

**ACTA DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE  
CELEBRADA EL DIA 28 DE ENERO DE 2013**

**ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Giner Corell**  
Director General de Evaluación Ambiental y  
Territorial de la Consellería de  
Infraestructuras, Territorio y M. Ambiente

**Vocales con voz y voto:**

**D. Cayetano Úbeda Granero**  
Secretario de la Delegación del Consell en  
Alicante

**D. Angel Sustaeta Llombart**  
Representante de la Dirección General de  
Transportes y Logística de la Conselleria  
de Infraestructuras, Territorio y M.  
Ambiente

**D. Juan Planelles Seguí**  
Director Territorial de Agricultura, Pesca,  
Alimentación y Agua.

**D<sup>a</sup> Concepción Sirvent Bernabeu**  
Representante de la Consellería de  
Educación, Cultura y Deporte

**D. Ignacio Navascués Rodríguez**  
Representante del Ministerio de Fomento

**D. José Francisco Martínez Más**  
Representante del Ministerio de Agricultura,  
Alimentación y Medio Ambiente

**Vocales con voz y sin voto:**

**Colegio Oficial de Arquitectos.**  
D. Adolfo Cardona Miralles

**Federación de Promotores Inmobiliarios  
de la Provincia de Alicante.**  
D. Jesualdo Ros Tonda

**Federación Valenciana de Municipios y  
Provincias.**  
D. Juan Bautista Roselló Tent

**Secretario**  
D. Francisco Javier Sogorb Guerra

En Alicante, se reúne la Comisión  
Territorial de Urbanismo a las nueve  
horas treinta minutos en primera  
convocatoria y a las diez horas y treinta  
minutos en segunda, el día veintiocho  
de enero de dos mil trece, con la  
asistencia de los miembros que al  
margen se citan.

Preside D. Juan Manuel Giner Corell, Director General de Evaluación Ambiental y  
Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por  
ausencia de la Hble. Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente;  
asisten D. Cayetano Úbeda Granero en representación de la Delegación del Consell;  
D. Juan Planelles Seguí en representación de la Secretaría Autonómica de Agricultura,  
Pesca, Alimentación y Agua y D. José Francisco Martínez Más en representación del  
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Excusa su asistencia Dña. Marta Alonso Rodríguez, directora general de Patrimonio  
Cultural Valenciano y D. Ramón Jerez López, representante de la Federación  
Provincial de Emperesarios de la Construcción.

Actúa de secretario D. Fco. Javier Sogorb Guerra, director territorial de  
Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por designación del director general de  
Evaluación Ambiental y Territorial.

A continuación se entra a tratar el Orden del Día.

**PUNTO PRIMERO.** Lectura y aprobación del acta de la sesión de 20 de diciembre de 2012. Se aprueba.

**PUNTO SEGUNDO.** Asuntos que se someten al estudio de la Comisión:

**MODIFICACIONES PUNTUALES. EXPTE 1/13. BENISSA. Modificación Puntual nº 18 del Plan General. (PL-12/0527). ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 18 del Plan General del municipio de Benissa y segundo publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor. **EXPTE 2/13. CALLOSA D'EN SARRIÀ. Modificación Puntual nº 1 del Plan General. (PL-11/0293). ACUERDO:** Suspender la tramitación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General del municipio de Callosa d'en Sarrià, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones Segunda y Tercera. **CONSIDERACION TECNICO-JURIDICA SEGUNDA: SEGUNDA.-** La documentación se estima completa, en función del objeto de la modificación, a los efectos del cumplimiento del artículo 64 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana. No obstante, deberá aportarse por la Corporación Municipal texto refundido aprobado por el Pleno de la Corporación, por mayoría absoluta de los miembros de la misma, que incorpore las modificaciones introducidas durante la tramitación y las que se derivan de la emisión del pronunciamiento ambiental y del informe de la Conselleria competente en agricultura, recogidos en el Antecedente Cuarto. Dicho texto refundido deberá presentarse por duplicado ejemplar, debidamente diligenciado por el Secretario municipal en relación con la aprobación provisional. Asimismo deberán aportar copia en formato digital. **TERCERA.-** La propuesta supone la modificación de la calificación de una superficie de suelo no urbanizable de protección de montes, por lo que es necesario dar cumplimiento al pronunciamiento ambiental emitido, y por tanto, sus determinaciones no pueden considerarse correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 85 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, hasta que se dé cumplimiento a los condicionantes establecidos en el mismo, tanto en la documentación aportada, tal y como se recoge en la Consideración inmediata precedente, como en cuanto a la necesidad de que se obtenga informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en relación con las medidas de integración recogidas en su informe de 5 de junio de 2012. **EXPTE 3/13. GUARDAMAR DEL SEGURA. Modificación Puntual nº 10 del Plan General. (PL-12/0071). ACUERDO:** SUSPENDER la tramitación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 10 del Plan General del municipio de Guardamar del Segura, por las razones expuestas en la consideración técnico jurídica tercera. **CONSIDERACION TECNICO-JURIDICA TERCERA:** Las determinaciones contenidas en el expediente no pueden considerarse correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 85 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana. Así pues, debe darse cumplimiento al pronunciamiento del órgano ambiental que se recoge en el Antecedente Cuarto del presente acuerdo, procediéndose a la tramitación del instrumento de planeamiento en los términos que se contienen en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, elaborándose la Versión Preliminar del Plan, el Informe de Sostenibilidad Ambiental y demás documentos preceptivos en los términos que derivan del Documento de Referencia emitido que es íntegramente asumidos. **EXPTE 4/13. MONFORTE DEL CID. Modificación Puntual nº 5 del Plan General (PL-**

**12/0072). ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 5 del Plan General del municipio de Monforte del Cid y segundo, publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor. **EXPTE 5/13. PETRER. Modificación Puntual nº 23 del Plan General (PL-12/0484). ACUERDO:** Informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 23 del Plan General del municipio de Petrer y solicitar Dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana con carácter previo a su resolución definitiva. **EXPTE 6/13. VILLENA. Modificación Puntual nº 20 del Plan General (Área Regajo Norte) ( PL-07/0026). ACUERDO:** Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 20 del Plan General del municipio de Villena, con su consiguiente archivo. **EXPTE 7/13. ELX. Modificación puntual del Plan General relativa a equipamiento administrativo en Plaza de la Fruita (PL-12/0447). ACUERDO:** Informar favorablemente la Modificación Puntual del Plan General relativa a equipamiento administrativo en Plaça de la Fruita del municipio de Elx, proponiendo a la Hble Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva.

**HOMOLOGACIONES, PLANES PARCIALES, PLANES DE REFORMA INTERIOR Y MODIFICACIONES. EXPTE 8/13. VILLENA. Homologación y Plan parcial sector "Las Fuentes" (PL-03/1228). ACUERDO:** Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del sector "Las Fuentes" del municipio de Villena, con su consiguiente archivo.

**PLANES ESPECIALES. EXPTE 9/13. EL VERGER. Plan Especial de reserva de suelo dotacional para equipamiento educativo (PL-10/0297). ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente el Plan Especial de reserva de suelo dotacional escolar del municipio de El Verger y segundo publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor. **EXPTE 10/13. DAYA NUEVA. Plan Especial de reserva de suelo dotacional para equipamiento deportivo (PL-09/0453). ACUERDO:** Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva del Plan Especial para ampliación de zona deportiva del municipio de Daya Nueva, con su consiguiente archivo.

**INFORMES Y DICTAMENES. EXPTE 11/13. BIAR. Dictamen para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la UE-5 "Piscina" (PL-12/0004). ACUERDO:** Proponer a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la emisión de dictamen favorable a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector S-5 "Piscina" del Plan General de Ordenación Urbana de Biar a la mercantil "MIRJU, S.L" en los términos y con las observaciones que resultan de los fundamentos señalados, en particular las efectuadas en relación con la incautación de la garantía definitiva pretendida contenidas en el apartado quinto de su consideración jurídica tercera. **CONSIDERACION JURIDICA TERCERA, APARTADO QUINTO:** No obstante ello, merece un análisis detenido la pretensión de la Corporación respecto a la incautación de la garantía definitiva depositada, sobre la cual deben efectuarse las siguientes observaciones:

1ª.- Tal y como establece el artículo 113.4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, "cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a las Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada". Por su parte, el artículo 343 del ROGTU establece que "la resolución del contrato entre la

Administración y el Urbanizador por causa de la que hubiese sido declarado culpable este último, dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas...”.

2ª.- De la lectura de los referidos preceptos cabe concluir que la incautación de la garantía definitiva no deriva automáticamente de la resolución del contrato en sí sino de la existencia de culpabilidad en el incumplimiento atribuible al contratista.

Clarificadora es en este sentido resulta la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 2006 dictada en el recurso contencioso administrativo 192/2003 en referencia a la interpretación que de este aspecto ha venido manteniendo el Alto Tribunal. Así, extracta, entre otras, su sentencia de 23 de noviembre de 1981 en la cual ya manifestó que “no es la resolución del contrato en sí sino la concurrencia de culpa por parte del contratista... la que ha de determinar la incautación de la fianza”. Y la de 11 de noviembre de 1987, de acuerdo con la cual “la jurisprudencia no ha identificado el incumplimiento del contratista, como causa resolutoria, con la culpa del mismo, a efectos de sanción”.

Y más reciente resulta ser la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2008, Recurso de casación 4486/2006, cuyo Fundamento Cuarto señala textualmente:

“...hemos de recordar que en la sentencia de 21 de diciembre de 2007, recurso de casación 10262/2004 se dijo que la resolución de un contrato (art. 96.3 LCAP) o la imposición de penalidades por incumplimiento de un plazo contractual exige se acredite la demora culpable.

La culpa es fundamental para fijar los efectos de una resolución de una u otra naturaleza. En tal sentido el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista.

La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar.

Por ello, la administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”.

3ª.- En el procedimiento resolutorio objeto de análisis, ni el informe jurídico emitido ni el acuerdo plenario adoptado justifican adecuadamente que la incautación de la garantía definitiva se derive de la culpabilidad demostrada del urbanizador en el incumplimiento de sus obligaciones. Únicamente se hace referencia en este sentido a la cláusula novena del convenio urbanístico suscrito que, como ya se ha visto, asocia al incumplimiento de los compromisos contraídos la posible incoación de expediente sancionador y la pérdida de la fianza depositada. Pero tal cláusula debe ser interpretada, en todo caso, en el sentido que se deriva tanto de los preceptos legales y reglamentarios transcritos como de la jurisprudencia sentada al efecto, motivo por el cual cabe concluir que la incautación pretendida sólo se encontrará justificada en el supuesto de que la culpa del urbanizador en el incumplimiento de sus obligaciones haya quedado debidamente acreditada.

**EXPTE 12/13. LA VILA JOIOSA. Dictamen para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del sector PP-4 (PL-12/0474). ACUERDO:** PROPONER a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la emisión de dictamen favorable a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa a la mercantil HERMANOS AVILA XOVAES S.L. en los términos y con las observaciones que resultan de los fundamentos que se señalan, en particular las efectuadas en relación con la incautación de la garantía definitiva para el resarcimiento de daños y perjuicios contenidas en el fundamento quinto de su consideración jurídica tercera. CONSIDERACION JURIDICA TERCERA. FUNDAMENTO QUINTO: No obstante ello, merece un análisis detenido la pretensión de la Corporación de incautar la garantía “al objeto de indemnizar al Ayuntamiento de Villajoyosa los daños y perjuicios causados contenida en el Fundamento de Derecho Tercero del acuerdo plenario de 15 de diciembre de 2011, sobre la cual deben efectuarse las siguientes observaciones:

1ª.- Tal y como establece el artículo 113.4 del Real Decreto Legislativo 2/2000 que, como ha quedado expuesto, resulta ser la norma contractual de aplicación al presente supuesto, “cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a las Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”. Por su parte, el artículo 343 del ROGTU establece que “la resolución del contrato entre la Administración y el Urbanizador por causa de la que hubiese sido declarado culpable este último, dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas...”.

2ª.- Así pues, el referido precepto vincula la incautación de la garantía al incumplimiento culpable del contratista contemplando, además, la posibilidad de indemnización por daños y perjuicios en el importe que exceda de la garantía incautada. Pero ahora bien, la determinación de los daños y perjuicios irrogados a la Administración habrá de quedar perfectamente cuantificada con carácter previo a su reclamación, bien mediante la tramitación de un procedimiento independiente al resolutorio que habrá de culminar en otro acto administrativo susceptible de impugnación, como así señala la Sentencia de 22 de julio de 2004, de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, recurso contencioso administrativo 462/2003, bien a través de un “previo trámite contradictorio con el contratista, en resolución motivada que podrá tener lugar en el mismo procedimiento resolutorio o en posterior pieza separada, cauce éste más habitual en la práctica, pero que no excluye la utilización del primero siempre que se disponga de conocimiento y justificación sobre los conceptos y cuantía de los que estime realmente sufridos como consecuencia de la resolución”, como así se señala en el Dictamen del Consejo de Estado 14/2003, de 18 de febrero, con cita de su Dictamen 1/2000, de 11 de enero.

3ª.- En el caso que nos ocupa, el acuerdo plenario de 15 de diciembre de 2011 justifica el destino de la incautación de la garantía depositada a la indemnización de daños y perjuicios aplicando el artículo 208.3 de la Ley de Contratos del Sector Público 30/2007, que varía la redacción del anterior precepto al señalar que “cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada”.

4ª.- Pero ahora bien, no pueden pasarse por alto dos circunstancias:

I.- Que el artículo 208.3 de la Ley de Contratos del Sector Público 30/2007 no resulta de aplicación al presente supuesto y que, aunque así fuere, la determinación y cuantificación de los daños y perjuicios que se atribuyen al urbanizador han de quedar, en cualquier caso, perfectamente delimitados con carácter previo a su exigencia puesto que sólo de ese modo se podrá determinar con exactitud si el importe de la garantía alcanza o no a cubrir los daños que se imputan. Esta concreción sustancial efectuada por los cauces señalados en la observación segunda no concurre en el procedimiento tramitado, en el cual se identifica de manera automática el importe total de la garantía prestada -548.264 euros- con los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento, sin mayor justificación.

II.- Que las garantías definitivas tienen un claro carácter finalista que se plasma en el artículo 43.2 del Real Decreto Legislativo 2/2000 –y en términos similares el artículo 88 b) de la Ley 30/2007 y en el artículo 100 b) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público-, preceptos todos ellos que enumeran los conceptos por los cuales responde la garantía depositada. Y así, refiere el artículo 43.2 que las garantías definitivas responderán:

- a) De las penalidades impuestas al contratista en razón de la ejecución del contrato...
- b) De las obligaciones derivadas del contrato, de los gastos originados a la Administración por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo, sin resolución.
- c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato...
- d) Además, en el contrato de suministro la garantía definitiva responderá de la inexistencia de vicios o defectos de los bienes suministrados durante el plazo de garantía que se haya previsto en el contrato”.

Por todo ello y a la vista de los fundamentos expuestos, cabe concluir que no resulta procedente la pretensión municipal de destinar el importe de la garantía definitiva a la indemnización de los daños y perjuicios que entiende irrogados, debiendo el Ayuntamiento de Villajoyosa, si así lo estima pertinente, acordar la apertura de expediente contradictorio cuya resolución posibilitaría la reclamación a la mercantil urbanizadora de tales daños y perjuicios en la cuantía que exceda del importe de la garantía incautada, tal y como dispone el ya referido artículo 113.4 del Real Decreto Legislativo 2/2000.

**EXPTE 13/13. CATRAL. Consulta sobre inclusión de un expediente de minimización del impacto territorial en el suelo no urbanizable en la revisión del Plan General (PL-12/0494). ACUERDO:** Proponer a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, informar al Ayuntamiento de Catral, que en la revisión del Plan General, deberá plantear un modelo territorial acorde con los fundamentos anteriores, que en síntesis son los siguientes:

- En los ámbitos en los que se cumplan las condiciones contenidas en la Disposición Transitoria Cuarta de la LSNU (conjunto de más de diez viviendas existentes dentro de un círculo de cien metros de radio) la revisión del Plan General deberá contener la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas cuyas infracciones hayan prescrito, y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo.

- En los restantes ámbitos, la regularización de las edificaciones sólo podrá producirse mediante su clasificación como suelo urbanizable, siempre que se cumplan plenamente los requisitos contenidos en el artículo 94.6 de la LUV y quede garantizada la sostenibilidad económica de la propuesta.

En todo caso, debe entenderse que el presente informe no sustituye al informe favorable que deberá emitir el Consejo de Territorio y Paisaje sobre el instrumento de planeamiento una vez formalizado y tramitado, en los términos previstos en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana. **EXPTE 14/13. BANYERES. Informe sobre licencia de obra provisional para adecuación de línea eléctrica. (OPRO- 13/0023).** **ACUERDO:** Devolver al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola el expediente de licencia para la adecuación de línea eléctrica existente con colocación de dos nuevos apoyos en Paraje Senda de Castalla instada por Montajes Eléctricos Iraola, S.L., por las razones expuestas en la consideración técnico-jurídica tercera. **CONSIDERACION TECNICO JURIDICA TERCERA:** Las determinaciones contenidas en el expediente no pueden considerarse correctas, dado que el artículo 471 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística determina que "1. Con carácter excepcional, se puede otorgar licencia para el desarrollo en suelo urbanizable sin programación, de usos u obras provisionales no previstos en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. 2. La licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

De la lectura del precepto se extrae que los usos u obras provisionales son autorizables sobre suelo urbanizable; el suelo urbano está sometido a su propio régimen jurídico, regulado en el planeamiento general vigente.

**DAR CUENTA. RESOLUCIONES SOBRE DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO.** Se da cuenta a los miembros de la Comisión de los expedientes de Declaración de Interés Comunitario tramitados en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante sobre los que se ha emitido propuesta de resolución con posterioridad a la última Comisión, el 20 de diciembre de 2012, hasta el día de la fecha.

**RESOLUCIONES SOBRE EXPEDIENTES EN LOS QUE SE SUPEDITÓ LA EFICACIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA.** Se informa a los miembros de la Comisión Territorial de Urbanismo de que no se han emitido nuevas resoluciones de expedientes en los que se hubiera supeditado la eficacia de la aprobación definitiva.

**ASUNTOS PENDIENTES.** No hay. **DESPACHO EXTRAORDINARIO.** No hay.

**RUEGOS Y PREGUNTAS:** . No hay.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión cuando son las once horas treinta minutos del día arriba señalado.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO.

Fdo. Juan Manuel Giner Corell

Fdo. Francisco Javier Sogorb Guerra