

**ACTA DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE CELEBRADA EL  
DIA 03 DE JUNIO DE 2013**

**ASISTENTES:**

**Presidente:**

**D. Francisco Javier Sogorb Guerra**  
Director Territorial de Infraestructuras,  
Territorio y Medio 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

**D. Juan Ramón Varó Devesa**  
Representante de la Excm. Diputación  
Provincial de Alicante

**Vocales con voz y sin voto:**

**Colegio oficial de Ingenieros de Caminos,  
Canales y Puertos.**  
D. Andrés Rico Mora

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

**Secretario**  
D. Miguel Nicolás Halabi Antón

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 tres de junio de dos mil trece, con la asistencia de los miembros que al margen se citan.

Preside la Comisión D. Francisco Javier Sogorb Guerra, director territorial de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por delegación 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, Dña. Concepción Sirvent Bernabeu en representación de la dirección general de Cultura y D. José Francisco Martínez Más en representación del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Excusa su asistencia D. Juan Manuel Giner Corell, director general de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; D. Antonio Maciá Mateu, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de la C.V. Delegación de Alicante; D. Ramón Jerez López, representante de la Federación Empresarios de la Construcción la C.V. y D. Juan Bautista Roselló Tent, representante de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias

A continuación se entra a tratar el Orden del Día.

**PUNTO PRIMERO.** Lectura y aprobación del acta de la sesión de 24 de abril de 2013. Se aprueba.

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

**PLANES GENERALES. EXPTE. 31/13. FORMENTERA DEL SEGURA. Plan General. Sector SUR-1 (PL-06/0737). ACUERDO:** Primero denegar la aprobación definitiva del Plan General de Formentera del Segura en las determinaciones relativas al Sector SUR-1. Segundo, requerir al Ayuntamiento de Formentera del Segura que complete las determinaciones del Plan General en el ámbito del Sector SUR-1 en el sentido de su no reclasificación, en cumplimiento de los términos establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental de 21 de septiembre de 2009 y en el informe ambiental de junio de 2010. Tercero, transitoriamente, hasta que no se produzca la Aprobación Definitiva de la adecuación del Plan General según las determinaciones del punto anterior, resultarán de aplicación las contenidas en la Disposición Transitoria 2ª, 2 de la Ley 10/2004 del Suelo no Urbanizable en el ámbito del denominado Sector SUR-1 del Plan General de Formentera del Segura.

**MODIFICACIONES PUNTUALES. EXPTE. 32/13 ALACANT. Modificación Puntual nº 31 del Plan General. (PL-10/0363). ACUERDO:** Dejar el expediente sobre la mesa pendiente de su resolución, para un mejor estudio sobre las cuestiones planteadas en el informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento aportado en la reunión de la Comisión Informativa de Urbanismo de 27 de mayo de 2013. **EXPTE. 33/13 ELX. Modificación Puntual del Plan General para limitación de afección demanial de dotaciones de la red estructural. (PL-12/0393). ACUERDO:** Informar favorablemente la Modificación Puntual del Plan General del municipio de Elx relativa a limitación de afección demanial de dotaciones de la red estructural, proponiendo a la Hble Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva.

**HOMOLOGACIONES, PLANES PARCIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR. EXPTE. 34/13 ELX. Plan de Reforma Interior del Mercado Central (PL-12/0391). ACUERDO:** Informar favorablemente el Plan de Reforma Interior del Mercado Central del municipio de Elx, proponiendo a la Hble Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva. **EXPTE. 35/13 LA NUCIA. Homologación y Plan Parcial del sector "Pie de Monte" (PL-05/0185). ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector "Pie de Monte" del municipio de La Nucía 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. 36/13 SAN VICENTE DEL RASPEIG. Plan de Reforma Interior del sector APR-3 "Rodalet". (PL-11/0150). ACUERDO:** Informar favorablemente el Plan de Reforma Interior del sector APR-3 "Rodalet" del municipio de San Vicente del Raspeig, proponiendo a la Hble Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva. **EXPTE. 37/13 TORREVIEJA. Homologación y Plan Parcial del sector "La Ceñuela" (PL-05/0804).** El representante de la conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, Sr. Planelles, da lectura al informe de 31 de mayo de 2013 en el que se matizan algunas consideraciones y que concluye con la no objeción a la aprobación de este asunto. Queda incorporado al expediente. **ACUERDO:** Suspender la tramitación de la Homologación y Plan Parcial del sector "La Ceñuela", del municipio de Torrevieja, por las razones expuestas en las consideraciones técnico jurídicas segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta. **CONSIDERACIÓN TECNICOJURÍDICA SEGUNDA:** La documentación no puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU. Deberá aportarse por el Ayuntamiento documentación aprobada por el Pleno de la Corporación, por mayoría absoluta de los miembros de la misma, que incorpore tanto las modificaciones que se introduzcan en la documentación como consecuencia de las deficiencias comunicadas, y las que se comuniquen a continuación, como las que se establezcan en los informes sectoriales y ambientales. Dicha documentación deberá presentarse por duplicado ejemplar, debidamente diligenciada por el Secretario municipal en relación con la aprobación provisional. Asimismo deberán aportar copia en formato digital del texto refundido que incorpore las citadas modificaciones.

**CONSIDERACIÓN TERCERA.** - Tal como se ha indicado en párrafos anteriores del presente informe, constan en el expediente 5 informes emitidos por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Educación, el 5º de ellos en fecha 27 de febrero de 2013 concluye que una vez analizada la nueva

documentación remitida por el Ayuntamiento, se reitera en la necesidad de subsanar las condiciones de su informe de 24 de noviembre de 2010 (4º informe) efectuadas en los apartados 2, 3, 4 y 5 de sus conclusiones.

El acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental referido en el antecedente IV, hace también referencia a las exigencias del mencionado informe y a la necesidad de darles cumplimiento optando por alguna de las propuestas indicadas en el mismo.

Desde el Servicio Territorial de Urbanismo ya se le comunicó al Ayuntamiento en diferentes escritos la necesidad de dar cumplimiento a estas exigencias, sin que hasta la fecha el Ayuntamiento haya aportado respuesta a los mismos.

CONSIDERACIÓN CUARTA.- Respecto a la documentación técnica y administrativa que obra en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante siguen sin subsanarse las deficiencias comunicadas por esta administración en oficios de fechas anteriores, y tampoco se ha atendido a los requerimientos realizados por algunas de las administraciones que han emitido informes desfavorables a la actuación o que han realizado observaciones al respecto.

La última documentación técnica aportada a este Servicio Territorial fue una copia del Plan Parcial (no se aportó Homologación), que tuvo entrada en fecha 20 de abril de 2011. Respecto a la misma ya se solicitaron deficiencias, que no han sido atendidas, no obstante les comunicamos lo siguiente (sin perjuicio de otras circunstancias que se deriven de las modificaciones que se realicen en la propuesta como consecuencia de las subsanaciones que se han de realizar):

Consta en el documento aportado, en el apartado "3.- Ficha de gestión de la Unidad" lo siguiente:

"El Plan Parcial contiene, delimitados en sus planos y memoria una unidad de ejecución, cuyas características se detallan en el apartado 1.2.9 de la memoria justificativa del Plan Parcial, coincidente con el sector, mas los terrenos necesarios para el desdoblamiento de la CV 95, que no generan aprovechamiento urbanístico y que debían ser ejecutados dentro del Plan Especial del Hospital."

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (punto 2.6. Unidades de Ejecución) se establece que "La ejecución del Plan Parcial se podrá ejecutar mediante delimitación de Unidades de Ejecución según lo dispuesto en la legislación urbanística, pudiendo alterarse la actualmente señalada", por lo que se deduce que a través de este artículo se permiten las redelimitaciones. En aplicación del art. 56 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en la ficha de gestión donde se deben recoger los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones de las Unidades de Ejecución, sin embargo, la ficha de gestión aportada no contiene ningún criterio al respecto. No se ha encontrado en la Memoria Justificativa el apartado 1.2.9 al que se refiere la ficha de gestión aportada.

Se ha detectado un error en el punto "1.2.1.3. División del territorio" donde consta que la superficie del sector es de 66.69 Ha, lo que no coincide con el resto de la documentación y los cálculos aportados.

Por su parte, el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura en fecha 27 de noviembre de 2012 se pronuncia únicamente respecto al abastecimiento de agua, pero consta en el expediente informe de la CHS de fecha 21/11/2011 (que fue remitido a ese ayuntamiento en fecha 02/12/11), que se pronuncia respecto al cauce que hay en el sector y realizando una serie de indicaciones. En nuestro oficio de remisión de dicho informe les solicitamos que diesen cumplimiento a sus exigencias y que el cauce privado a que se refiere el informe de CHS, está incluido en la delimitación de las zonas verdes del Plan Parcial calificadas como SJL-2 y SJL-4, observando que estas zonas verdes no cumplirían las exigencias de los art. 34 y 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. A fecha de hoy no se ha dado cumplimiento a estas exigencias.

CONSIDERACIÓN QUINTA.- Deberán dar cumplimiento a las exigencias de los informes emitidos por las administraciones afectadas:

- Deberán reflejar en la ficha de planeamiento y gestión lo siguiente:

- Medidas correctoras descritas en el informe de mayo de 2012 del Servicio de Protección y Control integrado de la contaminación de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre el estudio acústico.

- Condiciones impuestas por las EPSAR en su informe de 19/12/2005 para la viabilidad del tratamiento de las aguas residuales.
- Deberán incluir en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial las condiciones impuestas por el informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de la Consellería de industria Comercio e Innovación, de fecha 15/06/11.
- Deberán adaptar la propuesta a las exigencias del informe del Servicio de Planificación de la Subdirección General de Planificación Logística y Seguridad de la Consellería de Infraestructuras, territorio y Medio Ambiente, de fecha 24 de mayo de 2012. Una vez se haya adaptado la propuesta, desde este Servicio Territorial se solicitará a esa administración la emisión de nuevo informe al respecto.
- Deberán recabar nuevo informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente tal como exigen en su informe de fecha 28/02/2006
- En la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada en fecha 27 de mayo de 2013, el representante de Unidad de Carreteras en Alicante del Ministerio de Fomento manifestó que dado el tiempo transcurrido desde la emisión de su informe, el Ayuntamiento deberá recabarlo de nuevo.

CONSIDERACION SEXTA.- Deberá darse cumplimiento a las observaciones realizadas en el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2013.

**INFORMES Y DICTAMENES.** EXPTE. 38/13 XÀBIA. Dictamen para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial "Las Laderas". (PL-11/0288). 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 de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial "Las Laderas" del Plan General de Jávea a la Agrupación de Interés Urbanístico del referido ámbito. EXPTE. 39/13. XÀBIA. Dictamen para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución ADN-3A. (PL-12/0499). ACUERDO: Proponer a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la emisión de dictamen desfavorable a la resolución del contrato de programación de la Unidad de Ejecución ADN-3 A del Plan General de Ordenación Urbana de Jávea en los términos que resultan de las consideraciones jurídicas que sirven de fundamento a este acuerdo. CONSIDERACION JURÍDICA PRIMERA.- El Ayuntamiento de Jávea solicita el Dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo con carácter previo a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución ADN-3A que compete adoptar al Pleno de la Corporación. La necesidad de emisión de tal dictamen se encuentra contemplada en la actualidad en el artículo 143 de la Ley 16/2005, de 31 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana y, con anterioridad a la misma, en el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartados 1 y 2, de la citada ley 16/2005 "los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se registrarán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuanto tal trámite fuera preceptivo... Los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en la Ley 6/1994...". Por ello, el régimen aplicable a la eventual resolución del Programa de Actuación Integrada que nos ocupa resulta ser la citada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

Asimismo, en atención a la fecha en que se produjo la adjudicación del Programa de Actuación Integrada cuya resolución se pretende, habrá de estar también a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, de acuerdo con la cual:

"Los expedientes de contratación iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por la

normativa anterior. A estos efectos, se entenderá que los expedientes de contratación han sido iniciados si se hubiera publicado la correspondiente convocatoria de adjudicación del contrato...”.

SEGUNDA.- En cuanto a la naturaleza y alcance del dictamen recabado, dicho dictamen debe circunscribirse a un juicio de legalidad acerca de la posibilidad de declarar el incumplimiento de los deberes urbanísticos por el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada por la causa invocada por el Ayuntamiento, y a los efectos que deba tener tal declaración, en los términos previstos en el reiterado artículo 29.13 de la LRAU y disposiciones concordantes, sin que sea procedente valorar cuestiones de oportunidad en relación con tal declaración, pues estas corresponden al ámbito propio de competencia municipal. Tampoco corresponde dictaminar sobre otras cuestiones planteadas en el expediente ajenas a la eventual declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos salvo que estén tan íntimamente vinculadas al objeto propio del dictamen que deba hacerse referencia incidental a ellas. No procede tampoco dictaminar sobre cuestiones de prueba o valoración de los hechos que resultan del expediente más allá de lo que sea estrictamente necesario para delimitar las normas jurídicas de aplicación, pues la apreciación de los hechos y la prueba de los mismos son cuestiones que corresponden igualmente al órgano administrativo competente para resolver el procedimiento.

TERCERA.- Tomando siempre como referencia la información contenida en la documentación que obra en el expediente remitido y en particular, la que se desprende del Certificado que con fecha 24 de octubre de 2012 emite la Secretaría de la Corporación, información que aparece transcrita en los antecedentes fácticos anteriormente expuestos, cabe llegar a la conclusión de que existen razones de fondo y forma que justifican la emisión del dictamen solicitado en un sentido negativo. Veamos estas causas:

Primera.- Como se ha señalado, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución ADN-3A fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1998, siendo adjudicado a D. Juan Antonio Armiñana Salvador.

Segunda.- Al propio tiempo, la Corporación exigió al agente urbanizador la presentación de un Proyecto de Urbanización, condicionando su aprobación a la aprobación del Programa de Actuación Integrada de otro sector, el ADN-3B1 así como a la simultánea ejecución de ambos ámbitos.

Tercera.- El convenio suscrito el 8 de abril de 1999 estipuló el compromiso que adquiriría D. Juan Antonio Armiñana Salvador respecto a la tramitación hasta la aprobación definitiva del Programa de la U.E. ADN- 3B1 y fijó como plazo máximo de ejecución de las obras de la U.E ADN-3 A tres años a contar de la expiración de la estipulación anterior, es decir: el plazo máximo de ejecución del Programa de Actuación de la U.E. ADN-3 A quedó fijado en tres años a contar desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada de la U.E. ADN-3B1.

Cuarta.- El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución ADN-3 A se presenta por el agente urbanizador el 21 de diciembre de 2000, junto con la Propuesta de Programa y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución ADN-3B1, si bien, como se indica expresamente, “se pospuso la tramitación de la documentación aportada” por estar pendiente de ingreso las tasas correspondientes.

Quinta.- Por su parte, el informe técnico de fecha 14 de enero de 2002 que ampara el inicio de las actuaciones resolutorias desplegadas por el Ayuntamiento de Jávea señala literalmente que “se han realizado obras de urbanización correspondientes a la U.E. ADN- 3 A las cuales no se ajustan a las calidades que figuran en el ... Proyecto de urbanización presentado en fecha 21 de diciembre de 2000. Por consiguiente, no se han realizado las obras de urbanización correspondiente”.

Sexta.- Las conclusiones que cabe extraer de las actuaciones detalladas hasta el momento son:

1ª.- Que no consta que el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución ADN-3 A haya sido objeto de aprobación definitiva. De hecho, todas las referencias que al mismo se efectúan detallan la fecha de su presentación por parte del agente urbanizador pero no así la de su aprobación definitiva.

2ª.- Que como consecuencia de ello, no resulta en ningún caso ajustada a Derecho la exigencia en las obras de urbanización de unas calidades contenidas en un Proyecto de urbanización que no ha nacido a la vida jurídica.

3ª.- Que tampoco consta que el Programa de Actuación Integrada de la U.E. ADN-3B1 haya sido aprobado definitivamente, circunstancia ésta esencial en el presente procedimiento resolutorio si tenemos en cuenta que el plazo para la conclusión de las obras de urbanización de la U.E. ADN-3 A se ha de computar a partir de la aprobación definitiva de aquél, tal y como estableció el convenio suscrito. La dicción literal de tal estipulación permite concluir que el plazo para la conclusión de las obras de urbanización de la U.E. ADN-3 A no habría expirado.

Séptima.- Las causas expuestas justificarían, por sí mismas, la emisión de un dictamen desfavorable a la resolución contractual pretendida. No obstante ello, resulta conveniente analizar también otras razones que, desde un punto de vista contractual y procedimental, determinan igualmente este sentido negativo.

1ª.- La lectura del informe que con fecha 14 de enero de 2000 emiten los servicios técnicos municipales y de las actuaciones que con posterioridad al mismo tienen lugar, permiten concluir, en primera instancia, que la causa de la resolución contractual viene constituida por la ejecución de las obras de urbanización de la U.E ADN-3 A con unas calidades no ajustadas a las previstas en el Proyecto de Urbanización presentado. No obstante ello, en el apartado VII de los antecedentes de hecho del Acuerdo plenario de 23 de febrero de 2012 por el que se inicia el procedimiento resolutorio objeto de informe deja entrever que las obras de urbanización no se han completado en su totalidad. Así parece deducirse de la descripción del "Proyecto de finalización y legalización de las obras de urbanización de la U.E. ADN 3 A" cuando se señala que "en el mismo se establece el presupuesto de licitación de las obras pendientes de ejecución asciende a 14.350,92 €". La conclusión que cabe extraer con ello es que en no queda definida con la necesaria claridad la causa que definitivamente justifica la incoación del presente procedimiento. Tal indefinición constituye, también por sí misma, una irregularidad de carácter sustancial que invalida el procedimiento tramitado.

2ª.- Dejando ello a salvo, procede pasar a analizar la causa que parece ser la razón principal de la actuación resolutoria: el incumplimiento de calidades en la ejecución de las obras de urbanización

De conformidad con el artículo 111 g) de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, constituyen una causa de resolución del contrato "el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales".

Especial hincapié se ha de efectuar sobre la necesidad de que el incumplimiento atribuido incida sobre obligaciones cuya naturaleza esencial en relación con la ejecución de la obra haya sido determinada. Y es que debe interpretarse a la vista del citado precepto que no toda irregularidad puede conllevar la habilitación a la administración para que ejercite su potestad resolutoria, sino sólo aquellos supuestos en los que, con tal incumplimiento, se lesione efectivamente el interés público objeto del contrato.

Para la determinación de la trascendencia de estos incumplimientos, la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente que ha de prestarse en cada caso atención a las circunstancias concurrentes, con el fin de dilucidar si se está ante un verdadero y efectivo incumplimiento de las obligaciones contractuales, revelador de una voluntad clara de no atender, dolosa o culposamente, los compromisos contraídos o, por el contrario, más bien ante un mero retraso, desfase o desajuste en modo alguno expresivo de aquella voluntad y, en definitiva, de un efectivo incumplimiento de la esencia de una obligación. En este sentido, sirvan a título de ejemplo las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1984, 9 de octubre de 1987 y 23 de noviembre de 1988, entre otras muchas otras.

Siendo ello así, resulta claro que no es suficiente esgrimir como causa de resolución el incumplimiento de calidades pues habrá de acreditarse de manera suficiente que tal incumplimiento supone una vulneración sustancial de la obra convenida. Y la acreditación del carácter esencial del incumplimiento atribuido al urbanizador no se desprende en ningún momento del expediente tramitado.

3ª.- Pero aun cuando el incumplimiento hubiese sido configurado con este carácter –lo cual, insistimos, no se produce- tampoco el procedimiento seguido se ajusta a la legislación contractual.

En este sentido, el artículo 147 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, al hablar de la recepción y plazo de garantía del contrato de obras, señala en su apartado segundo:

“... Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta y el Director de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquéllos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato”.

En el presente caso, tras el informe que en fecha 14 de enero de 2002 se emite por parte de los servicios técnicos municipales concluyendo que las obras de urbanización ejecutadas no se ajustaban a las calidades exigidas, la Corporación requiere al urbanizador la presentación de un proyecto que denomina de “legalización”, el cual puede interpretarse como un requerimiento de subsanación de los defectos encontrados. Hasta aquí el procedimiento descrito se habría cumplido. Pero tras el transcurso del plazo concedido para esta subsanación sin que la misma tuviese lugar, el proceder de la Corporación debió ajustarse a lo expresado en el referido precepto legal, iniciando en su caso las actuaciones precisas para declarar la resolución del contrato, pero no proceder a ejecutar las obras amparándose en un proyecto que la Corporación denomina como de “legalización y finalización”, redactado nueve años después de aquel requerimiento, tramitado con anterioridad y al margen del procedimiento resolutorio que nos ocupa y, a mayor abundamiento, aprobado una vez que las obras en él descritas han sido ya ejecutadas por la propia Corporación. Ningún ajuste legal puede encontrar esta actuación.

4ª.- En ningún momento el procedimiento incoado hace referencia alguna al destino de la garantía depositada por el urbanizador. Recordemos que el mismo prestó el 19 de enero de 1999 un aval por un importe de 11.042,84 € con el fin de responder de las obligaciones derivadas de la adjudicación del programa

Llegados a este punto, se ha de poner de manifiesto que de conformidad con el artículo 43.2, apartados b) y c) de la LCAP, la garantía definitiva responde “de las obligaciones derivadas del contrato, de los gastos originados a la Administración por 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” así como “de la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley”.

Así pues, la garantía definitiva tiene un carácter finalista y debe ser destinada, precisamente, a garantizar la ejecución de las obras de urbanización en sus justos términos. En palabras de Dña. Concepción Barrero Rodríguez, Profesora Titular de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla, “las fianzas sirven para compeler al contratista a la correcta ejecución del contrato, responden de la efectividad de las multas que pudieran imponérseles, son, también, una cláusula de salvaguardia de la Administración frente a deficiencias en la ejecución del contrato que se manifiestan con posterioridad a su terminación, y son igualmente un mecanismo de defensa de la Administración ante las incidencias de muy diversa naturaleza que pueden producirse antes de la adjudicación del contrato o, lo que es más común, durante su desarrollo ya sea mediando o no culpa del contratista, ya sea con el resultado o no de una extinción anticipada del vínculo contractual”.

En cambio, como ya se ha indicado, el Acuerdo plenario de 23 de febrero de 2012 ninguna referencia contiene respecto al destino de esta garantía y su incidencia sobre las obras de urbanización cuya ejecución garantizó, ni ningún pronunciamiento efectúa respecto a la “procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación” de la misma en los términos contenidos en el artículo 113.5 de la LCAP.

5ª.- Por último, resta indicar que el procedimiento de resolución contractual seguido adolece de la falta de un trámite esencial: la notificación al agente urbanizador del Acuerdo plenario de 23 de febrero de 2012 por el que se inicia el procedimiento de resolución contractual. Y es que la Corporación concibe que tal trámite ya se efectuó con la audiencia que le concedió al urbanizador en el año 2011 en relación con el “Proyecto de legalización y finalización de las obras” del cual se ha hablado reiteradamente en el presente informe. Pero tal interpretación resulta indudablemente errónea puesto que, dejando a salvo las observaciones que ya han sido

efectuadas sobre la legalidad de este proyecto, no se puede considerar efectuada la notificación del acuerdo plenario de 23 de febrero de 2012 tres meses antes de que el mismo haya sido adoptado.

Por todo ello, a la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, cabe concluir que el procedimiento tramitado incurre en graves irregularidades invalidantes que justifican sobradamente la emisión de un dictamen desfavorable a las actuaciones practicadas.

CUARTA.- La Disposición Adicional Primera de la Ley Urbanística Valenciana establece que la composición, organización y funcionamiento del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, como máximo órgano asesor de las Administraciones Públicas con competencia urbanística en la Comunidad Valenciana, se establecerá reglamentariamente, asumiendo la totalidad de las funciones que hasta la fecha tenía asignadas el Consejo Superior de Urbanismo.

Por su parte, la Disposición Transitoria Primera del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat dispone que "hasta que se constituya el Consejo Superior de Territorio y Urbanismo regulado en la disposición adicional primera de la Ley Urbanística Valenciana, las funciones asignadas por la legislación vigente y por el presente reglamento, las ejercerá la persona titular de la conselleria competente en materia de urbanismo, o quien ésta delegue".

Es por ello por lo que resulta competente para la emisión del presente dictamen la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, en los términos expresados en el artículo 8 del mencionado Reglamento de Órganos Territoriales

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, celebrada el 24 de abril de 2013, hasta el día de la fecha.

RESOLUCIONES SOBRE EXPEDIENTES EN LOS QUE SE SUPEDITÓ LA EFICACIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA. Se da cuenta a los miembros de la Comisión Territorial de Urbanismo de que no han habido nuevas resoluciones sobre expedientes en los que se supeditara la eficacia de la aprobación definitiva desde la última reunión de la Comisión el 25 de febrero de 2013.

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 doce horas catorce minutos del día arriba señalado.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO.

Fdo. Francisco Javier Sogorb Guerral

Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón