

ACT 26/04/12

**ACTA DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE
CELEBRADA EL DIA 26 DE ABRIL DE 2012**

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:

Dña. Elisa Díaz González
Directora Territorial de la Conselleria de
Infraestructuras, Territorio y M. Ambiente

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
Representante de la Conselleria de
Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua.

Dª Concepción Sirvent Bernabeu
Representante de la Consellería de
Turismo, Cultura y Deporte

D. Ignacio Navascués Rodríguez
Representante del Ministerio de Fomento

D. José Francisco Martínez Más
Representante del Ministerio de Medio
Ambiente y Medio Rural y Marino

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

**Vocales de libre designación nombrados
por el Hble Conseller de Medio
Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**
D. Ramón Jérez López

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

Secretario

D. Francisco Javier Sogorb Guerra

En Alicante, se reúne la Comisión
Territorial de Urbanismo a las nueve
horas y treinta minutos en primera
convocatoria y a las diez horas y treinta
minutos en segunda, el día veintiséis
de abril de dos mil doce, 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. Asiste D. Cayetano Úbeda Granero en representación de la Delegación del Consell en Alicante; D. Angel Sustaeta Llombart en representación de la Secretaría Autonómica de Infraestructuras y Transporte; D. Juan Planelles Seguí en representación Dña. Amparo Montoro Blasco, Subsecretaria de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación; Dña. Concepción Sirvent Bernabeu en representación de la Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte; D. José Francisco Martínez Mas en representación del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y D. Adolfo Cardona Miralles, en representación del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante. Excusa su no asistencia 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 5 de marzo de 2012. Se aprueba.

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

PLANES GENERALES. EXPTE 21/12. SANET Y NEGRALS. Plan General (05/0352).
ACUERDO: Primero aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Sanet y Negral. 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.

MODIFICACIONES PUNTUALES. EXPTE 22/12. BENISSA. Modificación Puntual nº 9 del Plan General. (PL-09/0285). **ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 9 del Plan General del municipio de Benissa. 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 23/12. ROJALES. Modificación Puntual nº 4 del Plan General. (PL-10/0485). **ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 4 del Plan General del municipio de Rojales, recordando al Ayuntamiento que para los usos dotacionales en el suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección de costas, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y 48.1 y 49 de su Reglamento. 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 24/12. ONDARA. Modificación Puntual nº 6/2007 del Plan General. (PL-09/0216). **ACUERDO:** Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 6/2007 Xopar del Plan General del municipio de Ondara, con su consiguiente archivo.

HOMOLOGACIONES, PLANES PARCIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR.
EXPTE 25/12. ALACANT. Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5 (PL-03/2225). **ACUERDO:** Informar favorablemente la Homologación y el Plan Parcial del sector 2 del PAU-5 del municipio de Alacant, proponiendo a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva.
EXPTE 26/12. ALTEA. Homologación y Plan Parcial del sector "Montahud". (PL-10/0423). **ACUERDO:** Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del sector industrial Montahud del Plan General del municipio de Altea, con su consiguiente archivo.
EXPTE 27/12. ELX. Plan Parcial Sector E-48, promovido por el IVVSA. (PL- 08/0023). **ACUERDO:** Aceptar de plano el desistimiento formulado por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y declarar concluso el procedimiento de aprobación provisional y ulterior aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora del sector E-48 del municipio de Elx, con su consiguiente archivo.

PLANES ESPECIALES. EXPTE 28/12. ELX. Modificación del Plan Especial de la Universidad Miguel Hernández. (PL-10/0405). **ACUERDO:** Informar favorablemente la Modificación del Plan Especial de la Universidad Miguel Hernández del municipio de Elche, proponiendo a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva.
EXPTE 29/12. ALBATERA. Plan Especial de la Cantera de Sierra y Lomas. (PL-08/0237). **ACUERDO:** Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva del Plan Especial de la cantera de Sierra y Lomas del municipio de Albaterra, con su consiguiente archivo.
EXPTE 30/12, ELS POBLETS. Plan Especial de reserva de suelo para dotación pública educativa. (PL-08/0184).

ACT 26/04/12

ACUERDO: Declarar la caducidad del procedimiento de aprobación definitiva del Plan Especial de reserva de suelo para dotación pública educativa del municipio de Els Poblets, con su consiguiente archivo. **EXPTE 31/12. PEDREGUER. Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional, Equipamiento Deportivo. (PL-10/0429).** **ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente el Plan Especial para la creación de red primaria dotacional del municipio de Pedreguer, recordando al Ayuntamiento que, en todo caso, deberá ceñirse a las conclusiones del acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 20 de abril de 2012, cuyo contenido se ha transcrito textualmente en el último párrafo del antecedente cuarto, 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. **ANTECEDENTE CUARTO, ÚLTIMO PÁRRAFO:** *“Se considera que el Plan Especial de reserva de suelo dotacional para equipamiento deportivo en Pedreguer, siempre y cuando se ajuste a lo descrito en la documentación presentada, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, no requiere de la evaluación ambiental contemplada en la LEAE, sin perjuicio de las consultas y autorizaciones que proceda obtener de otros organismos, de conformidad con la normativa sectorial que le resulte de aplicación.*

En todo caso, se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por encontrarse parte de la actuación en la zona de policía de un barranco, y asegurar la no afección de la línea eléctrica de 132 kV próxima al ámbito.

Asimismo, y dado que el cambio de ubicación del equipamiento deportivo responde principalmente a la falta de capacidad portante del terreno en el que estaba prevista su implantación, la parcela de origen, calificada como equipamiento educativo cultural SED-1 por el planeamiento vigente, deberá calificarse como zona verde o espacio libre, prohibiendo expresamente cualquier tipo de construcción, permitiendo exclusivamente el ajardinamiento y la implantación de actividades relacionadas con el esparcimiento al aire libre (zonas de juegos, espacios libres, etc.). Para ello en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial por parte de la Comisión territorial de Urbanismo se deberá iniciar la tramitación del instrumento de planeamiento correspondiente a la modificación descrita, dando cuenta de ello al órgano ambiental.”

PROYECTOS DE OBRA PÚBLICA. EXPTE 32/12. PL-11/0360. MONFORTE DEL CID. Proyecto de Obras pendientes de ejecutar del acceso desde la N-330 al Sector UZE-6 del PGOU con el Proyecto de Modificación Puntual N° 3 del Plan Parcial y del Expediente de Homologación del Sector UZE-6. **(PL-11/0360).** **ACUERDO:** Primero aprobar definitivamente el Proyecto de Obras pendientes de ejecutar del acceso desde la N-330 al Sector UZE-6 del PGOU con el Proyecto de Modificación Puntual N° 3 del Plan Parcial y del Expediente de Homologación del Sector UZE-6, en el municipio de Monforte del Cid, y segundo publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

INFORMES Y DICTAMENES. EXPTE 33/12. ALCOI. Dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector 1 de “La Solana”. **(PL-12/0163).** **ACUERDO:** PROPONER a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la emisión de dictamen favorable a la resolución del contrato de programación del Sector 1 “La Solana” del Plan General de Alcoy en los términos que resultan de las consideraciones jurídicas que sirven de fundamento al presente acuerdo. PRIMERA.- El Ayuntamiento de Alcoy solicita el Dictamen del Consejo Superior de Territorio y

ACT 26/04/12

Urbanismo al amparo de lo previsto en el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Efectivamente, la legislación urbanística de aplicación al supuesto planteado resulta ser el citado texto legal a la vista de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartados 1 y 2, de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, de acuerdo con la cual “los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán 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 regirán 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 todo ello, el régimen aplicable al Programa de Actuación Integrada de referencia y también por tanto a la eventual resolución de la adjudicación del mismo, es la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana, así como el Texto Refundido de la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas, aprobado por Real de Decreto Legislativo 2/2000 en aplicación de 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 regirán 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. Y ante todo, se ha de resaltar que 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 –el pleno del Ayuntamiento en este caso- para resolver el procedimiento.

TERCERA.- De las circunstancias reflejadas en los antecedentes expuestos debe concluirse que no existen motivos para oponerse a la tramitación del expediente para la resolución de la adjudicación de la condición de urbanizador a la mercantil “Luxender, S.L.” por los motivos alegados por la Corporación Municipal y en atención a las siguientes consideraciones:

ACT 26/04/12

Primera.- El artículo 29.10 de la LRAU señala expresamente que el incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penalidades contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador. Igualmente, el artículo 29.13 del citado texto legal determina que las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas de la contratación administrativa en lo que estas no contradigan lo dispuesto por la LRAU ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados. Por ello, la resolución de la adjudicación se acordará, en su caso, por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, determinando dicho precepto la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo 10 del mismo texto legal.

Asimismo, y dado que la mercantil urbanizadora ha mostrado su oposición a la resolución del Programa adjudicado, resulta adecuada y procedente la solicitud por parte de la Corporación Local del dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, a la vista del artículo 109 del Reglamento de la Ley de Contratos y 10.8 c) de la Ley 10/1994, del Consell Jurídic Consultiu.

Segunda.- De conformidad con lo previsto en el artículo 111.e) del Texto Refundido de la Ley Contratos de las Administraciones Públicas, la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista es causa de resolución del contrato. Dicho precepto se ha de unir a lo previsto en el artículo 29.10 de la LRAU – el incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa que determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación- así como a la Cláusula Quinta del Convenio de Programación suscrito entre la Administración actuante y el agente urbanizador, cláusula que configura como obligación esencial “la terminación completa de la urbanización objeto del Programa”, cuyo incumplimiento comporta también la “caducidad de la adjudicación para el desarrollo del Programa y la pérdida de la fianza constituida”. Y tal y como se infiere de la lectura del acuerdo de inicio y de la propuesta de resolución adoptados, este incumplimiento resulta ser la causa del procedimiento que nos ocupa.

Tercera.- A la vista de los antecedentes fácticos contenidos en el expediente tramitado y consideraciones jurídicas expuestas, cabe concluir que no resulta arbitrario ni contrario a derecho que el Ayuntamiento de Alcoy pueda fundar racionalmente en la demora injustificada en el cumplimiento de los plazos por parte del urbanizador la resolución de la adjudicación y la consecuente declaración de caducidad del Programa del Sector 1 “La Solana”, siendo procedente la emisión de un dictamen favorable al respecto.

No obstante ello, y aun cuando no constituye el objeto del presente dictamen pronunciarse sobre la oportunidad o la procedencia de las solicitudes de retasación de cargas que la mercantil “Luxender, S.L.” ha instado al Ayuntamiento de Alcoy, la última de ellas -de acuerdo con el expediente remitido- el 24 de agosto de 2011, una vez transcurridos en exceso tanto el plazo inicial fijado como la prórroga concedida para la conclusión de la obra urbanizadora, sí resulta conveniente poner de manifiesto, a título meramente informativo, la posibilidad de que la solicitud de retasación presentada por el urbanizador obtenga una respuesta expresa por parte de la Corporación.

ACT 26/04/12

Por ello, y como quiera que tanto el Acuerdo de iniciación como la Propuesta de resolución del procedimiento que nos ocupa contienen una reseña expresa a tal solicitud (apartado 9 de los Antecedentes de hecho y Fundamento Jurídico sexto del Acuerdo de inicio y apartado b) (i) de la Propuesta de resolución, que fundamenta los desestimación de la alegación presentada por la mercantil en relación con la solicitud de retasación formulada en su día, folios 15 y 16 de la Propuesta), la resolución que ponga fin al procedimiento resolutorio puede pronunciarse también expresamente sobre la pretensión de retasación de cargas instada por el urbanizador en su día, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992 que obliga a la Administración a resolver en todo caso y despejando al propio tiempo cualquier duda sobre la desestimación tácita de tal pretensión.

CUARTA.- La resolución por la que el Ayuntamiento de Alcoy declare la pérdida de la condición de urbanizador a la mercantil "Luxender, S.L." fundada en el incumplimiento de sus obligaciones deberá contener los efectos previstos en el mencionado artículo 29.13 de la LRAU y aquellos otros que se deriven de la legislación de contratación administrativa. En todo caso, la programación se entenderá cancelada.

Como ha quedado expuesto en los antecedentes relatados, en el presente caso el Ayuntamiento de Alcoy asumirá la gestión directa de las obras de urbanización pendientes para la conversión en solar de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector 1 "La Solana", compensando a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de los avales prestados por el Agente Urbanizador, de tal manera que las cargas que ya hayan sido satisfechas por éstos sin que la obra correspondiente haya sido ejecutada materialmente por el Agente Urbanizador, se ejecutarán con cargo a dichas garantías.

Asimismo, tal y como manifiesta la Propuesta de resolución adoptada, la Corporación declarará la edificabilidad de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y su clasificación como suelo urbano en atención a su situación actual de suelo urbano, sin que resulte procedente la desclasificación de aquéllos.

QUINTA.- 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 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.

ACT 26/04/12

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 5 de marzo 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 resuelto nuevos expedientes desde la última Comisión el día 5 de marzo de 2012 hasta el día de la fecha, en los que se hubiera supeditado la eficacia de su 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