



A Y U N T A M I E N T O
DE
12594 OROPESA DEL MAR / OROPESA
(Castellón)

Referencia:	2024/3558Q
Asunto:	CONTRATO DE OBRA DE REPARACIÓN ACOMETIDAS DE RIEGO EN SECTOR LES AMPLARIES
Procedimiento:	Previo de necesidades
Interesado:	
Representante:	
URBANISMO (OVG)	

INFORME JURÍDICO

El técnico que suscribe y a petición del departamento de contratación tiene a bien emitir el siguiente

informe:

Visto que en fecha 12/4/2024 se recibe SOLICITUD DE INFORME por parte de la TAG de Contratación con el siguiente tenor literal:

“Otros informes: Visto que se está tramitando la solicitud de una subvención de la Diputación (Castelló Impulsa) para la realización de unas obras de reparación acometidas de riego en Sector Les Amplaries, se solicita informe jurídico previo sobre afecciones de reparaciones en dicho Sector(R5-B) “

Ante las dudas que le surgen a este funcionario se me explica que si supone un problema de trascendencia, en la tramitación del PAI del Sector R5B, el hecho que este Ayuntamiento pretenda sacar un CONTRATO DE OBRA DE REPARACIÓN ACOMETIDAS DE RIEGO EN SECTOR LES AMPLARIES, cuando no existe una recepción expresa de las obras de urbanización de jardinería del Sector R5B.

Al respecto hay que hacer las siguientes

CONSIDERACIONES

I.- En cuanto a la tramitación del PAI.

El Agente Urbanizador del Sector R5B UE 1 de Oropesa del Mar en virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de abril de 2005 es la mercantil COMERCIALIZADORA MEDITERRÁNEA DE VIVIENDAS, SA (en sustitución de CONSTRUCCIONES CASTELLÓN 2000 SAU) que la aprobación y adjudicación del Programa se sometió, entre otras condiciones, a la siguiente:

"QUINTO: Acordar la iniciación de los trámites para la aprobación de la Ordenanza de Canon de Urbanización para cada una de las unidades de ejecución 2 a 6 relativas al coste de las obras de urbanización anticipadas a estas Unidades de Ejecución

El pleno del Ayuntamiento de Oropesa del Mar de 26 de mayo de 2017, acordó:



A Y U N T A M I E N T O
DE
12594 OROPESA DEL MAR / ORPESA
(Castellón)

" PRIMERO: Levantar la suspensión de las obras de la UE1 del Sector R5B, dando traslado al Agente Urbanizador, para que comience las mismas en un plazo de 1 mes, siempre que proceda a la sustitución de los avales.

SEGUNDO: En el caso de que no se dé cumplimiento del punto primero, iniciar la resolución del Programa de Actuación Integrada de la UE1 del Sector R5B.

TERCERO: Declarar la innecesariedad de la redacción de la Ordenanza de Canon del Sector R5B, de acuerdo con los argumentos expuestos en los informes técnico-jurídicos obrantes en el expediente.

CUARTO: Desestimar la reclamación de indemnización de daños y perjuicios solicitada por el Agente Urbanizador de acuerdo con los informes técnico-jurídicos obrantes en el expediente."

Que por sentencia STSJ CV 5660/2021 - ECLI:ES:TSJCV:2021:5660 se considera no ajustado a derecho el punto tercero anteriormente transcrito sobre la innecesariedad de redacción de la Ordenanza de Canon; la sentencia lo declara en estos términos:

"Tal modo de proceder del Ayuntamiento, sin seguir procedimiento alguno, sin audiencia del Agente Urbanizador, declarando sin más la innecesariedad de la redacción de la tan mentada ordenanza, teniendo en cuenta la significación de ésta en los términos antes expresados, no se considera ajustado a Derecho, razón por la cual se estima también este motivo de apelación."

Diversas han sido las actuaciones municipales tendentes a desbloquear el expediente, sin que hasta la fecha hayan sido efectivas. Las discrepancias entre el agente urbanizador y este Ayuntamiento podrían reducirse, sin que sean las únicas, pero sí más importante, en si la ordenanza tiende a "0" como postula el Ayuntamiento o si tiende a "1.200.000" como postula el urbanizador. Y en ese punto estamos.

El Ayuntamiento ha solicitado asesoramiento externo para encontrar solución a este enroque.

Actualmente la ejecución de las obras de urbanización de la UE1 grosso modo alcanzan el 50%.

II.- Mantenimiento y conservación de las obras de Jardinería de la UE1 R5B.

El sector R5B en su UE1, como hemos dicho se encuentra al 50% de su ejecución y dispone de tres pastillas, SJL-4 SJL-5 SJL-6, las cuales actualmente son conservadas y mantenidas por el Ayuntamiento de Oropesa del Mar.

No es ocioso mencionar que se han otorgado licencias de edificación de Bloques de Viviendas con un número ingente de viviendas estando abiertas las vías de acceso al tráfico disponiendo de aceras, alcantarillado, servicios de suministros y demás circunstancias que dan la condición de solar y que obtuvieron en su momento las oportunas licencias de ocupación.

Si bien es cierto que no ha habido una resolución expresa de aceptación de las obras de urbanización, y que pese a que el convenio del R5B contemplaba la entrega de las obras de



A Y U N T A M I E N T O
DE
12594 OROPESA DEL MAR / ORPESA
(Castellón)

urbanización por unidades funcionales autónomas (parece ser que en su momento se informó en contra por los técnicos municipales) la realidad de los hechos es que estas pastillas de dotaciones las asume sin problemas el Ayuntamiento y están inscritas en el Registro de la Propiedad a su nombre fruto de la inscripción del proyecto de reparcelación.

Merece la pena recordar que el Ayuntamiento fue condenado a reintegrar a COMERVI la factura por labores de mantenimiento y conservación de las zonas verdes y arbolado viario del Sector R5B, por importe de 147.199'75 € (labores entre 1 de junio de 2009 hasta el 30 noviembre de 2013) labores que este Ayuntamiento no discutió su prestación sino que puso en duda por haber periodos prescritos (PO 503/2015 sentencia N° 391/2017 del Jc-Adm 1 de CS y STSJCV n.º 454/2019).

CONCLUSIÓN

En el derecho administrativo, se reconoce que la realidad existente debe ser considerada al crear y aplicar normas. Esto significa que los hechos concretos, como la situación actual del Sector o una situación específica, no pueden ser ignorados, por mucho que se alegue que no hay una recepción expresa de las unidades de jardinería del sector R5B (SJL-4 SJL-5 SJL-6). La jurisprudencia ha fijado la fuerza normativa de lo fáctico que nos conduce a que la realidad es factor muy determinante a la hora de interpretar y aplicar las normas:

Por tanto no se ve inconveniente desde el departamento de urbanismo que las unidades de jardinería referidas, que son mantenidas y conservadas por el Ayuntamiento puedan ser renovadas, sustituidas, mejoradas o lo que decidan los servicios técnicos municipales en aras a prestar el servicio, el cual a todas luces esta asumido por el Ayuntamiento.