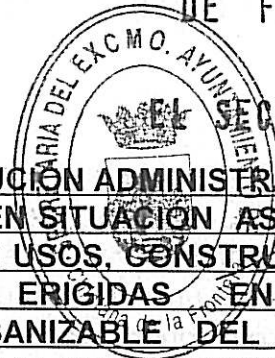


Chiclana  
DOCUMENTO APROBADO  
PDR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11



SECRETARIO GRAL. PD

**ORDENANZA REGULADORA DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA POR LA QUE SE ACUERDA LA DECLARACIÓN EN SITUACIÓN ASIMILADA A LA LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE USOS. CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES ERIGIDAS EN SUELO URBANIZABLE Y EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHICLANA SOBRE LAS QUE SE HA PRODUCIDO LA CADUCIDAD DE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD QUEBRANTADA. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, EFECTOS Y REQUISITOS**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística, contribuyendo al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza, nace el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

A nadie escapa la existencia de un gran número de edificaciones en el territorio del municipio de Chiclana que contravienen la ordenación urbanística vigente, así como las consecuencias y efectos de índole socio-económicos que se derivarían de aplicar a estas edificaciones las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente; lo que requiere un gran esfuerzo por parte de todos en el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan aplicarse a la situación creada.

Desde hace ya algunos años, el Ayuntamiento de Chiclana, pionero en la búsqueda de soluciones a los problemas derivados de la herencia urbanística recibida, se ha marcado el objetivo de encontrar las vías jurídicas, eficaces y concretas, que ayuden a gestionar, con vocación de futuro, la problemática que padece el municipio, conjugando el fortalecimiento de medidas que impidan la repetición de los errores pasados, con soluciones a los problemas reales, en la convicción de que a la ciudadanía se sirve buscando soluciones a los problemas.

En esa línea de actuación se ha puesto en marcha un ambicioso proceso de regularización de edificaciones erigidas en suelo urbano, en sus distintas categorías, al amparo del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor, aprobándose las correspondientes ordenanzas

DOCUMENTO APROBADO  
POR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11

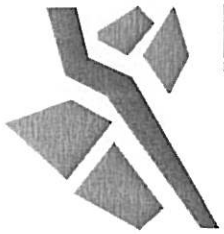


SECRETARIO GRAL. PD

reguladoras de las Áreas de Básicas de Gestión y se procederá a la elaboración de un Censo de Edificaciones construidas contraviniendo la ordenación urbanística vigente, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, con un doble objetivo: por un lado, evitar la proliferación de nuevas construcciones, como ya se viene haciendo, con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística, por otro lado, encontrar soluciones a una realidad heredada y consentida por las distintas Administraciones Públicas, a la que no puede ni quiere volver la espalda.

Pero estas actuaciones, llevadas a cabo fundamentalmente en suelo clasificado como urbano, necesitan de un complemento que permita resolver la problemática existente en el suelo no urbanizable, originada en gran parte por la propia inactividad administrativa, que mantiene actualmente en un limbo jurídico a un gran número de construcciones, edificaciones y actividades que fueron erigidas y desarrolladas en el término municipal de Chiclana contraviniendo la normativa urbanística, respecto de las que ya no es posible legalmente adoptar medidas tendentes al restablecimiento del orden infringido y que el propio instrumento de planeamiento determina incompatible con el modelo urbanístico adoptado.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas, destacando como la más importante de ellas, la restauración del orden jurídico perturbado, cuya protección tiene encomendada la Administración. Pero como consecuencia en gran medida de la propia inactividad administrativa, se planteado hasta la fecha un vacío legal tanto en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración ha dejado transcurrir el tiempo de que disponía para poner en marcha los mecanismos que el ordenamiento jurídico pone a su disposición para obtener el restablecimiento de la legalidad infringida, como en aquellos otros en que habiendo actuado a tiempo, no ha procedido a la ejecución de las resoluciones adoptadas, una vez que éstas han adquirido firmeza. Ante este vacío legal, la cuestión que se le planteó a la jurisprudencia fue la de determinar en qué situación quedaban esas construcciones, edificaciones o instalaciones sobre las que había prescrito la posibilidad de ordenar su demolición, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal, las cuales se encontraban en un auténtico «*limbo jurídico*». Ante el silencio de la Ley, la jurisprudencia resolvió que dichas edificaciones quedaban «*asimiladas*» al régimen legal de fuera de ordenación. En tal sentido, la STS de 5 de diciembre de 1987 (RJ 1987/9365) establece claramente que: “En derecho urbanístico el transcurso de los plazos con los



que la administración cuenta para proceder a la demolición de las obras realizadas sin licencia o excediéndose de la licencia otorgada, consolidada la obra ilegalmente construida. (...) razón por la cual se aplica (análogamente) el régimen de fuera de ordenación". Es conocido que aquellas obras e instalaciones que provienen de situaciones de ilegalidad o indisciplina urbanística se ven avocadas al régimen de fuera de ordenación (SSTS 4 de junio 1994 Ar 4617, 2 de noviembre de 1994, Ar 8494, 28 de julio de 1986, Ar 6896, 11 de julio de 184, Ar 4092, y la STS de 6 de febrero de 1991 Ar 774).

Con el amparo legal que se contiene en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con la auto proclamada voluntad de *proporcionar en la práctica soluciones útiles, con que afrontar la regulación de problemas necesitados de un tratamiento generoso*, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la figura «*asimilada a la situación legal de fuera de ordenación*» creada en torno a una consolidada jurisprudencia que tuvo su origen en aquella STS de 5 de diciembre de 1987, regulándola en el artículo 53 de forma expresa.

En este marco normativo se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el Régimen de asimilados a la situación de fuera de ordenación urbanística para el municipio de Chiclana con la finalidad de regular la tramitación de los procedimientos administrativos de declaración en situación asimilada a la legal de fuera de ordenación de aquellos usos, obras, construcciones, edificaciones y actividades erigidas o desarrollados sin licencia o en contra de sus determinaciones, erigidas en suelo urbanizable y no urbanizable, sobre las que ha prescrito el ejercicio de la potestad administrativa, y las consecuencias de la misma.

Interesa en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones. En este sentido, se ha optado por la Ordenanza Municipal como herramienta e instrumento normativo independiente del PGOU de Chiclana no sólo por razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y por su más rápida tramitación, puede contarse de manera anticipada con el arma normativa que regule esta cuestión en el municipio, (todo ello en el marco normativo que representa el mencionado Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad

DOCUMENTO APROBADO  
POR ACUERDO PLENARIO  
FECHA 22.03.11



EL SECRETARIO GRAL. PD

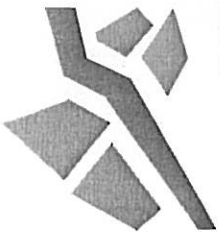
Autónoma de Andalucía), sino antes de ello y fundamentalmente, pues la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública, porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 53 del referido texto normativo.

El Ayuntamiento de Chiclana, en consonancia con estos principios y al amparo de lo contenido del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que aún naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración del orden jurídico infringido. En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas edificaciones, en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable, a las que, transcurrido el plazo previsto en el art. 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no se les hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción y todo ello, plenamente consciente de la necesidad de que una vez que no resulta exigible la demolición de lo ilegalmente construido, se han de encontrar las soluciones prácticas dentro del ordenamiento jurídico para conjugar los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, al derecho a una vivienda digna y al mismo tiempo adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución.

La presente Ordenanza nace con la vocación de completar el ordenamiento urbanístico del municipio de Chiclana en aquellos aspectos no regulados por éste, entendiendo que el adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantearse al tiempo de la formulación o revisión de los instrumentos de planificación urbanística, y que sólo con el equilibrio de ambos intereses podría resolverse, utilizando los mecanismos que ofrece la vigente legislación, gran parte de la problemática planteada en el municipio.

#### Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen legal de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa



DOCUMENTO APROBADO  
POR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11

EL SECRETARIO GRAL. PD

urbanística, en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.



2. Del mismo modo, de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo, en particular a las obras, edificaciones e instalaciones que se han ejecutado tanto en suelo urbanizable como en suelo no urbanizable, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido, por el transcurso del plazo de cuatro años desde su finalización total.

Sólo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando no se dé, en relación con las obras, edificaciones e instalaciones, ninguna de las siguientes circunstancias:

a) Que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la finalización total de las obras.

b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentren dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial; así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

d) Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en las otras

DOCUMENTO APROBADO  
PDR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11



SECRETARIO GRAL. PD

... categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.

e) Que los actos y usos que supongan el objeto de la infracción urbanística perseguible no sean los de parcelación urbanística recogidos en el art. 185. 2. A, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Artículo 3. Solicitud.

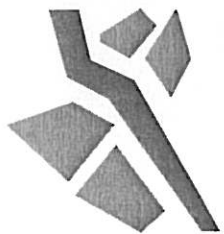
Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Chiclana la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichos usos, obras, instalaciones y edificaciones en situación asimilada al régimen legal de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 4 Inicio del procedimiento.

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la siguiente documentación:

- Copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000



EL SECRETARIO GRAL. PD

en el que se grafie la edificación a inscribir.

- Plano de la parcela, acotado y superficializado con indicación de la escala, representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.

- Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

- Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.

- Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 y 15 centímetros.

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, edificaciones e instalaciones, así como los usos que se vienen dando a las mismas, mediante su referencia catastral y número de finca registral.

## Artículo 5. Tramitación del procedimiento.

Formulada la solicitud a la que se hace referencia en el artículo anterior, por parte de los servicios técnicos municipales que se designen, se procederá a la inspección de los actos de uso del suelo, en particular las obras, edificaciones o instalaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe técnico, en el que además se establecerán, de entenderse preciso, las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas en el medio ambiente y no perturbar la seguridad y salubridad de la zona, así como el ornato o paisaje del entorno.

El procedimiento deberá contener informe jurídico sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

DOCUMENTO APROBADO  
POR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11



EL SECRETARIO GRAL. PD

#### Artículo 6. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular de las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción de la infracción que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el art. 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 7. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, tanto por el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, como por haberse establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

#### Artículo 8. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Chiclana y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por





Chiclana  
DOCUMENTO APROBADO  
POR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11

silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.



#### Artículo 9. Contenido de la Resolución.

1. La resolución administrativa que se dicte en el procedimiento contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que motivan tal situación y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

#### Artículo 10. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

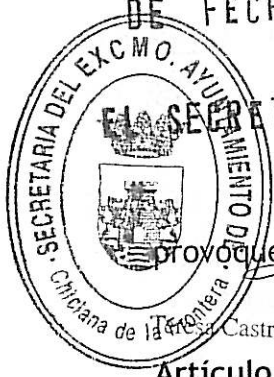
La resolución administrativa por la que se declaren los usos, construcciones, edificaciones y actividades en situación asimilada al fuera de ordenación se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá, como parte de la misma, copia de la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

#### Artículo 11. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen legal de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que

DOCUMENTO APROBADO  
POR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11



EL SECRETARIO GRAL. PD

provocan consolidación o intensificación del uso.

#### **Artículo 12. Obras excepcionales.**

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen legal de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

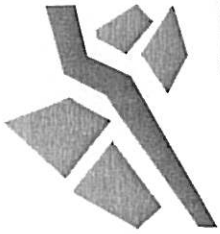
2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen legal de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

#### **Artículo 13. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.**

Sobre los actos de uso del suelo, en particular sobre las obras, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en situación de asimilada al régimen legal de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que éstas sean conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud o el uso que se les pretenda dar no esté expresamente prohibido por el mismo. Tales licencias describirán la situación de asimilación al régimen legal de fuera de ordenación en que se encuentran las referidas obras, instalaciones y edificaciones y precisarán el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable a cada una de ellas.

En el caso en que la asimilación al régimen legal de fuera de



ordenación se hubiere producido por la imposibilidad material o legal de ejecución de resoluciones firmes, tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiere sido íntegramente satisfecha.

#### **Artículo 14. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.**

Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la Inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin el Ayuntamiento de Chiclana aprobará en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas Generales sobre Inspección periódica de construcciones y edificaciones en las que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

#### **Artículo 15. Prestación por equivalencia.**

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 16. Formación de censo**

El Ayuntamiento de Chiclana procederá a la confección de un censo

DOCUMENTO APROBADO  
PDR ACUERDO PLENARIO  
DE FECHA 22.03.11

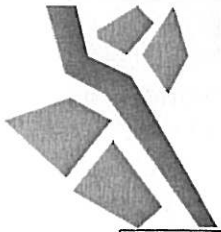


SECRETARIO GRAL. PD

de los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, edificaciones e instalaciones, erigidas en suelo no urbanizable, que se hayan ejecutado sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización.

#### DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza una vez haya recaído el correspondiente acuerdo del Pleno de la Corporación, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.



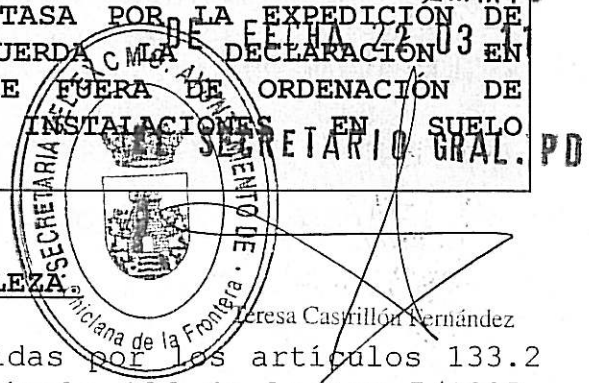
Chiclana

DOCUMENTO APROBADO

POR ACUERDO PLENARIO

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA EXPEDICIÓN DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE ACUERDA LA DECLARACIÓN EN SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO AL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

FECHA 22/03/11



## ARTÍCULO 1º.- FUNDAMENTO Y NATURALEZA

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL), y según lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la " Resolución Administrativa por la que se acuerda la Declaración en Situación Asimilada a la legal de Fuera de Ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones", este Ayuntamiento, a propuesta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, establece la TASA POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE ACUERDA LA DECLARACIÓN EN SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO AL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado R.D.L. 2/2004.

## ARTICULO 2º.- HECHO IMPONIBLE.

Constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad de la Gerencia Municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de uso de suelo y en particular los de construcción, edificación e instalaciones y actividades ejecutados, tanto en suelo urbanizable como en no urbanizable sin la preceptiva licencia municipal o contraviniendo la misma, a que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que se han realizado en el término municipal de Chiclana de la Frontera y se ajusten a las disposiciones normativas de aplicación a las mismas.

## ARTÍCULO 3º.- SUJETO PASIVO.

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 y 36 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General Tributaria, que

DOCUMENTO APROBADO

PDR ACUERDO PLENARIO

DE FECHA 22.03.11



Los propietarios de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que se refiere el artículo primero, soliciten y obtengan de la Administración Municipal la resolución administrativa por la que, en el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, se declare el inmueble o instalación afectada en situación de asimilación al de fuera de ordenación. Tendrán la condición de sustitutos del contribuyente, los previstos a tales efectos en la normativa vigente.

#### ARTÍCULO 4º.- RESPONSABLES.

1.-Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren el artículo 38.1, 39 y 42 de la Ley General Tributaria.

2.-Serán responsables subsidiarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren el artículo 43 de la Ley General Tributaria.

#### ARTÍCULO 5º.- BASE IMPONIBLE.

Constituye la base imponible de la Tasa el coste real y efectivo de la ejecución material de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, objeto de la declaración de situación asimilada a la de fuera de ordenación, determinado mediante valoración técnica, que figure en el Proyecto Técnico que se presente, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial al que se adscriba dicho técnico.

Se entiende por coste real y efectivo, el coste de ejecución material de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, determinado de acuerdo con los presupuestos y proyectos presentados por los sujetos pasivos, los cuales, no podrán ser inferiores a los que resulte de aplicar los precios de referencia que, para cada momento, figuren aprobados por el Colegio de Arquitectos de Cádiz.

#### ARTÍCULO 6º.- CUOTA TRIBUTARIA.

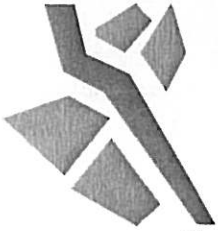
La cuota tributaria está compuesta por la suma de :

a)Elemento fijo:

- 750,00 euros, si el coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, es igual o inferior al importe de 60.000.-€

- El 1,25 % del coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, si es superior al importe de 60.000.-€

b) Elemento variable: será el resultante de aplicar al coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, el tipo de gravamen del 2,40 %.



Chiclana

DOCUMENTO APROBADO

PDR ACUERDO PLENARIO

DE FECHA 22.03.11

En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la solicitud, la cuota a liquidar será la establecida como elemento fijo, apartado a), de la señalada en el apartado anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

En caso de renuncia a la licencia, procederá la devolución de los importes liquidados.

## ARTÍCULO 7º.- DEVENGO.

1.-Se devenga la Tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta.

2.-La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de esta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

## ARTICULO 8º.-DECLARACIÓN.

1.-Las personas interesadas en la obtención de la resolución administrativa por la que se declare la obra, construcción, edificación, instalación o actividad en situación asimilada a fuera de ordenación, presentarán, previamente, en el Registro General de la Gerencia la oportuna solicitud, acompañada del modelo normalizado de autoliquidación y de la documentación con especificación detallada de la naturaleza de la obra, construcción, edificación, instalación o actividad, lugar de emplazamiento, importe estimado de la obra, mediciones, el destino de las mismas, y visado del Colegio profesional que corresponda, si así se requiriese. En cualquier caso, será la contenida en la Ordenanza Municipal Reguladora de aplicación.

2.-Cuando se trate de resoluciones administrativas para aquellos actos en que no sea exigible la formulación de proyecto suscrito por técnico competente, a la solicitud, se acompañará un presupuesto de las obras a realizar, con una descripción detallada de la superficie afectada, número de departamentos, materiales a emplear y, en general, de las características de la obra o acto cuyos datos permitan comprobar el coste de aquellos.

3.-Si después de formulada la solicitud se modificase o ampliase el proyecto debiera ponerse en conocimiento de la



Teresa Castrillón Fernández

DOCUMENTO APROBADO

DE ACUERDO PLENARIO

DE FECHA 22.03.11

ARTÍCULO 9°.- LIQUIDACIÓN E INGRESO.

Con la solicitud enunciada en el artículo anterior, los interesados efectuarán la **auto-liquidación** de la Tasa, mediante ingreso directo en la Caja de la Tesorería de la Gerencia o bien ingreso en la cuenta corriente establecida a los efectos. Dicho ingreso tendrá carácter provisional, sujeto a revisión.

Posteriormente y a la vista de la documentación completa se procederá a realizar propuesta de liquidación provisional mediante la aplicación de los ajustes correspondientes sobre la base de valoración de la ejecución material y pasará a ser definitiva mediante su aprobación en el mismo momento de ser resuelto el expediente administrativo que la genera.

ARTÍCULO 10°.- NORMAS DE GESTIÓN.

Será de aplicación supletoria en todo aquello no regulado expresamente en la presente, la Ordenanza Fiscal numero 2 de esta Gerencia Municipal, reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas.

ARTÍCULO 11°.- EXENCIONES Y BONIFICACIONES.

No se concederá exención ni bonificación alguna en la exacción de la Tasa, de conformidad con lo prevenido en la Disposición Transitoria Primera del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL)

ARTÍCULO 12°.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

En lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, estará a lo dispuesto en los artículos 77, 181 y siguientes de la Ley General Tributaria.

ARTÍCULO 13°.- DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza Fiscal, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Consejo de Gerencia, de fecha ... de ..... de 2011 y por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada del día .. de ..... de 2011, entrará en vigor y será de aplicación el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y una vez aprobada de forma definitiva la Ordenanza Municipal reguladora de la Resolución Administrativa por la que se acuerda la Declaración en Situación Asimilada a la legal de Fuera de Ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo urbanizable y no urbanizable, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

