

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO  
DEL AYUNTAMIENTO EL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 2011**

**Asistentes:**

**Presidenta**

C. Martínez Ramírez

**Sres. Concejales**

**Grupo PSOE**

B. Nofuentes López  
M. C. Campos Malo  
J. A. Medina Cobo  
C. Mora Luján  
J.M. Campanario Díaz  
P. Jiménez Hernández  
M.C. Abellán García  
J. Carrión Pérez  
C. Ortiz Notario

En el salón de Plenos del Ayuntamiento de la Villa de Quart de Poblet, siendo las trece horas y treinta minutos del día treinta de diciembre de dos mil once, se reúnen, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa, D<sup>a</sup> Carmen Martínez Ramírez, los señores Concejales anotados al margen, asistidos por el Sr. Secretario acctal y presente el Sr. Interventor al objeto de celebrar sesión extraordinaria, en primera convocatoria, según orden del día recibido.

**Grupo PP**

M<sup>a</sup> A. Mora Castella  
J. Lluís Sanmartín Giménez  
E. Espinós Villena  
F. Rabuñal Alarcón  
J.M. Sanmartín Aguilar  
B. Gasent Ronda  
J.J. Sevilla Bermúdez  
M.A. Cubells Lagullón  
J.M. Pla Martínez

A la hora señalada, la Sra. Alcaldesa abre la sesión tratándose los siguientes asuntos:

**Grupo EU**

I. Valiente Marco

**Grupo COALICIO COMPROMIS**

X. Torres Medina

**Interventor**

J.A. Valenzuela Peral

**Secretario acctal**

S. Alandí Viana

**ASUNTO UNICO: Resolución recurso de reposición contra el acuerdo del Pleno de retasación de cargas y liquidación del Programa de Actuación Integrada de las calles Llevant, Av. Reial Monestir Sta M<sup>a</sup> de Poblet, José M<sup>a</sup> Coll y Av. del Mediterrani, presentada por Exinave Levante, SL.**

En relación con el RECURSO DE REPOSICIÓN presentado por la mercantil EXINAVE LEVANTE SL., frente al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión que tuvo lugar el pasado día 29 de noviembre de 2011, por el que se estima parcialmente la propuesta de retasación de las cargas de las obras de urbanización ejecutadas para el desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada 99-11, y vistos los informes jurídico y técnico emitidos al efecto, además de lo actuado en el procedimiento,

**RESULTANDO** que la citada mercantil, a la vista del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión antedicha en el que se estimó parcialmente la propuesta de retasación de cargas, vino a presentar recurso de reposición en el que reclama del Ayuntamiento que no se aplique la limitación del veinte por cien (20%) que es el máximo repercutible a los propietarios de la unidad –al entender que la normativa aplicable al supuesto planteado es la derivada de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística-, que se incluyan en la referida propuesta los importes correspondientes a la revisión de precios, así como determinadas partidas como son la relativa a la canalización telefónica de reserva del Ayuntamiento, la correspondiente a la redacción de planos final de obra (“as built”), la relativa a la conexión de la red de riego, la de la caseta para el control de muestras de las aguas residuales y las relativas a los proyectos eléctricos, como son las modificaciones en las redes de media y baja tensión denominadas, los trabajos realizados por exigencia de la compañía suministradora (Iberdrola) y los honorarios de redacción de proyectos eléctricos; a tales efectos aporta las justificaciones y argumentos que estima convenientes a su derecho. Finalmente, aun sin aportar más argumentos que los que constan en la memoria que en su día pretendió justificar la retasación de cargas, vuelve a insistir en reclamar el resto de las partidas incluidas en su momento en aquella.

**CONSIDERANDO** que, por lo que respecta al razonamiento contenido en el recurso relativo a la normativa aplicable en el presente procedimiento, debemos dar por reiteradas las argumentaciones contenidas en nuestros anteriores informes de 14 de marzo y de 25 de octubre de 2011, reproducidas en el decreto 611/2011 y también en el acuerdo impugnado, en cuya virtud, la dicción de la Disposición transitoria tercera del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística impone que los expedientes de retasación de cargas sean sometidos a los trámites previstos en la Ley Urbanística Valenciana.

Al hilo de lo expuesto en los alegatos contenidos en el recurso, debemos significar que la alusión al art. 321 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, resulta improcedente y no guarda relación con la cuestión debatida, ya que dicho precepto se refiere a los supuestos de imposición de modificaciones en la selección de la Alternativa Técnica y en la aprobación de la Proposición Jurídico-Económica, y a estos efectos señala:

*Al seleccionar la Alternativa Técnica y el instrumento de planeamiento que, en su caso, la acompañe, y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el Ayuntamiento únicamente podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las Bases Particulares. Estas modificaciones deberán tener su fundamento en el interés general y, en ningún caso, podrán suponer una*

*alteración del contenido de las Bases Particulares ni un falseamiento de los principios de libre concurrencia, ni computarán a los efectos establecidos en el artículo 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana.*

Efectivamente, el límite establecido en el citado artículo 168.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, el 20% repercutible como máximo a los propietarios, que discute el urbanizador y cuya aplicación pretende eludir, no se aplica a los casos en que el Ayuntamiento decida establecer modificaciones en el proceso de selección del agente urbanizador, esto es, antes de que los posibles interesados presenten sus ofertas en pública concurrencia, pero no es aplicable a los casos de retasación de cargas, en el que dicho límite, conteste con el previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas al que se remitía la normativa urbanística valenciana anterior a la vigente, debe ser obligado e ineludible. En el presente supuesto, como ya fuese dicho en el acuerdo impugnado, ha sido el agente urbanizador el que ha decidido, libérrimamente y sin encomendarse al Ayuntamiento, llevar a cabo una obras que en absoluto se corresponden con las previstas en el proyecto de urbanización o en el anexo modificativo aprobados por este; obras que suponen – a su decir- un coste muy superior al inicialmente previsto, el cual supone un incremento respecto de la proposición jurídico-económica, que supera en muchísimo el límite del 20% que puede repercutir a los propietarios del Sector.

De esta manera, resulta absurda la alegación contenida en el recurso que hace referencia a que el Ayuntamiento debiera haber sometido a la consideración del urbanizador las modificaciones del proyecto de urbanización para que este pudiera haberse apartado de la ejecución de las obras. A la vista de lo actuado, resulta evidente que fue el urbanizador el que decidió, unilateralmente, llevar a cabo tales obras y que el Ayuntamiento no tuvo conocimiento de tales modificaciones hasta el momento en que fue presentada la propuesta de retasación de cargas, cuando estas ya habían sido ejecutadas y, por ende, mucho menos podía saber cuanto iban a costar las mismas. En consecuencia, difícilmente podía el Ayuntamiento someter a la consideración del urbanizador unos cambios en las obras cuando dicha circunstancia resultaba completamente ajena al mismo.

Por todo ello, carece de toda razón el urbanizador cuando pretende acogerse a dichos razonamientos con el fin de evitar la aplicación del límite establecido en el art. 168 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. En todo caso, a la vista de los informes emitidos y como ya fuese dicho en el acuerdo impugnado, dicho límite no se alcanza dado que los importes que pueden ser admitidos como retasación de cargas no llegan a alcanzar dicha cifra.

**CONSIDERANDO** que, en cuanto a la argumentación contenida en el recurso frente a la revisión de precios que se exige en la propuesta, también daremos por reproducidos los razonamientos contenidos en los informes emitidos en el expediente, así como en la resolución y acuerdo impugnado. De los mismos se desprende que la vigente legislación y reglamentación urbanística establece unos requisitos para que haya lugar a la revisión de precios que no concurren en el presente caso. Los retrasos en la ejecución del Programa de Actuación Integrada no son en absoluto imputables a esta Administración y, en todo caso, la ejecución del Programa se realiza sometida al principio de riesgo y ventura del urbanizador, que es el agente encargado de la gestión de los instrumentos que deben viabilizar el desarrollo urbanístico del ámbito territorial comprendido en aquel. Efectivamente, como se afirma en el recurso, los trámites administrativos precisos para el desarrollo de la actuación que han debido sustanciarse ante las diferentes Administraciones con competencias sobre el ámbito

territorial del Programa de Actuación Integrada son de la exclusiva responsabilidad del urbanizador, como lo era la presentación puntual de los proyectos necesarios para llevar a efecto la obra urbanizadora. Dichos trámites debieron haber sido realizados antes de la redacción del proyecto de urbanización inicial a fin de que en este se tuvieran en cuenta las determinaciones y exigencias de todas las Administraciones implicadas, fundamentalmente las relativas a las características del viario público de conexión con la red de interés general del Estado, que tuvieron que realizarse con el Ministerio de Fomento, las de las características técnicas de las acequias afectadas por la actuación o las determinaciones de las redes de suministro de energía eléctrica, saneamiento y suministro de aguas potables o de riego. Igual que el urbanizador pidió parecer a dichas Administraciones una vez aprobado el proyecto de urbanización y cuando ya estaba en plena ejecución de las obras, pudo haber realizado dicha tarea antes de redactar el proyecto inicial, para que en este se tuviesen en cuenta las determinaciones correspondientes; si no lo hizo así fue por su propia voluntad, y la desidia o la falta de diligencia de aquel no puede ahora dar lugar a que se revisen los precios del programa, en contra de lo establecido en la vigente legislación, y hacer pagar a los propietarios de terrenos incluidos en la actuación un mayor coste de las obras que trae causa de la lentitud del urbanizador en la ejecución de las obras y en la gestión de las consultas precisas para llevar a término la labor que tiene encomendada.

El argumento esgrimido para sostener la procedencia de la revisión de precios, que fía dicha circunstancia a los retrasos en la ejecución de las obras y, consecuentemente, al del cobro de las cuotas de urbanización, no puede prosperar, y ello porque la cobranza de las cuotas de urbanización a las que se ha dado lugar en el Programa ha sido efectuado conforme al régimen propuesto por el urbanizador y, además, no consta en el expediente que el urbanizador haya sometido a la consideración del Ayuntamiento modificaciones en el calendario propuesto inicialmente, sin que la Administración haya dado lugar a retrasos o dilaciones en el cobro de tales cuotas, las cuales, por otra parte, tampoco podían obligar a los propietarios en cuanto las obras han sido ejecutadas sin que el Ayuntamiento hubiera aprobado las modificaciones que el propio urbanizador decidió introducir en las obras y de las que ha dado cuenta al Ayuntamiento una vez ejecutadas las mismas, lo que resulta absolutamente inadmisibile desde el punto de vista de la legalidad.

Como ya se dijese en el acuerdo impugnado, el desarrollo de un Programa de Actuación Integrada posee unas notas características que lo diferencian de la ejecución de un contrato administrativo de ejecución de obras, dado que el agente urbanizador asume una serie de obligaciones que van más allá de las propias de un contratista, ya que la responsabilidad por la tramitación de los permisos autorizaciones e informes preceptivos de las distintas Administraciones con competencias sobre el ámbito de la actuación incumben a aquel y no a la Administración actuante, en este caso al Ayuntamiento. De modo que los trámites conducentes a la obtención de las autorizaciones y a la determinación de los condicionantes que han de tenerse en cuenta en los proyectos que deben ejecutarse con ocasión del desarrollo del Programa de Actuación Integrada, que son los que pueden haber dado lugar a la modificación de las previsiones iniciales de tales proyectos, no pueden recaer sobre nadie más que sobre el propio urbanizador, quien, de haber obtenido dichas autorizaciones e informes de forma previa a la ejecución del Programa, como es lo normal y hubiera sido deseable, no se hubiera visto en la tesitura que ahora le afecta. Solamente cabría entender que las modificaciones de las obras pueden dar lugar a la retasación de cargas si el urbanizador hubiera tenido en cuenta las determinaciones de las distintas Administraciones y organismos correspondientes (Ministerio de Fomento, empresas

suministradoras y concesionarias: Iberdrola, Aguas de Valencia, Entidad de Saneamiento, etc.) y estas, más tarde, hubieran variado las previsiones iniciales, pero no en el caso de que aquel no hubiera evacuado las consultas pertinentes y hubiera redactado los proyectos correspondientes sin tener en cuenta que tales entidades habían de establecer una serie de condicionantes de obligada observancia en el desarrollo de las obras, como es el caso. Si la obtención de dichas autorizaciones o condiciones a establecer en la ejecución de las obras se hubiese producido de modo diligente, se podrían haber tenido en cuenta en el proyecto de urbanización inicial y no se habría dado lugar a los retrasos que ahora quiere el urbanizador que den lugar a la revisión de precios o a la introducción de modificaciones en el coste de la urbanización, que más parecen ser debidos a las imprevisiones de los redactores del proyecto, lo que, en suma, resulta ser la responsabilidad inherente a la condición de agente urbanizador.

Debemos recordar a estos efectos que, además, en el presente caso el urbanizador ya tuvo la posibilidad de incluir modificaciones en el proyecto de urbanización como consecuencia de los cambios en la normativa y en las afecciones que concurrían sobre el ámbito de la actuación, y que, por ser circunstancias sobrevenidas, fueron estimadas por el Ayuntamiento, que aprobó una modificación del proyecto de urbanización inicial que ya suponía un incremento del coste de la actuación; coste que todos los propietarios asumieron sin reserva alguna, en el entendimiento de que concurrían las circunstancias legales para que el urbanizador diese lugar a la retasación de cargas; sin embargo, pese a haber tenido una segunda oportunidad y a haber actualizado las previsiones de costes iniciales, el urbanizador siguió ejecutando las obras en el modo en que le pareció conveniente, si advertir ni una sola vez al Ayuntamiento de las variaciones en las obras y en el precio de las mismas, y sin que los propietarios de la unidad de ejecución pudiesen defender sus intereses, y es ahora, una vez ejecutadas las obras cuando viene a reclamar un sobre coste que, sumado al que se dio lugar con el modificado del proyecto, pretende elevar la cuantía de la previsión económica inicial, nada menos que en más de un noventa por cien, y busca amparo para ello en el principio de enriquecimiento injusto. A la vista de dicha situación debemos recordar al urbanizador que el referido principio debe ceder ante el de riesgo y ventura del urbanizador y a la buena fe en la ejecución de los contratos, si la modificación del proyecto de urbanización a la que se dio lugar en el expediente fue, ya en su día, requerida forzosamente por el Ayuntamiento, como así consta en el expediente, el urbanizador ya sabía que cualquier sobre coste derivado de las variaciones en las obras, había de haber sido puesto en conocimiento del Ayuntamiento y, por el cauce procedimental correspondiente, haber hecho partícipes de dicha circunstancia a los propietarios que, en definitiva, debían pagar dicho sobre coste. Si el urbanizador no lo hizo así, aun a pesar de haber sido debidamente advertido de esta circunstancia, fue porque en su momento debió entender que no iba a producirse mayor coste en la ejecución de las obras, el cual, si es que realmente se ha producido, no puede imputarse a los propietarios de la actuación, sino a la falta de rigor y de diligencia del propio urbanizador.

**CONSIDERANDO** que, en cuanto a la discusión que el recurso plantea respecto de los conceptos y partidas de obra incluidos en la propuesta de liquidación, debemos significar lo siguiente:

El informe emitido por el ingeniero encargado de la supervisión de las obras de urbanización, fechado en febrero de 2010, que más tarde se complementó a instancia del concejal delegado, simplemente debemos manifestar que en dicho primer informe el técnico analizó el proyecto para constatar si las partidas y costes establecidos en la propuesta presentada eran conformes con las obras realmente ejecutadas, cuestión

esta que resultaba prácticamente obligada, atendido el escaso rigor con el que han sido redactados los documentos técnicos presentados al efecto; de hecho, merced a la supervisión municipal fueron detectados, una vez más, numerosos errores e incoherencias, que no dudamos fuesen completamente involuntarios y debidos a una falta de precisión y minuciosidad en la redacción de la propuesta –que ha venido siendo la tónica general en los documentos y proyectos presentados por el urbanizador, como es de ver en un análisis pormenorizado de las actuaciones de este, especialmente en las realizadas en relación con la propuesta de retasación-, pero que –curiosamente- siempre venían a beneficiar los intereses del urbanizador, errores que el Ayuntamiento exigió que fueran subsanados, lo que dio lugar a la rectificación de la propuesta. Tal informe técnico preliminar se emitió para enjuiciar la propuesta desde un punto de vista estrictamente técnico, sin entrar a valorar si las partidas y conceptos incluidos en la retasación reclamada obedecían a la aparición de circunstancias sobrevenidas que tuvieran su origen en las variaciones del Proyecto de Urbanización impuestas por las Administraciones Públicas, por causas de interés general, imprevistas o no contempladas en las Bases de programación, o por cambios legislativos, como dispone el art. 389 del DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y dispuso en su día el concordante de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Esta circunstancia es la que fue analizada en el segundo de los informes aludidos, sin que exista contradicción alguna entre ellos y sin que se cambie criterio alguno en cuanto a las partidas de obra que pueden dar lugar a la retasación de cargas.

Por lo que respecta a la partida de gastos de gestión, el urbanizador pretende convencer al Ayuntamiento de que, aunque en la proposición jurídico-económica se dijese que tales gastos iban a ser un cero por cien (0%) respecto al coste de urbanización, dicha circunstancia era solamente predicable de los costes incluidos en la propuesta inicial, pero que de ningún modo podía suponerse que dicho coste cero iba a aplicarse al resto de obras y actuaciones no incluidas en aquella propuesta originaria. Tal argumento resulta absolutamente inconcebible ya que, no solo no fue anunciada dicha circunstancia en la proposición presentada, sino que el hecho de fijar los referidos gastos generales en un trece por cien (13%) supondría dejar a la voluntad exclusiva del urbanizador un elemento sustancial del contrato, lo que, evidentemente resulta contrario a derecho.

Si el urbanizador quedó comprometido a no cobrar nada por su gestión, deberá estar y pasar por el respeto a dicho compromiso, sin que pueda ahora, una vez ejecutada la actuación, venir a sorprender a los propietarios que son los que, en suma, deben abonar los costes de tales actuaciones, diciéndoles que respecto de las partidas que el propio urbanizador ha decidido llevar a efecto sin que el Ayuntamiento diese aprobación a su ejecución, pretende cobrar una cantidad que él, discrecionalmente fija en el trece por ciento. Si ya resulta improcedente que se quiera hacer partícipes a los propietarios de una serie de cambios en las obras que suponen un sustancial incremento del coste de las mismas, que –en algunos casos- no responden más que a la ausencia de diligencia del urbanizador o de los técnicos a quien este encargó la redacción de los proyectos de obra de urbanización y no, como se dice en el recurso, impuesto sin contar con su voluntad, más lo será que se quiera añadir a tales costes un suplemento, que va más allá de lo que inicialmente fue convenido al adjudicar la actuación y que ha decidido unilateralmente el urbanizador para su propio beneficio.

En consecuencia, si la proposición jurídico-económica presentada por el agente urbanizador establecía expresamente que el beneficio empresarial y los gastos de gestión se fijan en un cero por cien (0%) debe respetarse dicha circunstancia para

todas las actuaciones a las que dé lugar el desarrollo del Programa de Actuación Integrada, lo que impone rechazar la forzada argumentación del recurso.

En cuanto a las partidas de obras que el urbanizador vuelve a reclamar en su recurso se insiste en la necesidad de que sean aceptadas las siguientes:

- Canalización telefónica de reserva para el Ayuntamiento.
- Coste de redacción de los planos de final de obra o, como se dice en el recurso, planos "us built".
- Conexión de la red de riego (que a decir del recurso, ha sido impuesta por la compañía suministradora Aguas de Valencia, SA).
- Caseta para control de muestras (impuesta, según la recurrente, por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales).
- Proyectos eléctricos, de los que se admiten unas partidas (Anexo de la línea mixta y arqueta de conexión de media tensión) y se rechazan, por haber sido posible preverlas en el proyecto inicial o en el anexo modificativo aprobado por el Ayuntamiento en el año 2008, durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada.
- Honorarios de redacción de proyectos eléctricos.

A este respecto debemos significar la necesidad de que, a la vista del informe que ya consta en el expediente, emitido por el supervisor de las obras designado por el Ayuntamiento, a la vista de la memoria de retasación de cargas presentada y todos sus modificados y de la documentación y razonamientos contenidos en el recurso presentado, los servicios técnicos municipales y concretamente la arquitecta, Jefa de la Oficina Técnica de urbanismo, ha emitido nuevo informe, al que nos remitimos por extenso, y en el que literalmente se dice que nada puede añadirse al informe emitido por el técnico supervisor de la obra en fecha 15 de julio de 2011 y en el que se añade una afirmación que viene a mostrar la falta de rigor con la que ha sido realizada la propuesta de retasación, cuando en el mismo se afirma que *Aunque posiblemente irrelevante a los efectos de resolución del recurso, añadiría una observación sobre la liquidación presentada en cuanto a su formalización. A mi juicio, en una liquidación de obras debería expresarse de forma global el estado de mediciones y presupuesto de las obras realizadas indicando no solo los incrementos habidos sino, también, los posibles decrementos (por sustitución o por dejar de ejecutarse) de las unidades de obra previstas en el proyecto aprobado y, en su caso, modificaciones aprobados.*

El informe técnico al que acabamos de referirnos y el informe jurídico emitido por el director de los servicios jurídicos municipales, en resumen, vienen a confirmar los pronunciamientos del acuerdo impugnado y, especialmente, reiteran los pronunciamientos contenidos en el emitido por los supervisores de las obras, dejan claros los aspectos a los que haremos referencia, analizando cada una de las cuestiones discutidas en el recurso respecto de las siguientes partidas de obra y costes de urbanización, como se dirá a continuación:

En cuanto a la canalización telefónica de reserva para el Ayuntamiento no se justifica a qué motivación obedece que haya sido incluida en la retasación de cargas y no en el proyecto inicial, y ni siquiera se acredita que dicha canalización haya sido ejecutada a instancia del Ayuntamiento, circunstancia esta que determinaría la improcedencia de incluir dicha partida entre los costes de urbanización. En este sentido, en el informe emitido por la asistencia técnica encargada de la supervisión de las obras por el Ayuntamiento, fechado en enero de 2008, se dice (página 13) que se detecta que se están ejecutando unas canalizaciones con cuatro tubos y que en el proyecto original estaba previsto ejecutar seis tubos y así se le vino a reclamar al urbanizador; en

consecuencia, siendo que tal canalización telefónica ha sido ejecutada como fue prevista en el proyecto original y que no ha sido exigida por el Ayuntamiento modificación alguna a este respecto en un momento posterior a la aprobación del proyecto de urbanización inicial, sin que en el expediente conste acto administrativo o disposición por la que fuese reclamada dicha canalización, resultará improcedente que se quiera ahora incrementar los costes de las obras por dicho motivo.

El coste de los planos de final de obra tampoco queda justificado que haya sido reclamado por el Ayuntamiento; de hecho, si el agente urbanizador hubiese ejecutado las obras con arreglo a lo establecido en el proyecto de urbanización y su anexo modificativo, dichos planos resultarían innecesarios, ya que con la certificación del técnico director de las obras que justificase que las mismas han sido ejecutadas con arreglo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento, hubiera sido suficiente. Sin embargo, solo se nos ocurre pensar que tales planos han sido redactados porque el urbanizador ha ejecutado las obras sin ajustarse a los proyectos aprobados, en el modo en que a él le ha parecido bien, y que, por eso, debe especificar al Ayuntamiento el modo en el que las obras de urbanización se han ejecutado finalmente. En cualquier caso, en el informe que al respecto ha sido evacuado por la arquitecta Jefa de la Oficina Técnica de urbanismo se indica que:

*Los planos final de obra, como su nombre indica, son los que reflejan la obra realmente ejecutada y, lo procedente, es que se adjunten al certificado final de la misma.*

*Podrían resultar innecesarios si la obra se ejecuta de forma idéntica al proyecto aprobado, con la geometría prevista (sobre todo en cuanto al trazado y profundidad de las redes de infraestructura; localización de los distintos elementos: bordillos, rigolas, arquetas, farolas, etc.).*

*Por el contrario, será necesario adjuntarlos cuando, durante la ejecución de las obras, se hayan introducido variaciones sobre lo graficado en el proyecto y su/s modificado/s aprobado/s. Tal aportación es fundamental si tenemos en cuenta que las obras realizadas son cedidas a una administración que vendrá obligada a mantenerlas.*

*Cabe significar que, en muchos casos, la presentación de los planos final de obra no supone la elaboración de planos "ad hoc" sino la entrega a la administración de los confeccionados durante la dirección de obra para reajustar lo proyectado a algún hecho imprevisible en su día o, incluso, para legalizar determinadas instalaciones.*

*A mi juicio, por lo expresado, los planos final de obra deben considerarse incluidos en los costes del trabajo técnico -redacción de proyecto y dirección de las obras- y, por ello, no cabe acto administrativo solicitándolos ni valoración expresa a los efectos de la liquidación de las obras. Así se desprende del artículo 168 de la Ley Urbanística Valenciana y así se determina, de forma expresa en la legislación que procura la calidad en la edificación.*

En consecuencia, si el urbanizador ha considerado que tales planos eran precisos, sin que hayan sido exigidos por el Ayuntamiento en un momento posterior a la aprobación del proyecto de urbanización inicial, es porque entra dentro de su obligación dar cuenta de los detalles de ejecución de las obras que han sido entregadas a la



Administración y, por ello, deben entenderse incluidos entre los costes de redacción de proyectos que fueron incluidos en la proposición jurídico-económica.

En cuanto a las partidas denominadas conexión de la red de riego y caseta para control de muestras, como en el resto de las incluidas en la propuesta de retasación de cargas impuestas por organismos, Administraciones o compañías suministradoras, deberá estarse a lo que ha sido anteriormente razonado. A esto efectos en el informe emitido se determina que:

*La caseta a construir en la red de saneamiento, en un punto inmediatamente anterior al de conexión con los colectores generales gestionados por la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR), es un requisito general contemplado en la normativa de dicha Entidad que, normalmente, es mencionado expresamente al tramitarse la solicitud de conexión.*

*En la Modificación del Proyecto de Urbanización aprobada, consta como ANEJO 6, la resolución dictada por el Director General de Obras Públicas de la GV el día 27 de febrero de 2007, de autorización de conexión de las aguas residuales a la red de colectores generales de la EDAR de Quart-Benàger que, en su apartado 6, establece la preceptiva disposición de la arqueta de registro. Por tanto, su coste pudo -y debió- integrarse en el presupuesto del documento.*

De este modo, el coste de tales tareas debe entenderse incluido entre los que el urbanizador pudo incluir en el proyecto de urbanización inicial o en su modificado de 2008, y si pudieron haber sido incluidas en el Programa o en el proyecto de urbanización inicialmente aprobados o en su modificado, de haber sido suscritos los correspondientes convenios con las compañías suministradoras antes de la aprobación de tales Programa y Proyecto de urbanización o de haber cursado el agente urbanizador la oportuna consulta cuales iban a ser las exigencias de tales compañías antes de redactar los proyectos, no podrán ahora ser objeto de retasación y del correspondiente incremento en las cargas de urbanización que el urbanizador pretende que paguen los propietarios.

Igual ocurre con el resto de partidas correspondientes a los proyectos eléctricos, con la circunstancia añadida de que junto al recurso la recurrente aporta informes de los servicios técnicos municipales que se pronuncian sobre los condicionantes a establecer al desarrollo de las líneas y trabajos precisos para suministrar energía eléctrica a las parcelas del Sector y decretos que se hacen eco de tales informes técnicos.

A este respecto debemos llamar nuevamente la atención sobre una circunstancia, que es la siguiente: el agente urbanizador tuvo necesidad de modificar las previsiones iniciales del proyecto de urbanización y para ello, sometió a la consideración del Ayuntamiento la correspondiente modificación del proyecto de urbanización, en la que ya figuraba el convenio con la mercantil suministradora de energía eléctrica y en la que quedaba concretado el modo en el que habían de ejecutarse los trabajos de electrificación; en tal modificación, que fue aprobada por el Ayuntamiento en el año 2008, previa tramitación del oportuno procedimiento, con audiencia a los propietarios de terrenos incluidos en el Programa de Actuación Integrada y de los particulares interesados en la actuación, se contemplaron una serie de costes que derivaban de la variación en el modo en que se iban a ejecutar las líneas y trabajos precisos para

dotar de suministro eléctrico a las parcelas incluidas en el Programa de Actuación Integrada.

En dicha modificación, pese a tener presente el convenio con Iberdrola, no se incluyeron los costes de las obras de electrificación que ahora se quieren incluir en la propuesta de retasación de cargas, diciéndose ahora –y no entonces- que los mismos, una vez ejecutados, suponen un importante incremento respecto de los inicialmente previstos en el proyecto inicial.

Resulta inexplicable que, si en dicho momento se sabía que la electrificación del sector iba a realizarse de modo distinto al previsto en el proyecto inicial, solamente se incluyese en la modificación que se sometió a la aprobación municipal una parte de los trabajos previstos (PC07), y que el resto del coste de tales trabajos si es que iba a suponer un incremento respecto de los inicialmente previstos en la proposición jurídico económica y en el modificado del proyecto de urbanización (líneas de media y baja tensión, PC05, PC06, PC08 etc.), no fuese incluida en dicha modificación, cuando se sabía o podía preverse cómo y de qué manera había que realizar dichos trabajos. Esta cuestión dio lugar a la solicitud de condiciones por el organismo competente de la Administración autonómica, que es a lo que se acoge el urbanizador para pretender que se le abonen dichos incrementos en el coste de los trabajos de electrificación; para clarificar dicha circunstancia el informe técnico establece:

*El urbanizador, al tramitar la Modificación del Proyecto de Urbanización que fue aprobada en 2008, ya había suscrito (16 de enero de 2007) el correspondiente convenio con la compañía titular de las instalaciones eléctricas afectadas por el mismo. De hecho, se adjunta como anejo a la Modificación del Proyecto, como una de las justificaciones del mismo. Por tanto, debió incluir en el mismo, de forma convenientemente detallada y valorada, las obras requeridas en dicho convenio.*

*Con respecto a la relación entre los proyectos eléctricos y los informes emitidos por técnicos municipales sobre condicionantes a los mismos, cabe señalar que no existe ninguna relación entre unos y otros, con los efectos que pretende el recurrente que no es otro de considerar que el Ayuntamiento era conocedor de que se estaban ejecutando obras que darían lugar a retasación.*

*Cuando un proyecto de instalaciones eléctricas afecta “a bienes, instalaciones, obras o servicios, centros o zonas dependientes” de algún Organismo, el Servicio Territorial de Energía, con carácter general, remite al mismo una “separata del proyecto” para que preste su conformidad u oposición a la autorización solicitada y/o establezca el condicionado técnico procedente.*

*La documentación que conoce el ayuntamiento en este trámite es una separata de un proyecto específico –de naturaleza eléctrica- que aún no está autorizado por la administración competente y, por tanto, el informe que se emite por parte del ayuntamiento no puede confundirse con el acto de aprobación de un proyecto técnico que modifica un Proyecto de Urbanización.*

*Del mismo modo que, en el caso de obras de interés particular, la emisión del informe sobre las condiciones del proyecto no exime de la obtención de la licencia de obras, en el caso de un Proyecto de Urbanización del PAI, la emisión del informe sobre condiciones a imponer al proyecto no exime de obtener la aprobación del mismo si resulta procedente.*

Y, cuando decimos *proyecto*, decimos el *documento global formado por memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto que es sustancialmente distinto a la “separata”* que remite el Servicio Territorial de Energía.

*Nada de lo que se dice en el recurso de reposición acredita haber presentado ante el ayuntamiento algún proyecto técnico para su aprobación distinto al aportado para aprobar la única modificación, aprobada por Decreto 538/08.*

*En concreto, la contestación favorable del Ayuntamiento del 23 de abril 2008 que se menciona en la página 13 del recurso de reposición, corresponde a la emisión del informe sobre las condiciones a cumplir en la ejecución de actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización (expediente 000009/2008-SC). Tal informe es previo a la autorización del proyecto por el Servicio Territorial de Energía y, por tanto, si el proyecto específico autorizado hubiera supuesto una modificación sustancial del Proyecto de Urbanización general y su modificación aprobados, debió dar lugar a tramitar una segunda modificación del mismo, según el trámite precedente.*

*En la página 14 del recurso de reposición, por su parte, se menciona una entrega de documentos por parte del Servicio Territorial de Energía del día 14 de julio de 2008 cuyo destinatario, como puede verse en la fotocopia del documento que adjunta (RS 12334 de la DG ENERGIA EDIFICIO PROP) no era este ayuntamiento sino IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.*

*No puede pretenderse, por tanto, que el Ayuntamiento debiera darse por enterado de que se iba a producir sobrecostes en las unidades de obra correspondientes a las instalaciones. Mucho menos de los escritos que se adjuntan –posiblemente por error- al recurso y que corresponden a certificados de este ayuntamiento haciendo constar que las obras no están sujetas a licencia municipal.*

*Dada la documentación expresa aportada a este ayuntamiento en desarrollo del PAI, es posible que no exista una coincidencia absoluta entre las obras realizadas y las previstas y aprobadas en el Proyecto de Urbanización inicial y en su posterior modificación. Como se ha apuntado, la Modificación del Proyecto de Urbanización, aprobada con posterioridad a la suscripción del convenio entre en urbanizador e Iberdrola, no define las obras eléctricas con el mismo nivel de desarrollo que los proyectos específicos tramitados posteriormente y autorizados por el Servicio Territorial de la Energía que, como se ha dicho, en su caso deberían haber dado lugar a la presentación de un segundo modificado ante este ayuntamiento.*

Por último, en lo que respecta a los honorarios por redacción de proyectos eléctricos, debemos partir del hecho de que en la proposición jurídico económica ya se incluía una partida que contemplaba los honorarios de redacción del proyecto de urbanización y otra que se denominaba Proyectos específicos; sin embargo, ahora, con la retasación de cargas se quiere incluir una partida correspondiente a la redacción de proyectos eléctricos, que el urbanizador en su recurso dice que obedece a que es obligación de la dirección facultativa presentar la documentación de las modificaciones sufridas durante la ejecución de las obras. A este respecto resulta necesario reiterar lo dicho anteriormente, que es que si el urbanizador y su contratista, bajo las órdenes de la dirección facultativa de las obras hubiesen ejecutado las obras conforme a lo proyectado y aprobado por el Ayuntamiento, no hubiera sido preciso aportar dicha documentación.

Pero, además, es que en el expediente no consta que haya sido redactado más de un proyecto eléctrico, por lo que si no existe duplicidad en dicha tarea, no llegamos a entender porqué, además de cobrar el importe de la partida prevista en la proposición jurídico-económica, se quiere cobrar ahora el importe de los honorarios de redacción de los proyectos eléctricos, que se supone deben ser los proyectos específicos contemplados en la oferta del urbanizador.

A este respecto el informe técnico emitido a la vista del recurso aclara la cuestión de forma diáfana, diciendo lo siguiente:

*A mi juicio, los Proyectos eléctricos deben entenderse incluidos dentro de los Proyectos específicos que estaba previsto redactar en ejecución del Programa de Actuación Urbanística, entre otras razones, por no disponer de todos los datos necesarios (caso del convenio a suscribir con Iberdrola) o por requerir legalización de las instalaciones, según la normativa aplicable.*

*No procede por tanto analizar sus respectivos costes que, en todo caso, se fijan de forma negociada entre el técnico y su cliente.*

Como resulta comprensible, no puede pretenderse que el Ayuntamiento autorice al urbanizador a cobrar dos veces la misma cosa, por lo que el urbanizador deberá contentarse con el cobro del importe previsto en su oferta inicial.

**CONSIDERANDO** que, finalmente, como ya ha sido recurrentemente indicado en el presente escrito, así como en el acuerdo impugnado y en la resolución recaída a este respecto, recogiendo los razonamientos de los informes que obran en el presente expediente, solamente resulta admisible la retasación en aquellas partidas que se ajustan a lo dispuesto en el art. 389 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y no puede dar lugar a la retasación de cargas reclamada por el urbanizador cualquier obra que hubiera podido ser prevista en el proyecto de urbanización inicialmente aprobado o en la modificación posterior del mismo, o lo que es lo mismo, no se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, cuando la variación no obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación, como así se contempla expresamente en la estipulación 6.3 del convenio, reproduciendo literalmente la previsión contenida en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en su art. 67.3, que continúa presente en la regulación que la vigente legislación urbanística establece para tales supuestos de retasación de cargas.

A la vista del informe emitido por los técnicos municipales ha entenderse que, a la vista de los argumentos y documentación acompañada al recurso de reposición, el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento no admite modificaciones; confirmándose con ello dicho acuerdo.

El Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, por mayoría absoluta de votos a favor (10 PSOE, 1 EU y 1 COMPROMIS), habiéndose abstenido PP (9), acuerda:

PRIMERO. Desestimar el recurso de reposición presentado por la mercantil EXINAVE LEVANTE SL., frente al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión que tuvo lugar el pasado día 29 de noviembre de 2011, en mérito y de conformidad con lo expuesto.

SEGUNDO. Que se notifique la resolución que proceda a los interesados en el procedimiento, expresándose los recursos procedentes.

### **Debate**

Interviene en primer lugar doña Amparo Mora Castella para explicar el sentido del voto de abstención que ha sido emitido en el dictamen de la Comisión Informativa y que, anuncia, es el que va a realizar su grupo en el presente acuerdo, significando que su grupo ha sido perfectamente informado de todo el contenido de la propuesta y de los informes emitidos para dar lugar a la misma, reuniéndose con el concejal delegado de urbanismo y con el técnico municipal que le han dado cumplida información de todos los pormenores del recurso y de la propuesta referida; sin embargo, ha podido comprobar que el informe emitido por la arquitecta municipal, a su juicio, no es concluyente, y que el mismo expresa que ha sido realizado con premura; por ello, dadas las circunstancias y a pesar de que en la adopción del acuerdo impugnado su grupo votó a favor del mismo, en este caso, visto lo expresado en el informe técnico que “echa balones fuera”, no están dispuestos a votar a favor del presente acuerdo.

A continuación interviene el concejal delegado de urbanismo, Juan Campanario, para señalar que, con dicha abstención, el grupo municipal del PP se aparta de la posición mantenida en la adopción del acuerdo impugnado, cuando con la propuesta de acuerdo lo que se propone, precisamente, es confirmar dicho acuerdo y reafirmar el criterio mostrado en aquel, sin que exista motivo alguno para modificar su postura a la vista de que el informe técnico sirve para corroborar los pronunciamientos del acuerdo recurrido y la propuesta de desestimación del recurso, la cual aborda en profundidad todos y cada uno de los motivos de impugnación y deja perfectamente resueltas todas las cuestiones planteadas de contrario, amparándose en la legalidad vigente y en los mismos razonamientos que dieron lugar a la estimación parcial de la retasación de cargas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las trece horas y treinta y cinco minutos del día treinta de diciembre de dos mil once, la Sra. Alcaldesa levantó la sesión, y de los acuerdos adoptados se extiende la presente Acta, de que yo, el Secretario, certifico.