

---

**GESTIÓN URBANÍSTICA DE SUELO URBANO SIN URBANIZACIÓN  
CONSOLIDADA EN LA ZONA RESIDENCIAL URBANIZACIÓN LA  
DROVA DE BARX (VALENCIA).**

SEPTIEMBRE - 2014

---

AUTOR:

**RAFAEL PEIG GÓMEZ.**

TUTOR ACADÉMICO:

**JORGE J. HERVÁS MÁS.**

Departamento de Urbanismo.



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

## Resumen

Estudio de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para regularizar un suelo urbano que cuenta con un elevado grado de consolidación por las edificaciones existentes en el ámbito de la actuación, careciendo de las infraestructuras básicas necesarias que permitan la calificación legal de solar, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana. Se trata de parcelas pertenecientes al Suelo Urbano de la población de Barx (Valencia), concretamente de una urbanización denominada “La Drova” situada al sur del término municipal y límite con el término municipal de Gandía. Las parcelas de esta zona poseen una urbanización precaria que no fue ejecutada siguiendo las directrices de ningún tipo de planeamiento ni de proyecto de urbanización, sino que tales parcelas surgieron por la vía de hecho a lo largo de los años 70 y fueron incluidas en las normas subsidiarias por vía del criterio de consolidación y no por el de ejecución del planeamiento. El contenido de la actuación objeto de este trabajo son las operaciones físicas y jurídicas, a realizar en un ámbito de suelo urbano delimitado, cuyo cometido es dotar a las parcelas de los servicios mínimos fundamentales para obtener la condición de solar.

**Palabras clave:** Gestión urbanística, suelo urbano sin urbanización consolidada, Programa de Actuación Integrada, PAI

## Abstract

Study of the instruments of urban planning and management to regulate urban land that has a high degree of consolidation of the existing buildings in the area of intervention, lacking the basic infrastructure necessary to enable the legal qualification of urban plot, according to the established in the Article 11th of the Law 16/2005 Urbanística Valenciana. These are parcels of Urban Land that belong to Barx (Valencia), specifically the urbanization called "The Drova" located in the south of the village and next to Gandia area. The plots in this area not only have a precarious urbanization that was not implemented following the guidelines of any planning or development project, but also came by the way of fact during the 70's and they were included in the Town Hall Urbanization Rules (N.N.S.S.) by the consolidation criteria and not by the execution of planning. The content of the intervention object of this research are both physical and legal procedure to be done in a defined area of urban land, whose task is to provide the plots with the minimum basic services to achieve the qualification of urban plot.

**Keywords:** Urban management, urban land without established urbanization, Integrated Action Program, PAI

## Agradecimientos

En primer lugar, quiero agradecer a mi tutor, Jorge Hervás Más, por su dedicación, consejos e interés mostrado en la redacción de este Trabajo Fin de Grado, ha sido una suerte contar con él, que ha tenido a bien compartir conmigo su profesionalidad y experiencia en el campo del urbanismo, haciendo más apasionante si cabe, la elaboración del documento.

Mi agradecimiento especial, a Vicente Iglesias Ferragud, gran profesional del derecho urbanístico, por su asesoramiento y ayuda en el embrollado campo de la legislación urbanística valenciana, y a Juan José Sancirilo Camarena, arquitecto municipal, autor del programa de actuación integrada, por su dedicación y conocimientos transmitidos a lo largo de todo este trabajo.

Quiero agradecer también al Ayuntamiento de Barx, especialmente a la Corporación Municipal y a su secretaria, Luisa Masip Campos, por facilitarme el acceso en todo momento, a los expedientes municipales relacionados con el tema objeto de este trabajo.

Y por supuesto, el agradecimiento infinito hacia mi familia y amigos, por su paciencia e interés siempre desinteresado y sincero en este trabajo. En el tiempo que ha durado este curso de adaptación al grado, ha sido difícil compaginar mi vida laboral, con los estudios, la vida familiar, mis aficciones y mis amigos. Gracias a todos por estar ahí y aguantar mis desatenciones, os recompensaré.

## Acrónimos utilizados

- AIU:** Agrupación de Interés Urbanístico.
- CHJ:** Confederación Hidrográfica del Júcar.
- CT:** Centro de transformación de electricidad.
- EDAR:** Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- EPSAR:** Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales.
- LRAU:** LEY 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, de Regulación de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana.
- LUV:** Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- LOTUP:** Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- PAI:** Programa de Actuación Integrada.
- ROGTU:** Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciano, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo. Modificado por Decreto 36/2007 de 13 de abril..
- SEC:** Sede electrónica del catastro.

## Índice

<b><u>CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN .....</u></b>	<b><u>Pag. 10</u></b>
<b>1.- Presentación.....</b>	<b>Pag. 10</b>
<b>2.- Motivación.....</b>	<b>Pag. 11</b>
<b>3.- Objetivos.....</b>	<b>Pag. 12</b>
<b>4.- Metodología.....</b>	<b>Pag. 13</b>
<b><u>CAPÍTULO 2. CONTENIDO.....</u></b>	<b><u>Pag. 15</u></b>
<b>5.- Antecedentes.....</b>	<b>Pag. 15</b>
<b>6.- Condicionantes previos.....</b>	<b>Pag. 20</b>
<b>7.- Situación actual de los servicios urbanísticos.....</b>	<b>Pag. 23</b>
7.1 Acceso rodado.....	Pag. 25
7.2 Agua Potable.....	Pag. 26
7.3 Energía eléctrica.....	Pag. 28
7.4 Red de alcantarillado.....	Pag. 29
7.5 Alumbrado público.....	Pag. 30
7.6 Acceso peatonal y encintado de aceras.....	Pag. 30
<b>8.- Consideraciones jurídicas.....</b>	<b>Pag. 32</b>

<b>9.- Alternativa Técnica.....</b>	<b>Pag. 43</b>
9.1 Identificación del documento de planeamiento ordenación detallada a programar.....	Pag. 43
9.2 Ámbito de la actuación integrada.....	Pag. 43
9.3 Situación actual.....	Pag. 46
9.4 Justificación de la actuación.....	Pag. 48
9.5 Objeto de la actuación.....	Pag 49
9.6 Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.....	Pag. 50
9.7 Existencia o no de AIU y, en su caso estatutos y acuerdos sociales de la misma.....	Pag. 50
9.8 Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada.....	Pag. 50
9.9 Proyecto de urbanización.....	Pag. 54
9.10 Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2 de la LUV.....	Pag. 55
9.11 Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental.....	Pag. 56
9.12 Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.....	Pag. 56

9.13 Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar.....	Pag. 57
<b>10.- Proposición Jurídico Económica.....</b>	<b>Pag. 58</b>
10.1 Relaciones entre el Ayuntamiento, en calidad de agente urbanizador, y los propietarios de suelo.....	Pag. 58
10.2 Estimación de los costes de la actuación.....	Pag. 62
10.3 Calendario de pagos.....	Pag. 65
<b>11.- Proyecto de reparto de cuotas de urbanización.....</b>	<b>Pag. 67</b>
11.1 Circunstancias que motivan el proyecto de reparcelación.....	Pag. 67
11.2 Descripción del ámbito reparcelable.....	Pag. 68
11.3 Criterios utilizados para definir y cuantificar las obligaciones de los afectados.....	Pag. 72
11.4 Cuenta de liquidación provisional e imposición de cuotas de urbanización.....	Pag. 74
<b>12.- Licitación y ejecución de las obras de urbanización.....</b>	<b>Pag. 79</b>
<b>13.- La nueva ley urbanística valenciana, LOTUP.....</b>	<b>Pag. 93</b>
<b><u>CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES.....</u></b>	<b><u>Pag. 95</u></b>
<b>14.- Conclusiones.....</b>	<b>Pag. 95</b>

<b>Glosario de términos.....</b>	<b>Pag. 98</b>
<b>Bibliografía y webs.....</b>	<b>Pag. 103</b>
<b>Indice de figuras.....</b>	<b>Pag. 105</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>Pag. 108</b>

# Capítulo 1.

## Introducción.

### 1.-Presentación.

Este Trabajo Final de Grado se denomina “Gestión urbanística de suelo urbano sin urbanización consolidada en la zona residencial urbanización La Drova de Barx (Valencia)”. Se incluye dentro de la modalidad de TFG de *Desarrollo de Proyectos Técnicos de Construcción*, siendo el área temática a la que se puede adscribir, por su afinidad con el contenido, la de *Intervención en Edificación No Patrimonial y Arquitectura Tradicional*, pues consiste en desarrollar la gestión urbanística necesaria para dotar a parcelas de suelo urbano con edificación consolidada de los servicios mínimos fundamentales de los que carecen para obtener la condición de solar.

Se trata de parcelas pertenecientes al Suelo Urbano de la población de Barx (Valencia), concretamente de una urbanización denominada “La Drova” situada al sur del término municipal y limítrofe con el término municipal de Gandia. Las parcelas de esta zona poseen una urbanización precaria que no fue ejecutada siguiendo las directrices de ningún tipo de planeamiento ni de proyecto de urbanización, sino que tales parcelas surgieron por la vía de hecho a lo largo de los años 70 y fueron incluidas en las Normas Subsidiarias como suelo urbano por vía

del criterio de consolidación y no por el de ejecución del planeamiento. La actuación objeto de este trabajo contempla tanto las operaciones físicas como las jurídicas, necesarias para obtener la condición de solar de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (en adelante LUV), dotando a estas parcelas de servicios fundamentales que no existen en la actualidad:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

## 2.-Motivación.

Cabe destacar que el urbanismo es una de las disciplinas de la titulación del Grado en Arquitectura Técnica, que presenta a día de hoy, muchas oportunidades de trabajo, principalmente en las actuaciones que precisan realizarse en suelo urbano (planes de reforma interior, programas de actuación integrada o aislada, etc.)

Finalizado el “boom” inmobiliario de los últimos años, basado fundamentalmente en un crecimiento urbanístico expansionista, actualmente nos encontramos con la necesidad de analizar las condiciones que, en la actualidad, presentan los núcleos urbanos ya construidos, encontrándonos con situaciones que precisan, entre otros,

una regularización de espacios, dotación de servicios fundamentales, mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, etc. Uno de estos casos, es el que trata este trabajo, el de la dotación de servicios en zonas de suelo urbano sin urbanización consolidada.

### 3.-Objetivos.

El presente trabajo tiene como objetivo principal el de exponer toda la tramitación jurídica y el procedimiento administrativo, con el fin de desarrollar un Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) por gestión directa, con la alternativa técnica que contendrá el correspondiente proyecto de urbanización, la proposición jurídico-económica, el proyecto de reparto de cuotas de urbanización, la licitación de las obras de urbanización y la ejecución de las mismas.

El objeto del presente PAI de promoción directa es que el Ayuntamiento ejecute el proyecto de urbanización de las calles delimitadas en el ámbito de actuación, que comporta convertir en solar las parcelas afectadas, conforme a los artículos 21.4.c, 58.6 y 155 de la LUV, a los solos efectos de la ejecución de la obra pública en el ámbito de la urbanización, sin que sea precisa la cesión de terrenos.

Los objetivos específicos son el estudio de la normativa vigente y el planeamiento que afecta a la zona, análisis de la problemática existente en la zona y propuesta de soluciones teniendo en cuenta el elevado grado de consolidación existente por edificaciones en el ámbito de la actuación y la carencia de las infraestructuras básicas que permitan la calificación legal de solar. Se establecerá una secuencia de fases en el procedimiento de gestión urbanística para dotar a las parcelas del ámbito de la actuación integrada, de los servicios mínimos

fundamentales de los que carecen. Se relacionarán los documentos y trámites jurídicos a realizar previamente a la ejecución de las obras de urbanización, y se incidirá en la problemática y particularidades propias de este procedimiento en un suelo urbano con parcelas ya edificadas, y con una urbanización precaria e incompleta.

#### **4.-Metodología.**

Para la elaboración del presente trabajo se ha seguido una metodología basada en las siguientes fases:

- 1- Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a programar.
- 2- Estudio de la situación actual de la zona donde se va a actuar.
- 3- Redacción de la documentación que debe contener el Programa para el desarrollo de la Actuación integrada que será, de acuerdo con el artículo 125.1 de la LUV, la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica.
- 4- Alternativa Técnica con la identificación y delimitación del ámbito de la Actuación Integrada coincidente con las parcelas recayentes a las calles a urbanizar, así como el Proyecto de Urbanización que contiene la especificación de las obras necesarias, a ejecutar para el desarrollo total de la Actuación Integrada, con el fin de obtener la calificación legal de solar de las parcelas afectadas, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la LUV.

- 5- Proposición Jurídico-económica, que determinará las bases y condiciones jurídicas, económicas y financieras para la gestión de esta actuación, con la asunción por el Ayuntamiento de la gestión directa.
- 6- Expediente de imposición de cuotas de urbanización, estableciendo el reparto de las mismas cumpliendo el objetivo de la máxima distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de la actuación. No existe reparcelación de terrenos, pues no se precisa la cesión de terrenos, ya que la delimitación de las parcelas y las alineaciones de las mismas con el vial se encuentran materializadas, por lo que la reparcelación será económica.
- 7- Licitación de las obras de urbanización. Se realizará por el procedimiento abierto, proposición económicamente más ventajosa, con observancia de las exigencias fijadas en la Ley de Contratos del Sector Público.
- 8- Ejecución de las obras de urbanización. El plazo de desarrollo de las obras es inferior a 12 meses y se realizarán en una única fase.
- 9- Aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación. Tendrá lugar una vez recibida la obra y aprobada la certificación final de la misma.

## Capítulo 2.

### Contenido.

#### 5.-Antecedentes.

La urbanización La Drova, sita en el término municipal de Barx, población de la comarca valenciana La Safor, es una de las muchas urbanizaciones de baja densidad, nacidas en los años 60 y 70 del siglo pasado, con déficits urbanísticos importantes. Su origen, muy a menudo irregular, su destinación inicial como segunda residencia que después pasó a ser vivienda principal, el hecho de concentrar en muchos casos población de bajo poder adquisitivo, el olvido que han sufrido durante muchos años por parte de las administraciones públicas y la incapacidad de acabar de resolver los déficits originarios de estas urbanizaciones, confieren a estas unas características específicas.

En el caso de la urbanización La Drova de Barx, nos encontramos con una urbanización que comprende un núcleo del suelo urbano de Barx dedicado, inicialmente, a una población de carácter estival y surgido con el desaforado proceso especulativo de los años 70, que a tenor del poder normativo de lo fáctico fue objeto de legalización en el correspondiente instrumento de planeamiento (Normas Subsidiarias Municipales de Barx), y que ha resultado un suelo urbano consolidado donde se reside ya, fundamentalmente, como primera residencia durante todo el año.



*Foto 5.1. Vista aérea de la urbanización La Drova con el casco urbano de Barx al fondo. Año 2010. Fuente Ajuntament de Barx.*

El resultado es, pues, una diseminación de urbanización con servicios parcheados, infradimensionados y obsoletos que, en la mayor parte de las ocasiones, son incapaces de dar servicio adecuado ni siquiera a los asentamientos originarios que los implantaron de cualquier manera, dado el aumento de las necesidades que la sociedad actual posee con respecto a la requerida por los propietarios de dichas implantaciones de carácter casi rural surgidas sobre todo a partir de la década de los 70.



*Foto 5.2. Calles de la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia.*



*Foto 5.3. Calles de la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia.*

El Ayuntamiento de Barx lleva desde finales de la década de los 90, realizando actuaciones de urbanización en el suelo urbano de La Drova. La primera actuación que se realizó fue la de la unidad de actuación número 1 de La Drova, pero en esta no se ejecutó la dotación del servicio de alcantarillado, pues según el artículo 14 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Barx, se permitía “la conexión a una unidad de depuración biológica de las aguas negras propias”, ello con objeto de suplir la inexistencia del alcantarillado general. Posteriormente, en las sucesivas actuaciones que se realizaron, sí se dotaba a las parcelas de una red de saneamiento con las respectivas acometidas domiciliarias, pero esta red no se podía utilizar hasta que no se realizara el colector general para la conducción de las aguas residuales de la urbanización La Drova a la EDAR de Barx.

La Confederación Hidrográfica del Júcar, en relación a los vertidos y depuración de las Aguas Residuales de las viviendas de la urbanización La Drova, desde marzo de 2010, viene requiriendo continuamente al Ayuntamiento para la legalización de todos los vertidos de dicha zona, amenazando con la imposición de sanciones muy elevadas.

La realidad actual, es que las aguas residuales de la zona urbana de la Drova, con una extensión de 784.628 m<sup>2</sup>, y con unas 450 viviendas unifamiliares, van a parar, en unos casos a fosas sépticas y en otros a los denominados “avencs”, es decir, cavidades cársticas naturales, ignorando el Ayuntamiento la localización de muchos de ellos, por ser de origen antiguo. También se ha dado el caso de casas que han hecho reformas y han descubierto que una parte de los desagües de la casa iban a una fosa séptica pero otra parte se perdían en el subsuelo de la finca, sin perjuicio de la dudosa funcionalidad de muchas fosas sépticas. Así mismo, hay muchos propietarios que han comprado casas antiguas

y no saben de la existencia o situación de la fosa séptica ni a donde desaguan las aguas negras.

Debido a esta situación, se está produciendo un vertido continuo de aguas negras al subsuelo en la zona La Drova de Barx, con la consiguiente contaminación de los acuíferos, por la situación geográfica dominante de Barx (situado a 400 m. de altura sobre el nivel del mar), respecto al Este con Gandia y al Norte con Simat de la Valldigna, la filtración de estas aguas hacia cotas inferiores está contaminando los acuíferos de Gandía y Simat de la Valldigna, en un proceso de deterioro cada vez más grave.

Vista la urgencia de subsanar este problema, la Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, Direcció General de Agua, Área de Planificación e Infraestructuras Hidráulicas, ha realizado, mediante la entidad gestora de contratación Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR), la obra del Colector General de La Drova para la conducción de las aguas residuales de la urbanización La Drova a la EDAR de Barx, recepcionado en Abril de 2011. Puesto en funcionamiento el colector general, el Ayuntamiento ha realizado una serie de actuaciones en las que se conectaron las calles de la urbanización que ya disponían de red de saneamiento a dicho colector general.

Para cumplir con el requerimiento de la CHJ, el Ayuntamiento ha presentado un Plan temporal de ejecución de toda la red de alcantarillado interno de la urbanización La Drova, dividiéndola por fases y determinando el orden y plazos de ejecución de la misma. No obstante, la ejecución de estos plazos previstos presenta las siguientes dificultades:

- Se trata de un suelo urbano de carácter extensivo, con una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup> (no obstante la media supera los 1.200 m<sup>2</sup>), todo lo cual implica un coste de repercusión muy alto por vivienda.
- Hay que añadir la crisis económica en la que está inmersa a población de Barx, al igual que el resto del país en general.
- La escasez de recursos (tanto presupuestarios como de personal) de los que dispone un ayuntamiento pequeño, como el Ayuntamiento de Barx, para hacer frente de forma inmediata a estas carencias.

Pese a estas dificultades expuestas, el Ayuntamiento de Barx, de ninguna manera está permaneciendo inactivo ante la situación heredada de la falta de infraestructuras de La Drova. No obstante, eso sí, este Ayuntamiento, está actuando de forma paulatina pero continuada, dentro los escasos recursos económicos con los que dispone, ejecutando año tras año obras de alcantarillado tal como se ha expuesto, así como buscando toda forma de subvenciones en programas diversos para hacer posible las obras, con mucho sacrificio por parte de los ciudadanos por el problema añadido de la situación económica existente en la actualidad.

## 6.-Condicionantes previos.

La entrada en vigor de la LUV y del ROGTU, establece un punto de inflexión en cuanto al desarrollo y gestión de los suelos semiconsolidados, tan abundantes en las zonas de interior de la Comunidad Valenciana, donde la proliferación incontrolada de

asentamientos de segunda residencia posee una larga tradición. Los problemas urbanísticos a nivel de servicios básicos se derivan de dicho crecimiento más o menos espontáneo, sin el respaldo de un planeamiento global que haya dado forma lógica y sostenible al trazado y mantenimiento de dichos servicios.

El resultado es, pues, una diseminación de urbanizaciones con servicios parcheados, infradimensionados y obsoletos que, en la mayor parte de las ocasiones, son incapaces de dar servicio adecuado ni siquiera a los asentamientos originarios que los implantaron de cualquier manera, dado el aumento de las necesidades que la sociedad actual posee con respecto a la requerida por los propietarios de dichas implantaciones de carácter casi rural surgidas sobre todo a partir de la década de los 60.

Tras la aprobación de la citada ley, sin embargo, se asume que aquellos que poseen los servicios instalados y en funcionamiento, siempre y cuando tengan patrimonializado su aprovechamiento, quedarían exentos del pago de cuotas por la urbanización, en el caso de que **no** se trate de una primera implantación, y los servicios se instalaran en su día legalmente.

Como punto de partida cabe reseñar los artículos que condicionarán la redacción del Proyecto de Urbanización, dado el tratamiento de semiconsolidados que le adjudica la LUV.

Los artículos 27, 28, 29 y 30 de la LUV, y los artículos 236, 239, 240, 241, 242 y 243 del ROGTU establecen el régimen aplicable a las áreas semiconsolidadas, y textualmente se cita, con respecto a los servicios que conforman la urbanización lo siguiente:

*Art. 28.3 “En las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización de los mismos, ...”*

*“Las edificaciones preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados.”*

La redacción del Proyecto de Urbanización se plantea, por lo tanto, no ya como un comienzo en el que se diseñan las redes partiendo de cero, sino como un trabajo de ajuste entre lo que está ejecutado, y los servicios a implantar para aquellos propietarios que no estén consolidados, en este caso no por la urbanización, sino por la edificación. La renovación íntegra de los servicios no puede plantearse desde un punto de vista ético, ya que sitúa en una posición muy delicada a los propietarios de parcelas que, teniendo servicios obsoletos, no hayan patrimonializado el aprovechamiento correspondiente a su suelo, ya que en caso de renovar servicios, estarían abonando la totalidad de los costes de urbanización, y la mejora que eso supondría para la totalidad de los propietarios, aunque la presencia de dichos servicios les confiera la condición de solar.

De ahí la importancia de justificar mediante un informe exhaustivo y riguroso el estado, trazado y grado de servicio de las infraestructuras básicas existentes que permitan justificar un expediente de cuotas acorde con la legalidad vigente.

Para la redacción del informe establezca el estado de los servicios se deberá recabar información de las empresas suministradoras, así como del Ayuntamiento, información que se ha apoyará y cotejará con un

concienzudo trabajo de campo, que incluya la recogida de datos in situ y en formato fotográfico, y su representación en los planos que se anexarán al documento, con una descripción completa de los mismos, tanto gráfica como escrita.

## 7.-Situación actual de los servicios urbanísticos.

Los servicios urbanísticos básicos, definidos en la LUV como aquellos que confieren a las parcelas la condición de solar, son los que han tenido en cuenta a la hora de diagnosticar la situación actual de los servicios urbanísticos existentes en la urbanización La Drova. En base al texto legal, citamos textualmente:

Artículo 11:

“2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.”

La red de telefonía, existente en algunas zonas de la urbanización y ejecutada como tendido aéreo sobre postes de madera, se ha recogido en el plano de servicios existentes por rigor profesional, aunque no será motivo de actuación urbanística alguna, ya que no forma parte de los servicios básicos para dotar a las parcelas de la condición de solar.

Como se ha mencionado anteriormente en los antecedentes, el Ayuntamiento de Barx lleva desde finales de la década de los 90, realizando actuaciones de urbanización en el suelo urbano de La Drova, por lo que existen servicios urbanísticos, en condiciones adecuadas, en las zonas donde el Ayuntamiento ya ha realizado actuaciones urbanísticas por gestión directa, y en las que los propietarios, por gestión indirecta, han ejecutado programas de actuación aislada, ello sin perjuicio de las carencias de red de saneamiento, existentes en algunas de las zonas donde se ha actuado.

Visto lo anterior, procedemos a evaluar la situación actual en las zonas donde no se ha realizado ninguna actuación urbanística, reflejando de manera autónoma para cada uno de los servicios en los siguientes subapartados, siguiendo el orden marcado por el artículo de la LUV anteriormente reseñado.

## 7.1 Acceso rodado.

Los pavimentos existentes son en su mayoría de riegos asfálticos muy deteriorados, con gran número de baches y levantados por la raíces de los árboles de las parcelas. La capa de rodadura se encuentra cubierta por gravilla de desgaste, y los daños superficiales son muy importantes, pudiendo observarse a simple vista la fisuración del riego y, en algunos casos, su rotura total y desprendimiento. No respetan las prescripciones del PG3 ni de las Instrucciones de Carreteras IC-3.1 e IC-6.1 sobre trazado y firmes de carreteras.



*Foto 7.1. Estado del firme en calles de la urbanización La Drova.  
Año 2012. Fuente propia.*

A esto hay que añadir, que la mayor parte de los viales se ejecutaron sin aceras y sin respetar una sección tipo del viario, con lo que sus límites no llegan hasta los lindes de las parcelas, no cumpliéndose los

preceptos estipulados legalmente para conferir a éstas la condición de solar. Esos terrenos han sido conquistados por vegetación de monte bajo, que crece de manera indiscriminada, y contribuye a la destrucción de la capa de riego mediante el crecimiento de sus raíces, a falta de una base normalizada.

La instalación del servicio de saneamiento obliga a la apertura de zanjas de grandes dimensiones en el centro de los viales, con lo que se provocará la demolición de gran parte del viario, debido a los anchos insuficientes que éste posee. Su reposición correrá a cargo de la mencionada indemnización.

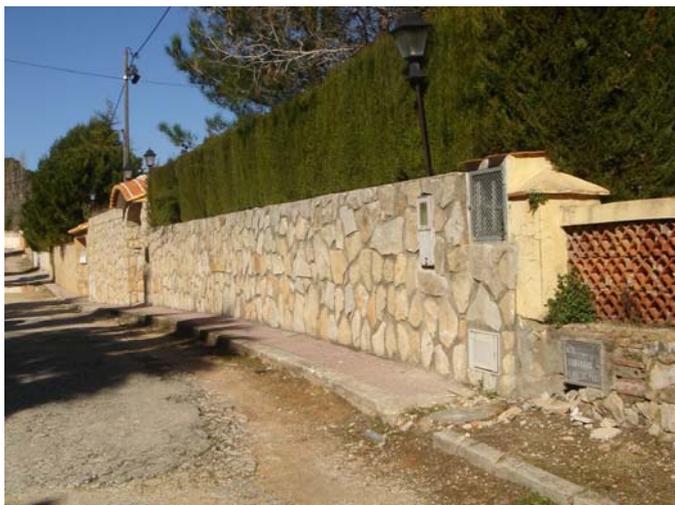
Se considera pues, que los pavimentos existentes no reúnen las características mínimas, por lo que el acceso rodado requiere de una primera implantación.

## 7.2 Agua Potable.

La red actual se compone de dos zonas diferenciadas, la zona de cotas inferiores con un sistema ramificado por gravedad convencional suministrado por el depósito principal sito en la partida Picaio, y la zona de cotas más elevadas cuya distribución se realiza mediante un rebombado a un depósito situado en la cota más alta de la urbanización. Las diferencias de cota entre el citado depósito y las zonas de suministro oscilan entre los 10 y los 80 metros.

En esta red de agua potable se han venido realizando, desde finales de los años 90, obras de mejora, adaptación, adecuación y modernización de la misma. Estas obras se han realizado, bien por la empresa concesionaria del servicio de agua potable, dentro de su plan de inversiones, o bien por el Ayuntamiento con medios propios y subvenciones. No obstante, la realidad actual es que esta red sigue

siendo deficitaria en muchos tramos por estar infradimensionada, con una presión de trabajo baja debido a problemas de calcificaciones y pérdidas de la tubería, con una reducción considerable de sección en el interior, lo que incrementa la pérdida de carga de la tubería, y con numerosas fugas que dan como resultado un rendimiento muy bajo de la red.



*Foto 7.2. Acometidas de agua potable en la urbanización La Drova.  
Año 2012. Fuente propia.*

Sin embargo, no se considera una primera implantación, ya que el servicio existe para aquellas viviendas que poseen acometida de agua. La red de agua potable se seguirá renovando y ampliando, pero solo pagarán cuotas por los costes de urbanización por la implantación de este servicio, las parcelas que no dispongan de acometida y no tengan edificación consolidada ni hayan patrimonializado su aprovechamiento.

### 7.3 Energía eléctrica.

El suministro eléctrico se realiza por un punto de alimentación principal, mediante una Línea Aérea de Media Tensión que discurre de este a oeste de la urbanización. La red a su vez se va bifurcando por las diferentes calles llegando a cuatro centros de transformación desde los cuales va ramificándose y abasteciendo a la totalidad de las parcelas edificadas. Al final de cada una de las ramificaciones se sitúa un poste de hormigón prefabricado de conversión de línea aérea en subterránea, que permite realizar las acometidas subterráneas a cada una de las parcelas. En el año 2000 se realizó en la unidad de actuación número 1 de La Drova, y en algunas parcelas circundantes a la misma, un enterramiento de las líneas eléctricas y la renovación de las cajas generales de protección de las acometidas domiciliarias de las parcelas correspondientes, ello mediante la supervisión de la empresa suministradora IBERDROLA.

Los trenzados de las líneas aéreas de baja tensión se encuentran en buen estado, y los postes son en su mayoría de hormigón prefabricado relativamente nuevos, aunque aún existen postes de madera con anclaje al suelo metálico, con lo que el servicio no se puede considerar de nueva implantación para los propietarios de las parcelas ya edificadas.

La red, propiedad de la empresa IBERDROLA Distribución Eléctrica S.A.U., y según la información de la misma, garantiza el suministro para los abonados actuales, así como sus posibles peticiones de ampliación de potencia. Sin embargo, en los casos de segregación de parcelas, o de edificación de aquellas que no lo están en la actualidad y que podrían hacerlo legalmente, la compañía exigirá que la ampliación de la red corra a cargo del peticionario.



*Foto 7.3. Líneas eléctricas aéreas en calles de la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia.*

No se trata, pues, de la primera implantación del servicio, por lo que el proyecto de urbanización deberá respetar los trenzados actuales, apropiados para las edificaciones existentes, contemplando tan sólo la ampliación de las líneas de baja tensión necesarias para el abastecimiento de los propietarios que no posean el aprovechamiento materializado, y para los que supondrá su primera implantación.

#### **7.4 Red de alcantarillado.**

La urbanización La Drova no disponía de red de saneamiento de aguas residuales o pluviales. Actualmente existe red de saneamiento en algunas calles a raíz de las actuaciones urbanísticas que se están realizando desde el año 2000, por el Ayuntamiento mediante gestión directa, y por los propietarios mediante programas de actuación aislada

por gestión indirecta. En el año 2011, la Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, Direcció General de Agua, Área de Planificación e Infraestructuras Hidráulicas, realizó, mediante la entidad gestora de contratación Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR), la obra del Colector General de La Drova para la conducción de las aguas residuales de la urbanización La Drova a la EDAR de Barx, recepcionándose la misma en Abril de 2011, por lo que tras la puesta en funcionamiento del colector general, el Ayuntamiento está realizando las actuaciones necesarias para conectar las calles de la urbanización que ya disponían de red de saneamiento a dicho colector general. Por lo tanto, la ejecución de la red de saneamiento se considera primera implantación del servicio para todos los propietarios. La ejecución del saneamiento conlleva la demolición del asfaltado realizado en su día, ya que las zanjas tienen un tamaño considerable, y discurren por el centro del vial.

### **7.5 Alumbrado público.**

Exceptuando las zonas donde ya se han realizado las actuaciones urbanísticas de implantación de este servicio, el alumbrado público no se encuentra instalado en la actualidad, por lo que estamos ante un caso claro de primera implantación. El servicio comprenderá no sólo las luminarias, sino todas las líneas y elementos necesarios para su instalación, incluyendo los centros de transformación que sean requeridos por su consumo de potencia.

### **7.6 Acceso peatonal y encintado de aceras.**

La mayoría de las parcelas no cuentan con el encintado de aceras en al menos en uno de los lindes de la parcela, tal y como exige el artículo 11 de la LUV. Respecto a las parcelas que disponen de aceras, estas no son

compatibles con los niveles y rasantes de la urbanización a ejecutar, y además tienen diferentes cotas o niveles de acceso a las parcelas particulares existentes, en la mayor parte edificadas, lo cual obliga a ejecutar nuevas aceras. Así mismo, la mayor parte de las aceras se han ejecutado con anchuras inferiores a las exigidas por las normas de accesibilidad vigentes en la Comunidad Valenciana, y con materiales que impiden considerar el servicio como ya instalado, sin resaltes ni bordillos, y con una simple capa de mortero de cemento sobre el terreno original. Se trata pues de una primera implantación del servicio.



*Foto 7.6. Acera no compatibles en calles de la urbanización La Drova.  
Año 2012. Fuente propia.*

## 8.-Consideraciones jurídicas.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barx, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 29 de noviembre de 1988, contemplan el suelo objeto del presente Programa de Actuación Integrada, como "SUELO URBANO RESIDENCIAL".

En estas Normas Subsidiarias no se delimitó ninguna Unidad de Ejecución que comprendiera la zona objeto del presente Programa, por lo que se redada el presente Documento, por encargo del Ayuntamiento de Barx, con fin de que mediante el Programa de Actuación Integrada se ejecute, por gestión directa, el proyecto de urbanización de las calles Penya Migdia, Mollons y continuación C/ del Toro, de ejecución de obra pública, que comporta convertir en solar las parcelas afectadas, conforme a los artículos 21.4.c, 58.6 y 155 de la LUV a los solos efectos de la ejecución de la obra pública y del ámbito de la urbanización, sin que sea precisa la cesión de terrenos, ya que la delimitación de las parcelas y las alineaciones de las mismas con el vial se encuentran materializadas.

El conjunto de operaciones descritas, que como se ha dicho tiene como objetivo ejecutar las previsiones de la ordenación urbanística vigente, conforman el contenido de lo que se conoce como actuación integrada, que el artículo 14 de la LUV, se define como el proceso urbanístico en el que se establecen las condiciones jurídicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar en solares, susceptibles de ser edificados, el suelo urbano sin urbanización consolidada.

La disposición adicional segunda de la LUV prescribe que el suelo urbano que, a la entrada en vigor de esta Ley, no se encuentre incluido

dentro de unidades de ejecución, mientras éstas no se delimiten, se ejecutan conforme al régimen de actuación aislada. Durante la vigencia de la LRAU se ha discutido ampliamente acerca de la posibilidad de ejecutar el suelo urbano en régimen de actuación integrada, incluso con pronunciamientos jurisprudenciales contradictorios.

Este debate jurídico fue parcialmente resuelto por la doctrina sentada por la Sala en el Recurso de Casación para la Unificación de Doctrina nº 2/05, en su Sentencia de 02/11/2006, en la que se dice que: la regla general es ejecutar el suelo urbano mediante actuaciones aisladas, operando las actuaciones integradas de forma excepcional y cuando concurre razones técnicas que justifican la idoneidad de su aplicación; se vincula la actuación aislada al suelo urbano consolidado y la actuación integrada al suelo urbano no consolidado, categorización ésta que no recoge la LRAU, sino que se instaura con la Ley 6/98 de 18 de Abril.

La LUV intenta dar pautas más concretas para delimitar el régimen de actuación aislada e integrada, aunque en situaciones concretas tal delimitación es difusa. No obstante ello, sienta como criterio el que las actuaciones integradas operan en suelo urbano no consolidado, el cual define en el artículo 10.3, y su ámbito lo constituye una unidad de ejecución, que necesariamente ha de comprender los terrenos necesarios para producir más de un solar de forma simultánea. Se crea, por tanto, un vínculo entre actuación integrada y unidad de ejecución.

Sin embargo, esta regla general de unidad de ejecución = actuación integrada tiene una excepción en la propia Ley y, en particular, en su artículo 21.4 c).

En efecto, dicho artículo admite que se aplique, en suelo urbano no consolidado, el régimen de actuación integrada, sin necesidad de delimitar previamente una unidad de ejecución, cuando concurren, de manera conjunta, los siguientes supuestos de hecho:

- a) Apertura de una calle, impulsada por la Administración o particulares,
- b) Que convierta en solares parcelas resultantes,
- c) Que las parcelas resultantes necesariamente no han de estar consolidadas por la edificación (vacantes), salvo que la edificación existente sea ruinosas.

La excepción, además, alcanza al régimen de deberes de los propietarios dado que, pese a tratarse de un suelo urbano no consolidado, es asimilable al de un suelo urbano consolidado (cesión de vial, que no es necesario en esta actuación y el pago del coste de la urbanización en la parte alícuota). Es más, en la nueva redacción dada al artículo 21.2 por el Decreto Ley 1/2008 de 27 de Junio, se exceptiona del deber de cesión del 5% del aprovechamiento tipo, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, a las actuaciones integradas previstas en el apartado 4.c de dicho artículo.

A diferencia de las actuaciones aisladas, que no siempre precisan de programa, toda actuación integrada, incluida la prevista en el citado artículo 21.4 c, precisa de un programa, cuyo objeto viene definido en el artículo 117 de la LUV, a saber:

- a) Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.

- b) Programar los plazos para su ejecución.
- c) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- d) Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados.
- e) Fijar las garantías de su cumplimiento.

Según declara el artículo 117.4 de la LUV, la ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir sobre su gestión directa o indirecta.

Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta es financiada con fondos públicos y gestionada por la administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.

Dicho de otra manera, en la gestión directa el agente urbanizador es la propia Administración, sin perjuicio de que contrate con terceros la realización de las prestaciones que comporta una actuación integrada.

En la gestión directa se omite el proceso selectivo para designar al agente urbanizador, sujetándose la contratación de las prestaciones básicas (redacción de proyectos y ejecución de la obra de urbanización) a la normativa vigente en materia de contratación pública.

La decisión acerca de gestionar directa o indirectamente una actuación integrada no es un acto reglado, sino discrecional, no exento por ello de

motivación. En efecto, la ley no establece unos supuestos en los que procede una u otra modalidad de gestión, sino que la decisión recae en la Administración, en quien reside, en régimen de exclusividad, la competencia para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

En este punto, cabe mencionar la jurisprudencia del TSJCV, que en sentencia de núm. 473/05, de 27 de Abril declara que: *“la actividad urbanística es una función pública y corresponde a la Administración definir la política urbanística, que se expresa en la elaboración, revisión o modificación de Planes y Programas: la iniciativa privada tiene la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas, pero excede de su derecho el obtener una concreta clasificación, sectorización, calificación o programación: Administración Local: facultad de rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.*

*La aprobación por el Ayuntamiento del Programa de Actuación Integrada, o de alguna de las alternativas presentadas, no se rige estrictamente por el principio de legalidad, no tiene carácter reglado como sucede como supuesto típico con las licencias de edificación, sino que existe un amplio margen de discrecionalidad, atendiendo, por lo que ahora interesa, al principio de oportunidad.”*

La LUV contiene una regulación parcial de la gestión directa, que posteriormente completa el ROGTU. No obstante ello, el Real Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo (DOCV 30 de Junio) modifica el

artículo 128 de la LUV potenciando la gestión directa en aras al fomento de iniciativas para la promoción de viviendas de protección pública.

A efectos sistemáticos cabe reseñar aquí las determinaciones que son esenciales y deben ser tomadas en consideración para la formulación y aprobación del presente programa:

1. La alternativa técnica vendrá conformada por la documentación expresada en el artículo 126 de la LUV, sin que sean preceptivos los contenidos a que se refieren las letras f) e i). (novedad del D-Ley 1/08).
2. La proposición jurídico-económica se conformará de la documentación expresada en los apartados a y b del artículo 127 del referido texto legal.
3. Al no tratarse de un procedimiento selectivo se expondrá al público, conjuntamente, la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, que se presentarán de forma abierta.
4. El Ayuntamiento podrá repercutir los gastos de gestión directa mediante la imposición y liquidación de cuotas de urbanización o mediante tasas aprobadas al efecto. Sin perjuicio de ello, la retribución puede materializarse tanto en suelo como en metálico. Únicamente es obligada la retribución en suelo para la propiedad si el agente urbanizador asume la obligación de recibir como retribución el suelo vinculado a la construcción sujetas a algún régimen de protección pública. (art. 4 del D-Ley 1/08).
5. El Ayuntamiento no percibe beneficio empresarial, pero sí gastos de gestión. De hecho, según la nueva redacción dada al

*artículo 128.4 de la LUV, “La Administración que gestione directamente el programa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en esta Ley para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos. El beneficio empresarial, en los casos de gestión directa, sólo podrá percibirlo el urbanizador que sea sociedad mercantil de capital íntegramente público.”*

6. La liquidación definitiva no está limitada por un precio máximo, por lo que no existe propiamente retasación de cargas, en la medida que el importe de las cargas de urbanización es el que resulte de los gastos efectivamente soportados por la Administración y, en particular, el que resulte de la liquidación definitiva de las obras. En este sentido, en la nueva redacción dada al artículo 128.4 se dice textualmente: *“No rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de la LUV”*.
7. No es necesario que el programa establezca un coeficiente de canje para la retribución en suelo, sino que el mismo se fijará en el proyecto de reparcelación. De fijarse en el programa, el mismo tiene carácter miramiento orientativo.
8. El acuerdo que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera parcialmente, la

actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago a ellas.

9. La tramitación de los programas de gestión directa se contiene en el artículo 272 y 273 del ROGTU, siendo competencia del Ayuntamiento en Pleno su aprobación.

10. El Ayuntamiento no está obligado a prestar la garantía prevista en el artículo 140 de la LUV.

#### Justificación de la innecesariedad de la Integración Paisajística.

Queda claro que el precitado Programa de Actuación Integrada no puede ser considerado en ningún caso como un Instrumento de planeamiento de carácter espacial, de los regulados en el artículo 38 de la vigente LUV, sino más bien como un Instrumento de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, de los que vienen regulados en el artículo 39 de aquella, y que al cual, por lo tanto, no le sería de aplicación la exigencia contenida en el artículo 48, del Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, por el se aprueba Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, el cual establece en su apartado 4 que: "deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística: a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en /os apartados b, c, d y f del artículo 38 de la LUV."

Así mismo, respecto a la cuestión relativa al documento de Memoria Ambiental, señalar que con fecha 30 de abril de 2006 (B.O.E. de 29 de abril de 2006), entró en vigor la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Esta norma supone la transposición de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la

evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La precitada Ley 9/2006 en su artículo 2, define la Memoria ambiental como el documento que valora la integración de los aspectos ambientales realizada durante el proceso de evaluación, así como el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, el resultado de las consultas y cómo éstas se han tomado en consideración, además de la previsión sobre los impactos significativos de la aplicación del plan o programa, y establece las determinaciones finales.

El artículo 3. Ámbito de aplicación, establece que:

*“1. Serán objeto de evaluación ambiental, de acuerdo con esta ley, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:*

*a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.*

*b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*

*2. Se entenderá que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes y programas que tengan cabida en alguna de las siguientes categorías:*

*a) Los que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura,*

*pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*

*b) Los que requieran una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres.*

*3. En los términos previstos en el artículo 4, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente:*

*a) Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.*

*b) Las modificaciones menores de planes y programas.*

*c) Los planes y programas distintos a los previstos en el apartado 2.a).*

*4. Esta ley no será de aplicación a los siguientes planes y programas:*

*a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.*

*b) Los de tipo financiero o presupuestario.”*

El precitado PAI, no implica ninguna actuación que pretenda nuevo crecimiento urbano alguno, ya que simplemente pretende actuar sobre un área de suelo urbano existente, semiconsolidada por la edificación

pero no por la urbanización, así calificado por el Planeamiento de Barx, al establecer que: *“El objeto de la actuación se limita por tanto a dotar a las respectivas parcelas de la condición jurídica de solar, bien mediante la cesión a la Administración Municipal del suelo vial colindante (tramo de vial al que da frente la parcela).”*

Por lo tanto, como hemos apuntado con anterioridad, queda claro que el precitado PAI, no puede ser considerado en ningún caso como un Instrumento de planeamiento de carácter espacial, de los regulados en el artículo 38 de la vigente LUV, sino más bien como un Instrumento de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, de los que vienen regulados en el artículo 39 de aquella, y que al cual, por lo tanto, no le sería de aplicación la exigencia contenida en el artículo 3, puesto en relación con el artículo 12, ambos de Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que regula la exigencia y contenido del documento de Memoria Ambiental.

#### Innecesariedad de justificación de dotación de Agua Potable.

No se implica ninguna actuación que pretenda nuevo crecimiento urbano alguno, sino que se realiza al objeto de consolidar la urbanización existente, completando los servicios existentes, entre los que se encuentra el servicio de suministro de agua potable, con el resto de los servicios necesarios para cumplir con los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente para que las distintas parcelas del precitado ámbito alcancen la condición de solar. Además es el Ayuntamiento de Barx el que en la actualidad esta dotando del servicio de A.P. en la zona de la Drova y solamente una parcela no dispone de

acometida aunque si de posibilidades de conexión mediante la prolongación de la red.

### Innecesariedad de justificación de Conexión de EPSAR.

Por parte del EPSAR se ejecuto el Colector de la Drova para conexión de la zona urbana de la Urbanización de la Drova hasta la depuradora. Con esta actuación se esta ejecutando mandato de la CHJ.

## **9.-Alternativa Técnica.**

### **9.1 Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a programar.**

Como se ha indicado en los antecedentes, no existe un documento que avale la delimitación del ámbito de la actuación y es por tanto la salvedad que nos ofrece el artículo 21.4.c de la LUV la que nos permite determinar dentro del suelo urbano una zona donde se establezca el reparto de los costes de urbanización para dotar a las calles de las condiciones que establece el mismo artículo 11 de la referida LUV y que las parcelas obtengan la consideración de solar.

### **9.2 Ámbito de la actuación integrada.**

El ámbito de la actuación integrada comprende las parcelas recayentes en las calles del área de suelo urbano de "La Drova" en Barx, cuya delimitación se observara en la documentación gráfica del Anexo.

La superficie total de parcelas afectadas por el PAI de las calles Penya Migdia, Mollons y continuación C/ Toro, para el reparto de las cuotas de urbanización correspondientes, es de 35.068,00 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de las calles a urbanizar de 5.937,00 m<sup>2</sup>, con lo que la superficie global

del ámbito de actuación será de 41.005,00 m<sup>2</sup>, quedando delimitado por:

- Norte: suelo urbano, linde posterior de las parcelas recayentes a la continuación de la calle Toro.
- Sur: suelo no urbano, partida del Portell y linde posterior de las parcelas recayentes a la calle de la Umbria.
- Este: suelo urbano, calle l'Esparterola.
- Oeste: suelo no urbano, partida el Pla y linde posterior de las parcelas recayentes a la calle Penya Migdia.

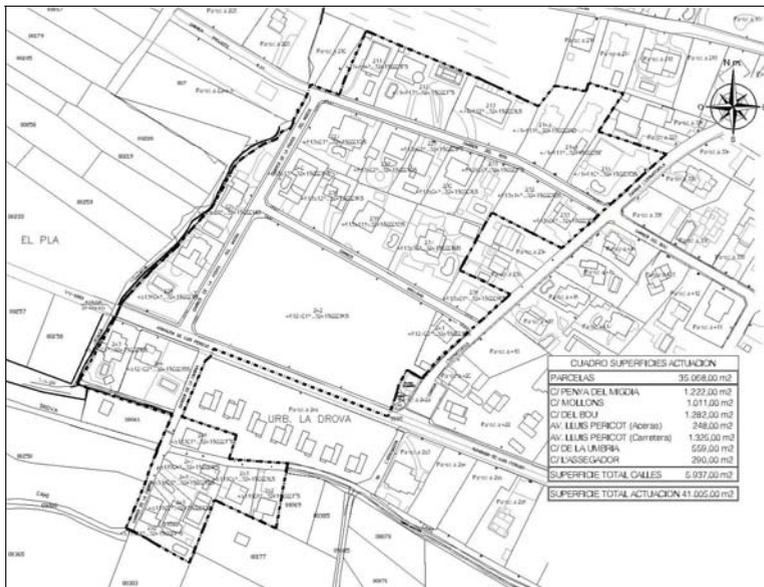


Figura 9.1. Delimitación del ámbito de la Actuación Integrada.  
Año 2013. Fuente Ayuntamiento de Barx.



Foto 9.2. Ortofoto delimitación ámbito PAI. Año 2013. Fuente SEC.



Foto 9.3. Aérea ámbito PAI. Año 2013. Fuente Ayuntamiento Barx.

### 9.3 Situación actual

El ámbito afectado por el presente Programa de Actuación Integrada se encuentra situado al oeste del casco urbano de "la Drova", en Barx, comprendiendo una franja que relativamente cuadrada, situada entre la calle l'Esparterola, calle l'Aliacra, los límites del suelo urbano y los lindes especificados en el apartado anterior.

La topografía del terreno es montañosa y abancalada, con parcelas explanadas sensiblemente llanas en su mayor parte, aunque existen algunas parcelas que mantienen la pendiente natural del terreno, adaptándose la edificación a esta pendiente.

Las calles afectadas se encuentran abiertas y rudimentariamente pavimentadas y algunas disponen en su frente de parte de acera, no obstante este tipo de urbanización no es compatible con la urbanización a realizar y por lo tanto hay que realizar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización.

La cota de la parte baja de la calle de la Umbria es de aproximadamente es de 364,20 m.s.n.m., en la parte central de la calle (cruce desagüe) y la cota en la parte alta en la continuación de la calle del Bou es de 378,80 m.s.n.m, resultando una pendiente media en las calles del 7 %.

En los terrenos afectados por la actuación existen:

- a.- Postes de sustentación de líneas eléctricas para suministro de las edificaciones existentes.
- b.- Pavimento de riegos asfálticos muy deteriorado, con gran número de baches y levantados por la raíces de los árboles de las parcelas.

c.- Aceras no compatibles con los niveles y rasantes de la urbanización a ejecutar.

d.- Diferentes cotas o niveles de los accesos a parcelas particulares existentes, en la mayor parte edificadas, que obligaran a ajustar nuevas las aceras.

El cometido de la alternativa técnica es dotar a la zona de las calles Peña Migdia, Mollons y continuación C/ Toro con los servicios mínimos fundamentales para que las parcela obtengan la condición de SOLAR, siendo los marcado en el artículo 11 de la LUV, que son los siguientes:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

b) Suministro de agua potable (ejecutada en una primera fase, ya que se trata de reposición, en casi la totalidad de las parcelas a excepción de la parcela con número de referencia catastral 4612701YJ3241S0001KS, en la cual el suministro del abastecimiento de agua potable se trata de un servicio de nueva implantación) y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista (ya que todas las parcelas disponen de este servicio, incluso parcela con número de referencia catastral 4612701YJ3241S0001KS, que ya firmo un convenio con la empresa suministradora e instaló un CT con la previsión de dotarse de la potencia necesaria).

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Como se ha puesto de manifiesto en el párrafo anterior en el proyecto de urbanización se diferenciarán dos tipos de capítulos, un primer capítulo que contempla los Servicios Comunes, que les corresponde ser abonados por todas las parcelas dentro del ámbito, que contempla todas las obras comunes a las parcelas existentes en el ámbito de la actuación que son los siguientes:

- Red de saneamiento, pluviales y conexión a la red existente (colector general).
- Alumbrado público.
- Pavimentación y señalización de calles.
- Encintado de aceras.

Y un segundo capítulo correspondiente al Servicio red de agua potable, que es de nueva implantación, y que le corresponderá ser abonado solamente por la parcela con número de referencia catastral 4612701YJ3241S0001KS. Cada uno de estos dos capítulos incluirá su correspondiente subcapítulo de Control de Calidad, Gestión de Residuos y Seguridad y Salud.

#### **9.4 Justificación de la actuación.**

La redacción del documento queda justificada teniendo en cuenta el elevado grado de consolidación por edificaciones en el ámbito de la actuación y la carencia de las infraestructuras básicas que permitan la calificación legal de solar, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la LUV.

Actualmente no existe ninguna Unidad de Ejecución delimitada que afecte al ámbito de este Programa y en la redacción del presente documento no se ha modificado el aprovechamiento tipo medio de las parcelas afectadas ni hay cesiones de suelo a realizar, limitándose la

actuación a la urbanización de los viales públicos existentes y al reparto de las cuotas de urbanización entre los propietarios incluidos en el ámbito de actuación (parcelas recayentes a las calles a urbanizar).

### 9.5 Objeto de la actuación.

El objeto principal del presente Programa de promoción directa es que el Ayuntamiento ejecute el proyecto de urbanización de las calles Peña Migdia, Mollons y continuación C/ Toro, de ejecución de obra pública, que comporta convertir en solar las parcelas afectadas, conforme a los artículos 21.4.c, 58.6 y 155 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana a los solos efectos de la ejecución de la obra pública y del ámbito de la urbanización, sin que sea precisa la cesión de terrenos.

Con la redacción del Documento se conseguirá:

- La identificación del ámbito de la Actuación Integrada coincidente con las parcelas recayentes a las calles a urbanizar.
- Especificación de las obras necesarias a ejecutar para el desarrollo total de la Actuación Integrada, que se contienen en el Proyecto de Urbanización anexo al presente Documento, con el fin de obtener la calificación legal de solar de las parcelas afectadas, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la LUV y repartir las cuotas de urbanización correspondientes entre los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de la actuación.
- Establecer las bases jurídico-económicas para la gestión de esta actuación, mediante la asunción por el Ayuntamiento de la gestión directa.

### 9.6 Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.

En la medida en que se trata de una bolsa de suelo inserta dentro de la malla urbana, e incluso casi completamente edificadas las parcela, la integración y conexión está plenamente garantizada, sin necesidad de ocupar terrenos externos ni acometer obras de envergadura para resolver el enlace con las infraestructuras existentes.

La simple observancia del plano de situación del ámbito del programa verifica la aseveración realizada.

### 9.7 Existencia o no de AIU y, en su caso estatutos y acuerdos sociales de la misma.

La escasa entidad de la actuación urbanística, unido al reducido número de fincas afectadas han determinado la no constitución de ninguna Agrupación de Interés Urbanístico, cuya formación, dicho sea de paso, no es incompatible con el régimen de gestión directa, pues el artículo 144 de la LUV les confiere, como objeto propio de su constitución, la cooperación con el agente urbanizador.

### 9.8 Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada.

La previsión temporal de las actuaciones a realizar una vez aprobado el programa son las siguientes:

a) Formulación del proyecto de cuotas de urbanización:

Se presentará y tramitará conjuntamente con el PAI.

Una vez presentado el proyecto de cuotas de urbanización se procederá, en primera instancia, a la solicitud del certificado de dominio y cargas. Expedido el mismo, se instruirá el correspondiente expediente para su aprobación; se estima que el plazo de tramitación del proyecto de reparcelación oscilará en torno a los 3 meses, en función del número de alegaciones que se formulen.

El órgano competente para la aprobación del proyecto es la Alcaldía Presidencia; sin perjuicio de ello su aprobación ha de ser, en todo caso, simultanea o posterior a la aprobación del PAI.

El acuerdo de aprobación del referido proyecto conlleva el de imposición de las cuotas de urbanización, generándose crédito en la partida presupuestaria correspondiente.

Una vez el acuerdo de aprobación de la reparcelación sea firme se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) Licitación de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de diferir hasta un plazo de 3 años, a contar desde la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, la incoación del correspondiente expediente de contratación de las obras de urbanización.

En caso de que el plazo que medie entre la fecha de inscripción de las cargas correspondientes al Proyecto de cuotas de urbanización y la del inicio de expediente de contratación sea superior a 1 año, antes de la aprobación del expediente de contratación se emitirá informe del arquitecto autor del proyecto sobre la adecuación del presupuesto de la obra a los precios del mercado.

La licitación de las obras de urbanización se realizará por el procedimiento abierto, proposición económicamente más ventajosa, con observancia de las exigencias fijadas en la Ley de Contratos del Sector Público.

c) Plazo para el desarrollo de la obra de urbanización.

Se estima que el plazo de desarrollo de las obras no será superior a 12 meses, a contar desde el acta de comprobación del replanteo, que tendrá lugar una vez el proyecto de reparcelación esté debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Al ser el periodo de ejecución de la obra inferior a 1 año, no procederá, la revisión de precios.

En el pliego de condiciones se preverá que la obra se desarrollará en una fase única, sin que quepa más prorroga que en los supuestos de fuerza mayor y, en su caso, el tiempo necesario para la legalización de las instalaciones eléctricas.

Para la recepción de las obras será necesario que todas las instalaciones, y en particular, las eléctricas estén debidamente legalizadas. En el pliego de condiciones se impondrá al contratista dicha obligación.

d) Plazo de garantía de las obras de urbanización.

Se estima que el plazo de desarrollo de las obras no será superior a 12 meses, a contar desde el acta de comprobación del replanteo, que tendrá lugar una vez el proyecto de reparcelación esté debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Al ser el periodo de ejecución de la obra inferior a 1 año, no procederá, la revisión de precios.

Se admite la opción de fraccionar en fases la ejecución de la obra, siempre que sea viable técnicamente, para facilitar su financiación por la propiedad.

Para la recepción de las obras será necesario que todas las instalaciones, y en particular, las eléctricas estén debidamente legalizadas. En el pliego de condiciones se impondrá al contratista dicha obligación.

e) Aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

Tendrá lugar una vez recibida la obra y aprobada la certificación final de la misma.

La competencia para su aprobación es de la Junta de Gobierno Local, según Decreto de 24 de Junio de 2011 por el cual se delega estas facultades en la Junta de Gobierno Local, previo trámite de información pública por el plazo de 1 mes.

f) Plazo máximo para solicitar licencia e iniciar la obra de edificación.

Las licencias de edificación se podrán otorgar una vez la reparcelación esté aprobada definitivamente y sea firme en la vía administrativa.

El plazo máximo para solicitar la licencia y proceder a la edificación será de 5 años a contar desde la finalización de la obra de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado, por una sola vez, y por periodo no superior a 2 años.

## 9.9 Proyecto de urbanización.

Tal y como se prevé en el artículo 152 de la LUV y 346 del ROGTU la alternativa técnica del programa de actuación integrada ha de estar conformado por un proyecto de urbanización, no siendo admisible, a diferencia de la LRAU, la figura del anteproyecto. Si bien es cierto que tal exigencia ha sido atenuada en el decreto ley 1/2008.

El referido proyecto comprende las obras a que se refiere el artículo 349 del ROGTU, que son:

*“1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, salvo previsión expresa del Plan o de las Bases Particulares, las siguientes: a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres. b) Las redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. c) La red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de evacuación de aguas pluviales y sistema de depuración. d) La red de distribución de energía eléctrica. e) La red de alumbrado público. f) La jardinería en el sistema de espacios libres.*

*2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan, Programa o Bases Particulares.*

*3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y las áreas urbanizadas del entorno y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.”*

Sin embargo, el proyecto no incorpora las obras de gasificación, sin perjuicio de que, con antelación a la licitación de las obras, se convenga

con la empresa suministradora el ejecutar simultáneamente las obras de canalización de la distribución de gas, que sería la solución óptima para evitar actuaciones posteriores.

El contenido del proyecto de urbanización se ajusta a lo dispuesto en el artículo 350 del ROGTU.

El proyecto de urbanización, como parte integrante de la alternativa técnica, se tramitará y aprobará junto al mismo.

Además, como quiera que no se está ante un proceso competitivo, el proyecto de urbanización se someterá a información pública con su contenido completo, incorporando tanto mediciones como cuadro de precios unitarios y descompuestos y resumen del presupuesto.

#### **9.10 Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2 de la LUV.**

*Según el artículo 124.2 de la LUV: “El programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los*

*establecidos por el programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del programa.”*

El presente programa no incorpora ninguno de los objetivos complementarios a que se refiere el precepto citado.

### **9.11 Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental.**

En este punto cabe remitirse al proyecto de urbanización, que prevé una partida específica para el control de calidad en la ejecución de la obra.

Asimismo, y dada las novedades introducidas por la reciente Ley de Contratos del Sector Público, el pliego de condiciones para la contratación de la urbanización incorporará, como criterio para la apreciación de proposición más ventajosa, la acreditación por el licitador de certificados de calidad ambiental, expedido por órgano homologado, sin que la puntuación por este mérito sea inferior al 10% de la puntuación total.

### **9.12 Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.**

En el ámbito de la presente actuación urbanística no concurre elementos alguno susceptible de indemnización.

### 9.13 Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar.

Según el artículo artículo 126.j de la LUV y 308 del ROGTU, la alternativa técnica ha de incluir una estimación preliminar y general de los gastos de urbanización variables, entre los que se incluye las obras de urbanización que deban ser ejecutadas por cuenta de una actuación distinta y posterior pero que, beneficiando a la actuación que es objeto de la Alternativa Técnica, deba ser en parte sufragada con cargo a ésta a través del correspondiente canon de urbanización. También se consideran como tales los derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos y paisajísticos que resulten exigibles para el desarrollo urbanístico de la actuación, así como los correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar de acuerdo con las resoluciones administrativas derivadas de dichos informes.

En el presente programa no procede ningún gasto variable.

## 10.-Proposición Jurídico Económica.

El contenido de la proposición jurídico económica se centra en dos aspectos, a saber:

1.- Determinación de los derechos y obligaciones que dotan de contenido al vínculo jurídico que se crea entre el Ayuntamiento, como agente urbanizador, y los propietarios. El contenido de este vínculo jurídico viene determinado por lo dispuesto tanto en la legislación estatal como la autonómica, en la medida en que configuran el estatuto básico de la propiedad del suelo. Para evitar la reproducción de preceptos legales el presente programa incide sobre cuestiones particulares.

2.- Magnitudes económicas del programa.

### 10.1 Relaciones entre el Ayuntamiento, en calidad de agente urbanizador, y los propietarios de suelo.

Dicha relación se rige, adicionalmente a lo previsto en la normativa vigente, por los criterios siguientes:

- a) En el acuerdo de aprobación del PAI se dispondrá generar crédito por importe equivalente al coste de la programación, cuya financiación integra será con cargo a la imposición y liquidación de cuotas de urbanización. En caso de que se ejerciera el derecho a que se refiere el apartado b), el Ayuntamiento hará efectiva la indemnización con cargo a recursos procedentes del patrimonio municipal del suelo.

- b) En el acuerdo de notificación de aprobación del PAI se facilitará a cada propietario un extracto del contenido económico de la programación, a fin de que manifieste si opta por el ejercicio del derecho reconocido en el artículo 162.3 de la LUV, consistente en: *“Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.”*
- c) El derecho (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios se cifra en el 100 % del aprovechamiento tipo.
- d) El pago de los costes de la actuación será en metálico, sin que quepa la retribución en suelo
- e) El Ayuntamiento no admitirá un fraccionamiento del pago de las cuotas de urbanización superior al previsto en el programa, así como tampoco concederá aplazamiento de pago, por tiempo superior al mínimo establecido para el pago en voluntaria (1 mes desde la notificación del abonaré).
- f) En caso de impago de las cuotas de urbanización por importe superior al 20% del coste de adjudicación de las obras, el Ayuntamiento podrá suspender la ejecución de las mismas. El coste de la indemnización que el contratista de las obras pueda

exigir por motivo de dicho impago se considerará como coste de la obra y se repercutirá al propietario moroso.

- g) El pliego de condiciones para la contratación de las obras fijará varios criterios para la selección de la oferta más ventajosa económicamente. Entre los referidos criterios se incluirá la rebaja en el precio que representará un mínimo del 50 % de la puntuación total. Otro de los criterios para la valoración de las proposiciones serán las mejoras al proyecto que, sin merma de la calidad de la obra, supongan la realización de prestaciones adicionales, directamente vinculadas con el ámbito de programación y cuyo coste sea asumido por el propio contratista. Las mejoras representarán un mínimo del 20% de la puntuación total.
- h) Los propietarios serán invitados por el Ayuntamiento a asistir al acto de apertura de las proposiciones, así como se les notificará el importe de la adjudicación y la identidad de la empresa adjudicataria.
- i) Una vez aprobada la reparcelación e inscrita en el Registro de la Propiedad se entregará a cada propietario una nota simple de la finca de resultado, acompañada del plano acotado de la finca que le ha correspondido en la reparcelación.
- j) Hasta que la reparcelación no esté aprobada definitivamente y el acuerdo de aprobación sea firme en la vía administrativa no se otorgará licencias de parcelación ni de edificación. La única excepción a esta disposición la constituye aquellas parcelaciones que tengan por finalidad la disolución de condominios, siempre que se justifique que los lotes resultantes dan lugar a parcelas superiores a la mínima edificable.

- k) Una vez aprobada la reparcelación se podrán otorgar licencias de edificación, si bien su otorgamiento quedará condicionado a que el inicio efectivo de la obra de edificación no se lleve a término hasta que la urbanización esté finalizada en su totalidad; de esta manera, no es posible simultanear las obras de edificación con las de urbanización.
- l) El otorgamiento de la licencia de edificación exige el afianzamiento del importe íntegro de la cuota de urbanización pendiente de pago más la garantía de reposición de servicios, a razón de 90€ por metro lineal de fachada de la nueva edificación.
- m) Una vez finalizada la obra de urbanización se procederá al deslinde de las fincas resultantes; a tal efecto se citara a todos los propietarios a fin de amojonar “in situ” cada una de las fincas, procediéndose a la entrega de un plano acotado.
- n) En caso de minoración del precio de liquidación de la obra respecto del presupuestado, tal diferencia se hará efectiva en el momento de la liquidación definitiva de la reparcelación, con la compensación de saldos.
- o) Una vez aprobada la reparcelación, será obligación del propietario comunicar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de las fincas, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de otorgamiento del título traslativo del dominio. En dicha comunicación se deberá identificar al nuevo propietario e indicar el domicilio donde practicar la notificación de las cuotas de urbanización que se liquiden a partir de la fecha de la transmisión.

## 10.2 Estimación de los costes de la actuación.

Coste ejecución obras de urbanización; honorarios proyectos y dirección de obras, gestión, tramitación e inscripción en el Registro de la propiedad.

<b>COSTE EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION</b>			
	<b>Servicios Comunes</b>	<b>Serv. Agua Potable</b>	<b>Total</b>
<b><u>PEM PROYECTO URBANIZACION</u></b>	270.654,65	10.014,45	<b>280.669,10 €</b>
Gastos Generales 13%	35.185,10	1.301,88	<b>36.486,98 €</b>
Beneficio Industrial 6%	16.239,28	600,87	<b>16.840,15 €</b>
<b>PRESUPUESTO BÁSICO LICITACIÓN</b>	322.079,03	11.917,20	<b>333.996,23 €</b>
IVA 21%	67.636,60	2.502,61	<b>70.139,21 €</b>
<b>PRESUPUESTO BÁSICO LICITACIÓN CON IVA</b>	389.715,63	14.419,81	<b>404.135,44 €</b>

<b><u>PROYECTOS</u></b>			
1.- Alternativa Técnica - Proyecto Urbanización	12.608,45	466,52	<b>13.074,97 €</b>
2.- P.A.I. y Prop. Jurídico-Económica por Gestión Directa	7.088,47	262,28	<b>7.350,75 €</b>
3.- Memoria Cuotas Urbanización	5.708,49	211,22	<b>5.919,71 €</b>
4.- Dirección Obra Técnico Superior	5.403,62	199,94	<b>5.603,56 €</b>
5.- Dirección Obra Técnico Medio	5.403,62	199,94	<b>5.603,56 €</b>
6.- Dirección Obra Ingeniero Técnico	3.099,08		<b>3.099,08 €</b>
7.- Estudio de Seguridad y Salud	1.260,84	46,65	<b>1.307,50 €</b>
8.- Coordinación Seguridad y Salud	1.621,09	59,98	<b>1.681,07 €</b>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>42.193,66</b>	<b>1.446,53</b>	<b>43.640,19 €</b>

A.- Topografía	2.100,29	77,71	<b>2.178,00 €</b>
B.- Desarrollo de Instalaciones (Ingeniero Técnico Industrial)	3.099,08		<b>3.099,08 €</b>
<b>TOTAL PROYECTOS</b>	<b>47.393,02</b>	<b>1.524,24</b>	<b>48.917,27 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO Y PROYECTOS</b>	437.108,65	15.944,05	<b>453.052,70 €</b>
C.- Gastos Gestión Municipal (IVA incluido)	11.668,26	431,74	<b>12.100,00 €</b>
D.- Gastos de Tramitación e Inscripción en el Registro de la Propiedad (IVA incluido)	3.665,00	135,61	<b>3.800,61 €</b>
<b>TOTAL COSTES ACTUACIÓN</b>	<b>452.441,92</b>	<b>16.511,40</b>	<b>468.953,31 €</b>

Lo que hace un total de los **COSTES DE LA ACTUACIÓN** de **CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (468.953,31 €)** (iva incluido).

No se incluyen dentro del importe de las cuotas de urbanización:

- a) Los gastos derivados de la extinción de los derechos, cargas y obligaciones que graven las fincas de aportación o disminuyan su valor en venta, que serán de cuenta del propietario de la finca gravada.
- b) Las indemnizaciones por instalaciones y obras no compatibles con la ejecución del plan.

### 10.3 Calendario de pagos.

En el momento de aprobarse la reparcelación se acordará la imposición de cuotas de urbanización para financiar los costes de la actuación objeto de programación. La liquidación y cobro de las cuotas se realizará de forma fraccionada y con arreglo al calendario siguiente.

- El primer reparto se realizará dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva de la reparcelación y comprenderá: costes soportados por el Ayuntamiento hasta la fecha (redacción de proyectos), gastos de tramitación, coste de la certificación registral, los costes estimados de la inscripción de la reparcelación.

- El segundo reparto tendrá lugar en el momento de inscribirse la reparcelación e incluirá la diferencia, si la hubiere, por el importe de la minuta de inscripción en el Registro. También se incluirá en este reparto el 10% del precio de adjudicación de la obra, en previsión del coste a soportar dentro de los tres primeros meses.

- Se entenderá, en todo caso, que la plena disponibilidad de los terrenos se produce con la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación.
- El presente Expediente de Cuotas tiene su punto de partida en la asignación de cuotas a pagar o percibir, respecto a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, recogidos en la Cuenta de Liquidación Provisional.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 128.4, párrafo último de la LUV, el Ayuntamiento podrá girar el cobro de las cuotas con carácter anticipado, siempre que la ejecución se encuentre prevista en los tres meses siguientes a su emisión.
- La fijación concreta de la fecha de giro de cada cuota, estará en función del impulso secuencial de la ejecución de las obras por fases. Corresponde a la Alcaldía la determinación de este impulso, que habilitará en cada caso el giro de la parte de cuota correspondiente a cada fase, sin que ello suponga modificación ni alteración alguna de este documento sino, antes al contrario, su propio cumplimiento, todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la redacción, tramitación y aprobación del proyecto de urbanización y de la licitación, contratación y ejecución de las obras, todo lo cual será objeto de la tramitación legal oportuna.
- Una vez se inicie la obra se practicarán tantas liquidaciones como certificaciones de obra se expidan e incluirá la parte proporcional de la dirección de obra y coordinación en seguridad y salud, así como la parte proporcional de los costes de gestión.

- La baja que resulte de la licitación de las obras se aplicará en todas las derramas que se liquiden por el concepto de obras de urbanización.
- El último reparto tendrá lugar dentro del mes siguiente a la expedición del certificado final de obra. Incluirá el importe del coste de la obra pendiente de cobro. Este último reparto contendrá la regularización entre el coste presupuestado de las obras, el importe de la adjudicación del contrato de obras y la liquidación del mismo.
- Una vez recepcionada la obra, se procederá a la liquidación definitiva de la reparcelación, que será aprobada previa audiencia a los propietarios. La liquidación definitiva comprenderá la totalidad de los gastos y el saldo que resulte de restar lo recaudado hasta la fecha.
- En el momento en que el propietario haya satisfecho la totalidad del saldo de la cuenta de liquidación definitiva, se expedirá a su favor certificación acreditativa de tal extremo a fin de proceder al levantamiento de la afección registral.

## **11.-Proyecto de reparto de cuotas de urbanización.**

### **11.1 Circunstancias que motivan el proyecto de reparcelación.**

El expediente de imposición de cuotas de urbanización se formula por el Ayuntamiento de Barx, conjuntamente con el programa para desarrollar una actuación integrada, que tiene como finalidad la urbanización de las calles Penya del Migdia, Mollons y continuación C/ Toro para dotar a las calles de las condiciones que establece el mismo artículo 11 de la LUV y que las parcelas obtengan la consideración de solar.

En la medida en que el programa se gestiona de forma directa, el propio Ayuntamiento es el que promueve todas las actuaciones que derivan del mismo, entre las que figura el proyecto de reparto de cuotas de urbanización, que tiene un objetivo: la urbanización de las calles Penya del Migdia, Mollons y continuación C/ Toro para dotar a las calles de las condiciones necesaria para que las parcelas obtengan la consideración de solar, a fin de que cumplan los parámetros de la ordenación urbanística vigente y puedan ser edificadas, las que no lo estén y se doten de la misma las que ya están edificadas. Estos objetivos se alcanzan cumpliendo la máxima de distribución equitativa de beneficios y cargas.

### **11.2 Descripción del ámbito reparcelable.**

El ámbito de la actuación integrada comprende las parcelas recayentes en las calles Penya del Migdia, Mollons y continuación C/ Toro, del área de suelo urbano de "La Drova" en Barx, cuya delimitación puede observarse en la documentación gráfica del documento (planos).

El ámbito de la zona de imposición de cargas se define como el espacio físico sobre el que se realiza las operaciones físicas y jurídicas que conforman el contenido de la actuación, ámbito que, según lo preceptuado en el artículo 180 de la LUV, se definirá en el propio proyecto expediente de imposición de las cuotas de urbanización dado que la situación de facto supone la inexistencia de parcela que donde se pueda realizar la reparcelación de terrenos y por lo tanto la referida reparcelación será económica.

Tal y como se razona en el programa, y atendiendo al alcance de la actuación-apertura de vial público-, no es preceptivo la delimitación de la unidad de ejecución como marco de la actuación integrada, sino que

el ámbito de la misma lo define el propio programa, que es coincidente con el del área reparcelable.

El área reparcelable comprende estrictamente las fincas definitivas y el vial ya se encuentra cedido al Ayuntamiento. Ello es así, por cuanto el artículo 21.4 letra C) de la LUV admite, con carácter excepcional, las actuaciones integradas, no vinculadas a una unidad de ejecución, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- a) La urbanización de una calle, impulsada por la Administración o particulares,
- b) Que convierta en solares parcelas resultantes

La delimitación del área reparcelable se ha trazado teniendo en cuenta los criterios siguientes:

- Serán objeto de esta delimitación conforme se indica en el plano siguiente todas las parcelas recayentes a las calles Peña del Migdia, Mollons y continuación C/ Toro, incluidas las parcelas que hacen esquina y recaen a dos calles (calle Esparterola, avenida Lluís Pericot).

La superficie total de parcelas afectadas por la actuación de las calles Peña del Migdia, Mollons y continuación C/ Toro, para el reparto de las cuotas de urbanización correspondientes, es de 35.068,00 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de las calles a urbanizar de 5.937,00 m<sup>2</sup>, con lo que la superficie global del ámbito de actuación será de 41.005,00 m<sup>2</sup>, quedando delimitado por:

- Norte: suelo urbano, linde posterior de las parcelas recayentes a la continuación de la calle Toro.

- Sur: suelo no urbano, partida del Portell y linde posterior de las parcelas recayentes a la calle Umbria.
- Este: suelo urbano, calle l'Esparterola.
- Oeste: suelo no urbano, partida el Pla y linde posterior de las parcelas recayentes a la calle Penya del Migdia.

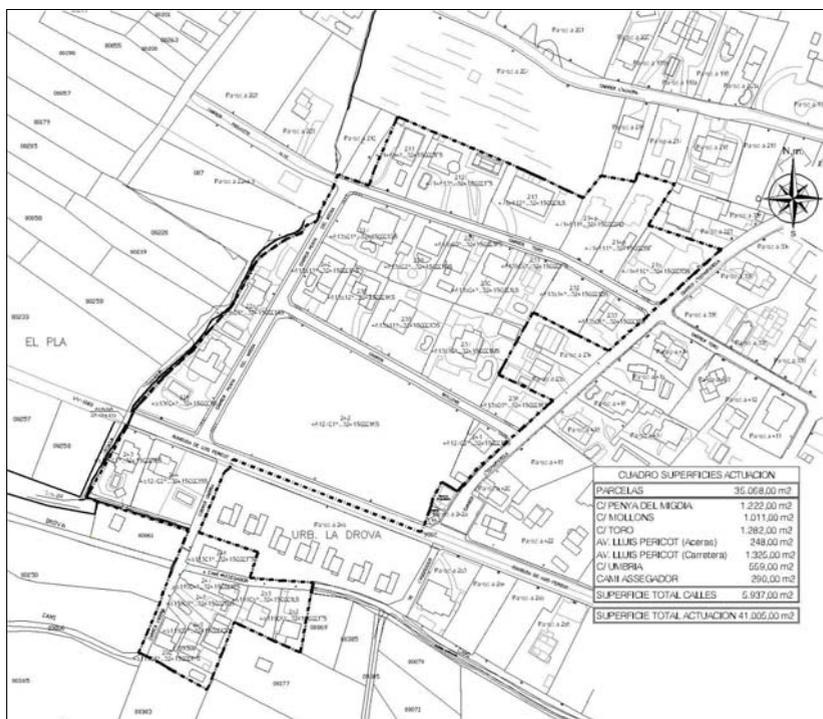


Figura 11.1. Delimitación del ámbito de la Actuación Integrada.  
Año 2013. Fuente Ayuntamiento de Barx.

En total el área de la actuación se compone de las siguientes fincas:

REFERENCIA CATASTRAL	Nº PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
4513604YJ3241S0001IS	226	1.600,00
4513603YJ3241S0001XS	225	1.010,00
4613501YJ3241S0001GS	227	1.349,00
4613513YJ3241S0001RS	240	800,00
4612701YJ3241S0001KS	242	8.395,00
4612702YJ3241S0001RS	241	528,00
4613512YJ3241S0001KS	239	704,00
4613511YJ3241S0001OS	238	1.481,00
4613510YJ3241S0001MS	237	1.756,00
4613509YJ3241S0001KS	236	584,00
4714610YJ3241S0001QS	215	1.200,00
4714611YJ3241S0002AD	214a	960,00
4714611YJ3241S0003SF	214b	960,00
4714612YJ3241S0001LS	213	1.440,00
4714613YJ3241S0001TS	212	1.554,00
4714614YJ3241S0001FS	211	849,00
4613502YJ3241S0001QS	228	796,00
4613503YJ3241S0001PS	229	742,00
4613504YJ3241S0001LS	230	732,00
4613505YJ3241S0001TS	231	771,00
4613514YJ3241S0001DS	232	728,00
4613506YJ3241S0001FS	233	672,00
4512701YJ3241S0001ES	243	759,00
4512702YJ3241S0001SS	244	1.241,00
4511301YJ3241S0001TS	246	544,00
4511904YJ3241S0001PS	247	270,00

4511903YJ3241S0001QS	248	680,00
4511902YJ3241S0001GS	249	480,00
4511901YJ3241S0001YS	250	541,00
4511905YJ3241S0001LS	251	456,00
4511906YJ3241S0001TS	252	486,00
<b>TOTAL</b>		<b>35.068,00</b>

### 11.3 Criterios utilizados para definir y cuantificar las obligaciones de los afectados.

Habiéndose aprobado en el expediente del Programa de Actuación Integrada de las calles Esparterola y Tossal de similares características que las que nos ocupan en este documento de reparto de cuotas de urbanización del Programa de Actuación Integrada de las calles Peña del Migdia, Mollons y continuación C/ Toro se han considerado los mismos coeficientes como consecuencia de las distintas ubicaciones de las parcelas: En esquina, entre medianeras o el caso de la parcela que se sitúa en esquina pero que en este PAI solamente se ejecuta un de los viales de su frente de fachada y el otro no.

Con todas estas casuísticas se utilizaran los coeficientes aprobados en el expediente anterior y que obedecen a los casos que nos ocupan en estas calles.

Por todo ello se han considerado los diferentes coeficientes de ponderación que serán de aplicación al reparto de las cuotas de urbanización, con lo que el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios, obtenido proporcionalmente respecto al suelo de su propiedad, será corregido en función de estos coeficientes de

ponderación, lo que se refleja en los cuadros de cálculo de porcentajes de participación y de reparto de cuotas de urbanización que se incluyen en el presente Documento.

Los citados coeficientes de ponderación que se aplicarán en el cálculo del porcentaje de participación para el reparto de las cuotas de urbanización son:

PARCELA NO SITUADA EN ESQUINA	0,80
PARCELA SITUADA EN ESQUINA A DOS VIALES PÚBLICOS A URBANIZAR	1,04
PARCELA SITUADA EN ESQUINA A UN VÍAL PÚBLICO A URBANIZAR Y A OTRO NO CONTEMPLADO EN LA URBANIZACIÓN	0,52

El cálculo de porcentajes de participación y cuenta detallada de reparto de las cuotas de urbanización se incluyen en el anexo adjunto.

La identificación de las fincas, integradas dentro del ámbito de reparcelación, se ha realizado a partir de las siguientes fuentes:

1. La relación de titulares catastrales facilitada por el Ayuntamiento más la identificación de fincas catastrales obtenidas a través de la oficina virtual del catastro (información no protegida)
2. Plano topográfico.
3. Los títulos aportados por los propios interesados.

4. La información (notas simples) obtenida del Registro de la Propiedad, a partir de la identificación del titular y situación de la partida

La información sobre titularidades y cargas, contenida en el presente proyecto, cabe considerarla como provisional, a resultas de su confirmación o rectificación por parte de la propiedad en el trámite de exposición al público de la reparcelación. En este sentido, conviene recordar que es responsabilidad del propietario verificar la exactitud de los datos contenidos en el proyecto y manifestar, en su caso, las correcciones oportunas, con la exhibición de títulos e información de las circunstancias jurídicas-cargas y arrendamientos- que afectan a sus fincas. De hecho, el artículo 402.7 del ROGTU sanciona el no cumplimiento de la obligación enunciada, con la declaración de titularidad desconocida y consiguiente consecuencias jurídicas que tal declaración comporta, en particular en lo que concierne a la materialización del derecho de adjudicación.

Por su parte, 164.2 de la LUV dispone que los errores que contuviese el proyecto de reparcelación, en cuanto a las circunstancias físicas y/o jurídicas de las fincas afectadas por la reparcelación, en caso de no ser denunciadas por los interesados en el periodo de información pública, no provocará la retroacción de las actuaciones, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados.

#### **11.4 Cuenta de liquidación provisional e imposición de cuotas de urbanización.**

El artículo 181 de la LUV dispone que cuando la retribución al agente urbanizador sea en metálico, procederá la imposición y liquidación de cuotas de urbanización. Estas se definen como un instrumento jurídico

de financiación de los gastos inherentes a una actuación urbanizadora (directa o indirecta) que repercuten en los propietarios de las parcelas afectadas por la misma. Se trata de un ingreso de derecho público de naturaleza no tributaria (al contrario que las contribuciones especiales).

Las notas que definen las cuotas de urbanización son claras: las abonan los propietarios en cumplimiento de una obligación legal, como es la urbanización; pueden exigirse por anticipado con unos determinados límites (art. 128.4 LUV); no es necesario que forzosamente deban exigirse en metálico, pudiendo aportarse terrenos edificables en proporción equivalente a su cuota [art. 163.1.c) LUV], y su reparto debe ser equitativo en proporción a su cuota por parte de todos los propietarios afectados.

El acuerdo de imposición de cuotas de urbanización puede ser simultáneo o posterior a la aprobación del proyecto de reparcelación. En el primer caso, se incluirá como un documento anexo al mismo para su tramitación y aprobación conjunta.

La memoria de imposición de cuotas de urbanización está íntimamente relacionada con las previsiones del programa de actuación integrada, donde se efectúa la estimación de su importe así como se establece el calendario para su cobro. Por este motivo cabe hacer una remisión al mismo en estos extremos.

La cuenta de liquidación provisional se refiere al coste de la ejecución de las obras de urbanización; los honorarios proyectos y dirección de obras, los gastos de la gestión municipal y los gastos de tramitación e inscripción en el Registro de la propiedad, conformando estos el total de los costes de la actuación, el cual asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y**

**TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (468.953,31 €)** (iva incluido), según desglose reflejado en el apartado 10.2 .

La cuenta de liquidación provisional de la urbanización correspondiente a los servicios comunes a todas las parcelas es la siguiente:

Nº PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)	COEF. UBICACIÓN	SUPERFICIE PONDERADA	% COEF. REPARTO COSTES	CUOTA PROVISIONAL SERVICIOS COMUNES
226	1.600,00	1,04	1.664,00	5,4332	24.581,98 €
225	1.010,00	0,80	808,00	2,6382	11.936,44 €
227	1.349,00	1,04	1.402,96	4,5808	20.725,68 €
240	800,00	1,04	832,00	2,7166	12.290,99 €
242	8.395,00	1,04	8.730,80	28,5072	128.978,56 €
241	528,00	0,52	274,56	0,8965	4.056,03 €
239	704,00	0,80	563,20	1,8389	8.320,05 €
238	1.481,00	0,80	1.184,80	3,8685	17.502,84 €
237	1.756,00	0,80	1.404,80	4,5869	20.752,86 €
236	584,00	0,52	303,68	0,9916	4.486,21 €
215	1.200,00	0,52	624,00	2,0374	9.218,24 €
214a	960,00	0,80	768,00	2,5076	11.345,53 €
214b	960,00	0,80	768,00	2,5076	11.345,53 €
213	1.440,00	0,80	1.152,00	3,7614	17.018,29 €
212	1.554,00	0,80	1.243,20	4,0592	18.365,57 €
211	849,00	0,80	679,20	2,2177	10.033,70 €
228	796,00	0,80	636,80	2,0792	9.407,33 €
229	742,00	0,80	593,60	1,9382	8.769,15 €
230	732,00	0,80	585,60	1,9121	8.650,96 €
231	771,00	0,80	616,80	2,0139	9.111,88 €
232	728,00	0,80	582,40	1,9016	8.603,69 €
233	672,00	0,52	349,44	1,1410	5.162,22 €
243	759,00	0,80	607,20	1,9826	8.970,06 €
244	1.241,00	1,04	1.290,64	4,2141	19.066,40 €
246	544,00	1,04	565,76	1,8473	8.357,87 €
247	270,00	1,04	280,80	0,9168	4.148,21 €
248	680,00	0,80	544,00	1,7762	8.036,42 €

249	480,00	0,80	384,00	1,2538	5.672,76 €
250	541,00	0,80	432,80	1,4131	6.393,68 €
251	456,00	0,80	364,80	1,1911	5.389,13 €
252	486,00	0,80	388,80	1,2695	5.743,67 €
<b>TOTAL</b>	<b>35.068,00</b>		<b>30.626,64</b>	<b>100,00</b>	<b>452.441,91 €</b>

La cuenta de liquidación provisional de la urbanización correspondiente al servicio de agua potable para la parcela nº 242 con número de referencia catastral 4612701YJ3241S0001KS, en la cual el suministro del abastecimiento de agua potable se trata de un servicio de nueva implantación, es la siguiente

Nº PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	COEF. UBICACIÓN	SUPERFICIE PONDERADA	% COEF. REPARTO COSTES	CUOTA PROVISIONAL SERVICIOS COMUNES
242	8.395,00	1,04	8.730,80	100,00	16.511,40 €
<b>TOTAL</b>	<b>8.395,00</b>		<b>8.730,80</b>	<b>100,00</b>	<b>16.511,40 €</b>

Respecto de la cuenta de liquidación provisional conviene efectuar las consideraciones siguientes:

- 1.- El reparto de los costes de la actuación se realiza en base al coeficiente de participación de cada de finca de resultado. Dicho coeficiente se ha establecido de forma proporcional a la superficie y a los coeficientes de ponderación indicados anteriormente.
- 2.- Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

3.- Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

4.- A todos los efectos se entenderá que los saldos de las cuotas de urbanización son deudas liquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

5.- La cuenta de liquidación provisional se elevará a definitiva en el momento de la ejecución íntegra de la actuación integrada.

6.- La cuenta de liquidación definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos. En dicha cuenta se tomarán en consideración:

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de las cuotas de urbanización.
- b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

7.- Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses

económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

8.- Las cuotas quedan aprobadas en mismo acto de aprobación del proyecto de reparto de cuotas, con su régimen de recursos, de tal forma que el giro efectivo de las cuotas, según el calendario establecido en el apartado correspondiente del expediente de cuotas, no implica la producción de un nuevo acto administrativo sino un mero trámite recaudatorio con plazo para el pago en periodo voluntario, o bien el inicio del periodo y procedimiento de recaudación ejecutiva, en caso de impago en voluntario en los plazos de pago establecidos en el calendario que, conviene insistir no serán nuevos actos de liquidación.

## **12.-Licitación y ejecución de las obras de urbanización.**

### Licitación de las obras.

Se realizará por el procedimiento abierto, proposición económicamente más ventajosa, con observancia de las exigencias fijadas en la Ley de Contratos del Sector Público.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de diferir hasta un plazo de 3 años, a contar desde la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, la incoación del correspondiente expediente de contratación de las obras de urbanización.

En caso de que el plazo que medie entre la fecha de inscripción de las cargas correspondientes al Proyecto de cuotas de urbanización y la del inicio de expediente de contratación sea superior a 1 año, antes de la aprobación del expediente de contratación se emitirá informe del

arquitecto autor del proyecto sobre la adecuación del presupuesto de la obra a los precios del mercado.

Para licitar las obras será preciso que, previamente, el Ayuntamiento haya suscrito el convenio con la empresa suministradora de energía eléctrica, así como haber negociado la instalación de las redes de gasificación y telecomunicación.

Si con motivo de la firma de dichos convenios resultara obligado introducir modificaciones en el proyecto de urbanización, que supongan un incremento de su coste, deberá procederse a la modificación del mismo con carácter previo a su aprobación.

El plazo de presentación de las proposiciones no será inferior a 1 mes a contar desde la correspondiente publicación oficial.

Se estima que el proceso de adjudicación de la obra tendrá una duración mínima de 3 meses.

La aprobación del expediente de contratación y adjudicación del contrato de obras será competencia de la Alcaldía Presidencia, caso de no exceder del 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto. De exceder de dicha cuantía la competencia corresponde al Ayuntamiento Pleno.

La forma de adjudicación del contrato de obras será el procedimiento abierto, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y con la cláusula décima de este Pliego.

El contrato de obras tendrá carácter administrativo y su preparación, adjudicación, efectos y extinción se regirá por lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares redactado para su ejecución. Para lo no previsto en este Pliego, será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

La duración del contrato de obras será de seis meses. La ejecución del contrato de obras comenzará con el acta de comprobación del replanteo la cual se deberá realizar en un plazo no superior a un mes desde la formalización del contrato.

#### Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras necesarias para dotar a la parcelas de las calles Penya Migdia, Mollons y continuación C/ Toro, de las infraestructuras mínimas para consideración de solar de las mismas son las siguientes:

- a) Acceso rodado hasta las parcelas por vía pavimentada a base de zahorras y pavimento de aglomerado asfáltico de doble capa de

Binder de 4 cm. de espesor y tipo S-20 y capa de rodadura de 4 cm. de espesor y tipo S-12 para viales de tipo residencial de baja densidad.

- b) Conexión hasta fachada para la evacuación de aguas residuales de cada una de las parcelas a la red de alcantarillado, con cruzamiento de la carretera CV-675 de Barx a Gandía, para conexión al colector general que discurre por el camino Assegador, y evacuación superficial conducida de las aguas pluviales.
- c) Acceso peatonal a las parcelas y encintado de aceras, con acceso para personas impedidas, adaptándonos a las anchuras de calles existentes.
- d) Alumbrado público para iluminación de las calles colocadas al tresbolillo para una adecuada iluminación. Con reductores de flujo para ahorro de energía.

La secuencia y descripción de las obras consistirá en las actuaciones siguientes:

1. Demolición de la base y pavimento actual de la calles con un espesor aproximado de 10 cm., así como de las aceras que no son compatibles con la nueva urbanización.
2. Excavación de la calle hasta una cota de 15 cm. por debajo de la rasante actual de manera que se pueda encajar los niveles y cotas según el proyecto de urbanización.
3. Excavación, montaje, instalación y relleno de zanjas de la red de saneamiento de la calles, cruzamiento de la carretera CV-675

(Previa autorización de la Diputación de Valencia-Sección carreteras) y prolongación hasta conexión al colector general con tubo de PVC corrugado.

4. Excavación y conexión de las parcelas, desde el frente de fachada, con la red de saneamiento, mediante tubo de PVC liso de 200 mm de diámetro y relleno de hormigón.
5. Excavación y colocación de la instalación de red de alumbrado, así como ejecución de las travesías de calles y conexión hasta el punto de entronque con la red existente de alumbrado.
6. Ejecución de colocación de bordillos de aceras con los correspondientes accesos para personas impedidas, según normativa vigente y las piezas especiales para acceso a garajes y vados, según planos.
7. Excavación y Ejecución de las arquetas de alumbrado y cimentaciones de las farolas.
8. Relleno hasta la rasante de las calles y aceras con zahorras artificiales.
9. Ejecución de solera de aceras y pavimentación de las mismas con baldosa hidráulica y con piezas especiales de botones para los accesos para minusválidos.
10. Pavimento de calles a base de aglomerado asfáltico de doble capa de Binder de 4 cm. de espesor y tipo S-20 y capa de rodadura de 4 cm. de espesor y tipo D-12 para viales de tipo residencial de baja densidad, con conexiones a calles adyacentes y carretera CV-675.

11. Instalación de alumbrado público mediante columnas de acero tipo Saturno (tipología existente en la Urbanización la Drova) y conexión a la red municipal.
12. Colocación de placas de señalización (Stop, aparcamiento, prohibido pasar, sentido obligado, etc...) homologadas según tipo de vial y pintura de calles con esferas reflectantes.

Las obras descritas a realizar, son las mismas que se han realizado en anteriores actuaciones integradas que ya se han ejecutado en la urbanización La Drova. Se adjuntan las siguientes fotografías de archivo de anteriores actuaciones:



*Foto 12.1. Ejecución red de saneamiento en urbanización La Drova.  
Año 2012. Fuente propia.*



*Foto 12.2. Pozos y acometidas red de saneamiento. Año 2012. Fuente propia.*



*Foto 12.3. Instalación de Alumbrado público. Año 2012. Fuente propia.*



Fotos 12.4. Encintado de aceras. Año 2012. Fuente propia.



Fotos 12.5. Pavimentado de aceras. Año 2012. Fuente propia.



*Fotos 12.6. Base de zahorras y compactación. Año 2012. Fuente propia.*



Fotos 12.7. Asfaltado y señalización. Año 2012. Fuente propia.

El plazo de ejecución de las obras se estima en seis meses según el plan de obra previsto.

Descripción		Presupuesto	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6
<b>SERVICIOS COMUNES URB.</b>		<b>270.654,65</b>						
1.1	Trabajos Previos y Movimientos de Tierras	11.916,07						
1.2	Rellenos	20.480,16						
1.3	Obras de Urbanización	55.669,33						
1.4	Red de Saneamiento, Pluviales y Conexión a Red Existente	84.336,32						
1.5	Red Alumbreado Público	59.359,69						
1.6	Pavimentación	22.452,40						
1.7	Señalización	2.672,97						
1.8	Reposición de Infraestructuras	1.063,44						
1.9	Gestión de Residuos	6.085,16						
1.10	Control de Calidad	2.650,11						
1.11	Seguridad y Salud	3.969,00						
<b>SERVICIO AGUA POTABLE</b>		<b>10.014,45</b>						
2.1	Red Agua potable	10.014,45						

Figura 12.8. Plan de obra. Año 2013. Fuente Ayuntamiento de Barx.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste dieron al contratista el Director facultativo de las obras, en los ámbitos de su respectiva competencia.

Liquidación de las obras de urbanización.

Durante la ejecución de las obras se emitirán por la Dirección Facultativa, certificaciones mensuales y abonos a cuenta al contratista. Para ello se estará lo dispuesto en el artículo 232 del Texto Refundido

de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

A los efectos del pago, la Administración expedirá mensualmente, en los primeros diez días siguientes al mes al que correspondan, certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho período de tiempo, salvo prevención en contrario en el pliego de cláusulas administrativas particulares, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden.

La obra certificada se valorará con arreglo a los precios del Proyecto Técnico y las certificaciones tendrán siempre carácter provisional, quedando sujetas a la medición y certificación que pueda hacerse en la liquidación final, no suponiendo, por tanto, ni aprobación ni recepción de las obras que comprendan.

Una vez se inicie la obra se practicarán tantas liquidaciones como certificaciones de obra se expidan e incluirá la parte proporcional de la dirección de obra y coordinación en seguridad y salud, así como la parte proporcional de los costes de gestión.

La baja que resulte de la licitación de las obras se aplicará en todas las derramas que se liquiden por el concepto de obras de urbanización.

El último reparto tendrá lugar dentro del mes siguiente a la expedición del certificado final de obra. Incluirá el importe del coste de la obra pendiente de cobro. Este último reparto contendrá la regularización entre el coste presupuestado de las obras, el importe de la adjudicación del contrato de obras y la liquidación del mismo.

Una vez recepcionada la obra, se procederá a la liquidación definitiva de la reparcelación, que será aprobada previa audiencia a los propietarios. La liquidación definitiva comprenderá la totalidad de los gastos y el saldo que resulte de restar lo recaudado hasta la fecha.

En el momento en que el propietario haya satisfecho la totalidad del saldo de la cuenta de liquidación definitiva, se expedirá a su favor certificación acreditativa de tal extremo a fin de proceder al levantamiento de la afección registral.

### 13.-La nueva ley urbanística valenciana, LOTUP.

En este apartado se pretende tratar los cambios legislativos surgidos a última hora y que afectan al contenido de este TFG.

El pasado 20 de agosto de 2014 entró en vigor la nueva Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), esta disposición afecta a:

Deroga:

- Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.
- LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable-LUV.
- LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [2005/14692]
- DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística-ROGTU.
- DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- LEY 9/2006, de 5 de diciembre de 2006, reguladora de Campos de Golf en la Comunitat Valenciana.
- LEY 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.

Modifica:

- LEY 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.
- LEY 10/2010, de 9 de julio, de la Generalitat, de Ordenación y Gestión de la Función Pública Valenciana.

No obstante, según el régimen transitorio de los procedimientos establecido en la Disposición Transitoria Primera apartado 1 de la LOTUP, “Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior...”. La exposición pública de este PAI se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP, por lo que su tramitación va a proseguir conforme a la legislación anterior, es decir la LUV y el ROGTU.

Sin perjuicio del régimen transitorio anteriormente expuesto, analizados, de forma no exhaustiva, los cambios que supondrían la programación y gestión urbanística de este PAI con la nueva Ley, se ha constatado que esta nueva legislación, básicamente, no supone cambios importantes en lo que se refiere a la secuencia y el procedimiento de la gestión urbanística de un PAI, cuya finalidad sería la de dotar a parcelas de suelo urbano de los servicios mínimos fundamentales de los que carecen para tener la condición jurídica de solar, ello según el artículo 177 de la LOTUP (antes, artículo 11 de la LUV).

## Capítulo 3.

### Conclusiones.

#### 14.-Conclusiones.

En la realización de este trabajo fin de grado, se ha pretendido exponer la tramitación jurídica, referenciada al procedimiento administrativo correspondiente, para el desarrollo de un PAI por gestión directa, con la finalidad de ejecutar un proyecto de urbanización. Las obras de urbanización tienen el objeto de dotar a parcelas de suelo urbano con edificación consolidada, de los servicios urbanísticos básicos de los que carecen, para tener la condición de solar. El hecho de dotar a estas parcelas y edificaciones de dichas infraestructuras básicas, solventa los déficits urbanísticos existentes en estas urbanizaciones que presentan carencias tan importantes para el desarrollo del uso residencial de vivienda.

Los resultados obtenidos en este trabajo, consiguen los objetivos planteados en la introducción del mismo, habiéndose logrado dar una visión bastante completa de la gestión urbanística a realizar y del orden secuencial de la misma, complementándose a su vez con un caso práctico y real de una actuación realizada en la urbanización La Drova de Barx (Valencia).

Se ha pretendido también con este trabajo, el destacar el urbanismo como una de las disciplinas de la titulación del Grado en Arquitectura Técnica, que presenta a día de hoy, muchas oportunidades de trabajo, principalmente en las actuaciones que precisan realizarse en suelo urbano. Actualmente existen muchas urbanizaciones de baja densidad, nacidas en los años 60 y 70 del siglo pasado, con déficits urbanísticos importantes, pero, pese al olvido que han sufrido durante muchos años por parte de las administraciones públicas, finalizado el “boom” urbanístico de los últimos años, basado en un crecimiento urbanístico expansionista, la tendencia actual va a ser la de afrontar el problema y proceder a la regularización de estas urbanizaciones.

Por otra parte, la realidad que nos encontramos a la hora de actuar en estas urbanizaciones, es que hay muchas dificultades, más aún cuando la administración pública que lo va a hacer es un ayuntamiento pequeño, con la consiguiente escasez de recursos, tanto presupuestarios como de personal. La regularización de estas urbanizaciones no la pueden acometer las administraciones locales en solitario, sino que se necesita el apoyo, asesoramiento y colaboración de las Administraciones supramunicipales. El problema a abordar es una situación real, concreta y actual, por lo que las actuaciones que se emprendan deben estar orientadas a buscar soluciones que impliquen a todas las partes afectadas: propietarios, administraciones y promotores; así mismo, hay que tener en cuenta que estamos ante un problema que no se puede obviar, pues esta falta de servicios urbanísticos, vulnera el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española.

Otros problemas que nos encontramos son los que surgen en la tramitación obligatoria de los convenios y autorizaciones a obtener de

las empresas suministradoras de servicios, principalmente las de suministro eléctrico, con unas tramitaciones interminables, presupuestos excesivos, obras desproporcionadas a las necesidades de la urbanización, etc. Para aligerar esta ardua tarea de los trámites con las compañías suministradoras de servicios de electricidad, la Generalitat, en ejercicio de sus competencias en materia de energía, debería prestar apoyo tanto a los ayuntamientos como a los propietarios en sus relaciones con estas empresas de servicios, con el fin de agilizar trámites y moderar los abusos.

El problema de las urbanizaciones con déficits de servicios presenta tantas particularidades diversas como urbanizaciones existen. La normativa urbanística debería adaptarse a las circunstancias de estas urbanizaciones, con el fin de facilitar y flexibilizar la regularización de las mismas, adaptando los estándares urbanísticos, las cargas y las obligaciones urbanísticas, a las necesidades propias. Sin embargo, la reciente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), que entró en vigor el pasado 20 de agosto de 2014, sigue sin contemplar un tratamiento diferenciado y adaptado para estas actuaciones en suelos urbano con edificación consolidada pero sin las infraestructuras urbanísticas básicas.

## Glosario de términos.

**Alineación:** Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

**Dotaciones públicas y/o equipamientos:** Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos urbanos no consolidados y del suelo urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano de las propias normas urbanísticas municipales, o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones de las normas urbanísticas municipales en el suelo urbanizable.

**Dotaciones urbanísticas:** Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto se entiende por:

1º.- Vías públicas: Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2º.- Servicios Urbanos: Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados , destinados a la prestación del servicio de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento,

depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3º.- Espacios libres públicos: Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4º.- Zonas verdes: Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º.- Equipamientos: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

6º.- Sistemas generales: Conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

7º.- Sistemas locales: Conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan el carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

**Línea de fachada**: Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

**Manzana**: Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

**Núcleo de población**: Agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

**Ocupación**: Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio y la de la parcela expresada en porcentaje.

**Parcela**: Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

**Parcela edificable**: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**Programa de Actuación Integrada**: Instrumento para la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

**Rasantes actuales**: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

**Rasantes oficiales**: son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en las normas o en los proyectos de urbanización.

**Retranqueos:** Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

**Solar:** Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a que de frente, con arreglo a las alineaciones rasantes y normas técnicas establecidas en el Planeamiento, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

**Suelo urbano:** Son suelo urbano según el artículo 10 de la LUV:

a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

**Superficie ocupada:** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación.

**Sector:** Ámbito del suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

**Unidades de actuación:** Ámbitos territoriales interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

**Urbanización:** Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

**Urbanismo:** El término urbanismo proviene del latín “urbanus”, que a su vez deviene de “urbs” (ciudad). El término aparece por primera vez en el Diccionario de la Real Academia Española en 1956, donde se define como conjunto de conocimientos que se refieren al estudio de la creación, desarrollo, reforma y progreso de los poblados en orden a las necesidades de la vida urbana. El urbanismo, como disciplina autónoma, surgió de las contradicciones que se generaron entre la realidad urbana y social con el advenimiento de la revolución industrial y de su influencia en la ordenación y estructuración del espacio urbano.

**Zona:** Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

## Bibliografía.

- Jorge Hervás Más (2008). Ordenación del Territorio, Urbanismo y Protección del Paisaje. Barcelona: Editorial Bosch, S.A.
- María Jesús Gonzalvo Zamorano, Jorge Hervás Más y Francisco Taberner Pastor (2012) *Manual de casos prácticos de gestión urbanística*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, Servicio de Publicación.
- María Jesús Gonzalvo Zamorano, Jorge Hervás Más y Francisco Taberner Pastor (2011) *Legislación Urbanística*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, Servicio de Publicación.
- José Antonio Tardío Pato (2008). *Gestión urbanística en el derecho de la Unión Europea, del Estado Español y de la Comunidad Valenciana*. Madrid: Editorial Aranzadi, S.A.
- La Ley (2006). *Código de Urbanismo de la Comunidad Valenciana*. Madrid: Edita La Ley. Wolters Kluwer España, S.A.
- La Ley (2009). *Código de Urbanismo. Tomos I y II*. Madrid: Edita La Ley. Wolters Kluwer España, S.A.
- Héctor Nogués Galdón (2008). *Los programas de actuación urbanística en la Comunidad Valenciana*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- La Ley. Ricardo de Vicente Domingo (2010). *Los Planes de Reforma Interior. Evolución histórica y regulación en el derecho urbanístico valenciano*. Madrid: La Ley Actualidad. Wolters Kluwer España, S.A.

- La Ley. (2011). *Derecho urbanístico de la Comunidad Valenciana*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos. Wolters Kluwer España, S.A.
- Fernando García Rubio (2012). *La Gestión Urbanística en el Estado Autonómico*. Madrid: Editorial Aranzadi, S.A.
- La Ley. Tomas Ivorra Ardite, Fernado Raya Medina y otros (2007). *Legislación Urbanística Valenciana*. Madrid: La Ley Actualidad. Wolters Kluwer España, S.A.
- María José Alonso Mas (2006). *El nuevo derecho urbanístico valenciano*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- José Antonio Tardío Pato (2012). “*La STJUE de 26-5-2011 sobre la gestión urbanística valenciana en el contexto de la jurisprudencia de dicho tribunal sobre urbanismo y contratación pública*”. Civitas. Revista española de derecho administrativo.
- Quintana López, T. y Casares Marcos A. B. (2008). *Legislación Urbanística de la Comunitat Valenciana*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Francisco García Gómez de Mercado (2011). *Manual de contratación con el sector público*. Madrid: Editorial Comares, S.L.
- La Ley. Francisco Javier Escrihuela Morales (2011). *Todo-Contratación Sector Público*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos. Wolters Kluwer España, S.A.
- Pedro Rodríguez López (2010). *Los Contratos del Sector Público*. Madrid: Editorial Edisofer.

## Índice de Figuras

Foto 5.1.

Vista aérea de la urbanización La Drova con el casco urbano de Barx al fondo. Año 2010. Fuente Ajuntament de Barx..... Pag. 18

Foto 5.2.

Calles de la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 19

Foto 5.3.

Calles en urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 19

Foto 7.1.

Estado del firme en calles de la urbanización La Drova. Año 2012 Fuente propia..... Pag. 27

Foto 7.2.

Acometidas de agua potable en la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 29

Foto 7.3.

Líneas eléctricas aéreas en calles de la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 31

Foto 7.6.

Acera no compatibles en calles de la urbanización La Drova. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 33

Figura 9.1.

Delimitación del ámbito de la Actuación Integrada. Año 2013. Fuente Ayuntamiento de Barx..... Pag. 46

Foto 9.2.

Ortofoto delimitación ámbito PAI. Año 2013. Fuente SEC..... Pag. 47

Foto 9.3.

Aérea ámbito PAI. Año 2013. Fuente Ayuntamiento Barx..... Pag. 47

Figura 11.1.

Delimitación ámbito de la Actuación Integrada. Año 2013.

Fuente Ayuntamiento de Barx..... Pag. 72

Foto 12.1.

Ejecución red de saneamiento en urbanización La Drova.

Año 2012. Fuente propia..... Pag. 86

Foto 12.2.

Pozos y acometidas de la red de saneamiento. Año 2012.

Fuente propia..... Pag. 87

Foto 12.3.

Instalación de Alumbrado público. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 87

Fotos 12.4.

Encintado de aceras. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 88

Fotos 12.5.

Pavimentado de aceras. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 89

Fotos 12.6.

Base de zahorras y compactación. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 90

Fotos 12.7.

Asfaltado y señalización. Año 2012. Fuente propia..... Pag. 91

Figura 12.8.

Plan de obra. Año 2013. Fuente Ayuntamiento de Barx..... Pag. 92

## Anexos.

- 0.1.- Imagen. Vista Aérea 1 delimitación PAI.
- 0.2.- Imagen. Vista Aérea 2 delimitación PAI.
- 0.3.- Imagen. Vista Aérea 3 delimitación PAI.
- 0.4.- Imagen. Delimitación PAI en ortofoto.
- 0.5.- Imagen. Delimitación PAI en cartografía SEC + ortofoto SIGPAC.
- 1.1.- Plano. Emplazamiento delimitación PAI.
- 1.2.- Plano. Superficie parcelas PAI según datos catastrales de la SEC.
- 1.3.- Plano. Parcelas y coeficiente de ubicación. Proyecto Reparto de Cuotas de Urbanización.
- 2.- Plano. Topográfico actual. Proyecto Urbanización.
- 3.- Plano. Sección calles. Proyecto Urbanización.
- 4.- Plano. Replanteo, cotas y superficies. Proyecto Urbanización.
- 4A.- Plano. Detalles Sección C/ Penya Migdia. Proyecto Urbanización.
- 4B.- Plano. Detalles Sección C/ Mollons y Toro. Proyecto Urbanización.
- 5.- Plano. Red de saneamiento. Proyecto Urbanización.

- 5A.- Plano. Secciones Red de saneamiento. Proyecto Urbanización.
- 5B.- Plano. Detalles Red de saneamiento. Proyecto Urbanización.
- 6.- Plano. Red de agua potable. Proyecto Urbanización.
- 6A.- Plano. Detalles Red de agua potable. Proyecto Urbanización.
- 7.- Plano. Red de alumbrado público. Proyecto Urbanización.
- 7A.- Plano. Detalles Red de alumbrado público. Proyecto Urbanización.
- 8.- Plano. Pavimentación y accesibilidad. Proyecto Urbanización.
- 8A.- Plano. Detalles Pavimento y accesibilidad. Proyecto Urbanización.
- 9.- Plano. Señalización horizontal y vertical. Proyecto Urbanización.