de la licencia concedida. Junto a la misma se aportó, mediante instancia I 00118 2026 163670, certificación ECUV Tipo A-1 de conformidad de la integridad documental, suficiencia e idoneidad de la documentación y acreditación del cumplimiento de las exigencias básicas de calidad, y certificado Tipo B-1 de conformidad de cumplimiento de la legislación urbanística y el planeamiento aplicable, expedida por la ECUV “Addient” en fecha 11 de mayo de 2026, entidad inscrita en el registro ECUV.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, preceptúa que todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea



preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

II.- La actuación urbanística solicitada se encuentra sujeta al régimen de licencia urbanística en los términos previstos en el artículo 232.b) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP) aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

III.- Arts. 237 a 240 del TRLOTUP referidos al contenido, condiciones, competencia, procedimiento y plazos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

IV.- La disposición adicional undécima del TRLOTUP, que modifica el artículo 11.1.b) último párrafo de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, en relación con el proyecto de ejecución para el comienzo de las obras, que establece que “...*El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán ser autorizadas por la Administración pública.*

Para el inicio de las obras será suficiente con la presentación por el interesado de una Declaración Responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución que se presenta desarrolla al básico que fue objeto de análisis en el expediente a través de los informes técnicos municipales o del certificado de conformidad de una ECUV y que, en consecuencia, no introduce modificaciones que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, indicando en su caso, las variaciones de detalle que se hubieran incorporado. La Administración tendrá treinta días hábiles para, en su caso, verificar las circunstancias expresadas en esa Declaración Responsable, transcurridos los cuales se entenderá que no existe inconveniente alguno para el inicio de las obras, sin perjuicio de la posterior facultad de inspección, supervisión y control municipal y sin perjuicio de la obligación de demoler, sin derecho a indemnización, aquello que se ejecute y que no se adecúe el proyecto presentado validado por los informes técnicos municipales o por el certificado de conformidad de una ECUV...”

V.- Artículos 26 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, en lo relativo a la licencia municipal de edificación.

VI.- Convenio Urbanístico y de Permuta entre el Ayuntamiento de Valencia y el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., suscrito el 20 de diciembre de 2005, y Convenio de colaboración entre las mismas partes suscrito el 3 de septiembre de 2007.



VII.- Resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 30 de marzo de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General en la parcela GSP-1*, situada en la Avenida de Las Cortes Valencianas del municipio de Valencia (BOP 07/07/2012).

VIII.- Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, por el que declara como Actuación Territorial Estratégica (en adelante ATE) el proyecto denominado Valencia Dinamiza presentado por el “Valencia Club de Fútbol” y la mercantil “Newcoval, S.L.”, publicándose dicho acuerdo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana del 31 de julio de 2012 y, posteriormente, una corrección de errores el 13 de agosto de dicho año.

IX.- Tras los trámites oportunos, mediante Resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 19 de febrero de 2015 (BOP de 15 de mayo de 2015), se aprueba el Plan de Actuación Territorial Estratégica “Valencia Club de Fútbol”, designando como promotor de la misma a la entidad Valencia Club de Fútbol, S.A.D., instrumento de planeamiento recoge la ordenación urbanística vigente actualmente.

X.- Por Acuerdo del Consell de 29 de julio de 2022 (DOGV 03/08/2022), se declara la resolución anticipada y la caducidad de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia CF”, estableciéndose expresamente en su apartado dispositivo cuarto, en relación con el fundamento jurídico quinto, el mantenimiento de las determinaciones de ordenación estructural y ordenación pormenorizada del Plan ATE, así como declarando en su apartado dispositivo quinto la zona B “Corts Valencianes”, como Área de Nueva Centralidad, en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y de artículo 15.6 del TRLOTUP, sujeta a una serie de condiciones de gestión.

Asimismo, en el apartado dispositivo séptimo se acuerda suspender el otorgamiento de licencias de edificación de obras de nueva planta, al amparo de lo previsto en el artículo 68 del TRLOTUP, en dicho ámbito estratégico, excluyendo expresamente de dicha suspensión al nuevo estadio de fútbol sito en la parcela GSP-1*.

Dicho acuerdo ha sido ratificado por Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV núm. 253, de 11-4-2024.

XI.- Modificación del Plan ATE aprobado por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de 23 de julio de 2024.

XII.- El expediente ha sido tramitado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1, 4, 6, 9 y 10 de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos,



Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. En cuanto a la actividad pretendida, está se encuentra incluida en el Anexo de la citada Ley 14/2010, en cuyo catálogo se incluyen las actividades deportivas:

- Epígrafe 2.3 Actividades deportivas

“2.3.1.- Campos de deporte, estadios. Recintos no cubiertos o cubiertos total o parcialmente, con gradas para el público, para la práctica de uno o más deportes.”

XIII.- En el caso que nos ocupa, la apertura según las características de la actividad se efectuará mediante autorización administrativa de acuerdo con el art. 10 de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, por tratarse de un establecimiento calificado por el aforo, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Decreto 143/2015, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010.

XIV.- Arts. 24 y siguientes del Decreto 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

XV.- La Ordenanza Reguladora de Licencias Urbanísticas y de Actividades y de otros Títulos Habilitantes. (BOP 27 de enero de 2026).

XVI.- La Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica, (BOP 16 de mayo de 2023), sobre horarios de trabajos en la vía pública.

XVII.- Decreto 62/2020 de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro.

XVIII.- Arts. 84.1.b) en relación con el art. 84 bis 1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, relativo a la potestad de las entidades locales para intervenir la actividad de los ciudadanos mediante el sometimiento previo a licencia.

XIX.- La competencia para dictar la presente resolución corresponde al cuarto Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de Licencias Urbanísticas-Actividades, por delegación de la Junta de Gobierno Local, en virtud de su Acuerdo 100 de 11 de abril de 2025.

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



Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D., con CIF A46050217, licencia urbanística complementaria de modificación no sustancial para la ejecución de las obras:

Las principales actuaciones que se proponen en esta modificación al proyecto son:

- Definición específica del tipo de cubierta, matizando las soluciones del proyecto respecto a las opciones que existían en la edición preliminar de la documentación del proyecto básico modificado y de ejecución presentada en el Ayuntamiento tras la licencia otorgada. La solución adoptada consiste en una membrana textil de PVC de última generación. Para ello, se realiza conforme a lo establecido en la Sección 6 del CTE DB SI la verificación de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.

- La aparición de un área logística para almacenaje en la planta sótano -2 según estándares FIFA.

- Un nuevo paquete de servicios vip en la tribuna VIP ESTE similar al que ya existía en el Oeste.

- Una redistribución de la grada de prensa y sus cabinas según nuevos parámetros de UEFA en UCL.

- Ajustes en el sistema de ventilaciones en los núcleos principales de escaleras y aparcamiento este.

- Ajustes en el área de espacio exterior para la reserva de espacios de VMP.

- Definición de la instalación fotovoltaica en el perímetro de la cubierta.

- Descripción de la solución del Museo VCF en planta primera.

- Actualización de la línea de ocupación del Terciario Norte según último estudio de detalle.

Tras las modificaciones, las superficies de ocupación construida y computable del edificio son; 40.431,70 m2s de ocupación, 223.392,00 m2t construidos, y 42.139,50 m2t computables. Se mantiene el aforo bruto máximo del estadio en 70.044 espectadores.

Las áreas destinadas a aparcamiento disponen el siguiente número de plazas tras la modificación:

- Coches: 1.053 plazas.



- *Motocicletas: 25 plazas.*
- *Autobuses: 3 plazas.*
- *Seguridad/emergencias: 2 plazas.*
- *Bicicletas/patinetes: 27 plazas.*
- *Mantenimiento: 1 plaza.*

Además, se dispone un total de 2.012,30 m2 de superficie para aparcamiento de bicicletas.

El proyecto plantea una reserva de zonas SIN USO (el desarrollo de estos usos futuros no son objeto de esta tramitación y serán descritos en proyectos paralelos o posteriores al presente documento).

SEGUNDO.- Mantener los requisitos y condicionantes técnicos a cumplir contemplados en la Resolución GC-1336 de fecha 12 de julio de 2024 para la terminación de las obras de instalación del NUEVO ESTADIO DEL VALENCIA C.F.

TERCERO.- La presente licencia se concede dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

CUARTO. - En el plazo máximo de un mes desde la notificación de la resolución de concesión, la entidad mercantil interesada deberá practicar y abonar la autoliquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, en virtud del artículo 11 y siguientes de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (BOP 19.04.2019). Asimismo, el pago podrá efectuarse en cualquiera de las Entidades bancarias autorizadas que figuran en el impreso de autoliquidación, de conformidad con los arts 12 y ss de la Ordenanza Fiscal General (B.O.P 28.12.2006), ambas del Municipio de Valencia.

QUINTO.- Se comunica a la entidad mercantil interesada que, de conformidad con la legislación catastral, la propiedad del bien está sujeta a la obligación de comunicar al Catastro Inmobiliario la realización de nuevas construcciones y la ampliación, reforma, rehabilitación, demolición o derribo de las ya existentes, la modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento, la segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de la declaración, a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública o, en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate (art. 28.2 Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).



Constituirán infracción tributaria y sancionable la falta de presentación de las declaraciones, no efectuarlas en plazo y la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas (art. 70 y 71 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

SEXTO.- Comunicar la resolución de concesión de la licencia al Servicio de Gestión Tributaria Específica, Actividades Económicas (GTE-AE), unidad H4963 y al Servicio de Obras de Infraestructura para su conocimiento y efectos, así como a los servicios informantes en el expediente y a la Consellería de Justicia, Interior y Administraciones Públicas, a los efectos oportunos.

SÉPTIMO.- Notificar la resolución de concesión de licencia a la entidad mercantil interesada con expresión de los recursos legales pertinentes.