



DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que la presente ORDENANZA ha quedado **APROBADA DEFINITIVAMENTE** tras finalizar el plazo de información pública sin presentación de alegaciones, art. 49 LBRL. Aprobación INICIAL acordada en Pleno celebrado con fecha 23 de marzo de 2017.

EL SECRETARIO, *documento firmado electrónicamente.*

Ayuntamiento de Illescas

ORDENANZA MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN AQUELLOS SECTORES EN QUE HA QUEDADO INACABADA POR INCUMPLIMIENTO DEL AGENTE URBANIZADOR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza se redacta en desarrollo de lo prevenido en el artículo 16.2.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo TRLOTAU), en particular en el aspecto relativo a los problemas de ejecución de urbanización y del planeamiento respecto de ámbitos de actuación en los que se ha resuelto la condición de agente urbanizador existiendo obra urbanizadora inacabada.

En los últimos años principalmente debido a la crisis por la que ha atravesado el sector de la construcción, se han producido situaciones de abandono y falta de finalización de obras urbanizadoras. Nuestro municipio también las ha padecido Sector SA1 3 y 5 (FADESA), UE 14, UE17, SAU7, etc. en nomenclatura de las NN.SS de 1998. En estos ámbitos de actuación el Ayuntamiento como Administración Actuante se ha visto en la obligación legal de intervenir en su condición de entidad tuteladora de la función pública urbanística (art 2 TRLOTAU). Dicha intervención encuentra su motivación principal en favorecer en primera instancia la finalización de las obras de urbanización garantizando la funcionalidad de los respectivos ámbitos. Pero, con carácter añadido a lo anterior, la intervención pública desarrollada se ha producido igualmente en salvaguarda de los intereses de la comunidad reparcelatoria de propietarios de los respectivos ámbitos.

En cualquier caso, la intervención municipal señalada ha tenido como causa y origen (con carácter genérico y sin ánimo de matizar ni ser exhaustivos) los incumplimientos de obligaciones cometidos por los diferentes agentes urbanizadores concesionarios de la Administración de entre los contenidos en el artículo 114 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo RAE) y en el Convenio por el que se perfecciona la adjudicación plenaria para la gestión indirecta de los PAU a través de la mentada figura del agente urbanizador.

Dicha intervención municipal esencialmente ha consistido en la resolución de la condición de agente urbanizador incumplidor de obligaciones del ámbito respectivo con las consecuencias destacadas en los artículos 125 TRLOTAU y 227 del RAE (entre otras normas incluidas la Ley de Contratos de Sector Público y su Reglamento), acometiendo diferentes actuaciones urbanizadoras de manera directa por parte del Ayuntamiento con cargo en la garantía de promoción prestada por los diferentes agentes.

Volviendo al problema que motiva esta Ordenanza, en los ámbitos de actuación en los que ha sobrevenido la resolución de la adjudicación y como denominador común nos encontramos con obras urbanizadoras incompletas pero con una pluralidad de sujetos

Ayuntamiento de Illescas

Plaza del Mercado, 14, Illescas. 45200 Toledo. Tfno. 925511051. Fax: 925541615



DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que la presente ORDENANZA ha quedado **APROBADA DEFINITIVAMENTE** tras finalizar el plazo de información pública sin presentación de alegaciones, art. 49 LBRL. Aprobación INICIAL acordada en Pleno celebrado con fecha 23 de marzo de 2017.

EL SECRETARIO, *documento firmado electrónicamente.*

Ayuntamiento de Illescas

distintos de ese agente urbanizador incumplidor, perjudicados, afectados directos a los que la Administración tutelante debe proteger en tanto que no culpables de la situación. En concreto, lo anterior se puede predicar respecto de propietarios de suelo que retribuyeron al agente urbanizador con suelo final los costes de urbanización a los que estaban afectas sus fincas aportadas; a propietarios terceros que adquirieron bien al agente urbanizador suelo con el que este fue retribuido, a un tercero que acordó pago en metálico en vez de con aprovechamiento o a la propia Administración suelo de cesión de aprovechamiento lucrativo; el perjuicio se agrava, máxime cuando dichos propietarios originarios han abonado en suelo los costes de urbanización o en el caso de terceros adquirentes (a agente o Administración) han cumplido con el pago del suelo adquirido en la creencia de que el urbanizador iba a culminar la obra, incluso mediante aplicación de dichos importes cobrados por venta de suelo a la finalidad de ejecutar y concluir esa obra urbanizadora, ahora inacabada. Todos ellos tendrían la consideración de tercero sin culpa del artículo 116 c) RAE. En lo sucesivo nos referiremos a todos los antes mencionados como propietarios originarios y sobrevenidos.

En este escenario de obra inacabada y adjudicación resuelta por la Administración produce inseguridad jurídica desconocer las obligaciones que se les puede imponer desde el Ayuntamiento a los citados propietarios o terceros adquirentes.

Por tales motivos, son y han sido numerosas las consultas de vecinos y propietarios (originarios o sobrevenidos) en ámbitos de actuación basadas en la duda de si el Ayuntamiento podría reclamarles cuotas de urbanización a las que sus parcelas estuviesen afectas o contribuciones especiales para finalizar la obra urbanizadora del respectivo ámbito de actuación.

Para salvar esa incertidumbre la Administración Actuante pretende resolver tales dudas a través de positivizar en el articulado de esta Ordenanza las disposiciones a las que se ajustará la ejecución de la obra urbanizadora pendiente, en definitiva el guion o la hoja de ruta a la que este Ayuntamiento se ajustará respecto de situaciones presentes o respecto de las que puedan presentarse a futuro, al objeto de dar respuesta a esos sujetos distintos de ese agente urbanizador incumplidor, auténticos perjudicados de estas anomalías introducidas en el desarrollo de un proceso urbanísticos. Se trata en definitiva de establecer y concretar un criterio de ejecución sobre la base de lo que como voluntad ya se les ha manifestado verbalmente a propietarios terceros de buena fe.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.-Normativa aplicable.

El Ayuntamiento, como Administración actuante responsable de la función pública urbanística, viene vinculado por la legislación urbanística autonómica y, en concreto, en lo relativo a la ejecución del planeamiento mediante agente urbanizador, por la legislación de contratos del sector público a la que ésta se remite con carácter supletorio.



Ayuntamiento de Illescas

La presente ordenanza regula la actuación del Ayuntamiento, dentro del margen de apreciación que la normativa le reconoce, para favorecer, en la medida de lo posible, la finalización de la obra urbanizadora inacabada por el incumplimiento del agente urbanizador evitando nuevos perjuicios a los propietarios iniciales de suelo en el sector y a quienes estos hubieran transmitido, a los compradores del aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, así como a los terceros de buena fe que compraron al agente urbanizador incumplidor evitando repercutir sobre ellos costes de finalización de la obra urbanizadora pendiente, ni girar cuotas de urbanización a las que sus parcelas estuvieren afectas ni cualesquiera otras contribuciones especiales.

A tal fin, el Ayuntamiento adoptará, por el siguiente orden, las medidas tendentes a obtener la liquidez y recursos que permitan la finalización de la obra urbanizadora pendiente, cuando ésta haya sido acordada:

- a) La realización de la garantía de promoción prestada por el agente incumplidor (previa incautación).
- b) La persecución de caudales, bienes, incluida la realización del patrimonio del agente urbanizador (dentro y fuera del ámbito) de acuerdo con lo establecido en la liquidación de la resolución de la adjudicación del PAU.
- c) La captación de recursos por enajenación suelo de cesión de aprovechamiento lucrativo en el Sector que le hubiere correspondido a la Administración actuante, y cualesquiera otros para favorecer la finalización de la obra urbanizadora pendiente.

Los recursos recabados en la forma antes citada, constituirán el límite disponible para ejecutar y finalizar las obras pendientes, y con ello evitar afectar a los propietarios de suelo, ya sean originarios o sobrevenidos.

ARTÍCULO 2.-Documento de análisis de la obra inacabada.

Con carácter previo a adoptar la decisión a la que se refiere el art 125 c) TRLOTAU, el Ayuntamiento elaborará un documento de Análisis de la obra inacabada. En el mismo se estudiarán las consecuencias jurídicas, técnicas, y económicas del abandono de la obra. Este documento contendrá una memoria en la que se detalle la obra realizada, el estado de ejecución y conservación, y una descripción de las obras necesarias para finalizar la urbanización pendiente.

ARTÍCULO 3.-Marco de actuaciones a llevar a efecto.

El Ayuntamiento adoptará la decisión a la que se refiere el art. 125 c) TRLOTAU, a la vista del documento mencionado en el artículo anterior, y conforme a los siguientes criterios:



DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que la presente ORDENANZA ha quedado **APROBADA DEFINITIVAMENTE** tras finalizar el plazo de información pública sin presentación de alegaciones, art. 49 LBRL. Aprobación INICIAL acordada en Pleno celebrado con fecha 23 de marzo de 2017.

EL SECRETARIO, documento firmado electrónicamente.

Ayuntamiento de Illescas

3.1 Ámbitos que no requieran de la modificación del planeamiento ni del proyecto de urbanización.

En aquellos PAUs en que exista liquidez suficiente para continuar la urbanización, el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 125 a) y b) TRLOTAU, podrá acordar continuar con la actuación prevista, sin modificar el planeamiento y el proyecto de urbanización aprobado. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá ejecutar directamente las obras restantes por sí mismo con cargo a las cantidades resultantes de la liquidación. Pero también podrá seleccionar mediante el procedimiento legalmente establecido un nuevo agente urbanizador que sustituya al anterior, que será retribuido por el Ayuntamiento con los bienes resultantes de la resolución de la programación cancelada, y con la parte que aún no haya sido abonada por los propietarios que acordaron el pago en metálico al anterior agente urbanizador.

3.2 Ámbitos que requieran de la modificación del proyecto de urbanización.

En aquellos PAUs en que los recursos procedentes de la liquidación de la anterior adjudicación no permitan la finalización de la obra en los términos establecidos en el proyecto de urbanización aprobado, y sin perjuicio de lo establecido en el art. 125 a y b) del TRLOTAU, el Ayuntamiento modificará el proyecto de urbanización a fin de reducir y optimizar las unidades de obras en aras de acabar las obras pendientes y lograr la funcionalidad adecuada al menor coste de urbanización.

En todo momento, se tenderá a conservar lo realizado, recogiendo en el acuerdo de resolución la declaración de la condición de solar de aquellas parcelas dotadas de todos los servicios urbanos que sean funcionales, esto es, las que ya hubieran sido o puedan ser en ese momento formalmente recepcionadas por la Administración actuante, entendiéndose que los propietarios (originarios o sobrevenidos) que hayan contribuido suficientemente a la carga de urbanización, no son culpables de los incumplimientos del agente que han provocado la resolución de la adjudicación (artículo 116 a) RAE y 125 TRLOTAU). De lo anterior, se excluye a los propietarios que optaron por realizar pago en metálico de los costes de urbanización para los que seguirá la obligación de abono de costes contemplados en el proyecto de reparcelación.

Respecto del concepto de funcionalidad del ámbito se estará a la definición de unidad funcional establecida en los artículos 41.2 y 180.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo RGU) y en cuanto a la legislación autonómica castellano manchega en el artículo 181.6 RAE al hablar de las recepciones parciales de urbanización, que son admitidas *“siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir”*.



DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que la presente ORDENANZA ha quedado **APROBADA DEFINITIVAMENTE** tras finalizar el plazo de información pública sin presentación de alegaciones, art. 49 LBRL. Aprobación INICIAL acordada en Pleno celebrado con fecha 23 de marzo de 2017.

EL SECRETARIO, documento firmado electrónicamente.

Ayuntamiento de Illescas

3.3 Ámbitos en los que no existen recursos suficientes procedentes de la liquidación del anterior programa de actuación urbanística y los pendientes de percibir de los propietarios hasta completar los contemplados en el proyecto de reparcelación aprobado.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá optar por la continuación de la actuación de transformación urbanística modificando el planeamiento, o en el caso de que no quedara acreditada su viabilidad, con su cancelación, con las consecuencias establecidas en los apartados 1º y 2º del apartado c) del art. 125 TRLOTAU.

Por lo que se refiere a la modificación, se podrá subdividir el ámbito de actuación inicialmente previsto por el planeamiento en uno o varios sub-ámbitos de planeamiento y reparcelación, dependiendo de la diferente zonificación, grado de ejecución de obra, o estado de conservación y recepción de la obra urbanizadora ejecutada en el momento de resolverse la adjudicación.

Esa división podrá consistir: en un sub-ámbito/s conformado/s por aquella parte o partes de la actuación ya consolidada/s por la urbanización ejecutada que ya ha sido formalmente recepcionada/s por la Administración Actuante o que se puede consolidar y recepcionar acabando una obra urbanizadora pendiente mínima o de escasa entidad con los recursos disponibles. El Ayuntamiento procederá directamente a la ejecución de la obra restante o, en su caso, ejecutarla por gestión indirecta mediante selección de un nuevo adjudicatario agente urbanizador de conformidad con lo establecido en los artículos 120 y ss. del TRLOTAU. En este ámbito ya consolidado se estará a lo previsto en el apartado 3.2 anterior.

Este sub-ámbito/s consolidado/s coexistirá con un segundo o más sub-ámbitos formados por suelos no urbanizados o urbanizados escasamente. En tal caso, este segundo y posteriores sub-ámbitos podrán ser reclasificados como suelo rústico no urbanizable, debiendo sus titulares ser compensados conforme a lo establecido en los apartados 1º y 2º del apartado c) de art. 125 TRLOTAU.

Pero también podrán ser clasificados como suelo urbanizable que será sometido a nueva equidistribución de beneficios y cargas una vez compensados sus propietarios en la forma señalada anteriormente. A tal fin se realizarán las pertinentes modificaciones de planeamiento (PP, PR y PU) de los instrumentos aprobados respecto del ámbito original. Igualmente se deberá llevar a cabo las actuaciones de liquidación de cara a la regularización económica y material (obra), respecto de la reparcelación original aprobada.

DISPOSICIÓN FINAL.- Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir el día siguiente a que se publique su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.