

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de la Font d'en Carròs

2025/08926 *Anuncio del Ayuntamiento de la Font d'en Carròs sobre la aprobación definitiva del expediente de cuotas de urbanización para la instalación de la red de distribución de agua potable de la urbanización Panorama I.*

ANUNCIO

En fecha 11 de julio de 2025, por el Pleno se ha aprobado el siguiente Acuerdo:

1.- En fecha 12 de julio de 2024, mediante acuerdo plenario, fue sometido a información pública el Proyecto para la instalación de la red de distribución de agua potable de la urbanización Panorama I de este municipio y elevado posteriormente a definitivo al no haberse realizado alegación alguna. La finalidad del proyecto es la creación de dicha red dado que la urbanización cuenta a día de hoy con una precaria red privada de abastecimiento de la urbanización Panorama I que no pertenece al servicio municipal ni cumple requerimientos mínimos de calidad, estableciendo así uno de los servicios mínimos obligatorios, como competencia propia, según lo previsto en el art. 26 y 25.2 c LBRL: "2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: c) Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales. (...)" d) Infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad."

2.- Con el objeto de ejecutar dicha instalación a cargo de los propietarios beneficiados, se ha redactado expediente de cuotas urbanísticas compuesto por memoria justificativa con seis anexos lo que ha sido informado por Secretaría, concluyendo el cumplimiento, para el sometimiento a información pública de dicha documentación, de los preceptos legales de aplicación: se determinan las cuotas de urbanización en los términos del artículo 156 TRLOTUP para el pago de los costes de dichas obras y su cálculo se realizan de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación. Se presenta un plan de pagos para cada una de las personas propietarias afectadas diferenciando parcelas con edificación construida y parcelas no construidas a efectos de la exigencia (diferida o no) del pago, de acuerdo con lo previsto en el art. 184 TRLOTUP. La Memoria de Cuotas de Urbanización cumple en principio con las exigencias del art. 97.1g) TRLOTUP. Del mismo modo cumple las exigencias del art. 156 TRLOTUP pues establece el reparto de cargas y beneficios entre todos los afectados por la actuación en función del aprovechamiento urbanístico, designación nominal de sus titulares catastrales, cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario, cantidades que le corresponde abonar (costes de redacción de proyecto y dirección de obra, costes de honorarios por redacción y tramitación de expediente de cuotas y coste de la propia obra), plan de pagos, identificación del ámbito y justificación de los costes y actuación propuesta.



Del mismo modo, el informe de Secretaría establece que de acuerdo con el art. 158 TRLOTUP, en supuestos de gestión directa, la Administración podrá justificar el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional "(...) en la memoria de cargas de urbanización, sin necesidad de que sea con cargo del presupuesto municipal vigente, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, serán considerados ingresos y gastos extrapresupuestarios."

3.- De acuerdo con el art. 190.3 TRLOTUP las cuotas de urbanización y su imposición tienen que ser aprobadas por la Corporación sobre la base del proyecto de obras, al que se han de unir la memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada previa audiencia previa de las partes afectadas.

4.- Cumplidas las previsiones de la ley de contratación vigente con la aprobación del proyecto de instalación de red de abastecimiento de agua potable y redactada memoria justificativa y cuenta detallada y justificada de costes, se aprobó inicialmente dicho expediente mediante Acuerdo Plenario de fecha 11 de febrero de 2025 con fecha acuerdo en tablón de anuncios de la sede del ayuntamiento de 5 marzo 2025, sometiendo a información pública el expediente de cuotas de urbanización para su imposición, con notificación a los propietarios afectados para que pudieran formular alegaciones.

5.- En dicho trámite de audiencia se han presentado las siguientes alegaciones por propietarios afectados:

- o Holt Edward Andrew, titular de la Parcela 43.
- o Ausina Jean Paul, titular de la Parcela 53.
- o Oakes Rosemary Wendy, titular de la Parcela 12.
- o Olejnik Martina Andrea, titular de la Parcela 7 y presenta otras alegaciones en su condición de Presidenta de la Comunidad de propietarios.
- o Lynch Martin Karen Patricia Y Lynch Stephanie Therese titulares de las Parcela 28 I 28D.
- o Macdonald Janice Patricia y Macdonald Ian Sydney titulares de la Parcela 9A.
- o Appleyard Peter, titular de la Parcela 54.
- o Mourgues Gilles y Sauzedde Jean Luc, titulares de la Parcela 10.
- o Dhirendra Popatlal Devlia, titular de la Parcela 21.
- o Anchisi Renato Luigi, titular de la Parcela 19.

Atendido que las alegaciones presentadas por Oakes Rosemary Wendy, titular de la Parcela 12, Olejnik Martina Andrea, titular de la Parcela 7, Macdonald Janice Patricia y Macdonald Ian Sydney titulares de la Parcela 9A, Appleyard Peter, titular de la Parcela 54, Mourgues Gilles y Sauzedde Jean Luc, titulares de la Parcela 10, Dhirendra Popatlal Devlia, titular de la Parcela 21, son idénticas o tienen el mismo contenido o petición, se agrupa su contestación y análisis:

a.- Respecto a las alegaciones referidas a que las parcelas que constan catastralmente como titularidad de la Comunidad de Propietarios en función de lo referenciado en el Plan Parcial aprobado en su día (alegantes: Oakes Rosemary Wendy, titular de la Parcela 12, Olejnik Martina Andrea, titular de la Parcela 7, Macdonald Janice Patricia y Macdonald Ian Sydney titulares de la Parcela 9A, Appleyard Peter, titular de la Parcela 54, Mourgues Gilles y Sauzedde Jean Luc,



titulares de la Parcela 10, Dhirendra Popatlal Devlia, titular de la Parcela 21): como decíamos arriba, la mayoría de alegaciones vienen referidas a este extremo, por el que varios propietarios de la Comunidad manifiestan que las parcelas que aparecen catastralmente a nombre de la misma ni son ni han sido nunca de dicha comunidad sin que exista título (escritura) a tal efecto; por tanto se niegan a que sean cobradas las cuotas que les correspondería en atención a dicha titularidad. Ciertamente no existe un título indubitado de propiedad constando únicamente en catastro y por referencias del citado Plan Parcial. En consecuencia no pudiéndose acreditar fehacientemente la titularidad de dichas parcelas y siendo negada la misma por varios miembros de la Comunidad de Propietarios considero debe modificarse dicha asignación de parcela / cuota, determinándose las mismas en la cuenta de liquidación como "propietario desconocido" respecto a la titularidad de las parcelas n.º 2, 22, 25B y 77. Se estiman por ello las alegaciones en el sentido indicado sin perjuicio de una posterior rectificación de poderse verificar la titularidad registral de dichas parcelas.

b.- Alegación de Anchisi Renato Luigi, titular de la Parcela 19: considera que la forma de repartición de los costes en los términos señalados en la Memoria del expediente no resulta equitativa proponiendo su repartición "en partes iguales", es decir, sin tener en consideración el aprovechamiento de cada parcela. La alegación ha de ser rechazada atendido que necesariamente ha de considerarse más equitativo el módulo de reparto establecido en la Memoria que la propuesta por el alegante, pues esta supondría repercutir iguales costes a diferentes derechos de aprovechamiento. Las parcelas edificables tienen el mismo índice o coeficiente de edificabilidad neta / aprovechamiento ($0,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$) por lo que el módulo de reparto establecido respeta la equidistribución de beneficios y cargas en los términos de la legislación urbanística (vid. Sección III del Capítulo I Título I Libro II, arts. 78 y ss. TRLOTUP) dado que no podemos olvidar que estamos ante la implantación de un servicio urbanístico tendente a dotar de la condición jurídica de solar a las parcelas. Respecto a las observaciones realizadas, pueden ser analizadas por los servicios municipales a la hora de liquidar cuotas.

c.- Alegación de Lynch Martin Karen Patricia Y Lynch Stephanie Therese titulares de las Parcela 28 I 28D: aportan escritura de adjudicación de herencia y señala el lugar donde considera que debe ubicarse el nuevo contador "para que la construcción mantenga el suministro de agua", cuestión técnica que podrá ser valorada por la dirección de obra. Se tienen por realizadas las manifestaciones.

d.- Olejnik Martina Andrea, en su condición de Presidenta de la Comunidad de propietarios, alega la posibilidad de aplicar ayudas del Pla Obert de Diputación a la ejecución del proyecto. La alegación debe rechazarse al encontrarnos ante un deber que deben soportar necesariamente los propietarios conforme a la ley del suelo (v.gr arts. 14 y 17 LS) y TRLOTUP (v.gr. Art. 190) resultando contrario a derecho la imputación de subvenciones para minorar tal deber de implantación de un servicio urbanístico. Es por ello que dicho Plan Obert tiene como finalidad la "mejora" de instalaciones lo que excluye la nueva implantación de un servicio como el que nos ocupa.

e.- Ausina Jean Paul, en el trámite de alegaciones se opone a la aprobación de dichas cuotas para la implantación del servicio en su parcela, atendido que considera que es un servicio que ya fue sufragado por sus padres, "en virtud de una línea de abastecimiento privada que pagaron en su día (...)". La alegación debe ser rechazada por su propio contenido dado que dicho abastecimiento privado (y precario) realizado en su día por el "urbanizador" sin supervisión ni proyecto



aprobado por la Corporación, sin cumplir las determinaciones reglamentarias de salubridad mínimas no son una red pública de abastecimiento (art. 186 TRLOTUP) como se indica en el proyecto redactado por técnico competente y aprobado por la Corporación. Como igualmente se justifica en la Memoria sometida a información pública, es una red "realizada tiempo atrás sin supervisión municipal, no recepcionada por la Corporación, que actúa como red privada sin cumplir los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano". Y conviene recordar que esta implantación del servicio de red pública de abastecimiento de agua potable es, además, una demanda de los propios vecinos por motivo de lo insostenible de la "red privada" existente.

f.- Holt Edward Andrew, titular de la Parcela 43, más que alegar solicita información sobre si hay parte que costea la administración y sobre la cuota resultante. Toda esta información obra en el expediente, pero no obstante se le señala que las obras han de ser costeadas por los propietarios de acuerdo con la legislación urbanística vigente y su cuota, s.e.u.o., asciende en su totalidad a la cantidad de 4.008,30 € a fraccionar en los términos de la cuenta de liquidación.

Por tanto, las alegaciones deben estimarse o desestimarse en el sentido expuesto.

6.- Atendidos los preceptos citados y la competencia del Pleno (art. 190.3 TRLOTUP) para la aprobación del expediente de cuotas urbanísticas, el Pleno Acuerda:

Primero.- Estimar / desestimar las alegaciones según lo indicado en el cuerpo del presente acuerdo realizándose las rectificaciones indicadas en la cuenta de liquidación (titularidad desconocida parcelas n.º 2, 22, 25B y 77) y aprobar definitivamente el expediente de cuotas de urbanización para la instalación de la red de distribución de agua potable de la urbanización Panorama I de La Font d'En Carròs, proyecto redactado por el técnico Manuel Domínguez Turís, como base de las mismas, en los términos del art. 190 y 184 TRLOTUP (Memoria Justificativa y Anexos de relación propietarios ámbito actuación, cuenta liquidación provisional total parcelas edificables, cuenta liquidación provisional parcelas edificadas, cuenta liquidación provisional parcelas no edificadas).

Segundo.- Notificar individualmente el acuerdo a los propietarios beneficiados por la instalación, titulares de parcela edificable en Urbanización Panorama I y remitir el mismo para su publicación en el BOP.

Tercero.- Tener por justificado el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional y facultar a la Alcaldía tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarios para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo y en concreto para la liquidación, aprobación y exacción de las cuotas correspondientes tras el inicio de las obras en los términos del calendario previsto en la Memoria del expediente de cuotas urbanísticas: plan de pagos - calendario de cuotas desde aprobación certificaciones obra (5 cuotas por avance ejecución 20 %).

Cuarto.- Publicar el presente Acuerdo, el Proyecto para la instalación de la red de distribución de agua potable de la urbanización Panorama I, la Memoria justificativa y anexos en la página web municipal.



Quinto.- Notifíquese a los propietarios beneficiados por la infraestructura con indicación de que contra dicho acuerdo como acto que pone fin al procedimiento cabe interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes desde la notificación o directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Valencia que por turno corresponda en el plazo de dos meses desde su notificación sin que quepa simultanear ambos recursos y sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otra acción que considere procedente en derecho.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

La Font d'en Carròs, 21 de julio de 2025.—El alcalde, Pablo Puig Desena.

