

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA
SECTOR PP/4 “XOVAES”**

PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA



PROPUESTA DE ACTUALIZACION

URBANIZADOR:

AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
(GESTION DIRECTA MUNICIPAL)



Redactores del presente documento:

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.

SUMARIO

1.- PROMOTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	4
2.- CONTEXTO Y ANTECEDENTES.....	5
3.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO: PROPUESTA DE ADAPTACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.	7
4.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ADAPTACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.	8
4.1.- Actualización de la Alternativa Técnica y del presupuesto de cargas.	8
4.2.- Sistema de retribución.....	8
4.3.- Compromisos del Urbanizador – Ayuntamiento de Villajoyosa.....	8
4.4.- Garantías.	10
5.- CUADRO RESUMEN DE NORMAS DE ACTUACION DEL PROGRAMA.	11

1.- PROMOTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El presente documento de propuesta de adaptación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de ejecución única del sector PP 4 "Xovaes" del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, es promovido por el Ayuntamiento de Villajoyosa, en su condición de agente urbanizador del referido Programa, mediante sistema de gestión pública directa.

Dicha condición de agente urbanizador fue declarada en el acuerdo plenario adoptado con fecha 16 de noviembre de 2023, en ejecución de la sentencia firme nº 96/2023, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana.

2.- CONTEXTO Y ANTECEDENTES.

2.1.- El Ayuntamiento de Villajoyosa, en sesión plenaria celebrada con fecha 2 de enero de 2003, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de ejecución PP 4 "XOVAES" comprensivo de Alternativa Técnica, propuesta de Convenio Urbanístico, Proposición Económico-Financiera y anteproyecto de urbanización, adjudicando la condición de Urbanizador a la mercantil HERMANOS AVILA 1, S.L.

El Proyecto de Urbanización se aprobó el 18 de agosto de 2003.

2.2.- La condición de Urbanizador fue objeto de resolución contractual mediante acuerdo plenario de 18 de abril de 2013, y el Ayuntamiento de Villajoyosa, mediante nuevo acuerdo plenario de 16 de noviembre de 2023, asumió la condición de Urbanizador mediante gestión directa, en ejecución de la sentencia firme nº 96/2023, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana.

Conforme al Programa aprobado, el urbanizador asumió el compromiso de realizar el contenido del mismo por la cantidad de 6.201.516 euros € (IVA no incluido), importe que se elevaría a 6.863.078,72 euros después de aprobar el Proyecto de Urbanización en agosto de 2003, debido al incremento del presupuesto de contrata.

En 2008 se aprobó el Proyecto de Reparcelación de esta Unidad de Ejecución, impulsado por el entonces Agente Urbanizador, donde el total de cargas de urbanización a repercutir era este último (6.863.078,72 euros), cifra a la que se sumaría el importe de las indemnizaciones por edificaciones, plantaciones e instalaciones incompatibles con la ordenación y urbanización, que se concretó en dicho documento en la cifra de 3.217.608,74 euros. El importe de estas indemnizaciones se sufragaría por la propiedad del área reparcelable en proporción a sus derechos iniciales, en el bien entendido de que se trata de un concepto suma 0, ya que se compensa con lo recibido directamente por cada titular de la indemnización.

2.3.- Frente a dicho Proyecto de Reparcelación se formuló recurso contencioso administrativo por parte de algunos propietarios, que vieron reconocido, en casos puntuales, situaciones concretas (sentencia nº 326/2010, de 30 de julio, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Alicante).

En cualquier caso, el Proyecto de Reparcelación no pudo acceder al Registro de la Propiedad, pues obtuvo una calificación negativa (22 de octubre de 2008) que imponía determinadas subsanaciones que no fueron atendidas por el entonces Agente Urbanizador, por lo que este cometido corresponde ahora al Ayuntamiento, en su condición de Urbanizador por gestión directa, y también en ejecución de la sentencia a que antes se hizo referencia.

2.4.- Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada (2003) y la aprobación de la reparcelación (2008), y las incidencias que han acaecido durante este periodo (resolución de la adjudicación del Urbanizador original y sentencia que obliga al Ayuntamiento de Villajoyosa a ejecutar las obras asumiendo su gestión directa (2023), el Ayuntamiento contrató una asistencia técnica externa para acometer el proceso de programación y gestión del sector PP 4.

Este proceso debía consistir en elaborar una actualización del Proyecto de Urbanización, así como la formalización de una adaptación del Proyecto de Reparcelación, que atendiera los reparos del Registro de la Propiedad, e incorporara las determinaciones de sentencias que afectan a sus determinaciones económicas.

2.5.- Con este contexto, la consultora contratada por el Ayuntamiento ha presentado el pasado 6 de octubre de 2025 el documento de actualización del Proyecto de Urbanización originalmente aprobado en 2003, y ello ha dado lugar a un aumento del presupuesto de contrata, hasta alcanzar la cantidad de 11.149.790,50 euros.

En el documento técnico se justifica adecuadamente este incremento, que básicamente tiene su sustento en los siguientes motivos:

- a) Conexión con la subestación en su situación actual, originalmente no contemplada.
- b) Cambio en el diseño y condiciones de determinadas redes y servicios:
 - a. Suministro de energía eléctrica (red de baja tensión y transformadores), debido al cambio de normativa y requerimiento de potencia.
 - b. Suministro de agua potable y red de saneamiento (cambios normativos y nuevos materiales).
- c) Falta de detalle en el capítulo de movimiento de obras, de forma transversal en el conjunto del proyecto.
- d) Insuficiente medición y cálculo de unidades de obras de forma transversal en el conjunto del proyecto.
- e) Revisión de precios unitarios por transcurso del tiempo.

No obstante, también se considera en el nuevo documento técnico la exclusión de algunas partidas inicialmente contempladas, como la relativa al colector de pluviales del barranco del Refoio, pues su ejecución y costeamiento, por ser considerado de carácter general y prioritario, se va a atender directamente por el Ayuntamiento sin cargo a la programación de ningún sector.

Este nuevo presupuesto de contrata, sumado al resto de partidas del Programa (honorarios técnicos, notaría y registro, beneficio y otros gastos, además del seguimiento arqueológico), ofrece, en la actualidad (2025), un importe total de cargas de urbanización de 11.724.306,50 euros.

2.6.- Finalmente, y al margen de este incremento de cargas, conviene actualizar también el contenido del Programa (2003) y del Proyecto de Reparcelación (2008), para atender el conjunto de circunstancias a que se ha hecho referencia, derivado de la sentencia a ejecutar, considerando especialmente la asunción de la condición de Urbanizador por parte del Ayuntamiento.

3.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO: PROPUESTA DE ADAPTACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El presente documento de propuesta de adaptación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de ejecución única del PP 4 XOVAES del PGOU de Villajoyosa, tiene el siguiente alcance y objeto:

- a) Actualización del presupuesto de cargas de urbanización repercutible a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable del sector.
- b) Actualización de los compromisos a asumir por el Ayuntamiento de Villajoyosa, ya no como administración actuante, sino en su condición de Urbanizador por gestión pública directa, adaptando el calendario de gestión urbanística y los plazos de ejecución de las obras de urbanización a la realidad administrativa derivada de este sistema de gestión, que obliga a la licitación pública de las obras y la selección de un empresario constructor, que se ocupará de su ejecución material.

Al mismo tiempo, será necesario que el Ayuntamiento, en su condición de Urbanizador, impulse la redacción de las adaptaciones, de forma y fondo, en el contenido del Proyecto de Reparcelación aprobado (pero no inscrito), que tengan en consideración lo siguiente:

- a) En primer lugar, la subsanación de los numerosos reparos apuntados por la nota negativa de calificación registral de octubre de 2008.
- b) En segundo lugar, la actualización de la estructura e identidad de la propiedad de las parcelas afectadas, considerando que han transcurrido más de 17 años desde la aprobación de la reparcelación.
- c) En tercer lugar, incorporar las determinaciones de las sentencias firmes que se han sumado a este expediente administrativo desde su inicio, y que tienen incidencia en la reparcelación aprobada administrativamente.
- d) En cuarto lugar, la desaparición del antiguo Agente Urbanizador y su sustitución por el Ayuntamiento de Villajoyosa impone necesariamente cambios en los cuadros de adjudicación y liquidación de la reparcelación aprobada, en el bien entendido de que las parcelas obtenidas inicialmente por el primero en concepto de retribución en especie por la labor urbanizadora debieran ser adjudicadas, ahora, al Ayuntamiento como Urbanizador público.

4.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ADAPTACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

4.1.- Actualización de la Alternativa Técnica y del presupuesto de cargas.

El presupuesto de cargas de urbanización, fruto del documento técnico de actualización del Proyecto de Urbanización, que viene a constituir la nueva Alternativa Técnica del Programa, sufre las siguientes incidencias:

- a) Presupuesto de contrata: 11.149.790,50 euros.
- b) Presupuesto total de cargas fijas de urbanización: 11.724.306,50 euros (se mantienen sin cambios las partidas relativas a honorarios técnicos, beneficio y otros gastos).
- c) Cargas variables (indemnizaciones por edificaciones, plantaciones e instalaciones, y otros derechos, incompatibles): los consignados en el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2008 (un total de 3.217.608 euros) según los criterios de reparto establecidos en su Cuenta de Liquidación Provisional.

4.2.- Sistema de retribución.

Se impone el pago en metálico como opción exclusiva de retribución.

Excepcionalmente, y para las personas propietarias que en el Proyecto de Reparcelación aprobado administrativamente decidieron hacer frente a la retribución del anterior Agente Urbanizador en especie, se mantiene esta opción, liquidándose económicamente el exceso de cargas sobre las originales.

4.3.- Compromisos del Urbanizador – Ayuntamiento de Villajoyosa.

La singularidad y complejidad del presente Programa, constreñido por diferentes sentencias de los tribunales, con autos de ejecución que imponen actuaciones determinadas, requiere la armonización y disposición, con transparencia y plena adecuación al principio de legalidad, del calendario de ejecución de actuaciones.

En este sentido, se establece el siguiente íter administrativo:

- 1) Aprobación inicial de la presente propuesta de adaptación del Programa y sus documentos anexos (actualización del Proyecto de Urbanización), previos los informes técnicos y económico-financieros oportunos. De este acuerdo se dará cuenta al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Alicante, en el seno de la pieza de ejecución de la sentencia nº 96/2023.
- 2) Sometimiento a audiencia para que las personas propietarias puedan realizar las alegaciones que a su derecho convenga. El plazo será de 20 días hábiles.

- 3) Aprobación definitiva del expediente de adaptación del Programa, y del documento técnico de adaptación del Proyecto de Urbanización, y dación de cuenta al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Alicante, en el seno de la pieza de ejecución de la sentencia nº 96/2023.
- 4) Una vez sea firme la resolución administrativa de aprobación de ambos documentos técnicos, y, en su caso, validada por el Juzgado, el Ayuntamiento de Villajoyosa, en su condición de Urbanizador por gestión pública directa, impulsará la formalización de un documento técnico de actualización del Proyecto de Reparcelación, con el alcance a que se hacía referencia anteriormente. Este proceso tendrá las siguientes fases:
 - a. Actualización del panel de personas propietarias y entidades de titulares de derechos afectados por la actuación urbanística, mediante la consulta de una nueva certificación registral de dominio y cargas, y su correlativo catastral.
 - b. Confección de un nuevo documento técnico de reparcelación que incorpore las consecuencias del apartado anterior, y subsane los reparos de la nota de calificación del Registro de la Propiedad (2008) que hoy sigan vigentes.
 - c. También se tendrá en cuenta el efecto de la sentencia nº 326/2010 del Juzgado de lo Contencioso nº 3 de Alicante, en el sentido de extraer del área reparcelable la superficie de caminos públicos y actualizar el aprovechamiento tipo en consecuencia, evitando así la generación de excedentes de aprovechamiento artificiales.
 - d. En el nuevo documento técnico de reparcelación se consignará el presupuesto de cargas de urbanización a que se hace referencia en el apartado 4.1, y se mantendrán las indemnizaciones acordadas en su seno, asignando a cada persona propietaria el sistema de garantías de retribución que corresponda.

Para ello se establece un plazo de 4 meses a contar desde la firmeza del acuerdo de aprobación de la adaptación del Programa y actualización del documento técnico de actualización del Proyecto de Urbanización, y en su caso, de su validación por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 en el seno de la ejecución de la sentencia 96/2023.

La tramitación de este documento de actualización de la reparcelación requerirá un trámite de audiencia a las personas propietarias y titulares de derechos afectados.

Inmediatamente después de su aprobación municipal y firmeza administrativa, el título inscribible derivado del Proyecto de Reparcelación se presentará ante el Registro de la Propiedad para la inscripción de las fincas resultantes.

- 5) Inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento de Villajoyosa, en su condición de Urbanizador público, iniciará, en un plazo no superior a dos meses, la licitación pública para seleccionar al Empresario Constructor, confeccionando a tal efecto unos pliegos específicos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas. El proceso, atendiendo las cantidades

estimadas en el presupuesto de contrata, se realizará siguiendo las reglas de los contratos sometidos a regulación armonizada.

Se estima que el período de selección del Empresario Constructor consuma un total de 4 meses.

- 6) Una vez seleccionado el Empresario Constructor, el Ayuntamiento de Villajoyosa suscribirá el oportuno contrato administrativo de obras, y previos los trámites correspondientes, se iniciarán las obras de urbanización. A tal efecto, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:
 - a. El Ayuntamiento-Urbanizador podrá reclamar de manera anticipada el pago de cuotas de urbanización para atender los compromisos asumidos frente al Empresario Constructor con la debida anticipación.
 - b. La eventual baja que se obtenga en el proceso de licitación será considerada en el expediente de liquidación definitiva del Programa.
- 7) Las obras de urbanización se ejecutarán en un plazo no superior a 24 meses, contemplándose así en los pliegos de licitación.
- 8) A la terminación de las obras, el Ayuntamiento de Villajoyosa tramitará y aprobará la preceptiva Cuenta de Liquidación Definitiva.

4.4.- Garantías.

La garantía de promoción del Programa en régimen de gestión directa será cubierta por los ingresos extrapresupuestarios de las cuotas de urbanización del Proyecto de Reparcelación.

La garantía de retribución será, para el pago en metálico, la afección real sobre la finca, y en caso de pago en especie, la finca objeto de retribución responderá de la efectiva urbanización de la parcela del cedente, mediante figuras como la hipoteca, fianza, condición resolutoria o fiducia.

5.- CUADRO RESUMEN DE NORMAS DE ACTUACION DEL PROGRAMA.

En el siguiente cuadro resumimos sintéticamente el conjunto de normas de actuación del Programa en régimen de gestión directa, una vez introducidas las adaptaciones contempladas en este documento:

Presupuesto de cargas de urbanización:	Sistema de retribución:	Calendario de gestión:	Garantías
•Cargas fijas: 11.724.306,50 euros •Cargas variables: 3.217.608 euros (según Cuenta de Liquidación vigente)	•En metálico •Salvo opción retribución en especie elegida en Proyecto Reparcelación vigente	•Tramitación y aprobación expediente adaptación del Programa y actualización Proyecto de Urbanización: 3 meses •Presentación y tramitación del documento de adaptación del Proyecto de Reparcelación: 4 meses •Licitación de las obras de urbanización y selección empresario constructor: 4 meses •Inicio y desarrollo de las obras: 24 meses •Liquidación de cuotas anticipadas	•Promoción: las cuotas de urbanización contempladas en el Proyecto de Reparcelación se consideran ingresos extrapresupuestarios, y su importe supera el 5% •Retribución: •En metálico: afección real

Por el equipo redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos