FIRMADO POR
TAG
Maria de la Seo Pardo Sanchís
20/05/2026

INFORME JURIDICO

Visto el expediente relativo al PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR UNI-1 "PENYES MALES": RED DE AGUA POTABLE".

ANTECEDENTES

1,- El proyecto fue redactado por URBANISTAS INGENIEROS, S.A., en virtud de contrato de servicio adjudicado mediante Resolución de la Alcaldía nº 4207/2022, de 23 de septiembre.

2.- El Proyecto contempla la ejecución de las obras para el abastecimiento de agua potable a la PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR UNI-1 "PENYES MALES": RED DE AGUA POTABLE"..

3.- El proyecto fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 30 de octubre de 2025, previo dictamen de la Comisión informativa.

4.- Las urbanizaciones se encuentran clasificadas en el PGOU como suelo urbano y no cuentan con un servicio abastecimiento de agua potable. El presente documento se redacta con el fin de determinar el detalle de las cuotas a repercutir entre los propietarios de las parcelas a las que se dotará del servicio de agua potable

5.- El proyecto contempla MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN PARA LAS OBRAS DE INSTALACIÓN AGUA POTABLE A LA SUBZONA PENYES MALES

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por lo que respecta a la fijación , tramitación y aprobación de cuotas, es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto ley 1/2021 de 18 de junio del Consell.

Concretamente, el artículo 184 que regula el pago de las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias beneficiadas y dispone:

"Cuando la administración ejecute obras de infraestructuras, dotaciones o equipamientos que doten de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a las personas propietarias, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 156 de este texto refundido, el pago de los costes de dichas obras. En estos casos la administración calculará las cuotas de urbanización de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada una de las personas propietarias afectadas".

Más concretamente, el mismo Texto Refundido, para las parcelas ya edificadas, establece en su artículo 190.3:

"En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. Estas obras se financiarán mediante contribuciones especiales, otros mecanismos de financiación que pueda prever la legislación sectorial de aplicación o cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 156 del presente texto refundido siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán las personas propietarias afectadas por programaciones sucesivas de sus terrenos. En este caso las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de las partes afectadas antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación."

El abastecimiento de agua potable es uno de los servicios que las parcelas requieren para tener la condición jurídica de solar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 186 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje

SEGUNDO.- COSTES DE URBANIZACIÓN

- El Proyecto de abastecimiento de agua potable en Penyes Males tiene un importe total con IVA de 230.662,14€ de los cuales 132.792,20€ corresponde pagar al Ayuntamiento y 97.869,14€ a los propietarios de las parcelas mediante cuotas de urbanización.

TERCERO.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS

Las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y por tanto la distribución del coste de la obra de urbanización se efectuará en función del aprovechamiento urbanístico de la parcela marcadas en el PGOU. Se trata de la SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR UNI-1 "PENYES MALES" siendo la condiciones de edificabilidad de las parcelas las marcadas en el PGOU y el uso es residencial para todas ellas, el aprovechamiento objetivo de las mismas está en función de su superficie. A estos efectos se consideran las superficies que constan en catastro.

CALENDARIO DE CUOTAS Para facilitar el pago de la cuota de urbanización entre las personas propietarias, y siendo el plazo de ejecución de las obras de 1 año, se fijarán las cuotas en el calendario de pago establecido en el expediente.

CUARTO.- Para la fijación de cuotas de urbanización, se ha redactado una Memoria y una Cuenta detallada, que contempla la distribución de los costes en función de la superficie de las parcelas afectadas, con especificación de los diferentes conceptos, siendo un coste estimado, a resultas del coste final una vez ejecutadas las obras.

Finalizadas las obras, si el coste fuera mayor o menor que el previsto, se tomará aquél a efecto del cálculo final de las cuotas, girando las liquidaciones que procedan

QUINTO.- Por lo que respecta a la competencia para la aprobación del Proyecto de Urbanización, se considera atribución de la Alcaldía, por determinarlo así el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien, por remisión del Texto refundido RDL 1/2021, artículo 190.3 parece procedente su aprobación por el Pleno de la Corporación, siendo suficiente el quórum de la mayoría simple.

En virtud de lo expuesto, **SE PROPONE** la adopción del siguiente acuerdo

PRIMERO. Aprobar inicialmente la Cuenta detallada de cuotas de urbanización del SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR UNI-1 “PENYES MALES” para su imposición a los propietarios afectados.

SEGUNDO.- Dar audiencia a los propietarios afectados por plazo de 20 días a los efectos de que puedan examinar el expediente y alegar lo que estimen conveniente, considerando como obligados al pago los titulares de inmuebles que con este carácter figuren en lo registro públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales

TERCERO.- Notificar a los titulares afectados y Publicar anuncio del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento. Transcurrido el plazo de audiencia, si no fueran presentadas alegaciones, se entenderá aprobada definitivamente En caso contrario, se elevará al Pleno para su aprobación definitiva

CUARTO.- Dar traslado a Tesorería a los efectos oportunos.

La TAG