



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

### Secretaría General.

El presente Acta puede contener datos de carácter personal objeto de protección, que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Datos de Carácter Personal, se encuentran omitidos y sustituidos por asteriscos (\*) entre dos almohadillas (#). El acta íntegra se encuentra expuesta en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento hasta dos meses después de su aprobación por la Exma. Corporación Municipal Pleno, en virtud de lo dispuesto en el artículo 130.1 del Reglamento Orgánico Municipal.

**A C T A** de la sesión extraordinaria celebrada, en primera convocatoria, el 2 de agosto de 2018, por la Excm. Corporación.

#### Señores asistentes a la Sesión:

##### ALCALDE-PRESIDENTE:

D. JOSÉ MARÍA ROMÁN GUERRERO (PSOE-A)

##### Tenientes de Alcalde:

- 1º. Dª. María del Carmen Jiménez Jurado (PSOE-A)  
2º. Dª. Cándida Verdier Mayoral (PSOE-A)  
3º. D. Joaquín Guerrero Bey (PSOE-A)  
4º. Dª. Ana María González Bueno (PSOE-A)  
5º. D. Joaquín Páez Landa (PSOE-A)  
6º. D. Adrián Sánchez Barea (GANEMOS)  
7º. D. Francisco José Salado Moreno (PSOE-A)  
8º. Dª. Josefa Vela Panés (PSOE-A)

##### Concejales:

- D. José Manuel Vera Muñoz (PSOE-A)  
Dª. María de los Ángeles Martínez Rico (PSOE-A)  
D. José Alberto Cruz Romero (PSOE-A)  
D. Ernesto Marín Andrade (PP)  
D. Andrés Núñez Jiménez (PP)  
Dª. Ascensión Hita Fernández (PP)  
D. José Manuel Lechuga Meléndez (PP)  
D. Diego Miguel Rodríguez Frías (PP)  
Dª. Ana Isabel Rodríguez Muñoz (IULV-CA)  
Dª. Susana Rivas Córdoba (IULV-CA)  
D. Roberto Palmero Montero (IULV-CA)  
Dª. Verónica Gutiérrez Dominguez (PCSSP)  
D. Nicolás Aragón Reyes (NO ADSCRITO)

##### Secretario General:

D. Francisco Javier López Fernández

##### Interventor de Fondos:

D. Ángel Tomás Pérez Cruceira.

##### Incorporado iniciada la sesión:

D. Stefan Johann Schauer (NO ADSCRITO)

##### Excusan su ausencia:

- Dª. Ana María Bertón Belizón (PP)  
D. Daniel Martín Sanjuán (PCSSP)

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, a 2 de agosto de 2018.

Bajo la Presidencia del Alcalde, D. JOSÉ MARÍA ROMÁN GUERRERO, se reunieron los miembros corporativos anotados al margen a fin de celebrar sesión extraordinaria, en primera convocatoria, con la asistencia del infrascrito Secretario General.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

En el momento de abrirse la sesión no estaban presentes en la Sala la Sra. Bertón Belizón, del Grupo Municipal del PP, el Sr. Martín Sanjuán, del Grupo Municipal de PCSSP y el Concejal no adscrito D. Stefan Johann Schauer, por lo que son veintidós los miembros presentes en la misma.

## I.- PARTE RESOLUTIVA.

### 1.- Dictámenes de las Comisiones Informativas:

#### 1.1.- Propuesta relativa a la resolución de alegaciones y aprobación definitiva de la Ordenanza para el Desarrollo, Gestión y Ejecución Urbanística de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera.

Se da cuenta de propuesta de la Delegación Municipal de Planeamiento y Urbanismo relativa a que con fecha 8 de julio de 2016 el Ayuntamiento Pleno acordó, al punto 2º del orden de día, en sesión extraordinaria, la aprobación inicial de la Ordenanza para el Desarrollo, Gestión y Ejecución Urbanística de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera.

Con fecha 16 de agosto de 2016 fue expuesto en el Tablón de Anuncios así como en la Sede Electrónica del Excmo. Ayuntamiento anuncio de exposición al público del expediente de aprobación inicial de la referida Ordenanza Municipal.

En la misma fecha fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 155 la apertura de un periodo de información pública y audiencia a los interesados por plazo de dos meses, contados desde la publicación del anuncio, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

Con fecha 18.07.18 se ha emitido certificado por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento en el que se acredita que el acuerdo de aprobación inicial ha sido sometido a información pública por plazo de dos meses, estando expuesto al público en el Tablón de Anuncios de este Excmo. Ayuntamiento desde el día 16 de agosto al 17 de octubre de 2016, ambos inclusive, habiéndose presentado 296 alegaciones, todo ello según se desprende del informe emitido el día 04.11.16 por el funcionario del Registro General de Entrada y Salida de Documentos de este Ayuntamiento, \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [F.J.P.J.] y del informe de fecha 18.07.18 del Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica de la Delegación Municipal de Planeamiento y Urbanismo. Asimismo, se certifica que el referido anuncio de aprobación inicial ha sido sometido a publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 155 de 16 de agosto de 2016.

Conocido informe de fecha 19 de julio de 2018 emitido de manera conjunta por el Jefe de Servicio de Medio Ambiente, Don \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [A.F.S.], el Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica de Planeamiento y Urbanismo, Don \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

\*\*\*\* [F.J.R.S.], y el Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento, Don \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* [E.M.R.], en sentido favorable a la aprobación de la Ordenanza que se  
tramita, informándose las alegaciones planteadas por los interesados en el siguiente sentido:

### **1.- ESCRITOS DE ALEGACIONES PRESENTADOS POR DON \*\*\*\*\* [F.C.G.] Y OTROS (EN TOTAL 261 ALEGACIONES)**

“A la vista de que los escritos presentados por las personas enumeradas anteriormente plantean cuestiones sustancialmente iguales a través de un modelo común de formulario, en aplicación del artículo 86.3 párrafo 2º de la Ley 30/1992, serán respondidas de forma conjunta las alegaciones.

Vistas las consideraciones y alegaciones presentadas, con carácter previo, hemos de manifestar, que en el presente caso, publicado con fecha 16.08.16 en el B.O.P de Cádiz número 155 la apertura de un periodo de información pública y audiencia a los interesados por plazo de dos meses, contados desde la publicación del presente anuncio, conforme a lo dispuesto en los artículos 48 de la LRJ-PAC y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, los escritos de alegaciones anteriormente enumerados son admitidos a tramite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos:

#### **PRIMERA. PROTOCOLO PLATAFORMA/AYUNTAMIENTO.**

En relación con la primera consideración, se hace referencia al Protocolo suscrito entre el Ayuntamiento y la Plataforma de vecinos afectados por la regularización en 2011 con la intención de que la Ordenanza incluya los compromisos asumidos en ese documento. Analizadas las cuestiones planteadas llegamos a las siguientes conclusiones:

1.1 Respecto a los excesos de aprovechamiento, el abono de la compensación monetaria sustitutiva no va a ser exigido hasta el inicio de los trámites de legalización o de obtención de licencia de obra nueva, como se indica en el art. 42.4 b) de la Ordenanza. Este precepto es de aplicación tanto a las edificaciones existentes como a la obra nueva, por lo que no se entiende la intención de reducir su aplicación a las edificaciones a que se refería la derogada Disposición Transitoria Quinta del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

1.2 Los alegantes reclaman por una parte que las infraestructuras existentes y ejecutadas en cumplimiento de Convenios celebrados entre el ayuntamiento y otras administraciones, sean deducidos de forma proporcional de los gastos de urbanización. Por otra parte, plantean lo anterior desde una perspectiva errónea, confundiendo las ARG del actual PGOU con las AGB del antiguo PGOU anulado por resolución judicial, y aún más,

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

confundiendo el enfoque de las ordenanzas que ahora nos ocupan con aquellas de 2010 que desarrollaban el mencionado PGOU anulado; esto es patente al referirse a la necesidad de elaborar un anteproyecto de obras de urbanización para cada AGB, cuestión que ha sido superada en la actual estrategia de gestión apostando por dimensionar ámbitos de ejecución más manejables.

Sobre este aspecto, señalar que el Proyecto de Ordenanza considera que las infraestructuras existentes en desarrollo y ejecución del planeamiento vigente en su momento y que gozan del carácter de sistemas generales, no tienen que ser cuantificadas, dado que la obtención de los suelos que ocupan y su ejecución se realizaron bajo la cobertura del anterior plan; todo ello en coherencia con los contenidos del actual PGOU que en su Memoria de Ordenación describe las redes diseñadas de sistemas generales (Capítulo 9, “Las Redes de Infraestructuras Básicas”), también gráficamente en los Planos de Ordenación Sectorial, y en lo que respecta a la gestión económica del plan general, en el Capítulo 12 “La Programación y la Sostenibilidad Económica de la propuesta. Marco inversor del modelo y generación de empleo” de la misma Memoria de Ordenación del PGOU.) Asimismo, ello ha sido debidamente explicado en la memoria de la Ordenanza, en particular en el Apartado 8 de la misma (página 69).

En coherencia con el planteamiento expuesto, no hay que deducir lo que no ha sido cuantificado. En este sentido, consideramos que no es necesario estimar una cuestión que ya está contemplada en el Proyecto de Ordenanza.

Dicho esto, consideramos oportuno aclarar que todas las obras de urbanización sin ejecutar o ejecutadas sin el amparo de un plan urbanístico, sean de sistemas generales o de dotaciones locales, deben de ser costeadas, o en su caso, ejecutadas por los propietarios de suelo urbano no consolidado, tal y como se desprende del artículo 18.1 c) del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y de las SST.S de 27 de mayo de 2015 (N.º Rec 2678/2013) y 2 de julio de 2012 (N.º Rec 104/2009). Sobre las obligaciones de los particulares también ha sido explícita la Memoria de la ordenanza, al analizar el alcance de las mismas en el apartado 4.1 “La obligación de urbanizar”.

1.3 En este apartado, los alegantes recuerdan que el Ayuntamiento se comprometió en el Protocolo a solicitar todas las subvenciones que tuvieran como objeto la financiación de obras de urbanización, con el fin de disminuir los costes de urbanización de los propietarios. Sobre este asunto, consideramos que no debe estimarse su inclusión en la Ordenanza, porque esa cuestión no es objeto de la misma, tal y como señala su artículo 1º. No obstante, en cualquier caso el Ayuntamiento seguirá obligado a cumplir el compromiso suscrito con sus vecinos, en los términos que ha quedado formalizado en el Protocolo, y con el alcance legal que proceda, lo que no es objeto del presente informe. Consecuencia de la efectiva consecución de dicho objetivo (la obtención de subvenciones), en cualquier momento podrá corregirse la obligación económica derivada. En este sentido, se recuerda que el artículo 27 de la Ordenanza ya prevé diversas formas de financiación de los sistemas generales, y que puede completarse considerando la subvención pública como uno de ellos, así como estableciendo la regla de atribución de la misma al

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

conjunto de suelos obligados, como actores urbanísticos de la ciudad prevista en el planeamiento.

1.4 En este punto, se plantea que en el caso de que las infraestructuras hayan sido ejecutadas por las empresas suministradoras, su costeamiento sea repercutido a los propietarios-beneficiarios mediante la imposición de un canon, de acuerdo con la legislación sectorial. Sin embargo, no comprendemos esta demanda, pues ya está prevista en el Proyecto de Ordenanza en su artículo 27.1 c) que dispone: "La financiación podrá instrumentarse a través de los siguientes medios: (...) c) Mediante canon de prestación del servicio, conforme a la legislación sectorial de aplicación del respectivo servicio."

Por consiguiente, consideramos que no es preciso estimar esta pretensión, ya que el Proyecto de ordenanza ha tenido presente este medio de financiación de los sistemas generales, entre otros. A partir de aquí, será el órgano municipal competente dentro del margen de discrecionalidad que le otorga la normativa aplicable, el que decida que mecanismo de financiación más adecuado para cada caso concreto.

### **SEGUNDA. DESCUENTO DE OBRAS EJECUTADAS, SUBVENCIONES Y CANON.**

En el segundo apartado, los alegantes reiteran que conforme a los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento, la Ordenanza debe descontar del estudio de cargas urbanísticas las obras ejecutadas en Pinares de Chiclana financiadas con fondos FEDER. Sobre esta cuestión debemos hacer las siguientes precisiones: en primer lugar, los alegantes hacen referencia a las obras de urbanización, pero no diferencian las que se ejecutaron conforme al plan anterior, de las que se ejecutaron sin cobertura de plan, y, por otro lado, de las que están pendientes de ejecución o inconclusas.

Como explicamos en párrafos anteriores, las obras de urbanización (correspondientes tanto a dotaciones locales como a sistemas generales) realizadas en ejecución de planes urbanísticos anteriores no son objeto de cuantificación en el estudio de cargas urbanísticas de esta Ordenanza, por lo que no se va a exigir su costeamiento a los propietarios de suelo.

En cuanto a las obras de urbanización existentes realizadas sin cobertura de proyecto de urbanización y, en consecuencia, de instrumento de planeamiento, serán descontadas a aquellos propietarios de suelo que acrediten haberlas costeado, siempre y cuando estas obras sean previamente convalidadas por el proyecto de urbanización que se apruebe en ejecución del vigente Plan general.

Por consiguiente, los propietarios de suelo en ARG tendrán la obligación de costear o, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización, correspondientes tanto a dotaciones locales como a sistemas generales, incluidas en su ámbito de actuación, que la ordenación pormenorizada del plan general contemple, independientemente de que algunas ya existan o hayan sido financiadas por otros entes distintos a los obligados, según el artículo 18.1 c) del TRLSRU, el 51.1 C. g) de la LOUA y las SS.T.S de 27 de mayo de 2015 (N.º Rec 2678/2013) y 2 de julio de 2012 (N.º Rec 104/2009). En definitiva, los importes de obras de urbanización que se recogen en el estudio de cargas urbanísticas de la Ordenanza son los correspondientes a las obras que deben de ser costeadas o ejecutadas por los obligados (propietarios de suelo incluido en el ámbito de actuación) que indican la normativa y jurisprudencia mencionada.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

En cuanto a la falta de compromiso del Ayuntamiento de obtener subvenciones y financiar la obras mediante canon, consideramos que no deben ser asumidos por la Ordenanza, dado que su objeto es otro. Tal y como hemos señalado anteriormente, el Proyecto de Ordenanza habilita la financiación de los sistemas generales mediante canon, junto con otros mecanismos, pero no es admisible la imposición obligatoria del canon como único medio de financiación.

Por otra parte, nada impide que el Ayuntamiento obtenga subvenciones u otro tipo de ayudas para financiar total o parcialmente la ejecución de todo tipo de infraestructuras. Ahora bien, conviene aclarar que las subvenciones o ayudas tienen por objeto financiar proyectos de interés público o social que redunden en beneficio de toda la población del término municipal, y no sólo en el beneficio de aquellos vecinos titulares de suelo próximo al lugar donde se sitúa la actuación subvencionada. Y esto es así, debido a que, como hemos adelantado, el beneficiario de la subvención o ayuda es el Ayuntamiento y no los propietarios de suelo ubicado en el ámbito de actuación, por lo que estos no pueden eludir su obligación de costear o ejecutar todas las obras de urbanización existentes o en curso de ejecución desarrolladas en ejecución del plan general vigente, alegando que esas obras las ha costeado un tercero que les releva de tener que cumplir sus obligaciones urbanísticas. Además, olvidan que en las actuaciones de transformación urbanística ha de estar presente en todo momento el principio de equidistribución de cargas y beneficios, lo que supondría, en este caso, que ese beneficio que supone la obtención de una subvención o ayuda por el Ayuntamiento, no sólo hay que distribuirlo equitativamente entre los propietarios comprendidos en el área de reparto, sino entre toda la población municipal, correspondiendo a cada área de reparto (ARG) su parte proporcional.

#### **TERCERA. CUESTIONES RELATIVAS AL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

En cuanto al tercer punto, resulta ambigua y poco precisa la pretensión de los alegantes al demandar que en la cuantificación de los aprovechamientos se tengan en cuenta los suelos obtenidos (viarios existentes, espacios libres y dominio público), a efectos de cuantificación y disminución económica; no se entiende el objeto de la pretensión, ya que los terrenos correspondientes a espacios libres, zonas verdes, dotaciones locales,... obtenidos en base a la ejecución de planes anteriores quedan excluidos del computo del aprovechamiento de la ARG, porque esos suelos son de titularidad pública y su aprovechamiento objetivo es nulo o cero. En consecuencia, no tiene sentido exigir la disminución de algo que tiene aprovechamiento cero al estar ya excluido de su computo por tratarse de terrenos obtenidos. En cualquier caso, las cuestiones que se plantean son en definitiva relativas a la forma de cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto (una por ARG), lo que se trata de una determinación del PGOU sobre la que la Ordenanza carece de competencia.

#### **CUARTA. CONTENIDOS DE LOS COSTES DE REGULARIZACIÓN.**

En el apartado cuarto, los alegantes pretenden que los gastos de gestión derivados del devengo de tasas no sean tenidos en cuenta como costes de regularización. Los gastos comprendidos en los llamados gastos de gestión, según lo dispuesto en el punto 4.8 de la Memoria que acompaña a la Ordenanza son los siguientes:

1. Gastos generales y beneficio industrial
2. Impuesto sobre el valor añadido
3. Gastos de gestión del sistema

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

4. Honorarios profesionales de redacción de proyectos, dirección de obras y coordinación de Seguridad y Salud.

Pues bien, estos gastos son de cuenta del promotor de las obras de urbanización, tal y como se deduce del artículo 14.1.7 apartado 4 de las NN.UU del PGOU, con independencia del sistema de ejecución del planeamiento que se elija. Es decir, los promotores - propietarios están obligados por el PGOU a asumir los llamados gastos de gestión que hemos enumerado en el párrafo anterior, tanto si se ejecuta el plan de forma sistemática como asistemática. Por ello, no hay motivo para estimar esta pretensión formulada por los alegantes.

### **QUINTA. DEDUCCIONES DE OBRAS DE RED DE ELECTRICIDAD.**

En quinto lugar, se propone que los sistemas generales correspondientes al suministro eléctrico, no deben ser incluidos en los costes en aquellos ámbitos donde ya permanecen con contrataciones más de 25 años, ya que consideran que deben ser asumidos por la empresa suministradora, de conformidad con el artículo 113 de la LOUA. No se entiende la pretensión en cuanto que el precepto citado por los propios alegantes, en su apartado primero letra c), impone a los propietarios de suelo incluidos en una unidad de ejecución la carga de todos los gastos de urbanización, entre los que se encuentra, los correspondientes a las obras para el funcionamiento del suministro eléctrico.

Por otra parte, el alegante no menciona norma en base a la cual considera que los usuarios con contrato de suministro de energía eléctrica de más de 25 años no están obligados a asumir sus obligaciones urbanísticas. Respecto a la determinación de las obligaciones de costear o, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a infraestructuras de sistemas generales ya nos hemos pronunciado en el segundo apartado, al cual nos remitimos para justificar la inclusión en el estudio de cargas urbanísticas de los sistemas generales relativos a suministro eléctrico.

Únicamente, el artículo 103.3 de la LOUA, dispone que los propietarios que hayan asumido más cargas urbanísticas de las que le corresponden, podrán exigir a la empresa suministradora el derecho a resarcirse la parte de la carga urbanística que no debía ser asumida por el usuario. Pero la Ordenanza resuelve este supuesto, permitiendo reducir la parte de carga urbanística abonada superior a la que está obligado con cargo a la correspondiente a la urbanización secundaria. Por este motivo, este precepto no es aplicable en nuestro caso, dado que ello implicaría duplicar el derecho de resarcimiento por el mismo concepto, lo cual es totalmente improcedente.

### **SEXTA. TRAMITACION ALTERNATIVA A PROTOCOLOS NOTARIALES.**

La alegación solicita que el acceso al Registro de la Propiedad de cuantos actos complementarios surjan al hilo de la regularización (“... como son los de escritura, segregación, obra nueva, etc...”) se resuelvan “... mediante actos administrativos...” para evitar gastos.

El contenido de la alegación es sumamente impreciso, pues mezcla las escrituras notariales, instrumento público solemne, con los actos jurídicos que deben producirse en el seno de la regularización; y propone su sustitución mediante “actos administrativos” que no se definen en absoluto, a coste cero para los interesados.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

A este respecto, señalar que la función de Notarios y Registros está bien definida legalmente, y que las reglas para la inscripción registral son claras, no siendo ni procedente ni posible pretender ajustar las mismas a la conveniencia de reducir costes para los interesados.

En este sentido, no todos los actos de naturaleza jurídico-urbanística que deban inscribirse en el Registro de la Propiedad pueden serlo en virtud de certificación administrativa. El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, distingue en función del tipo de acto.

Así, tanto las transferencias de aprovechamientos urbanísticos, como la obra nueva y las segregaciones requieren escritura pública otorgada ante notario.

Respecto de la cesión de suelo dotacional, si ésta se realiza en el seno de una actuación sistemática de ejecución del planeamiento del acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución se extenderá certificación administrativa que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si por el contrario la cesión debe producirse en el seno de una actuación asistemática, procedería aplicar la previsión del artículo 30.3 del citado Real Decreto, toda vez que la incorporación del titular del suelo resulta voluntaria, que da la opción de materializar la cesión bien mediante escritura pública bien mediante cesión formalizada en acta administrativa. Dicha cesión deberá ser aceptada por el órgano competente municipal en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de las entidades locales de Andalucía. De dicho acta y acto administrativo de aceptación se podrá expedir certificación administrativa en los términos del artículo 2.2. del Real Decreto 1093/1997, que igualmente será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, puede estimarse parcialmente la alegación, restringida a las cesiones en el seno de actuaciones asistemáticas de ejecución del planeamiento (artículo 15.2 d) de la Ordenanza).

Resumiendo, se plantean dos escenarios diferenciados:

- En el caso de cesión íntegra de la propiedad a favor del Ayuntamiento, cabe la cesión formalizada en acta administrativa, sin más trámite gravoso para el cedente.
- En el caso de cesión parcial, la cesión seguirá el trámite ordinario de constitución de escritura de segregación con cesión unilateral, y los gastos derivados de su inscripción en el Registro tendrán consideración de Gastos de gestión del mecanismo asistemático, siendo deducibles por el interesado cedente.

**SEPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE LOS ABONOS HECHOS CONFORME A LA ORDENANZA 1999.**

En el apartado séptimo, se pide que las cantidades abonadas a cuenta con ocasión de los procesos de legalización iniciados por ordenanzas anteriores, sean descontadas junto con los correspondientes intereses legales que procedan.

Se trata de un ingreso a cuenta, pendiente de liquidación con cargo al mecanismo de regularización; en caso contrario, esto es, caso que la ordenación prevista en el PGOU no prevea la regularización, procederá la devolución.

**OCTAVO. CARÁCTER VOLUNTARIO DEL PROCEDIMIENTO.**

El punto octavo hace referencia a la necesidad de que la Ordenanza garantice el carácter voluntario del procedimiento. Esta cuestión está aclarada en la Memoria de la Ordenanza donde se dispone que la urbanización es una función pública destinada a garantizar la existencia de los servicios básicos y obligatorios a todos los vecinos, razón por la cual el

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Ayuntamiento tiene la obligación de exigir a los obligados su implantación. No puede olvidarse que la urbanización forma parte de los deberes establecidos en la legislación urbanística (cesión, equidistribución y urbanización) con carácter obligatorio e inexcusable, y en cualquier caso exigible previamente a la consecución de los correspondientes derechos.

En cambio, respecto a la legalización la Ordenanza establece un procedimiento flexible, al permitir a los interesados elegir el momento que consideren más apropiado para iniciar los trámites por no comprometer y afectar a cuestiones de interés público, dentro de un orden temporal coherente.

Respecto a salvaguardar los derechos económicos de los obligados con más dificultades económicas, es una petición excesivamente ambigua e imprecisa que debería concretarse por los alegantes; no obstante el procedimiento es lo suficiente flexible en la exigencia de las obligaciones permitiendo a los interesados cumplir sus cargas de forma paulatina. Por ello consideramos que esta alegación ha de ser desestimada.

### **CONCLUSIÓN**

En conclusión, proponemos la desestimación de todas las alegaciones planteadas dirigidas a modificar la Ordenanza en los términos planteados, así como a realizar un nuevo cálculo de costes por las razones esgrimidas en los párrafos anteriores.”

### **2.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [A.G.R.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 04.10.16 Y BAJO NÚMERO 32.242.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes consideraciones al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERO. CUESTIONES YA ANALIZADAS**

Respecto a la parte del escrito coincidente con el modelo primero de alegación nos remitimos íntegramente a las consideraciones y propuestas realizadas a la misma.

#### **SEGUNDO. SOBRE LOS CONTENIDOS DE LA URBANIZACIÓN PRIMARIA**

En cuanto a la solicitud de modificación del proyecto de Ordenanza dirigida a que los gastos de la urbanización primaria comprenda únicamente los relativos a obras de abastecimiento de agua y alcantarillado, ha de advertirse que estas obras de urbanización, habida cuenta de su carácter parcial que la alegación pretende hacer suficiente, no permiten que los suelos adquieran la condición de solar, estatus jurídico exigible sine qua non para poder otorgar licencias de legalización u obra nueva. En este sentido, resulta clarificadora la lectura del apartado 6 del artículo 10.3.16 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, que dispone:

“En el marco de la ejecución asistemática podrán otorgarse licencia de legalización de edificaciones existentes, o incluso de obra nueva, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización completa del área de regularización e integración urbano-ambiental, siempre y cuando la parcela soporte esté dotada, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, y al tiempo, el interesado:...”

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

A efectos de aclaración, señalar que para que el viario sea susceptible de ser considerado urbano, el Ayuntamiento pleno incluyó de forma general la obligación de que las características del mismo permitieran el tránsito de vehículos y peatones en las debidas condiciones de seguridad y accesibilidad, incluyendo en consecuencia el alumbrado público y la señalización y ordenación del tráfico.

Por otra parte, no podemos menos que recordar que excluir de las obras necesarias la dotación de energía eléctrica supone un gravísimo problema no sólo para las parcelas sin edificar, sino asimismo para aquellas que, habiendo sido edificadas de forma irregular, carecen de suministro o lo han perdido y son incapaces de recuperarlo por causa del precepto contenido en el artículo 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En lo que respecta a la propuesta de excluir la urbanización secundaria de las obligaciones, con independencia de la afirmación hecha respecto de la crisis, cabe considerar que las obligaciones urbanísticas no son modulables en función de las circunstancias personales o económicas, ni siquiera del conjunto de la sociedad, sino que devienen de la clasificación del suelo, que determina el régimen jurídico o estatuto del mismo, en cuanto a derechos y obligaciones.

#### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

#### 3.- ESCRITOS DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [L.L.M.] Y DE DOÑA \*\*\*\* \*\* \* [M.S.L.M.], REGISTRADOS DE ENTRADA CON FECHA 11.10.16 Y BAJO NÚMEROS 33.050 Y 33.052, RESPECTIVAMENTE.

En el precitado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se han presentado dos escritos de alegaciones idénticos en el que se exponen las mismas manifestaciones y alegaciones que en el modelo de escrito del apartado primero, al que nos remitimos íntegramente, y se han añadido otros alegatos que se contestan en los siguientes términos:

“A la vista de que los escritos presentados por ambos alegantes plantean cuestiones sustancialmente iguales a través de escritos idénticos, en aplicación del artículo 86.3 párrafo 2º de la Ley 30/1992, los siguientes párrafos tratarán conjuntamente la admisión y fundamentación jurídica.

Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen la siguiente razón desestimatoria al respecto, tomando como base el siguiente fundamento jurídico:

Los tres puntos adicionales plantean cuestiones que no son objeto de esta Ordenanza, dado que las cuestiones relativas al trazado de los viales y las cesiones son impuestos por el PGOU y no por la Ordenanza sobre las ARG. Además, en ningún caso pueden alterarse las determinaciones del PGOU por medio de la Ordenanza de desarrollo.

#### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

#### 4.- ESCRITOS DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [N.M.I.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 01.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.219 Y DE DON \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [J.G.A.], EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS AFECTADOS POR

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

### **LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA NÚMERO 9.567, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.17 Y BAJO NÚMERO 33.580.**

En el precitado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se han presentado dos escritos de alegaciones idénticos, ambos exponen similares manifestaciones y alegaciones a las recogidas en el modelo de escrito del apartado primero de este informe (y a cuyas fundamentaciones y conclusiones nos remitimos íntegramente), y al que se han añadido otros alegatos que se contestan en los siguientes términos:

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERO. MODO DE CÁLCULO DE LOS COSTES URBANÍSTICOS**

Resumidamente se plantea una crítica respecto del empleo del parámetro de la edificabilidad como base para el calculo de los costes urbanísticos, pretendiendo distinguir entre la edificabilidad real y la máxima permitida por el PGOU y en la pretensión de liquidar los costes urbanísticos sobre la real cuando sea inferior.

Respecto al punto tercero hemos de recordar que el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a las determinaciones establecidas en los instrumentos de urbanísticos y de ordenación del territorio. Esto implica que el PGOU y la LOUA reconocen una serie de facultades a lo propietarios del suelo en virtud de su clasificación urbanística; una de estas facultades es el derecho a patrimonializar el 90 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo (art. 55 de la LOUA; art. 10.3.14 de las NN.UU del PGOU). Esta facultad vinculada a la clasificación del suelo puede ser ejercitada por el propietario desde el momento en que el suelo reúne las condiciones necesarias para ser apto para la edificación, para lo cual es necesario que ejecute, o en su caso, costeé los gastos de urbanización de forma proporcional al aprovechamiento que el PGOU le reconozca, con independencia de que lo materialice o no. Cuestión esta totalmente discrecional del propietario, pero que no puede utilizar con el fin de regatear y disminuir el cumplimiento de sus obligaciones.

Por otra parte, lo solicitado resulta confuso en el sentido de discernir cual sea el método de cálculo de la equidistribución propuesto por los alegantes, si bien parece entenderse que se motiva en la firme convicción de que la cuota unitaria se aplica a la edificabilidad real de la parcela, lo que causa el temor de que arroje resultados muy altos en los casos en que las edificaciones sean de gran tamaño. A esto ha de advertirse que la equidistribución se opera sobre el aprovechamiento objetivo de la parcela, resultado de homogeneizar la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento en función de la subzona de ordenanza aplicable. En los casos que suscitan el temor de los propietarios, esto es, edificaciones que exceden la edificabilidad legalizable o autorizable, se abren dos posibles vías, en ninguna de las cuales resultan incrementados los costes de urbanización:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d30908339D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d30908339D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

- Con los límites contenidos en el PGOU (art. 11.1.5) para poder considerar la disconformidad no sustantiva, el resto podrá ser legalizado en los términos previstos en el artículo 48.4 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Caso que el exceso sobrepasara dichas tolerancias, la edificación pasará a la situación de AFO (si la infracción ha prescrito), o al marco de la Disciplina Urbanística sin procede. En cualquier caso, los costes de urbanización determinados sobre el aprovechamiento objetivo sí exigen el abono de la parte correspondiente a la edificabilidad no materializada, pero materializable en el futuro en desarrollo del planeamiento y en ejercicio de los derechos de los propietarios del suelo. En este sentido, recordar que la adquisición de derechos se produce gradualmente en consonancia con el cumplimiento de las obligaciones, y en particular de la de urbanizar, previa a todas las demás en lógica jurídica y técnica. No pueden remitirse a futuro las obligaciones urbanizadoras al albur de las decisiones particulares sobre consumos de edificabilidad, puesto que en tal tesitura, por otra parte no contemplada en el marco normativo urbanístico español, no habría posibilidad efectiva, por incapacidad económica, de acometer las obras de urbanización de forma funcional e integrada.

**SEGUNDO. DEDUCCIONES POR OBRA URBANIZADORA PREVIA.**

Se solicita que las obras sufragadas por los particulares sean “... *debidamente reconocidas, identificadas y valoradas de modo que sean deducidas del coste TOTAL de la URBANIZACIÓN prevista.*”

A este respecto, señalar que efectivamente existen obras sufragadas por los particulares, en unos casos con el acompañamiento y supervisión de la Administración o de alguno de sus agentes, y en otros ejecutadas de forma autónoma. El Ayuntamiento es consciente, y el Proyecto de Ordenanza prevé tanto la validación de dichas obras a través de los correspondientes proyectos de Urbanización (validación que puede ser tanto integral como parcial, o a través de los ajustes u obras complementarias que permitieran su efectiva integración en el modelo de ciudad terminada, esto es, en las redes definitivas, y en cualquier caso allí donde sea legal y normativamente posible), como la deducción de los costos ya sufragados. La convalidación de obras de urbanización preexistentes y su tratamiento están recogidos en el artículo 21.4 del Proyecto de Ordenanza.

**TERCERO. SOBRE LICENCIAS PREVIAS.**

La alegación solicita expresamente que se contemple en la Ordenanza la situación de las viviendas preexistentes que puedan acreditar que gozan de licencia de obras, a los efectos “... *de precisar la compensación económica sustitutiva en los costes resultantes de los Procedimientos de REGULARIZACIÓN*”; debe advertirse que esta intención no se entiende.

Sobre esta cuestión caben las siguientes consideraciones:

En primer lugar advertir que en los casos que existiera licencia municipal de obras anterior a las antiguas AGB del PGOU anulado, la misma habría sido otorgada en ausencia de urbanización, cesión y equidistribución, obligaciones inherentes al suelo que en consecuencia deberían ser satisfechas de modo ordinario, de conformidad con estatuto jurídico correspondiente al SUNC-ARG.

En cuanto a las edificaciones amparadas por dicha licencia previa, y una vez verificado que se han mantenido las condiciones de la misma, podrán quedar en situación de Fuera de

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Ordenación, o en caso contrario de Asimilado a Fuera de Ordenación, o pasar por la norma establecida en el PGOU y en la Ordenanza, según los casos.

Si la licencia hubiera sido otorgada en el marco de las AGB del PGOU anulado, la propia Ordenanza contempla en la Disposición Transitoria Primera el régimen aplicable.

Visto todo lo anterior, incluir en la Ordenanza la regulación de tales extremos es innecesario, por ser cuestiones ya previstas en la Ley.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación completa de las alegaciones.”.

### **5.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [N.M.I.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 13.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.199.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

El alegante manifiesta su disconformidad con las determinaciones del PGOU, que en su ordenación pormenorizada ha otorgado a su parcela la subzona de Ordenanza 8.3 y en consecuencia la posibilidad de edificar 1 vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup> de suelo. Sin entrar en el fondo del asunto, es evidente que la alegación se dirige a los contenidos de dicho planeamiento general, no siendo posible alterar los mismos a través de una Ordenanza, por exceder de sus capacidades y rango legal.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

### **6.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [N.M.I.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 13.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.220.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

Sobre esta cuestión caben las siguientes consideraciones:

En primer lugar advertir que en los casos que existiera licencia municipal de obras anterior a las antiguas AGB del PGOU anulado, la misma habría sido otorgada en ausencia de urbanización, cesión y equidistribución, obligaciones inherentes al suelo que en consecuencia deberían ser satisfechas de modo ordinario, de conformidad con estatuto jurídico correspondiente al SUNC-ARG.

En cuanto a las edificaciones amparadas por dicha licencia previa, y una vez verificado que se han mantenido las condiciones de la misma, podrán quedar en situación de Fuera de Ordenación, o en caso contrario de Asimilado a Fuera de Ordenación, o pasar por la norma establecida en el PGOU y en la Ordenanza, según los casos.

Si la licencia hubiera sido otorgada en el marco de las AGB del PGOU anulado, la propia Ordenanza contempla en la Disposición Transitoria Primera el régimen aplicable.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Visto todo lo anterior, incluir en la Ordenanza la regulación de tales extremos es innecesario, por ser cuestiones ya previstas en la Ley.

**CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos su desestimación.”.

**7.- ESCRITOS DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [J.M.G.A.] Y DE DOÑA \*\*\*\*\* \* [E.M.G.A.] REGISTRADOS DE ENTRADA CON FECHA 13.10.16 Y BAJO NÚMEROS 33.256 Y 33.257 RESPECTIVAMENTE.**

“A la vista de que los escritos presentados por ambos alegantes plantean cuestiones sustancialmente iguales a través de escritos idénticos, en aplicación del artículo 86.3 párrafo 2º de la Ley 30/1992, los siguientes párrafos tratarán conjuntamente la admisión y fundamentación jurídica de las causas de su desestimación.

Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

Los alegantes manifiestan su disconformidad con las determinaciones del PGOU, que en su ordenación pormenorizada ha errado en la asignación de subzona de Ordenanza y en la identificación parcelaria. Sin entrar en el fondo del asunto, es evidente que la alegación se dirige a los contenidos de dicho planeamiento general, no siendo posible alterar los mismos a través de una Ordenanza, por exceder de sus capacidades y rango legal.

**CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

**8.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* \* [A.B.A.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 16.09.16 BAJO NÚMERO 30.372.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

El alegante manifiesta manifiesta su disconformidad con las determinaciones del PGOU, que en su ordenación pormenorizada señala sobre la parcela de su propiedad la apertura de una calle. Sin entrar en el fondo del asunto, es evidente que la alegación se dirige a los contenidos de dicho planeamiento general, no siendo posible alterar los mismos a través de una Ordenanza, por exceder de sus capacidades y rango legal.

Se recuerda en cualquier caso que la Ordenanza prevé un mecanismo para operar ajustes en la ordenación pormenorizada viaria en las ARG, según se describe en el artículo 14 de la misma.

**CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

**9.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\*\_\* [J.M.S.-B.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 29.09.16 Y BAJO NÚMERO 31.920.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Cabe considerarla indeterminada en su contenido, no siendo posible analizar el objetivo de lo solicitado.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”

### **10.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* [E.S.G.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 07.10.16 Y BAJO NÚMERO 32.720.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERO. DISCONFORMIDAD CON LAS DETERMINACIONES DEL PGOU Y PARTICULARMENTE LA ASIGNACIÓN DE SUBZONA DE ORDENANZA.**

Sin entrar en el fondo del asunto, es evidente que la alegación se dirige a los contenidos de dicho planeamiento general, no siendo posible alterar los mismos a través de una Ordenanza, por exceder de sus capacidades y rango legal.

#### **SEGUNDO. EDIFICACION CON LICENCIA PREVIA.**

En primer lugar advertir que en los casos que existiera licencia municipal de obras anterior a las antiguas AGB del PGOU anulado, la misma habría sido otorgada en ausencia de urbanización, cesión y equidistribución, obligaciones inherentes al suelo que en consecuencia deberían ser satisfechas de modo ordinario, de conformidad con estatuto jurídico correspondiente al SUNC-ARG.

En cuanto a las edificaciones amparadas por dicha licencia previa, y una vez verificado que se han mantenido las condiciones de la misma, podrán quedar en situación de Fuera de Ordenación, o en caso contrario de Asimilado a Fuera de Ordenación, o pasar por la norma establecida en el PGOU y en la Ordenanza, según los casos.

Si la licencia hubiera sido otorgada en el marco de las AGB del PGOU anulado, la propia Ordenanza contempla en la Disposición Transitoria Primera el régimen aplicable.

Visto todo lo anterior, incluir en la Ordenanza la regulación de tales extremos es innecesario, por ser cuestiones ya previstas en la Ley.

#### **TERCERO. ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

En cuanto al alcance de las obras de urbanización exigibles, que el alegante pretende limitar a la dotación de agua potable y alcantarillado, caben las siguientes consideraciones:

Las obras de urbanización que el alegante estima suficientes, habida cuenta de su carácter parcial, no permiten que los suelos adquieran la condición de solar, estatus jurídico exigible sine qua non para poder otorgar licencias de legalización u obra nueva. En este sentido, resulta clarificadora la lectura del apartado 6 del artículo 10.3.16 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, que dispone:

*“En el marco de la ejecución asistemática podrán otorgarse licencia de legalización de edificaciones existentes, o incluso de obra nueva, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización completa del área de regularización e integración urbano-ambiental, siempre y cuando la parcela soporte esté dotada, como mínimo, de los servicios urbanísticos*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

*de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, y al tiempo, el interesado:...”*

A efectos de aclaración, señalar que para que el viario sea susceptible de ser considerado urbano, el Ayuntamiento pleno incluyó de forma general la obligación de que las características del mismo permitieran el tránsito de vehículos y peatones en las debidas condiciones de seguridad y accesibilidad, incluyendo en consecuencia el alumbrado público y la señalización y ordenación del tráfico.

Por otra parte, no podemos menos que recordar que excluir de las obras necesarias la dotación de energía eléctrica supone un gravísimo problema no sólo para las parcelas sin edificar, sino asimismo para aquellas que, habiendo sido edificadas de forma irregular, carecen de suministro o lo han perdido y son incapaces de recuperarlo por causa del precepto contenido en el artículo 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Finalmente, recordar que las obligaciones urbanísticas no son modulables en función de las circunstancias personales o económicas, ni siquiera del conjunto de la sociedad, sino que devienen de la clasificación del suelo, que determina el régimen jurídico o estatuto del mismo, en cuanto a derechos y obligaciones.

#### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación completa de las alegaciones.”

#### **11.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DOÑA \*\*\*\*\* [A.R.B.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 13.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.239.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, caben las siguientes consideraciones:

#### **PRIMERO. ERRORES EN LOS DATOS USADOS PARA EL CÁLCULO.**

En lo que respecta a la existencia de errores en las cifras usadas para el cálculo, como no puede ser menos, es de lógica que los mismos deben ser corregidos, ajustándose en cualquier caso a los contenidos del PGOU aprobado definitivamente.

#### **SEGUNDO. MUESTRAS USADAS PARA LA VALORACION DE APROVECHAMIENTOS.**

En lo que respecta a las muestras usadas para la valoración, señalar que se ha pretendido obtener muestras por modelo tipológico – si se prefiere por producto inmobiliario -, lo que en la práctica supone reconocer las distintas situaciones tipo de las subzonas de ordenanza 8.1, 8.2, 8.3 y 8.4, no planteándose en el método de cálculo el reconocimiento de dichos cuatro tipos en cada una de las 16 ARG. Para estimar las circunstancias en el mercado de las distintas ARG se han tenido en cuenta las circunstancias relativas a la situación real de mercado y a la viabilidad de ejecución de la urbanización, a través del Factor de Localización FL descrito en el apartado 11.4.1.

#### **TERCERO. INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DEL ARBOLADO.**

Finalmente, el alegante señala la necesidad de considerar los derechos indemnizatorios del arbolado que se incorpora al patrimonio natural público por su conversión en espacio libre/zona verde.

Tal petición se considera conforme, por analogía con lo previsto en el artículo 60 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 el cual :

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

*“Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.”*

Vista la imposibilidad de determinar la cuantía de unidades o ejemplares arbóreos incorporados en cada área de reparto a las correspondientes zonas verdes de la misma, se estima inviable efectuar la compensación económica en el seno del desarrollo y aplicación de la Ordenanza.

Por otra parte debe considerarse que se trata de un conflicto no exclusivo de las ARG, que puede producirse en cualquier actuación de urbanización aislada.

Así pues, la reflexión y mecanismo administrativo-económico para atender la propuesta del alegante deberá ser resuelta en cada caso particular, en la esfera de competencias del Área económica municipal, no estimándose la necesidad de corregir la Ordenanza.

### **CONCLUSIÓN.**

En base a lo expuesto, proponemos la estimación de las alegación primera y la desestimación de la segunda y tercera.”

### **12.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [V.N.C.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.548.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, caben las siguientes consideraciones:

#### **PRIMERO Y SEGUNDO. DERECHOS POR LA PARTICIPACIÓN EN LA REGULARIZACIÓN DE 1999.**

Ambas alegaciones hacen referencia a la participación del inmueble de su propiedad en el procedimiento puesto en marcha por el Ayuntamiento en 1999 para la regularización de viviendas, quejándose a estos efectos de que en la Ordenanza que ahora se tramita “... *no se contempla ningún efecto de dicho “Procedimiento”, con lo cual se lesionan los derechos adquiridos por nosotros en virtud de lo entonces previsto, lo cual es una omisión que debe subsanarse para que se incluyan aquellos derechos o beneficios.”*

Se trata evidentemente de un error del alegante, que no se ha percatado de la existencia de una Disposición Transitoria, en particular la Segunda, donde se detalla el régimen aplicable a las Solicitudes acogidas a la Ordenanza de 1999, incluida la salvaguarda de sus derechos adquiridos.

#### **TERCERO. ADECUACIÓN DE LAS CONDICIONES DE REGULARIZACIÓN A UNA SITUACIÓN PARTICULAR.**

La alegación pretende establecer el marco normativo de la regularización de las edificaciones a la medida de la situación particular de su propiedad, lo que puede ser resumido en las siguientes observaciones (que se comentan de forma separada).

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

- La vivienda del alegante ya cumple con la norma vigente en 1999, por lo que no hay que requerirle el cumplimiento de nada más.

Se trata de una manifestación singular, fundamentada al parecer en el mero hecho de haberse acogido al procedimiento de regularización. Por otra parte, debe recordarse que la norma vigente en 1999 eran las NNSS; de haberse cumplimentado las cuales no hubiera sido necesario acogerse a ningún procedimiento de regularización.

Asimismo, de haberse cumplimentado la normativa técnica exigible en cuanto a la ejecución, no sólo el edificio hubiera gozado de licencia de obras y de primera ocupación, sino que el técnico correspondiente hubiera estado en condiciones de emitir el certificado final de obras procedente; es evidente que, salvo error por falta de información, nada de esto sucede porque no es posible acreditar el cumplimiento de la normativa vigente en 1999.

Finalmente, ha de recordarse que el expediente de regularización de 1999 no fue sustanciado en la necesaria resolución, lo que exige revivir el procedimiento jurídico para la legalización de la vivienda.

- En cuanto al cumplimiento del CTE o la pretensión de incumplimiento que el alegante justifica en la improcedencia de retroactividad, baste decir que será en el seno del expediente cuando se verifique tal cuestión, en cualquier caso con cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda y con las normas sobre documentación técnica exigible en los casos de legalización derivados de la Ley de Ordenación de la Edificación, la diversa jurisprudencia al respecto y las disposiciones particulares emanadas de las competencias de los Colegios Profesionales – en particular los de Arquitectos -. En este sentido, la documentación técnica exigible será un Expediente de Legalización conforme a lo emanado del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España CSCAE, sin perjuicio de cuanto sea necesario en orden a garantizar la seguridad, salubridad y habitabilidad del edificio legalizado.

- Señala el alegante asimismo que para disponer del servicio de energía eléctrica basta con el boletín del instalador, y que no es necesaria más aprobación de ningún tipo.

La afirmación anterior es errónea; además del boletín del instalador es necesaria primera ocupación en virtud del artículo 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**CUARTO. DESARROLLO Y ABUNDAMIENTO DE LA ALEGACIÓN TERCERA.**

La alegación desarrolla las ideas comentadas, pretendiendo la innecesariedad de Proyecto y la suficiencia de una denominada “Redacción de la documentación técnica de la obra ya construida”, conforme a las anteriores Ordenanzas de Regularización.

Las anteriores Ordenanzas no están en ningún caso vigentes, por lo que su invocación por parte del alegante, más allá del interés en simplificar el alcance o exigencia del procedimiento, carece de justificación jurídica. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su Capítulo II “Exigencias técnicas y administrativas de la edificación” se refiere a la necesidad de proyecto. Viendo asimismo el artículo 13 “Inicio del procedimiento” en relación con el 48 “Legalización”, ambos del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cabe considerar que la exigencia de documentación para los casos de legalización es la equivalente a un proyecto técnico (básico+ejecución), sin perjuicio de que el alcance proyectual del documento tenga, en el caso de una legalización, un carácter

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?rev=200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

descriptivo y justificativo. Por su evidente interés, se copia textualmente el mencionado art. 48 del RDUa:

*“1. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, regirán las reglas establecidas en este Reglamento para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas, con las particularidades establecidas en el presente artículo.”*

... y para evitar confusiones, señalaremos que entre las particularidades mencionadas ninguna incluye la rebaja relativa a la documentación técnica, lo que como se ha señalado está debidamente resuelto mediante el concepto de Expediente de Legalización descrito anteriormente. En ningún caso puede cada alegante establecer la norma a cumplir con criterios de conveniencia.

### **QUINTO. DEDUCCIÓN DE COSTOS DE REDES DE ELECTRICIDAD.**

La alegación solicita que se consideren los costes de la red de infraestructura eléctrica existente en su zona, y que fue abonada por los propietarios y cedida a ENDESA. Para ello entra en una compleja discusión sobre los sistemas generales y la obligación de ENDESA de asumir redes con más de 25 años.

Señalar una vez más que la alegación parte de una información incompleta, puesto que lo solicitado ya está contemplado en la ordenanza y en su Memoria. En el apartado 5.5. de la Memoria, al referirse a las redes de suministro de energía eléctrica en BT, se dice:

*“Visto todo lo anterior, la O2016 prevé la sustitución completa de las incompletas redes existentes de baja tensión, por redes enterradas, sin perjuicio de que en los proyectos de urbanización correspondientes pueda determinarse la viabilidad de conservar las mismas corrigiendo lo que sea menester y completando los tramos necesarios para dar servicio a la totalidad de las potenciales viviendas.”*

Resulta evidente que sin perjuicio del coste teórico de la implantación total de la red allí donde sea necesario, donde se pueda aprovechar la infraestructura existente no será necesaria su sustitución, y todos los que la sufragaron tendrán los correspondientes derechos a la reducción de los costes urbanísticos efectivos.

También el artículo 21 “Ejecución de la Urbanización Primaria”, que en sus apartados 3 y 4 señala textualmente:

*“3. La verificación de haber costado obras correspondientes a la Urbanización Primaria dará a los particulares el derecho a las correspondientes deducciones en la liquidación de cargas urbanísticas.*

*4. Los elementos de Urbanización Primaria, que hayan sido ejecutados con anterioridad al desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, deberán estar incluidos en el contenido del proyecto de obras de urbanización, siendo requisito indispensable para su aprobación, la emisión por la compañía suministradora del servicio de un informe favorable a la convalidación de los elementos de la urbanización primaria existentes.”*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

En cuanto a la consideración de las redes locales como sistemas generales, se trata de una confusión. Los sistemas generales están debidamente descritos en el documento, de conformidad con el PGOU.

**SEXTO. PROTOCOLO AYUNTAMIENTO/PLATAFORMA.**

Se requiere que sean contemplados los compromisos adquiridos el 29 de marzo de 2011 en el "Protocolo suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y la Plataforma de Vecinos Afectados por la Regularización de terrenos incluidos en la Áreas de Gestión Básica".

Sobre este asunto ya se han hecho las oportunas consideraciones anteriormente, por lo que nos remitimos a lo escrito.

**CONCLUSIÓN.**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de las alegaciones."

**13.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [L.A.B.A.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.581.**

En el citado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se ha presentado el reseñado escrito de alegaciones en el que se exponen similares manifestaciones y alegaciones que las recogidas en el modelo de escrito del apartado undécimo de este informe (y a cuyas fundamentaciones y conclusiones nos remitimos íntegramente) y se han añadido otros alegatos que se contestan en los siguientes términos:

"Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

**QUINTO. EDIFICABILIDAD COMO PARÁMETRO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.**

Respecto al punto quinto hemos de recordar que el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a las determinaciones establecidas en los instrumentos de urbanísticos y de ordenación del territorio. Esto implica que el PGOU y la LOUA reconocen una serie de facultades a los propietarios del suelo en virtud de su clasificación urbanística; una de estas facultades es el derecho a patrimonializar el 90 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo (art. 55 de la LOUA; art. 10.3.14 de las NN.UU del PGOU). Esta facultad vinculada a la clasificación del suelo puede ser ejercitada por el propietario desde el momento en que el suelo reúne las condiciones necesarias para ser apto para la edificación, para lo cual es necesario que ejecute, o en su caso, costeé los gastos de urbanización de forma proporcional al aprovechamiento que el PGOU le reconozca, con independencia de que lo materialice o no. Cuestión esta totalmente discrecional del propietario, pero que no puede utilizar con el fin de regatear y disminuir el cumplimiento de sus obligaciones.

En cualquier caso, los costes de urbanización determinados sobre el aprovechamiento objetivo sí exigen el abono de la parte correspondiente a la edificabilidad no materializada, pero materializable en el futuro en desarrollo del planeamiento y en ejercicio de los derechos de los propietarios del suelo. En este sentido, recordar que la adquisición de derechos se produce gradualmente en consonancia con el cumplimiento de las obligaciones, y en particular de la de urbanizar, previa a todas las demás en lógica jurídica y técnica. No pueden remitirse a futuro las obligaciones urbanizadoras al albur de las decisiones

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?rsv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

particulares sobre consumos de edificabilidad, puesto que en tal tesitura, por otra parte no contemplada en el marco normativo urbanístico español, no habría posibilidad efectiva, por incapacidad económica, de acometer las obras de urbanización de forma funcional e integrada.

La apreciación hecha por el alegante sobre la justicia en la obligación urbanizadora, que le lleva a confundir el cumplimiento de un deber (urbanizar) intrínsecamente unido a un derecho (edificar) con el abono de una multa por una infracción de tráfico con carácter previo a la comisión del mismo y vinculado a la obtención del carnet de conducir, resulta paradójica y no es evidentemente de aplicación. En cualquier caso parte de una posición errónea, puesto que de sus manifestaciones se desprende que cree que el obligado a urbanizar es el propietario de la edificación, cuando en el marco jurídico-urbanístico español es el propietario del suelo; no siendo por otra parte obligatoria la coincidencia entre ambos propietarios. Dicho de otro modo, el obligado a urbanizar es el propio suelo, en la medida de la equidistribución de cargas y beneficios, esto es, del aprovechamiento otorgado por el planeamiento con independencia de la posterior voluntad del edificador.

### **CONCLUSIÓN.**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de las alegaciones.”.

### **14.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [M.Q.C.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 BAJO NÚMERO 33.549.**

En el citado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se ha presentado el reseñado escrito de alegaciones en el que se exponen los mismos motivos y alegaciones que en el modelo de escrito del apartado primero, al que nos remitimos íntegramente, y se han añadido otros alegatos que se contestan en los siguientes términos:

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se hacen las siguientes consideraciones:

#### **PRIMERO. VIVIENDAS PREEXISTENTES.**

La alegación solicita expresamente que se contemple en la Ordenanza la situación de las viviendas preexistentes, sin señalar a qué efectos.

- En primer lugar advertir que en los casos que existiera licencia municipal de obras anterior a las antiguas AGB del PGOU anulado, la misma habría sido otorgada en ausencia de urbanización, cesión y equidistribución, obligaciones inherentes al suelo que en consecuencia deberían ser satisfechas de modo ordinario, de conformidad con estatuto jurídico correspondiente al SUNC-ARG.
- En cuanto a las edificaciones amparadas por dicha licencia previa, y una vez verificado que se han mantenido las condiciones de la misma, podrán quedar en situación de Fuera de Ordenación, o en caso contrario de Asimilado a Fuera de Ordenación, o pasar por la norma establecida en el PGOU y en la Ordenanza, según los casos.
- Si la licencia hubiera sido otorgada en el marco de las AGB del PGOU anulado, la propia Ordenanza contempla en la Disposición Transitoria Primera el régimen aplicable.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d30908339D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d30908339D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Visto todo lo anterior, incluir en la Ordenanza la regulación de tales extremos es innecesario, por ser cuestiones ya previstas en la Ley.

#### **SEGUNDO. DEDUCCIÓN DE COSTOS DE RED DE ELETRICIDAD.**

Se alega que la línea eléctrica existente fue sufragada por la propiedad, y que dicho costo debe ser excluido de las liquidaciones de gastos de urbanización.

Como se ha señalado en alegaciones de contenido similar, ha de advertirse que la alegación parte de una información incompleta, puesto que lo solicitado ya está contemplado en la ordenanza y en su Memoria. En el apartado 5.5. de la Memoria, al referirse a las redes de suministro de energía eléctrica en BT, se dice:

*“Visto todo lo anterior, la O2016 prevé la sustitución completa de las incompletas redes existentes de baja tensión, por redes enterradas, sin perjuicio de que en los proyectos de urbanización correspondientes pueda determinarse la viabilidad de conservar las mismas corrigiendo lo que sea menester y completando los tramos necesarios para dar servicio a la totalidad de las potenciales viviendas.”*

Resulta evidente que sin perjuicio del coste teórico de la implantación total de la red allí donde sea necesario, donde se pueda aprovechar la infraestructura existente no será necesaria su sustitución, y todos los que la sufragaron tendrán los correspondientes derechos a la reducción de los costes urbanísticos efectivos.

También el artículo 21 “Ejecución de la Urbanización Primaria”, que en sus apartados 3 y 4 señala textualmente:

*“3. La verificación de haber costado obras correspondientes a la Urbanización Primaria dará a los particulares el derecho a las correspondientes deducciones en la liquidación de cargas urbanísticas.*

*4. Los elementos de Urbanización Primaria, que hayan sido ejecutados con anterioridad al desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, deberán estar incluidos en el contenido del proyecto de obras de urbanización, siendo requisito indispensable para su aprobación, la emisión por la compañía suministradora del servicio de un informe favorable a la convalidación de los elementos de la urbanización primaria existentes.”*

#### **TERCERO. OTRAS CUESTIONES VARIAS.**

La alegación señala tres cuestiones que ya han sido comentadas en otras partes de este informe, y que a su juicio deben tener reflejo en el Proyecto de Ordenanza, en particular:

- *Deducción de obras ejecutadas en el ARG “Carrajo Lilla” de forma equidistributiva en su área de reparto, las cuales tienen carácter finalista y cofinanciada con FEDER.*
- *No existe compromiso del Ayuntamiento para la obtención de subvenciones.*
- *Ni existe una clara vocación por la financiación mediante CANON.*

Al respecto de lo anterior, ya se ha explicado en este mismo informe, al hilo de alegaciones del mismo sentido, que los sistemas generales ya ejecutados no se repercuten, sólo los que señala el PGOU como proyectados.

En cuanto a la falta de compromiso del Ayuntamiento de obtener subvenciones y financiar la obras mediante canon, consideramos que no deben ser asumidos por la Ordenanza, dado que su objeto es otro.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Tal y como hemos señalado anteriormente, el Proyecto de Ordenanza habilita la financiación de los sistemas generales mediante canon, junto con otros mecanismos, pero no es admisible la imposición obligatoria del canon como único medio de financiación.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de las alegaciones.”.

### **15.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DOÑA \*\*\*\*\* [M.I.B.P.], EN REPRESENTACIÓN DEL INSTITUTO HIJAS DEL CORAZÓN DE MARÍA, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 BAJO NÚMERO 33.630.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES.**

La alegación, vacía de contenido, se limita a hacer declaraciones y a verter opiniones sobre la Ordenanza, en particular:

- Que las Ordenanzas son nulas por su generalidad e imprecisión, causando indefensión a los ciudadanos.

Se trata de una manifestación sin justificar, ni en su contenido ni jurídicamente. Incluso en la hipótesis de que la Ordenanza fuera lo que se afirma de ella, no se trata de un supuesto de nulidad recogido en la Ley Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- Por estas Ordenanzas no se promueve, tal y como prescribe el art. 6 de la LOUA LA PARTICIPACIÓN DEL CIUDADANO EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO.

Se trata de un grave error que debe ser fruto de la ausencia de lectura de la Ordenanza y del documento explicativo y justificativo de la misma, su Memoria. De hecho, toda la Ordenanza está diseñada justamente salvaguardando la iniciativa privada en paralelo a la pública, y fomentando la máxima participación de los particulares.

- Los plazos son totalmente abiertos e inejecutables, lo que significa una suspensión indeterminada de la regulación de éstas áreas.

Ciertamente los plazos de ejecución están abiertos, puesto que el PGOU no hace programación temporal para el desarrollo de las ARG. Tal vez el alegante ha querido presentar una alegación al Plan General en la creencia, errónea por otra parte, de que puede modificarse el instrumento de planeamiento a través de la Ordenanza.

- El ciudadano abona los costes de urbanización y no sabe si va a tener los servicios de urbanización que paga y en qué plazo, todo ello además de la facultad de suspender el proceso y devolverle al ciudadano su dinero.

Justamente los procedimientos están diseñados en sentido contrario a la manifestación vertida. Ya sea por iniciativa pública o privada, se delimita el ámbito de actuación, se redacta el proyecto de urbanización y se ejecuta, costeados los ciudadanos el contenido de dicho proyecto. Item más, el párrafo “... *todo ello además de la facultad de suspender el proceso y*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

*devolverle al ciudadano su dinero*” es ininteligible, lo que hace imposible hacer consideraciones al respecto.

- Existe una falta de garantía por parte de la Administración al ciudadano en la programación y ejecución de las obras de urbanización.

Manifestación vacía de contenido, que no puede analizarse. Siendo la obligación de urbanizar legalmente exigible al propietario, es éste quien ha de ajustarse a los procedimientos establecidos y prestar las garantías que devengan, y no la Administración al ciudadano.

- AL FINAL, NO SE FACILITA LA EJECUCIÓN POR UNA ASOCIACIÓN DE VECINOS LA URBANIZACIÓN EN EL CASO DE QUE QUISIERAN, MÁS BIEN SE LO IMPIDE CON UNA BUROCRACIA INMENSA.

Se trata una vez más de un error, motivado por la ausencia de lectura del texto que se somete a información pública. De hecho, la Ordenanza prevé la ejecución mediante la gestión privada (artículos 28 y 29).

- EN REALIDAD DEBERÍA SER UN INSTRUMENTO PARA FACILITAR LA URBANIZACIÓN, PERO VA A SER UN INSTRUMENTO PARA OBSTACULIZAR LA MISMA, POR LA CADENA DE ACTUACIONES QUE TIENE QUE SUFRIR UN VECINO ANTES DE QUE LE URBANICEN SU PARCELA, AUNQUE PAGASE EN SU TOTALIDAD LOS COSTES Y CUMPLIERA LOS DEBERES URBANÍSTICOS IMPUESTOS.

Se trata de afirmaciones gratuitas y vacías de contenido, de imposible respuesta.

#### **SEGUNDA. SOBRE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

- *La valoración económica tanto de los costes de urbanización, como de los aprovechamientos es disparatada e inasumible por un ciudadano...*

La alegación es una manifestación genérica, sin ningún tipo de justificación.

- *... y entre ellas, la partida de beneficio industrial que redunda en el mayor coste para los bolsillos de los ciudadanos.*

La ordenanza hace una estimación de costes de urbanización considerando el coste de ejecución material, el beneficio general y gastos generales del contratista, y el IVA aplicable. Está claro que quien abone esta factura debe abonar estos conceptos; no se trata de un beneficio industrial que recaude el municipio, sino del legítimo beneficio correspondiente al ejercicio de una actividad económica por parte del contratista.

- *Además de ello, se incluyen entre los costes de urbanización infraestructuras generales y sistemas generales que aparecen en el estudio económico-financiero del PGOU como sufragados por la Junta de Andalucía, y que en ningún caso deberían ser ejecutados por los ciudadanos.*

Es rigurosamente incierto. Los Sistemas Generales previstos por el PGOU y trasladados a la Ordenanza son precisamente obras sin ejecutar.

- *No están deducidos de los costes de urbanización las redes ejecutadas, ya que no tienen en cuenta infraestructuras ejecutadas o existentes en dichas áreas al día de hoy.*

A este respecto recordaremos consideraciones hechas en este informe para alegaciones de similar contenido. Efectivamente existen obras sufragadas por los particulares, en unos casos con el acompañamiento y supervisión de la Administración o de alguno de sus agentes, y en otros ejecutadas de forma autónoma. El Ayuntamiento es consciente, y el Proyecto de Ordenanza prevé tanto la validación de dichas obras a través de los correspondientes proyectos de Urbanización (validación que puede ser tanto integral como parcial, o a través de los ajustes u obras complementarias que permitieran su efectiva integración en el modelo

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

de ciudad terminada, esto es, en las redes definitivas, y en cualquier caso allí donde sea legal y normativamente posible), como la deducción de los costos ya sufragados. La convalidación de obras de urbanización preexistentes y su tratamiento están recogidos en el artículo 21.4 del Proyecto de Ordenanza.

### **TERCERO. SOBRE LA VALORACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS**

Hay que añadir que los valores de los aprovechamientos, en vez de ser actualizados a la baja, CONFORME A LOS VALORES DE MERCADO ACTUALES, SON SUPERIORES A LOS VALORES DE MERCADO, no estando en ningún caso ajustados a la realidad, debiendo incorporarse el estudio de mercado efectuado, para poder comprobar su cálculo por el ciudadano, siendo muy escasos o inexistentes los datos aportados, lo que provoca indefensión.

La Memoria de la Ordenanza contiene 13 páginas en formato A3 explicando el método de cálculo y haciendo públicos los valores testigo que se han usado, en un muestreo estrictamente actual. La manifestación de que el estudio de mercado debe incorporarse viene a dejar claro que la alegación se hace sin haber leído el documento que se hace público. Por otra parte, no dice el alegante cual sea la alternativa.

### **CUARTO. OMISIONES EN LAS ORDENANZAS PARA PARCELAS SUPERIORES A 5.000 M2.**

• *En dichas Ordenanzas no se recoge el caso de las fincas que tienen construcciones con licencia de obra según Normas Subsidiarias o cualquier planeamiento municipal vigente, y cuentan con servicios de urbanización, y por tanto, son suelos urbanos consolidados, COMO ES NUESTRO CASO.*

Si el alegante entiende que el Plan general ha errado en la clasificación de suelo de su propiedad, y que la existencia de servicios urbanísticos justifica que deban ser considerados suelos consolidados, está en su derecho a intervenir, según proceda en derecho, en el procedimiento de formación de dicho PGOU, para la salvaguarda de sus derechos. Por la misma razón, debe saber el alegante que la Ordenanza que se analiza no es competente para modificar el Plan general.

• *Tampoco se prevé una bonificación en los costes de urbanización a las fincas que superen los 5.000 m<sup>2</sup> de superficie que deben tener una bonificación o alguna ayuda o facilidades de pago.*

Se trata de una interesante sugerencia que, por otra parte, carece de justificación urbanística ni jurídica, al menos no que conozcamos ni al parecer el alegante, puesto que no la ofrece.

• *Tendría que haber para las fincas de superficie superior de 5.000 m<sup>2</sup>, algún tipo de solución que hiciera viable el pago de los costes como las siguientes:*

- *Aplicar coeficiente reductor del 0,50%.*

- *Habría que aplicar coeficiente reductor a las parcelas que por su forma irregular no pueden materializar su aprovechamiento y/o edificabilidad (como es el catastro).*

- *Posibilidad de poder fraccionar el pago en un período mayor al contemplado (por lo menos 10 años).*

- *Habría que contemplar la posibilidad de poder abonar el 10% de aprovechamiento medio en suelo y también los costes de urbanización, como dación en pago de deuda.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- En dichas parcelas se debería poder autorizar previamente segregación a fin de poder vender, permutar, entregar, parte de la parcela para sufragar los gastos.

En lo que respecta a los coeficientes, la alegación carece de justificación.

En cuanto a la posibilidad de fraccionar, se trata de una cuestión puramente económica que los interesados deberán resolver directamente en otro foro, puesto que el proyecto de Ordenanza de las ARG no invade competencias correspondientes al Área económica del Ayuntamiento. De hecho, las únicas referencia a la posibilidad de fraccionamiento se limitan a derivar la cuestión al Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana.

Requiere el alegante la posibilidad de abonar el 10% de aprovechamiento medio en suelo, y también los gastos de urbanización, "como dación en pago de deuda". Parece una confusa manifestación sacada de algún artículo periodístico relativo al pago de una hipoteca, sin mucho encaje urbanístico en términos generales, en este sentido recordar que estamos hablando de cesión y urbanización en términos de cumplimiento de deberes urbanísticos; no obstante atendiendo al caso especial de aquellas parcelas superiores a 5000 m<sup>2</sup>, caben las siguientes consideraciones específicas:

- La obligación genérica de cesión del 10% del AM, según se contempla en la legislación urbanística española, debe practicarse en la modalidad de cesión de suelo urbanizado, y su sustitución económica es un recurso excepcional. En el caso de las ARG en Chiclana, la previsión de cesión de forma genérica mediante su sustitución económica viene derivada del altísimo índice de parcelación del suelo y de la evidente imposibilidad de ceder unidades de viviendas completas para muchas – la mayoría - de las propiedades existentes, puesto que en torno al 80% del parcelario ya está edificado. En cualquier caso, la regla general pervive y no parece que haya ningún obstáculo para que las parcelas con suficiente tamaño, si son capaces de ceder de forma autónoma unidades residenciales independientes en amparo de la norma contenida en el Plan general, lo hagan; por análogo razonamiento, no se estima necesario modificar la Ordenanza.

- En cuanto al abono de obligaciones urbanísticas relativas al deber de urbanización mediante la entrega de parcelas urbanizadas, debe señalarse que ello no es posible. La legislación urbanística sólo prevé algo similar en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística, como forma de pago de la Junta de Compensación a la empresa urbanizadora. Puesto que la obligación en este caso es con el Ayuntamiento, y la obligación propuesta por el alegante es no pagar gastos de urbanización sustituyéndolos por la entrega de parcelas urbanizadas, quedaría por saber quién es el que urbaniza con carácter previo para poder satisfacer en tales términos.

Finalmente, en lo que respecta a la posibilidad de segregar antes de urbanizar, debe recordarse al alegante que el artículo 54 del Proyecto de ordenanza no prohíbe lo que él parece creer prohibido. Se trata de un error por su parte.

#### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.

#### 16.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [J.S.B.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.17 BAJO NÚMERO 33.597.

En el citado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se ha presentado el reseñado escrito de alegaciones en el que se exponen las mismas manifestaciones y alegaciones que en el modelo decimoquinto, al que nos

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

remitimos íntegramente, y se han añadido otros alegatos que se contestan en los siguientes términos:

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

### **PRIMERO. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICA.**

En lo que respecta a esta cuestión, la alegación plantea la incorrecta clasificación de suelo, por haberse incluido como urbano no consolidado determinados fragmentos que a juicio del alegante reúnen las condiciones para ser urbano consolidado, advirtiendo de que se trata de una cuestión reglada, y en ningún caso “... una facultad discrecional.”

Se trata de hecho de una alegación a los contenidos del PGOU, que no corresponde ni es posible resolver en el marco de una Ordenanza municipal.

### **SEXTO. ANÁLISIS DE LA FIGURA DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICA.**

La alegación critica el modelo diseñado por el PGOU y recomienda la gestión por el sistema de compensación, o subsidiariamente cooperación en los casos de incumplimiento.

Para ambas alegaciones se hace la siguiente consideración. Aparte el hecho de que se refiera a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental (ARG) como Áreas de Gestión Básica (AGB), usando denominaciones del anulado PGOU de 2003, al fondo de la cuestión que se expone en el párrafo anterior no cabe sino señalar que la Ordenanza no es instrumento adecuado para alterar las determinaciones del Plan general y que en consecuencia no es posible entrar en esta discusión. Si el particular desea alegar al PGOU, no es este el expediente donde ejercer la defensa de sus intereses.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”

### **17.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [M.P.F.], EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS CHICLANA NORTE, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 BAJO NÚMERO 33.602.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

### **PRIMERO. SUBVENCIONES.**

El compromiso municipal de obtener subvenciones deriva del Protocolo suscrito con la Plataforma de Vecinos Afectados por la Regularización. Como se ha señalado anteriormente, el Ayuntamiento se comprometió a solicitar todas las subvenciones que tuvieran como objeto la financiación de obras de urbanización, con el fin de disminuir los costes de urbanización de los propietarios. Sobre este asunto, consideramos que no debe estimarse su inclusión en la Ordenanza, porque esa cuestión no es objeto de la misma, tal y como señala su artículo 1º.

### **SEGUNDO. CANON COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Dice la alegación que en ningún artículo se habla de financiación mediante canon. Se trata de un error del alegante: el artículo 27 de la Ordenanza ya prevé diversas formas de financiación de los sistemas generales, mencionando en el punto 1.c) el canon de prestación de servicios públicos.

**TERCERO. EXISTENCIA DE LÍNEAS DE CRÉDITO PÚBLICAS.**

Lo solicitado no es objeto de la Ordenanza.

**CUARTO. RESPETAR EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN PREVIO Y EL ABONO DE 85.000 PESETAS.**

Otro error del alegante. Lo que solicita ya consta en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda.

**QUINTO. IDENTIFICACIÓN DE VIARIOS Y ESPACIOS PUBLICOS PARA REDUCIR LOS APROVECHAMIENTOS.**

Lo solicitado por el alegante ya debe estar considerado por el PGOU en la determinación del Aprovechamiento Medio correspondiente a cada Área de Reparto/ARG. En cualquier caso, no es la Ordenanza municipal la que determina dicho aprovechamiento medio, ni es en seno de la misma donde procede tal discusión.

**SEXTO. EXCLUIR DE LOS COSTES LOS SISTEMAS GENERALES ELÉCTRICOS EXISTENTES EN DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS.**

Se trata de un error del alegante. Como se ha señalado en otras partes de este informe, en ningún caso se incluyen en los costos los sistemas generales existentes, sino exclusivamente los proyectados a futuro, que son bien detallados en la Memoria de Sostenibilidad económica del plan general y así se trasladan a la ordenanza.

**SEPTIMO. SOLICITUD DEL CARÁCTER VOLUNTARIO DEL PROCEDIMIENTO Y SALVAGUARDA DE LOS DERECHOS DE LOS QUE NO PUEDEN AFRONTAR LOS COSTES.**

Cuestión ya solicitada en otras alegaciones. Esta cuestión está aclarada en la Memoria de la Ordenanza donde se dispone que la urbanización es una función pública destinada a garantizar la existencia de los servicios básicos y obligatorios a todos los vecinos, razón por la cual el Ayuntamiento tiene la obligación de exigir a los obligados su implantación. En cambio, respecto a la legalización la Ordenanza establece un procedimiento flexible, al permitir a los interesados elegir el momento que consideren más apropiado para iniciar los tramites por no comprometer y afectar a cuestiones de interés público.

Respecto a salvaguardar los derechos económicos de los obligados con más dificultades económicas, es una petición excesivamente ambigua e imprecisa que debería concretarse por los alegantes; no obstante el procedimiento es lo suficiente flexible en la exigencia de las obligaciones permitiendo a los interesados cumplir sus cargas de forma paulatina. Por ello consideramos que esta alegación ha de ser desestimada.

**CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”.

**18.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [E.B.C.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 BAJO NÚMERO 33.660.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

**PRIMERO. ADOPCION DE MEDIDAS PROVISIONALES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL.**



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Aunque no está suficiente ni detalladamente desarrollado, el alegante pretende que se establezcan en la Ordenanza una serie de Medidas de carácter provisional que, sin entorpecer el futuro desarrollo del planeamiento en lo que hace a la ejecución de la urbanización y la implantación de las redes de servicios, puedan a corto plazo y con carácter paliativo reducir el doble daño efectuado a los acuíferos por su explotación y por el abuso de los vertidos de aguas residuales sobre los mismos.

A este respecto en fecha 6 de abril de 2018 ha sido solicitado informe a Chiclana Natural SAM en cuanto que empresa municipal competente para la prestación de los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua, sin que haya sido emitido.

Vista la ausencia de concreción de la alegación, procede su desestimación, sin perjuicio de señalar que este plan de medidas paliativas provisionales no es propio del objeto de esta ordenanza, centrada en el proceso meramente urbanístico de regularización del suelo urbano no consolidado así definido en el PGOU. Será este proceso de regularización el que contribuya de manera fundamental a la detención de la sobreexplotación y regeneración de los acuíferos del municipio. No obstante, la ordenanza ya incluye medidas tendentes a este fin, como el sellado de las fosas sépticas y pozos de agua.

### **SEGUNDO. MODIFICACION DE LA DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA RELATIVA A LAS VIVIENDAS REGULARIZADAS CON LA ORDENANZA DE 2010 DEL ANTERIOR PGOU.**

Reconociendo la existencia de una Disposición Transitoria Primera que regula la situación jurídica y el reconocimiento de derechos de aquellas edificaciones que se hubieren acogido a la extinta ordenanza de 2010 de las antiguas AGB, hace no obstante una serie de precisiones y propone una redacción más explícita.

La redacción propuesta por el alegante no aporta nada nuevo, puesto que tanto la situación jurídica tanto de la edificación como del suelo vendrá determinada por la aplicación del PGOU y de la normativa aplicable, sin que esta Ordenanza sea instrumento adecuado para la modificación de dicha situación jurídica.

Y respecto de las cantidades depositadas a cuenta en anteriores procesos de regularización, la Disposición Transitoria Segunda de la ordenanza ya prevé esa consideración. Las inscripciones registrales están sujetas a la caducidad prevista en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; por lo que no se considera necesaria su modificación.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”.

### **19.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [M.A.V.L.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 BAJO NÚMERO 33.690.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Se trata de una compleja y farragosa alegación, para cuyo entendimiento ha de remitirse el que la analice al conocimiento de la licencia de segregación LS 18/2011, otorgada en virtud de las Ordenanzas de las AGB que fueron puestas en operativa en 2010, en desarrollo del PGOU de 2003 posteriormente anulado por sentencia judicial firme; asimismo ha de conocerse la circunstancia de que el PGOU actual ha alterado la ordenación en base a la cual fue otorgada aquella licencia, y las diversas alegaciones al mismo presentadas al respecto de la parcela en cuestión.

La solicitud se concreta en el deseo del alegante de que, en disponibilidad de servicios, la parcela pueda solicitar licencia de obras con el PGOU aprobado, sin esperar a la Ordenanza que nos ocupa para las ARG.

Lamentablemente, la clasificación de suelo como Urbano No Consolidado, en conjunción con la gestión asistemática prevista en el PGOU, y la exigencia que éste hace de que exista una Ordenanza que garantice el debido cumplimiento de los deberes urbanísticos, hacen imposible atender la petición.

#### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”.

#### 20.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* [A.M.V.P.], EN REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE HOZANEJOS, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 BAJO NÚMERO 34.376.

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### PRIMERA. IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO ANTE UNA MÁS QUE PROBABLE NULIDAD DEL FUTURO PGOU EN EL QUE SE APOYA LA PRESENTE ORDENANZA.

Al respecto de la probabilidad apuntada por el alegante sobre la futura nulidad del PGOU y la inconveniencia de aprobar ninguna Ordenanza que desarrolle aquel, para evitar nulidades derivadas, hay que indicar que lo que se propone es la parálisis del sistema urbanístico municipal, que - ¿por que no, en tal línea de pensamiento? - pudiera extenderse a no otorgar licencias, o a no aprobar el desarrollo de los suelos clasificados. Esto carece de fundamento jurídico, y en este sentido debe ser desestimado, no obstante lo cual podemos analizar la seguridad jurídica con la que gozarían los actos administrativos en el hipotético escenario de una anulación del PGOU.

En cuanto a las consecuencias jurídicas que derivan de la anulación del planeamiento general para los actos administrativos de aplicación del mismo como son las licencias urbanísticas y los proyectos de urbanización, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa dispone que *“las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones no ejecutadas.”*

Admitida la premisa anterior, ha de centrarse el análisis en qué ha de entenderse por actos firmes, dado que los efectos de la nulidad del planeamiento general sobre los actos administrativos que lo hayan aplicado son distintos en función de que hayan adquirido

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?rev=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

firmeza o no, antes de que la anulación alcance efectos generales, debiendo diferenciarse si se trata de actos que constituyen desarrollo normativo o actos de aplicación.

Serán firmes los actos administrativos contra los que no quepan recursos administrativo o jurisdiccional, o cuando hayan transcurrido los plazos establecidos al efecto para la interposición de los mismos. Esta distinción entre los actos administrativos atendiendo a su firmeza está amparada por el principio de seguridad jurídica amparado constitucionalmente (Art. 9.3) y es esencialmente importante porque mientras que los actos firmes son inatacables jurídicamente, en tanto que son no revisables aunque haya sido anulado en el planeamiento general en base al cual se dieron, sin embargo los que aun no hayan ganado firmeza serán impugnables y susceptibles de anulación. Así lo ha ratificado la jurisprudencia que ha sido constante y uniforme en la tesis del mantenimiento de los actos firmes, como lo revelan entre otras las sentencias que a título ilustrativo se reseñan STS 15.6.1987, STS 25.3.1991, STS 20.2.1994, STS 20.11.1995, STS 28.12.1996, STS 905.2011, STS 02.10.2001, STS 22.12.2003.

Todo lo anterior ha propiciado que exista una abundantísima jurisprudencia manteniendo la regla general de que las sentencias anulatorias de una disposición no extienden sus efectos a los actos de aplicación.

Así pues, en el caso de licencias ya obtenidas con carácter firme, para que el principio de conservación de actos firmes tenga plena virtualidad habrá que reconocer el derecho del titular a que las vicisitudes de esa licencia se basen en su contenido —que, a su vez, será reflejo de la ordenación incluida en el plan anulado.

Asimismo, la licencia o título equivalente que autorice la ocupación del edificio una vez construido habrá de concederse siempre y cuando lo construido sea conforme al permiso de obras —esto es, al plan anulado—. Es decir, para otorgar la licencia de ocupación no podrá exigirse que el edificio cumpla con el planeamiento revivido y vigente en el momento en que pretenda ocuparse el inmueble.

Sin embargo, el principio de conservación de actos firmes no podría legitimar una eventual solicitud de modificación objetiva de la licencia —un cambio sustantivo en el proyecto de obras—, que ya tendría que cumplir con el plan vigente en ese momento, sin que pueda aplicarse el plan anulado.

Si la licencia o el proyecto de urbanización se encontrase recurrido cuando se declara la nulidad del plan, este efecto se comunicará irremisiblemente a la licencia hasta el punto de que, con independencia de las infracciones específicas que se le imputen en ese recurso por razón del contenido de la licencia, el solo hecho de que se haya anulado el plan que le daba cobertura formal sería suficiente para anularla —vide STS de 15 de marzo de 2013 (RJ 2013\3405)—.

Visto lo anterior, la jurisprudencia y la práctica administrativa contienen recursos suficientes para garantizar la seguridad jurídica de cualquier solicitante, siendo improcedente atender el contenido de la alegación.

**SEGUNDA. FALTA DE OBJETIVIDAD SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DE LOS VECINOS QUE SE VEN AFECTADOS POR ESTA ORDENANZA Y QUE LA HACE INVIABLE.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

Se señala que los costes de urbanización son los siguientes:

- Urbanización interior correspondiente a la urbanización Primaria: 4.080.888 €
- Urbanización secundaria: 2.262.407 €
- No se especifica los costos por los servicios generales. Pero según la superficie bruta de la zona 437.171 m<sup>2</sup> podría suponer unos costos de 2.452.529,31 €

A este respecto, indicar que los costes de SSGG para el 8-ARG-HZ sí están especificados (apartado 9.1), ascendiendo a 2.080.813 €, cantidad que aunque en el mismo orden de magnitud de la alegada, no deja de ser un 15% menor.

Siguiendo con la alegación, se dice en la misma que dichos costos supondrán para una parcela de 1500 m<sup>2</sup> un coste urbanístico total superior a 30 mil €, lo que es erróneo, puesto que en realidad están en el orden de los 12 mil € para una parcela sin edificar.

Continúa la alegación lamentándose de que existiendo en la zona numerosas parcelas de 2000 y 4000 m<sup>2</sup>, los costes se dispararán a 40 y 80 mil € respectivamente, lo que resulta inasumible para unidades familiares en una economía doméstica. Al respecto de lo anterior, hacer dos consideraciones:

- Los costes urbanísticos para una parcela de 2000 m<sup>2</sup> están aproximadamente en 15 mil €, y sólo se dispara a 30 mil € para el caso de 4000 m<sup>2</sup> de suelo, si bien en este caso, considerando la parcela mínima de 1500 m<sup>2</sup>, se harán posibles dos unidades residenciales y en consecuencia se estará en las mismas cifras expresadas.
- Por otra parte, subyace en la alegación la queja, tal vez inconsciente por parte del alegante, tal vez consciente, de que la subzona de ordenanza 8.4 con parcelas mínimas de 1500 m<sup>2</sup> no es adecuada para la realidad parcelaria de Hozanejos, donde las parcelaciones se han efectuado históricamente en múltiplos y submúltiplos de 2000 m<sup>2</sup>. Siendo lo anterior cierto, hemos de señalar que en cualquier caso se trata de una determinación del PGOU, y que su alteración, modificación o mejora no compete a la Ordenanza de Gestión.

### **TERCERA. FALTA DE COMPROMISO DE LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES EN EL PROBLEMA EXISTENTE POR CONTAMINACIÓN DE ACUIFEROS.**

La alegación argumenta que existe un problema de contaminación de los acuíferos, “... consecuencia del incontrolado desarrollo urbanístico durante décadas”. Siendo esto cierto en términos generales, a continuación identifica al actor responsable de la cuestión: la administración que ha efectuado un control “*ínfimo*” y que no obstante “... *no ha dudado en beneficiarse de numerosos impuestos que recaudaban de estas construcciones ilegales...*” Así contadas las cosas, y pasando por alto por la responsabilidad directa de los propietarios de suelo, se pasa a analizar el problema de contaminación de acuíferos calificándolo acertadamente de “*amenaza para la salud*”, y requiriendo la aportación de fondos (presupuestos, ayudas de la CEE) para solucionar el conflicto.

Finalmente, la alegación se concreta en:

- Que la administración se involucre.
- Que no se eleven los costos con informes técnicos que acrediten un sellado correcto de las fosas sépticas, sino que éstos se realicen a coste cero dada la gravedad del problema.

A este respecto, señalar que decir que la administración se ha involucrado estableciendo en el Plan General las bases para la regularización, y a través de la presente Ordenanza formando los mecanismos administrativos necesarios tanto para la ejecución de la urbanización (en la que se incluyen las redes de agua y saneamiento necesarias para

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

solucionar el problema de regeneración de acuíferos) como para la legalización de las edificaciones (que comportará el uso de dichas redes evitando la dependencia de los acuíferos). En otro orden cosas, cuando el municipio obtenga fondos o subvenciones para apoyar los trabajos pertinentes podrá reconsiderar el problema; en cualquier caso no es una Ordenanza municipal el ámbito adecuado para resolver estas cuestiones.

En cuanto al sellado de las fosas sépticas, ni en el articulado ni en la memoria justificativa se habla del coste de tal operación, en el entendimiento de que la conexión a la red de saneamiento implica el cierre del vertido y la desaparición de la fosa séptica. No obstante, parece razonable considerar tal sellado como una operación independiente y garantista, en los términos que procedan; los informes técnicos correspondientes deberán ser asumidos por los propietarios de los pozos.

### **CUARTA. FALTA DE COMPROMISO DE LAS ADMINISTRACIONES EN LOS COSTOS URBANÍSTICOS.**

La alegación se estructura en una serie de apartados que pueden analizarse de forma separada.

En primer lugar demanda que se detraigan los costos correspondientes al importe del valor de sustitución de la cesión del 10% del AM. A este respecto, señalar que la Ordenanza que se informa no ha de tener contenidos a este respecto, que corresponden a la gestión del PMS.

A continuación empieza una lamentación genérica sobre el cobro de impuestos por parte de las administraciones, sin recordar que los hechos imponible de los diversos impuestos invocados no entran en considerar la situación de legalidad o ilegalidad de los inmuebles; solamente el IBI tiene en cuenta el grado de consolidación de los suelos aplicando diversos mecanismos correctores, lo que salvo prueba en contra ya habrá sido tenido en cuenta en la determinación de los valores catastrales y sin que quepa considerar congruentes los conceptos de suelo urbano en la legislación catastral y suelo urbano consolidado en la legislación urbanística, como parece deducirse de lo alegado. A título de curiosidad, se introduce en la relación la tasa de la basura como si fuera un impuesto, obviando que posiblemente su cobro ha estado relacionado con la prestación del servicio de recogida de RSU, y no con el afán recaudatorio municipal.

Finalmente, recuerda que la zona de Hozanejos cuenta con contratos para el servicio de abastecimiento de agua, y que con los recibos correspondientes se cobra un canon autonómico para obras hidráulicas. A este respecto, recordar que la existencia de la red de abastecimiento en Hozanejos es una singularidad derivada de la existencia en origen de una conexión directa a la red de abastecimiento de la ciudad, asociado a la parcelación ilegal que se pretende regularizar, y que debe ser validada a través de los instrumentos previstos en la Ordenanza, incluso cuando la validación incluya la corrección o mejora de la red. En cuanto al canon autonómico, indicar que su destino es la ejecución de obras de depuración, por lo que la Ordenanza ha evitado, en el cálculo de los SSGG (ver apartado 8.1 de la Memoria), incluir la ejecución de las EDARs en la relación de gastos atribuibles a los propietarios.

### **QUINTA. DIFERENCIAS EN LOS COSTOS SEÑALADOS EN LA PRESENTE ORDENANZA CON LOS RECOGIDOS EN EL DOCUMENTO DEL PGOU APROBADO DE MANERA PROVISIONAL.**



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Señala la alegación que la Ordenanza en desarrollo contiene un coste de urbanización del 8-ARG-HZ cifrado en 6.343.295 €, inferior a lo recogido en el documento del PGOU aprobado de manera provisional que asciende a 6.994.736 €. Argumenta a este respecto que tal inseguridad genera indefensión.

Efectivamente, la Memoria de Ordenación del PGOU contiene a título meramente informativo los costes de ejecución de diversos ámbitos, entre ellos de las ARG (página 346). No se dice por otra parte si se trata de coste de ejecución interior de los ámbitos (como intuye el alegante) o si incluye la contribución a SSGG. Todo ello se considera meramente anecdótico.

ARG	IDENTIFICACIÓN	COSTES DE EJECUCIÓN (€)
8-ARG-AL	ALBORADA	1.240.752,00
8-ARG-BC	BATERIA COLORADA	7.773.904,00
8-ARG-HZ	HOZANEJOS	6.994.736,00
8-ARG-MV	MARAVILLAS	9.009.424,00
8-ARG-QI	LAS QUINTAS	10.985.408,00
8-ARG-PI	PINARES DE CHICLANA	36.069.936,00
8-ARG-MA	MAJADILLAS ALTAS	16.801.680,00
8-ARG-DE	DEHESILLA	26.725.504,00
8-ARG-MR	MARQUESADO	59.988.656,00
8-ARG-MB	MAJADILLAS BAJAS	18.561.248,00
8-ARG-CU	CAULINA	27.103.440,00
8-ARG-PH	PAGO DEL HUMO	47.290.768,00
8-ARG-ME	MENUDITAS	12.638.304,00
8-ARG-DI	DIPUTACIÓN	11.970.640,00
8-ARG-CA	CARRAJOLILLA	52.902.416,00
8-ARG-CI	CIRCUNVALACIÓN	15.584.560,00

**SEXTA. POSIBILIDAD DE ACUDIR AL REGISTRO MEDIANTE ACTOS ADMINISTRATIVOS.**

La alegación solicita que el acceso al Registro de la Propiedad de cuantos actos complementarios surjan al hilo de la regularización (“... como son los de escritura, segregación, obra nueva, etc...”) se resuelvan “... mediante actos administrativos...” para evitar gastos.

El contenido de la alegación es sumamente impreciso, pues mezcla las escrituras notariales, instrumento público solemne, con los actos jurídicos que deben producirse en el seno de la regularización; y propone su sustitución mediante “actos administrativos” que no se definen en absoluto, a coste cero para los interesados.

A este respecto, señalar que la función de Notarios y Registros está bien definida legalmente, y que las reglas para la inscripción registral son claras, no siendo ni procedente ni posible pretender ajustar las mismas a la conveniencia de reducir costes para los interesados.

En este sentido, no todos los actos de naturaleza jurídico-urbanística que deban inscribirse en el Registro de la Propiedad pueden serlo en virtud de certificación administrativa. El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, distingue en función del tipo de acto.

Así, tanto las transferencias de aprovechamientos urbanísticos, como la obra nueva y las segregaciones requieren escritura pública otorgada ante notario.

Respecto de la cesión de suelo dotacional, si ésta se realiza en el seno de una actuación sistemática de ejecución del planeamiento del acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución se extenderá certificación administrativa que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Si por el contrario la cesión debe producirse en el seno de una actuación asistemática, procedería aplicar la previsión del artículo 30.3 del citado Real Decreto, toda vez que la incorporación del titular del suelo resulta voluntaria, que da la opción de materializar la cesión bien mediante escritura pública bien mediante cesión formalizada en acta administrativa. Dicha cesión deberá ser aceptada por el órgano competente municipal en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de las entidades locales de Andalucía. De dicho acta y acto administrativo de aceptación se podrá expedir certificación administrativa en los términos del artículo 2.2. del Real Decreto 1093/1997, que igualmente será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, puede estimarse parcialmente la alegación, restringida a las cesiones en el seno de actuaciones asistemáticas de ejecución del planeamiento (artículo 15.2 d) de la Ordenanza).

Resumiendo, se plantean dos escenarios diferenciados:

- En el caso de cesión íntegra de la propiedad a favor del Ayuntamiento, cabe la cesión formalizada en acta administrativa, sin más trámite gravoso para el cedente.
- En el caso de cesión parcial, la cesión seguirá el trámite ordinario de constitución de escritura de segregación con cesión unilateral, y los gastos derivados de su inscripción en el Registro tendrán consideración de Gastos de gestión del mecanismo asistemático, siendo deducibles por el interesado cedente.

### **SÉPTIMA. MAYOR FRACCIONAMIENTO PARA EL PAGO.**

La alegación se compone de un lamento sobre los costes urbanísticos aplicables a cada parcela (que como se ha analizado en el punto Segundo son erróneos) para concluir requiriendo compromiso de las administraciones, fraccionamiento y financiación sin coste.

En este sentido, indicar que la posibilidad de fraccionamiento de los costes urbanísticos no está excluida en la Ordenanza, simplemente porque no está tratada tal cuestión. La recaudación y el mecanismo que proceda son actos administrativos de naturaleza no urbanística, sobre los que tendrán que pronunciarse el área municipal competente, según proceda en derecho, en el momento oportuno.

### **OCTAVA. DISMINUCIÓN DE LOS COSTES DE LA OBRAS YA EJECUTADAS Y FINALISTAS.**

El alegante requiere que se descuenten de los costes urbanísticos (en realidad se refiere a los gastos de urbanización) las obras ya ejecutadas, poniendo como ejemplo las obras ejecutadas en la zona de la Rana Verde con fondos de la Unión Europea, o las diversas infraestructuras de carácter local ya ejecutadas en Hozanejos. En este sentido, la alegación manifiesta con rotundidad: *“Entendemos que no procede el cobro por unos servicios con los que ya se cuenta.”*

Lo alegado se plantea desde el desconocimiento de la Ordenanza, que señala expresamente en el apartado 3 del artículo 21: *“La verificación de haber costeadado obras... dará a los particulares el derecho a las correspondientes deducciones en la liquidación de cargas urbanísticas.”* El derecho a la reducción de las cargas de urbanización no nace en exclusiva de la existencia de dicha urbanización, sino de la verificación del cumplimiento de los deberes

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

urbanísticos (ceder, equidistribuir, urbanizar); el propietario debe acreditar haber sufragado los servicios que pretende descontar.

Finalmente la alegación solicita el procedimiento de contribuciones especiales para el caso de que existiendo los servicios, necesiten ser mejorados o reformados. De la necesidad de tales obras de mejora, reforma o compleción, como de la validación de lo existente, ya prevé la Ordenanza que el proyecto de Urbanización será el instrumento habilitante; en cuanto a si resolverlo mediante contribuciones especiales, señalar que ello no deja de ser un mecanismo económico, por otra parte considerado en la Ordenanza como mecanismo de iniciativa pública.

**NOVENA. OPCIÓN A QUE LOS AFECTADOS POR LA ORDENANZA PUEDAN ELEGIR OPTAR POR EL GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA.**

La alegación novena propone que los propietarios puedan decidir, unilateralmente, el nivel de urbanización que desean (en principio sólo la urbanización primaria), aunque reconoce que ello "... pasa por una previa modificación de la LOUA..."

Efectivamente, habría que modificar la LOUA, y algunas otras legislaciones sectoriales (telecomunicaciones, sector eléctrico...) tanto autonómicas como estatales. No es posible modificar todo ello a través de una Ordenanza Municipal.

**CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la estimación parcial de la alegación sexta y la desestimación del resto."

**21.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [D.F.], EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN "CHICLANA FOREIGN RESIDENT'S ASSOCIATION", PRESENTADO EN LA OFICINA DE CORREOS CON FECHA 17.10.16 Y REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 24.10.16 BAJO NÚMERO 34.377.**

"Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

La alegación, presentada por una asociación de residentes extranjeros, contiene en primer lugar un espléndido y detallado análisis de la confusa situación de las parcelas, en las que a menudo no casan la realidad, el catastro y el registro de la propiedad, todo ello efectivamente como consecuencia de la división del terreno en mecanismos fraudulentos al margen de la legislación agraria, urbanística, y de lo que fuera menester.

Básicamente la alegación pretende que la exigencia de abono de los costes de urbanización primaria no sea condición sine qua non para la obtención de licencias de segregación, en el deseo manifestado de comenzar por una regularización del suelo como paso previo a la regularización de las edificaciones, y ello por cuanto ello permitiría pacificar el cobro de IBI, la correcta identificación registral de los bienes, desbloquear conflictos hipotecarios y financieros, etc. Para ello, proponen modificar el artículo 40 de la Ordenanza, en particular su apartado 2.

Dicho lo anterior, caben las siguientes consideraciones:

- El artículo 40 no se refiere al otorgamiento de licencia de segregación, sino de legalización de las edificaciones. Se trata de un error del alegante.
- Compartimos plenamente la exposición relativa a la necesidad de resolver diferenciadamente el conflicto suelo del conflicto vuelo; tanto así que se prevén no sólo el

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

otorgamiento de licencias de segregación, sino la especialidad de complejo inmobiliario como sustituto más eficaz posible en los casos en los que la segregación sea imposible. La propia Memoria, llegando a su fin, en el último párrafo del apartado 12, señala textualmente:

*“En cualquier caso, recordar asimismo que la complejidad y variedad de situaciones indeseadas de la propiedad del suelo (proindivisos, divisiones horizontales, servidumbres...) requieren la adecuación de ello a las formas registrales que, debidamente reguladas, permiten la ejecución urbanística, tanto del suelo como de las edificaciones, en términos de seguridad jurídica plena. A estos efectos la O2016 establece cauces para la regularización de la tenencia del suelo, intermedios entre la regularización de la urbanización y la regularización (o nueva ejecución) de las viviendas.”*

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”.

**22.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*\*\* [J.R.P.L.V] PRESENTADO EN LA OFICINA DE CORREOS CON FECHA 17.10.16 Y REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 24.10.16 BAJO NÚMERO 34.378.**

En el citado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se ha presentado el reseñado escrito de alegaciones en el que en los apartados quinto a duodécimo se exponen las mismas manifestaciones y alegaciones que en el modelo del apartado primero, y a cuyas consideraciones y propuesta nos remitimos íntegramente, y se han añadido otros alegatos que se contestan en los siguientes términos:

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

**PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA. DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU, EN RELACIÓN CON UN VIARIO, DAÑOS MEDIOAMBIENTALES Y AFECCIÓN A ELEMENTOS DE LA PARCELA.**

Se plantea una cuestión que no es objeto de esta Ordenanza, dado que las determinaciones relativas al trazado de los viales, cesiones y en general la ordenación pormenorizada, vienen impuestos por el PGOU y no por la Ordenanza sobre las ARG. Además, en ningún caso pueden alterarse las determinaciones del PGOU por medio de la Ordenanza de desarrollo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14, relativo a “ajustes de la ordenación pormenorizada” sin modificación de la misma.

Plantea además los graves perjuicios que suponen la destrucción de una serie de elementos como:

- un edificio que contiene estructuras básicas para la propiedad (como el motor de la piscina, descalcificador, trastero, estancia auxiliar, etc), respecto del cual hay que decir que, careciendo de licencia, no son indemnizables puesto que no hay derechos al respecto que hayan sido adquiridos por el propietario en virtud de su cumplimiento de deberes.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- una parte de la piscina, aunque confrontando el plano 48 de ordenación pormenorizada y la fotografía aérea, no parece que se afecte la piscina (por otra parte tampoco objeto de ningún derecho adquirido).
- un pozo con motor existente desde antes de 1985, que en otras partes de la alegación se califica como “pozo natural”, y sobre el que recae similar consideración, amén de la innecesariedad del mismo una vez se disponga de agua de red.
- numerosos pinos centenarios protegidos, los únicos de toda la propiedad; a la vista de la foto aérea es posible que se se vean afectados 4 pinos de buen porte, sobre los que no estamos seguros de ser merecedores ni de la calificación de centenarios ni de la de numerosos.

Contiene asimismo la alegación una encendida defensa del desarrollo sostenible y el equilibrio ecológico, siendo al parecer las principales causas de la insostenibilidad y de ruptura del equilibrio la voluntad de urbanizar y eliminar los vertidos de fecales al acuífero, y no la existencia de 22,5 millones de metros cuadrados parcelados y edificados al margen de la ley.

Finalmente, se hace no menos encendida defensa del derecho a la propiedad, sin concluir en qué se menoscaba o vulnera tal cuestión, por otra parte efectivamente básica. En este sentido, recordar que la pérdida de suelo queda compensada en el procedo equidistributivo a través de los ajustes de cargas y beneficios entre propietarios, y que será indemnizable cuanto proceda en derecho.

**CUARTO. PARTICIPACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE 1999 SIN RECONOCIMIENTO.**

Manifiesta el alegante que la participación en el procedimiento de regularización de 1999 a 2005 no ha sido “... contemplado en los costes de regularización ni en el informe de viabilidad del PGOU en ningún momento”. Siendo cierto que las cantidades aportadas a cuenta conforme a dicha Ordenanza no aparecen deducidas, hay que indicar que no pueden deducirse de la cuenta general las cantidades aportadas por algunos particulares a título individual, sin perjuicio de que sean debidamente deducidas en las posteriores liquidaciones, una vez se disponga de la prueba de haber efectuado dicho pago.

La Ordenanza describe este procedimiento inicial en la Memoria y se garantiza la seguridad jurídica de los ciudadanos con lo contenido en la Disposición Transitoria Segunda, que el alegante por error no ha analizado.

**CONCLUSIÓN.**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

**23.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [J.P.H.] REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 BAJO NÚMERO 33.512.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

La alegación pretende en general que la Ordenanza establezca para las construcciones existentes un régimen diferente, en cuanto que más laxo o menos riguroso, para las edificaciones existentes que para la obra nueva, intentando evitar la presentación de documentación técnica para la legalización, o limitando como requisito para contratar la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?rsv=200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

aportación de un boletín, sin licencia de primera ocupación y obviando las exigencias del RDU. Todo ello carece de justificación.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”

### **24.- ESCRITOS DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [J.P.H.], EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DEL WIKENDAL, S.L., REGISTRADOS DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 Y BAJO NÚMEROS 33.543 Y 33.546.**

En el citado informe de fecha 19.07.18 se expresa que dentro del periodo de información pública otorgado, se ha presentado los dos escritos de alegaciones reseñados sustancialmente idénticos respecto de los que se vierten las siguientes consideraciones y propuesta:

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA. EDIFICACIONES CON LICENCIA Y CÉDULA DE HABITABILIDAD. EFECTOS DE LA MISMA.**

Señala el alegante que dispone en su patrimonio de dos edificaciones que obtuvieron respectivamente en 1977 y 1979 licencias de obras, y asimismo sus correspondientes cédulas de habitabilidad en 1978 y 1980. Esta justificación viene a cuento de la posterior petición de que las mismas no devengan obligadas al abono de gastos de urbanización, por cuanto entiende el particular que se vulnera el principio de irretroactividad, laméntándose en la alegación de que la Ordenanza no recuerde el otorgamiento de dichas licencias y le de al asunto el debido tratamiento.

En primer lugar hay que manifestar que el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas sustanciadas por la ordenanza (costes urbanísticos relativos a la liquidación de aprovechamiento y gastos de urbanización) vienen a poner en pie las obligaciones relativas al suelo en el estatuto jurídico derivado de su clasificación de suelo por el PGOU, y que en ningún caso vienen a gravar la tenencia de edificaciones, ya sean con o sin licencia, legales o ilegales.

Tanto es así, que los términos de la equidistribución en el régimen jurídico urbanístico español no se practica sobre la edificabilidad, sino sobre el aprovechamiento atribuido por el planeamiento general al suelo, que es en definitiva quien ha de someterse a las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización para adquirir los derechos sucesivos al aprovechamiento y, al final, a la edificación que representa dicho aprovechamiento.

En este sentido, la retroactividad alegada, y que se plantea como vulneración de una “... *situación jurídica consolidada*” no es tal, sino antes bien ejercicio del “*ius variandi*” de la Administración actuante para adoptar las decisiones oportunas en el seno de la revisión del planeamiento general. Así, entendiendo el derecho a establecer el régimen jurídico de suelo urbano no consolidado a las parcelas incluidas en ARG, no cabe sino extender el derecho a

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

efectuar el desarrollo precedente, en este caso mediante la Ordenanza, sin que quepa entender retroacción ni afección a derechos jurídica consolidados con carácter previo; no ha habido nunca esos pretendidos derechos.

Al respecto de la existencia de edificaciones con licencia y cédula de habitabilidad, las siguientes consideraciones:

- Si desde el año de otorgamiento de la licencia se han mantenido intactas las condiciones de otorgamiento de la misma y a la vez concurre la circunstancia de que la edificación quede vinculada a la misma parcela, una vez abonados los costes urbanísticos (aprovechamiento+urbanización), efectivamente no será necesaria la regularización ni la primera ocupación.
- Si variara la parcela soporte de la edificación en cuestión, deberá regularizarse además la situación catastral y registral del suelo.
- Si se hubieran vulnerado las condiciones de otorgamiento de la licencia, las edificaciones deberán ser regularizadas (AFO o legalización, incluso con demolición) y serán sometidas al filtro de la disciplina.

La alegación pretende en general que la disposición de licencia limite como requisito para contratar la aportación de un boletín, sin licencia de primera ocupación y obviando las exigencias del RDU. Lo solicitado puede considerarse tácitamente estimado sin necesidad de modificar la Ordenanza, a la vista de lo prescrito en el DECRETO 283/1987, de 25 de noviembre, por el que se suprimen la cédula de habitabilidad y el informe preceptivo sobre condiciones higiénicas previo a las licencias municipales de obra, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía; y ello por cuanto desde la fecha dada viene a sustituir la cédula por la licencia de primera ocupación, lo que a sensu contrario supone reconocer a ambos el mismo efecto en lo que nos interesa, para la cédulas otorgadas antes de 1987 como es el caso.

#### **CUARTA. COSTEAMIENTO Y DEDUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PREVIAS.**

El alegante pretende la deducción del importe de unas obras eléctricas ejecutadas en algún momento, que han sido cedidas a ENDESA. Sin documentación acreditativa, sin opinión de ENDESA y a expensas de que dichas obras sean validadas o no por el posterior Proyecto de Urbanización de su ámbito, no es posible dar o denegar lo solicitado, sin perjuicio de que pueda analizarse en un momento y procedimiento posterior.

Señalar una vez más que la alegación parte de una información incompleta, puesto que lo solicitado ya está contemplado en la ordenanza y en su Memoria. En el apartado 5.5. de la Memoria, al referirse a las redes de suministro de energía eléctrica en BT, se dice:

*“Visto todo lo anterior, la O2016 prevé la sustitución completa de las incompletas redes existentes de baja tensión, por redes enterradas, sin perjuicio de que en los proyectos de urbanización correspondientes pueda determinarse la viabilidad de conservar las mismas corrigiendo lo que sea menester y completando los tramos necesarios para dar servicio a la totalidad de las potenciales viviendas.”*

Resulta evidente que sin perjuicio del coste teórico de la implantación total de la red allí donde sea necesario, donde se pueda aprovechar la infraestructura existente no será necesaria su sustitución, y todos los que la sufragaron tendrán los correspondientes derechos a la reducción de los costes urbanísticos efectivos.

También el artículo 21 “Ejecución de la Urbanización Primaria”, que en sus apartados 3 y 4 señala textualmente:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

*“3. La verificación de haber costado obras correspondientes a la Urbanización Primaria dará a los particulares el derecho a las correspondientes deducciones en la liquidación de cargas urbanísticas.*

*4. Los elementos de Urbanización Primaria, que hayan sido ejecutados con anterioridad al desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, deberán estar incluidos en el contenido del proyecto de obras de urbanización, siendo requisito indispensable para su aprobación, la emisión por la compañía suministradora del servicio de un informe favorable a la convalidación de los elementos de la urbanización primaria existentes.”*

### **QUINTO. INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS MUNICIPALES.**

Se dice que la Ordenanza no contempla los compromisos adquiridos el 29 de marzo de 2011 en el “Protocolo suscrito entre el Excmo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y la Plataforma de Vecinos Afectados por la Regularización de terrenos incluidos en la Áreas de Gestión Básica”.

A este respecto, como ya ha sido analizado al hilo de otras alegaciones, indicar que consideramos que no debe estimarse su inclusión en la Ordenanza, porque esa cuestión no es objeto de la misma, tal y como señala su artículo 1º.

No obstante, en cualquier caso:

- El Ayuntamiento seguirá obligado a cumplir el compromiso suscrito con sus vecinos, en los términos que ha quedado formalizado en el Protocolo, y con el alcance legal que proceda, lo que no es objeto del presente informe.
- Consecuencia de la efectiva consecución de dicho objetivo (la obtención de subvenciones), en cualquier momento podrá corregirse la obligación económica derivada.

En este sentido, se recuerda que el artículo 27 de la Ordenanza ya prevé diversas formas de financiación de los sistemas generales, y que puede completarse considerando la subvención pública como uno de ellos, así como estableciendo la regla de atribución de la misma al conjunto de suelos obligados, como actores urbanísticos de la ciudad prevista en el planeamiento.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación.”.

### **25.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [J.P.H.], EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD “PROMOTORA DEL WIKENDAL, S.L.”, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.547.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

### **PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA. EDIFICACIÓN CON LICENCIA ADHERIDA AL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE 2004.**

Señala el alegante que dispone en su patrimonio de una edificación que obtuvo en 1975 licencia de obras, y que además fue adherida al procedimiento de Regularización que en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

2004 mantenía el Ayuntamiento, heredero del iniciado en 1999. Se solicita que en esta situación no devengan obligadas al abono de gastos de urbanización, por cuanto entiende el particular que se vulnera el principio de irretroactividad, laméntándose en la alegación de que la Ordenanza no recuerde el otorgamiento de dichas licencias y le de al asunto el debido tratamiento.

En primer lugar hay que manifestar que el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas sustanciadas por la ordenanza (costes urbanísticos relativos a la liquidación de aprovechamiento y gastos de urbanización) vienen a poner en pie las obligaciones relativas al suelo en el estatuto jurídico derivado de su clasificación de suelo por el PGOU, y que en ningún caso vienen a gravar la tenencia de edificaciones, ya sean con o sin licencia, legales o ilegales.

Tanto es así, que los términos de la equidistribución en el régimen jurídico urbanístico español no se practica sobre la edificabilidad, sino sobre el aprovechamiento atribuido por el planeamiento general al suelo, que es en definitiva quien ha de someterse a las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización para adquirir los derechos sucesivos al aprovechamiento y, al final, a la edificación que representa dicho aprovechamiento.

En este sentido, la retroactividad alegada, y que se plantea como vulneración de una “... *situación jurídica consolidada*” no es tal, sino antes bien ejercicio del “*ius variandi*” de la Administración actuante para adoptar las decisiones oportunas en el seno de la revisión del planeamiento general. Así, entendiendo el derecho a establecer el régimen jurídico de suelo urbano no consolidado a las parcelas incluidas en ARG, no cabe sino extender el derecho a efectuar el desarrollo procedente, en este caso mediante la Ordenanza, sin que quepa entender retroacción ni afección a derechos jurídica consolidados con carácter previo; no ha habido nunca esos pretendidos derechos.

Al respecto de la existencia de edificaciones con licencia y adherida a un procedimiento de Regularización de 2004, las siguientes consideraciones:

- Si desde el año de otorgamiento de la licencia se han mantenido intactas las condiciones de otorgamiento de la misma y a la vez concurre la circunstancia de que la edificación quede vinculada a la misma parcela, una vez abonados los costes urbanísticos (aprovechamiento+urbanización), efectivamente no será necesaria la regularización, procediendo cerrar con la primera ocupación.
- Si variara la parcela soporte de la edificación en cuestión, deberá regularizarse además la situación catastral y registral del suelo.
- Si se hubieran vulnerado las condiciones de otorgamiento de la licencia, las edificaciones deberán ser regularizadas (AFO o legalización, incluso con demolición) y serán sometidas al filtro de la disciplina.

La alegación pretende en general que la disposición de licencia limite como requisito para contratar la aportación de un boletín, sin licencia de primera ocupación y obviando las exigencias del RDU. Lo solicitado no puede considerarse, siendo exigible primera ocupación conforme al art. 26.2 del RDU.

#### **QUINTA. DISCONFORMIDAD CON EL PGOU EN LO RELATIVO AL TRAZADO DE LAS ALINEACIONES DEL CAMINO DEL CONSORCIO.**

La alegación manifiesta su disconformidad con el trazado del Camino del Consorcio, en cuanto afecta sensiblemente a otras dos fincas de su propiedad; hace una propuesta alternativa de la que indica que “... *Esta misma solicitud fue hecha y resuelta favorablemente*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

*en las contestaciones que publicó el Ayuntamiento en enero de 2015 referidas a la anterior publicación del plan”.*

Con independencia de tal irregularidad, recordar que se están analizando los contenidos de la ordenanza y no los del PGOU. La Ordenanza no es instrumento adecuado para alterar las determinaciones del Plan general y en consecuencia no es posible entrar en esta discusión. Si el particular desea alegar al PGOU, no es este el expediente donde ejercer la defensa de sus intereses. Ello, con independencia de que la Ordenanza permita ajustes mínimos en los términos previstos en el artículo 14.

### **SEXTA. COSTEAMIENTO Y DEDUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PREVIAS.**

El alegante pretende la deducción del importe de unas obras eléctricas ejecutadas en algún momento, que han sido cedidas a ENDESA. Sin documentación acreditativa, sin opinión de ENDESA y a expensas de que dichas obras sean validadas o no por el posterior Proyecto de Urbanización de su ámbito, no es posible dar o denegar lo solicitado, sin perjuicio de que pueda analizarse en un momento y procedimiento posterior.

Señalar una vez más que la alegación parte de una información incompleta, puesto que lo solicitado ya está contemplado en la ordenanza y en su Memoria. En el apartado 5.5. de la Memoria, al referirse a las redes de suministro de energía eléctrica en BT, se dice:

*“Visto todo lo anterior, la O2016 prevé la sustitución completa de las incompletas redes existentes de baja tensión, por redes enterradas, sin perjuicio de que en los proyectos de urbanización correspondientes pueda determinarse la viabilidad de conservar las mismas corrigiendo lo que sea menester y completando los tramos necesarios para dar servicio a la totalidad de las potenciales viviendas.”*

Resulta evidente que sin perjuicio del coste teórico de la implantación total de la red allí donde sea necesario, donde se pueda aprovechar la infraestructura existente no será necesaria su sustitución, y todos los que la sufragaron tendrán los correspondientes derechos a la reducción de los costes urbanísticos efectivos.

También el artículo 21 “Ejecución de la Urbanización Primaria”, que en sus apartados 3 y 4 señala textualmente:

*“3. La verificación de haber costeado obras correspondientes a la Urbanización Primaria dará a los particulares el derecho a las correspondientes deducciones en la liquidación de cargas urbanísticas.*

*4. Los elementos de Urbanización Primaria, que hayan sido ejecutados con anterioridad al desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, deberán estar incluidos en el contenido del proyecto de obras de urbanización, siendo requisito indispensable para su aprobación, la emisión por la compañía suministradora del servicio de un informe favorable a la convalidación de los elementos de la urbanización primaria existentes.”*

### **SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS MUNICIPALES.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Se dice que la Ordenanza no contempla los compromisos adquiridos el 29 de marzo de 2011 en el "Protocolo suscrito entre el Excmo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y la Plataforma de Vecinos Afectados por la Regularización de terrenos incluidos en la Áreas de Gestión Básica".

A este respecto, como ya ha sido analizado al hilo de otras alegaciones, indicar que consideramos que no debe estimarse su inclusión en la Ordenanza, porque esa cuestión no es objeto de la misma, tal y como señala su artículo 1º.

No obstante, en cualquier caso:

- El Ayuntamiento seguirá obligado a cumplir el compromiso suscrito con sus vecinos, en los términos que ha quedado formalizado en el Protocolo, y con el alcance legal que proceda, lo que no es objeto del presente informe.
- Consecuencia de la efectiva consecución de dicho objetivo (la obtención de subvenciones), en cualquier momento podrá corregirse la obligación económica derivada. En este sentido, se recuerda que el artículo 27 de la Ordenanza ya prevé diversas formas de financiación de los sistemas generales, y que puede completarse considerando la subvención pública como uno de ellos, así como estableciendo la regla de atribución de la misma al conjunto de suelos obligados, como actores urbanísticos de la ciudad prevista en el planeamiento.

#### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación de la alegación."

#### 26.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DOÑA \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [V.M.R.G.], EN REPRESENTACIÓN DE AGADEN, PRESENTADO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA DELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA CON FECHA 17.10.16 Y REGISTRADO DE ENTRADA EN EL AYUNTAMIENTO CON FECHA 24.10.16 BAJO NÚMERO 34.758.

"Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

##### PRIMERA. ORDENANZA DE PUNTO FINAL.

Propone recoger en la Ordenanza "... la voluntad de la administración local competente de no acometer futuros procesos regularizadores, como forma indispensable de frenar el posible efecto llamada..."

La Ordenanza no es lugar de declaraciones de intenciones, no siendo en consecuencia posible acceder a lo solicitado.

##### SEGUNDA. CREACIÓN DE UN CUERPO DE POLICÍA URBANÍSTICA.

Teniendo en cuenta la naturaleza del procedimiento de aprobación que nos ocupa, debe indicarse que la Ordenanza no es lugar para solucionar cuestiones de personal y RRHH, no siendo en consecuencia posible acceder a lo solicitado.

##### TERCERA. CREACIÓN DE UNA OFICINA DE DELITOS URBANÍSTICOS.

La cuestión está atendida con la existencia de un Departamento de Disciplina Urbanística, integrado en el Servicio de Urbanismo de la Delegación homónima. No es competencia municipal calificar penalmente la conductas, sin perjuicio de la puesta en conocimiento de la fiscalía cuando proceda.

##### CUARTA. PROTOCOLO DE DERRIBO, MULTA Y RESTITUCIÓN DE DAÑOS.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

La legislación sobre Disciplina Urbanística no es objeto de la Ordenanza. Recordamos al respecto la existencia del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **QUINTA Y SEXTA. RESPECTIVAMENTE, SELLADO DE FOSAS SÉPTICAS Y CLAUSURA DE POZOS ILEGALES COMO REQUISITO INDISPENSABLE PARA PROCEDER A LA REGULARIZACIÓN.**

Se solicita que el sellado de fosas sépticas y la efectiva conexión a las redes de fecales sea condición sine qua non para la regularización, y otorgar análogo tratamiento a la clausura de pozos ilegales de captación de aguas subterráneas.

A este respecto en fecha 6 de abril de 2018 ha sido solicitado informe a Chiclana Natural SAM en cuanto que empresa municipal competente para la prestación de los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua, sin que haya sido emitido.

Habida cuenta que la regularización no es posible sin la efectiva ejecución de la Urbanización Primaria que incluye tanto las redes de fecales como las de abastecimiento de agua, tal propuesta podría considerarse una garantía excesiva, ya que:

- las fosas sépticas han de abandonarse o, en un caso previsiblemente más general, reconvertirse forzosamente en arquetas de cabecera previas a la acometida.
- Los pozos de aguas subterráneas dejan de tener sentido como necesidad primaria para el abastecimiento humano.

Puede estimarse dicha alegación completando la ordenanza en el sentido siguiente:

- La solicitud de licencia de primera ocupación deberá acompañarse de compromiso del interesado de efectiva conexión a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de forma inmediata, incluyendo el cegado y clausura de los pozos de agua, y la sustitución de los pozos ciegos de fecales por la acometida a la red de saneamiento.
- La formalización del contrato por parte de Chicla Natural exigirá el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y la acreditación de haber efectuado dichos trabajos, bajo supervisión de técnico competente.

### **SÉPTIMA, OCTAVA Y NOVENA. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS VEGETALES AUTÓCTONOS.**

Solicita que la Ordenanza se complete con contenido relativo a la protección del arbolado, dicho de forma resumida, advirtiendo que dicha *"... medida se debe articular independientemente de otras medidas similares que se establezcan en el Plan General."* Siendo consciente el alegante que ya el PGOU contiene preceptos en el sentido expuesto, advierte expresamente que pretende usar la Ordenanza de regularización para más.

No pareciendo adecuado hacer más compleja la ordenanza de regularización con materia ajena a la urbanística, y sin perjuicio de la conveniencia de regular mejor la protección a los árboles, ha de considerarse la posibilidad tanto de introducir mejoras en las NNUU del PGOU como de redactar una ordenanza de naturaleza medioambiental; en este sentido, la propuesta se considera excesiva.

### **DÉCIMA. ADECUAR LA FORMA DE PAGO DE LOS COSTES DE LA REGULARIZACIÓN A LA CAPACIDAD ECONÓMICA Y LA SITUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA DE LOS PROPIETARIOS.**

La alegación manifiesta en principio la conformidad con que sean los propietarios los que asuman *"... el coste que el proceso de regularización pueda suponer"*, para continuar

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

invocando a la diversidad socioeconómica de los propietarios (*nivel de renta, situación social, distinguir entre segundas viviendas y viviendas permanentes, personas en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social*), y para después concluir de la necesidad de articular "... una línea de créditos blandos a largo plazo".

Como otras veces sucede, la alegación es un desideratum sin propuestas concretas para analizar. El alegante olvida, o desconoce, que los procesos contenidos en la Ordenanza tienen naturaleza urbanística y que, aunque asistemáticos, pretenden estar en sintonía con los fundamentos de la legislación urbanística española, como no puede ser de otra forma. La equidistribución de cargas y beneficios opera en el estrato del aprovechamiento, no en el de la circunstancial situación económica del propietario. Los aprovechamientos están indisolublemente unidos al suelo según las determinaciones del Plan General, y en consecuencia es el suelo el que debe garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos para poder ser soporte de los derechos posteriores; ello, con independencia de que el propietario quiera o no quiera participar, o pueda o no pueda, puesto que todo depende del estatuto jurídico derivado de la clasificación de suelo otorgada por el planeamiento, en este caso, suelo urbano no consolidado.

Por supuesto, todo ello sin discutir la veracidad de las afirmaciones contenidas en la alegación, y conscientes de que algunos propietarios necesitan mecanismos de financiación ajustados a su situación personal; en cualquier caso deberá dársele a la cuestión una solución extraurbanística concurrente con la Ordenanza, pero no incluida en ella.

**UNDÉCIMA. BUSCAR ENCAJE LEGAL PARA DESVINCULAR LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DARLE AUTONOMÍA JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA.**

Propone el alegante que la red de Áreas de Regularización sea independiente de las clasificaciones de suelo establecidas por el el PGOU, para que pueda atenderse el conflicto con independencia de que el PGOU se aprueba como si posteriormente se anula.

Se trata de una propuesta sin encaje jurídico. Las ARGs son asentamientos urbanísticos que, en virtud del Decreto 2/2012, son encomendados al PGOU por resultar compatibles con el modelo de ciudad diseñado. La delimitación de las ARGs no tienen carácter de normas de aplicación directa en virtud de la legislación vigente, sino que están indisolublemente vinculadas al modelo de ciudad contenido en el PGOU.

**DUODÉCIMA. ACCESOS A LAS PARCELAS.**

Solicita facilitar el tránsito de las personas con movilidad reducida. Ello será resuelto en los posteriores Proyectos de Urbanización.

**DECIMOTERCERA. VEHÍCULOS ESPECIALES DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS.**

Solicita que el Consorcio de Bomberos disponga de vehículos de dimensiones reducidas, habida cuenta del dimensionado de los viales en ARG, así como de la conveniencia de implantar hidrantes. A este respecto tres consideraciones:

- La Ordenanza no puede imponer al Consorcio las características de sus equipos y dotaciones.
- La implantación de hidrantes ya está prevista.
- En cualquier caso, habida cuenta de las características singulares de la red viaria diseñada por el PGOU para las ARG, se prevé someter los proyectos a las consideraciones que sean pertinentes en materia de extinción de incendios.

**DECIMOCUARTA. USO DE BICICLETA EN VÍAS DE USO COMPARTIDO Y ZONAS 30.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Propone que se permita el uso de la bicicleta en este tipo de vías. Está permitido, y se trata en cualquier caso de una cuestión de ordenación del tráfico.

### **DECIMOQUINTA. EN NINGÚN CASO SE DEBERÁ PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN.**

Se trata de una pretensión singular que, de ser atendida, rompería el principio de equidad entre los propietarios de suelo parcelado y edificado irregularmente y aquellos que han mantenido sus parcelas vírgenes. En cualquier caso, señalar que es materia del planeamiento general, siéndole imposible a la Ordenanza dedicarse a modificar clasificaciones y calificaciones de suelo.

### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la estimación de los puntos Quinto y Sexto, y la desestimación de los restantes.”

**27.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [D.M.M.], EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN MEDIOAMBIENTAL TONIZA, PRESENTADO EN LA OFICINA DE CORREOS CON FECHA 17.10.16 Y REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 24.10.16 BAJO NÚMERO 34.379.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERA. SOBRE LA INSPECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

Propone la alegación que se cree un cuerpo especial en la Policía Local que se dedique a la “... *inspección de la legalidad urbanística, dotándosele de un equipo humano y material suficiente y eficaz*”.

Teniendo en cuenta la naturaleza del procedimiento de aprobación que nos ocupa, debe indicarse que la Ordenanza no es lugar para solucionar cuestiones de personal y RRHH, no siendo en consecuencia posible acceder a lo solicitado.

#### **SEGUNDA Y TERCERA: SOBRE EL SELLADO Y DESCONTAMINACIÓN DE FOSAS SÉPTICAS Y POZOS CIEGOS. SOBRE LA CLAUSURA DE LOS POZOS SIN LICENCIA.**

Tienen contenidos similares a las alegaciones Quinta y Sexta de AGADEN; en este caso se menciona como antecedente la “Ordenanza Municipal par el fomento del desarrollo de las áreas de regularización” de El Puerto de Santa María (publicada en el BOP número 226 de 26 de noviembre de 2014).

Se solicita que el sellado de fosas sépticas y la efectiva conexión a las redes de fecales sea condición sine qua non para la regularización, y otorgar análogo tratamiento a la clausura de pozos ilegales de captación de aguas subterráneas.

A este respecto en fecha 6 de abril de 2018 ha sido solicitado informe a Chiclana Natural SAM en cuanto que empresa municipal competente para la prestación de los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua, sin que haya sido emitido.



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Habida cuenta que la regularización no es posible sin la efectiva ejecución de la Urbanización Primaria que incluye tanto las redes de fecales como las de abastecimiento de agua, tal propuesta podría considerarse una garantía excesiva, ya que:

- las fosas sépticas han de abandonarse o, en un caso previsiblemente más general, reconvertirse forzosamente en arquetas de cabecera previas a la acometida.
- Los pozos de aguas subterráneas dejan de tener sentido como necesidad primaria para el abastecimiento humano.

Puede estimarse dicha alegación completando la ordenanza en el sentido siguiente:

- La solicitud de licencia de primera ocupación deberá acompañarse de compromiso del interesado de efectiva conexión a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de forma inmediata, incluyendo el cegado y clausura de los pozos de agua, y la sustitución de los pozos ciegos de fecales por la acometida a la red de saneamiento.
- La formalización del contrato por parte de Chiclana Natural exigirá el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y la acreditación de haber efectuado dichos trabajos, bajo supervisión de técnico competente.

**CUARTA: SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO.**

Curiosa alegación que propone, sustancialmente, que donde no haya red de saneamiento se habilite la posibilidad de implantar una especie de superfosa homologada que sustituye al pozo negro o fosa que está produciendo los vertidos indeseados; se atreve a dar características técnicas y de procedimiento:

- Podrá ser mancomunado
- Capacidad mínima de 4,5 m<sup>3</sup> /vivienda (equivalente al consumo mensual familiar)
- Con sistema de alerta de nivel telemática al usuario y al sistema de control de Chiclana Natural.
- Sujeto a inspección técnica anual que se ejercerá por el Ayuntamiento, con un sistema de sanciones por incumplimiento.
- Los propietarios entregarán anualmente los justificantes de extracción, transporte y depósito que entregarán los gestores autorizados de aguas residuales.
- Si existiera un sistema doble de aguas residuales, negras/grises, el depósito de aguas negras dispondrá de un mínimo de 1,5 m<sup>3</sup> /vivienda.

Se trata de un pensamiento repetitivo en los años ya numerosos en que se ha reflexionado sobre las condiciones de la regularización, y que siempre ha sido descartado por suponer una fuerte inversión en medios provisionales sin excluir la obligación de sufragar los costes definitivos, entre otras razones.

**QUINTA: SOBRE LA INSTALACIÓN DE LAS REDES DE ELECTRICIDAD.**

Solicita que se incluya una determinación sobre la conveniencia de ejecución simultánea de todos aquellos trazados en los que concurren redes eléctricas (media, baja tensión, alumbrado), con objeto de abaratar costes de apertura de zanja, retirada de material de la excavación y reposición de la misma.

Es un pensamiento que pertenece al ámbito de la lógica constructiva, no siendo necesario regular sobre ello en la Ordenanza.

**SEXTA: SOBRE EL USO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Pretende incluir en la Ordenanza un "... estudio de instalación de sistemas de obtención de energía eléctrica a través de paneles fotovoltaicos en las luminarias del alumbrado público..." con prioridad de este sistema a los convencionales.

La competencia sobre alumbrado público en el municipio recae sobre la Delegación de Obras; la urbanización de las ARG, como en cualquier otro ámbito, estarán supeditadas a las decisiones globales que procedan, a nivel municipal.

### **SÉPTIMA: SOBRE LA REINVERSIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO EN LAS ARG.**

La alegación plantea dudas sobre la legalidad y moralidad de la aplicación de dicha cuestión en relación con el artículo 75 de la LOUA.

Respecto a esta alegación, hay que comenzar aclarando que realmente la parte normativa de la Ordenanza no regula la gestión del PMS en las Áreas de Regularización, sino que en su Memoria de Ordenación prevé la existencia de un acuerdo municipal al respecto.

Dicho acuerdo se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento en la misma sesión que el de aprobación inicial de la ordenanza, pero en punto separado del Orden del Día, de fecha 8 de julio de 2016, acuerdo que no ha sido objeto de impugnación, por lo que no puede admitirse la presente alegación.

No obstante, es preciso decir que dicho acuerdo se adoptó al amparo de lo previsto en el artículo 5.1.8 de las Normas Urbanísticas incluidas en el acto de aprobación inicial del nuevo Plan, artículo que ha sido modificado por el Ayuntamiento en el acto de aprobación provisional del mismo al amparo de lo indicado en el informe de la Consejería de fecha 3 de noviembre de 2016.

El nuevo artículo 5.1.8, aprobado por la Administración de la Junta de Andalucía, prevé en su apartado 2, letra c) la posibilidad de aplicar el PMS a "*otras áreas del suelo urbano que estando consolidadas por la edificación precisaran la colaboración pública para su mejora ambiental, dotacional y corrección de déficits infraestructurales*".

Esta nueva previsión incorpora modificaciones que deben plasmarse en un acuerdo plenario que, sustituyendo al de fecha 8 de julio de 2016, determine qué actuaciones urbanísticas públicas a ejecutar en las Áreas de Regularización puedan financiarse con el PMS en base a lo dispuesto en el artículo 75.2 d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, siempre que no sean a cargo de los propietarios del suelo.

### **OCTAVA: SOBRE LAS MULTAS POR LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES.**

La alegación hace una crítica de la Disposición Adicional Primera de la Ordenanza, indicando básicamente que las reducciones a las sanciones serán aplicables individualmente en cada caso, según proceda, si procede y nunca con carácter genérico. Se califica de burla al procedimiento el contenido de la Disposición, para rematar con rotundidad: "*Se debe aplicar lo que indica la LOUA y el Reglamento.*"

Ni la disposición adicional pretende establecer reducciones generales ni vulnerar los procedimientos de disciplina urbanística; de hecho simplemente recuerda lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento para indicar la conveniencia de regularizarse.

### **NOVENA: SOBRE LA CREACIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Como se hizo en el Puerto de Santa María, proponen crear una Comisión de Seguimiento compuesta por miembros del Consejo Local de Urbanismo que así lo solicitaran, estando la Asociación Medioambiental Toniza entre ellos. No es tal cuestión objeto de la Ordenanza.

### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la estimación de los puntos Segundo y Tercero, la inadmisión de la Séptima y la desestimación de los restantes.”.

#### **28.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [C.F.A.], EN REPRESENTACIÓN DE PODEMOS CHICLANA, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.481.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

La Ordenanza no es lugar adecuado para la propuesta que se hace. En realidad se está proponiendo un mecanismo de organización de los servicios municipales, cuestión que debe ser atendida en otro foro.

### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”.

#### **29.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* [C.F.A.], EN REPRESENTACIÓN DE PODEMOS CHICLANA, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.482.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERA. PROCEDIMIENTO DE URGENCIA PARA ABASTECER DE AGUA Y SANEAMIENTO.**

Fundamentando sus argumentos en el documento titulado “Informe de Calidad de las Aguas de Consumo Humano en el Término Municipal de Chiclana de la Frontera”, que fue elaborado en noviembre de 2014 a instancia de la Sra. Delegada de Obras y Servicios, y concluyendo la situación de riesgo para la salud pública, la alegación propone la adopción de un plan de emergencia para dotar de agua y saneamiento a los varios miles de viviendas en ARG, garantizando la salubridad exigible para la vida de sus ocupantes.

Las funciones de los Ayuntamientos y sus competencias están meramente esbozadas en la Constitución Española, remitiéndose a la legislación para determinar el ámbito de dicho ejercicio. La Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, de 2 de abril, en su artículo 25, establece una relación de materias en que tanto el Estado como las Comunidades Autónomas deben atribuir a los municipios; esta relación de competencias es variada y abarca entre otras la ordenación del tráfico, salud pública, urbanismo, medioambiente, suministro de agua y alumbrado público, recogida de residuos, educación, servicios sociales, turismo... materias o competencias todas las cuales tienen naturaleza urbanística directa o sectorial, y son evidentemente de primordial importancia no sólo en el desarrollo del planeamiento general como proceso abstracto y genérico, sino de forma concreta en la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

resolución, por vías de su desarrollo, de los ámbitos de las ARG en los que se detecta un grave problema de salubridad y salud pública.

El artículo 26 de la Ley de Bases de Régimen Local concreta más, señalando:

*“Los Municipios por sí o asociados deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes: En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población, pavimentación de las vías públicas y control de alimentos y bebidas. En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes-equivalentes, además: parque público, biblioteca pública, mercado y tratamiento de residuos. En los municipios con población superior a 20.000 habitantes-equivalentes, además: protección civil, prestación de servicios sociales, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público. En los Municipios con población superior a 50.000 habitantes-equivalentes, además: transporte colectivo urbano de viajeros y protección del medio ambiente.”*

Pero una cosa es tener la competencia para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento y otra la ejecución de las infraestructuras o redes necesarias para dicha prestación; ejecución que por otra parte corresponde a los propietarios de suelo como parte de sus deberes urbanísticos, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación.

Por otro lado el importante costo que supone la ejecución de las obras necesarias para su puesta en funcionamiento (cerca de los 78.276.869 €) hacen inviable cualquier plan de emergencia para poder solucionar a corto plazo el problema de salubridad derivado de la inexistencia de agua y saneamiento de fecales, y deriva de nuevo su solución y financiación a los propietarios del suelo incumplidores en primer grado de sus deberes urbanísticos.

Además, no se puede olvidar que la función pública urbanística es, entre otras, asegurar el crecimiento ordenado y planificado de la ciudad, de manera que se puedan prestar de manera eficaz los servicios públicos, aún más cuando éstos tienen el carácter de básicos, como se acaba de ver. Ello hace inviable cualquier solución que se quiera dar al problema de contaminación de los acuíferos de la ciudad al margen del urbanismo. Y en ese ámbito es en el que se desenvuelve la presente ordenanza, que pretende regularizar urbanísticamente aquellas áreas de suelo urbano no consolidado por la edificación de manera que se asegure una correcta urbanización de las parcelas y ejecución de los sistemas generales y locales que facilite y contribuya al saneamiento de los acuíferos del municipio, como ya se ha repetido en este informe con anterioridad.

Ello al margen de las posibles actuaciones que se pudieran adoptar al amparo del artículo 21.1j) de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril, que prevé un supuesto jurídico indeterminado, como es el de *“catástrofe o infortunios públicos o grave riesgo de los mismos”*, cuya concreción y estimación no corresponde a esta Ordenanza.

### **SEGUNDA: SELLADO DE FOSAS SÉPTICAS Y POZOS CIEGOS, Y CLAUSURA DE LOS POZOS SIN LICENCIA.**

Tienen contenidos similar a las alegaciones Quinta y Sexta de AGADEN, y Segunda y Tercera de TONIZA.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Se solicita que el sellado de fosas sépticas y la efectiva conexión a las redes de fecales sea condición sine qua non para la regularización, y otorgar análogo tratamiento a la clausura de pozos ilegales de captación de aguas subterráneas.

A este respecto en fecha 6 de abril de 2018 ha sido solicitado informe a Chiclana Natural SAM en cuanto que empresa municipal competente para la prestación de los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua, sin que haya sido emitido.

Habida cuenta que la regularización no es posible sin la efectiva ejecución de la Urbanización Primaria que incluye tanto las redes de fecales como las de abastecimiento de agua, tal propuesta podría considerarse una garantía excesiva, ya que:

- las fosas sépticas han de abandonarse o, en un caso previsiblemente más general, reconvertirse forzosamente en arquetas de cabecera previas a la acometida.
- Los pozos de aguas subterráneas dejan de tener sentido como necesidad primaria para el abastecimiento humano.

Puede estimarse dicha alegación completando la ordenanza en el sentido siguiente:

- La solicitud de licencia de primera ocupación deberá acompañarse de compromiso del interesado de efectiva conexión a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de forma inmediata, incluyendo el cegado y clausura de los pozos de agua, y la sustitución de los pozos ciegos de fecales por la acometida a la red de saneamiento.
- La formalización del contrato por parte de Chicla Natural exigirá el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y la acreditación de haber efectuado dichos trabajos, bajo supervisión de técnico competente.

#### CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación del punto Primero y la estimación del Segundo.”.

#### 30.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DOÑA \*\*\*\*\* [E.C.F.], EN REPRESENTACIÓN DE PODEMOS CHICLANA, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 14.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.480.

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### PRIMERO. ELECCIÓN DEL GRADO DE URBANIZACIÓN POR LOS PARTICULARES.

*Se propone que el vecindario pueda “... optar por realizar la urbanización primaria más los Sistemas Generales o la urbanización completa.”*

Se trata de un error del alegante, que debe creer que la urbanización completa es obligatoria en una unidad de realización material, cuando en realidad el diseño de la Ordenanza distingue:

- Una Urbanización Primaria entendida como programa de mínimos para que los suelos adquieran la condición de solar y poder proceder posteriormente al otorgamiento de todo tipo de licencias.
- Una Urbanización Secundaria que comprende obras no esenciales, y que en consecuencia puede demorarse (hasta 7 años de plazo a través de la garantía derivada de la inscripción registral).
- Una contribución a la ejecución de los sistemas generales necesarios para vertebrar y dar integridad a las redes locales y al servicio prestado a través de ellas, y cuya

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

ejecución no es inmediatamente necesaria, habida cuenta del remanente de capacidad de las infraestructuras existentes (asimismo hasta 7 años de plazo a través de la garantía derivada de la inscripción registral).

En definitiva, la Ordenanza ya contiene lo solicitado, no habiendo nada que estimar ni desestimar.

### **SEGUNDO. ELIMINAR DE LOS COSTES DE LA REGULARIZACIÓN EL 9% BENEFICIO INDUSTRIAL MEDIANTE LA GESTIÓN CON EMPRESAS PÚBLICAS O EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL.**

En ningún lugar de la Ordenanza se habla de un 9% de Beneficio Industrial. Los costes de gestión del sistema de urbanización se detallan en el apartado 4.8 de la Memoria y son los siguientes:

*“A los costes puros de ejecución material de la urbanización interior se le debe añadir:*

- *Gastos generales y beneficio industrial (19%)*
- *Impuesto sobre el valor anadido vigente (21% a la fecha actual)*
- *Gastos de gestión del sistema (3% del PEM)*
- *Honorarios profesionales de redacción de proyectos, dirección de obras y coordinación de Seguridad y Salud (4% del PEM, incluyendo su 21% IVA)”*

En cualquier caso no es posible evitar pagar beneficio industrial a las empresas que ejecuten la urbanización, incluso en los casos de empresas de economía social (sociedades laborales y cooperativas).

### **TERCERO. USO DEL CANON PARA PAGAR SISTEMAS GENERALES Y OBRAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.**

La alegación pretende completar y desarrollar la Ordenanza mediante el uso del Canon, recordando que fue un recurso históricamente invocado.

En realidad, el Canon de prestación del servicio público está perfectamente definido en la legislación sectorial, y se trata de un sistema de financiación que ya ha sido contemplado en el artículo 27 de la Ordenanza, referido a los sistemas generales. No se considera extensivo a los sistemas locales.

### **CUARTO. CONTEMPLAR CLARAMENTE EL CARÁCTER VOLUNTARIO DEL PROCEDIMIENTO, Y SALVAGUARDAR LOS DERECHOS DE AQUELLOS QUE ECONÓMICAMENTE NO PUEDAN AFRONTAR LOS COSTES.**

Partiendo de que la ejecución de obras de urbanización y la cesión de aprovechamientos, todo ello en términos equidistributivos, son las obligaciones urbanísticas derivadas de estatuto jurídico del suelo, expresado por el Plan general a través de una clasificación concreta (en este caso las ARG son Suelo urbano no consolidado), ha de manifestarse que no existe voluntariedad en el procedimiento; los propietarios de suelo no pueden decidir cumplir o no cumplir la ley, y sus obligaciones derivan de la naturaleza estatutaria inherente a la clasificación de suelo otorgada por el PGOU. No obstante, la Ordenanza permite un cierto grado de indefinición en cuanto al momento temporal de inicio del procedimiento urbanizador, amparado en la ausencia de programación temporal por parte del Plan general.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

Cosa diferente es, una vez urbanizado el ámbito, decidir por parte de los propietarios el momento de asumir la segunda parte del procedimiento, la regularización de las edificaciones y simultáneamente cerrar la liquidación del resto de costes urbanísticos; sobre esto la Ordenanza no establece plazo.

En lo que respecta a la salvaguarda de derechos de los que no puedan afrontar los costes, nos parece una cuestión extraurbanística de imposible solución en el asunto que nos ocupa.

#### **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”.

#### **31.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\* \* [J.R.M.], EN REPRESENTACIÓN DE IULV-CA EN CHICLANA DE LA FRONTERA, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.565.**

“Visto que este escrito de alegaciones se ha presentado en tiempo y forma, ha de ser admitido a trámite al haberse presentado dentro del plazo legalmente establecido.

Admitidas las alegaciones, se exponen las siguientes razones desestimatorias al respecto, tomando como base los siguientes fundamentos jurídicos:

#### **PRIMERO. ANALISIS ECONÓMICO SOBRE LA VIABILIDAD DE MANTENER 22 MILLONES DE METROS CUADRADOS URBANOS CON 90.000 HABITANTES.**

No se estima necesario completar el documento de Ordenanza con lo solicitado. No podemos olvidar que la Ordenanza no decide el ámbito de su competencia, sino que viene obligada por el PGOU al que desarrolla, y que el PGOU ya contiene, conforme a los contenidos exigibles legalmente, un Informe de Sostenibilidad Económica. Cosa diferente es que al alegante le parezca insuficiente o injustificado el meritado apartado del PGOU, lo que deberá resolver en otro cauce.

#### **SEGUNDO. GARANTÍAS A LA SEGURIDAD JURÍDICA Y FINANCIERA DE LOS PROPIETARIOS EN EL CASO DE QUE EL MISMO SE VEA PARALIZADO O SUSPENDIDO POR CUESTIONES AJENAS AL MISMO, COMO UNA POSIBLE ANULACIÓN DEL PGOU.**

En cuanto a las consecuencias jurídicas que derivan de la anulación del planeamiento general para los actos administrativos de aplicación del mismo como son las licencias urbanísticas y los proyectos de urbanización, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa dispone que *“las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones no ejecutadas.”*

Admitida la premisa anterior, ha de centrarse el análisis en qué ha de entenderse por actos firmes, dado que los efectos de la nulidad del planeamiento general sobre los actos administrativos que lo hayan aplicado son distintos en función de que hayan adquirido firmeza o no, antes de que la anulación alcance efectos generales, debiendo diferenciarse si se trata de actos que constituyen desarrollo normativo o actos de aplicación.

Serán firmes los actos administrativos contra los que no quepan recursos administrativo o jurisdiccional, o cuando hayan transcurrido los plazos establecidos al efecto para la interposición de los mismos. Esta distinción entre los actos administrativos atendiendo a su firmeza está amparada por el principio de seguridad jurídica amparado constitucionalmente (Art. 9.3) y es esencialmente importante porque mientras que los actos firmes son inatacables jurídicamente, en tanto que son no revisables aunque haya sido anulado en el

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

planeamiento general en base al cual se dieron, sin embargo los que aun no hayan ganado firmeza serán impugnables y susceptibles de anulación. Así lo ha ratificado la jurisprudencia que ha sido constante y uniforme en la tesis del mantenimiento de los actos firmes, como lo revelan entre otras las sentencias que a título ilustrativo se reseñan STS 15.6.1987, STS 25.3.1991, STS 20.2.1994, STS 20.11.1995, STS 28.12.1996, STS 905.2011, STS 02.10.2001, STS 22.12.2003.

Todo lo anterior ha propiciado que exista una abundantísima jurisprudencia manteniendo la regla general de que las sentencias anulatorias de una disposición no extienden sus efectos a los actos de aplicación.

Así pues, en el caso de licencias ya obtenidas con carácter firme, para que el principio de conservación de actos firmes tenga plena virtualidad habrá que reconocer el derecho del titular a que las vicisitudes de esa licencia se basen en su contenido —que, a su vez, será reflejo de la ordenación incluida en el plan anulado.

Asimismo, la licencia o título equivalente que autorice la ocupación del edificio una vez construido habrá de concederse siempre y cuando lo construido sea conforme al permiso de obras —esto es, al plan anulado—. Es decir, para otorgar la licencia de ocupación no podrá exigirse que el edificio cumpla con el planeamiento revivido y vigente en el momento en que pretenda ocuparse el inmueble.

Sin embargo, el principio de conservación de actos firmes no podría legitimar una eventual solicitud de modificación objetiva de la licencia —un cambio sustantivo en el proyecto de obras—, que ya tendría que cumplir con el plan vigente en ese momento, sin que pueda aplicarse el plan anulado.

Si la licencia o el proyecto de urbanización se encontrase recurrido cuando se declara la nulidad del plan, este efecto se comunicará irremisiblemente a la licencia hasta el punto de que, con independencia de las infracciones específicas que se le imputen en ese recurso por razón del contenido de la licencia, el solo hecho de que se haya anulado el plan que le daba cobertura formal sería suficiente para anularla —vide STS de 15 de marzo de 2013 (RJ 2013\3405)—.

Visto lo anterior, la jurisprudencia y la práctica administrativa contienen recursos suficientes para garantizar la seguridad jurídica de cualquier solicitante. En lo que respecta a la seguridad financiera, parece subyacer la cuestión — más bien la duda — de los efectos que la anulación del PGOU tendrían sobre las aportaciones económicas hechas por los particulares para sufragar sus obligaciones urbanísticas — urbanización y cesiones de aprovechamiento y 10% AM -; no obstante, a este respecto debe recordarse:

- Los costes de aprovechamiento van subsumidos en el procedimiento de otorgamiento de licencias, por lo que se benefician de la seguridad jurídica inherente a dicho proceso.
- Los costes de urbanización deben haber sido sufragados con anterioridad a la solicitud de licencia, y la Ordenanza posibilita que sean ámbitos de dimensiones y presupuestos moderados, en el sentido de viables.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

**TERCERO. SOLUCIONES Y GARANTÍAS PARA AQUELLOS PROPIETARIOS QUE POR RAZONES DE DIFICULTAD ECONÓMICA SOBREVENIDA NO PUEDAN ACCEDER AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE FORMA VOLUNTARIA.**

Básicamente la alegación pretende que los propietarios que no puedan acceder a la regularización por razones de incapacidad económica no queden excluidos del acceso a los servicios. Se trata de un pensamiento enmarcable en una política de asuntos sociales o de protección a los sectores de población en riesgo de exclusión, pero que es claramente extraurbanística y en ningún caso tiene algo que ver con la Ordenanza de Regularización.

Si los propietarios no pueden sufragar los costes de regularización o los de legalización (de suelo o de vuelo), no podrán acceder a la licencia de primera ocupación ni consecuentemente a los contratos de servicios; este itinerario en negativo está trazado en la legislación urbanística, y en consecuencia deberá alguien avalar y abonar dicha parte. Si la pretensión de la alegación es que ello corra a cuenta del Ayuntamiento, al menos como adelanto, no se dice con claridad ni con qué fundamento económico o jurídico.

**CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, proponemos la desestimación íntegra de la alegación.”

**32.- ESCRITO DE ALEGACIONES DE DON \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* [A.N.J.], EN CALIDAD DE PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR, REGISTRADO DE ENTRADA CON FECHA 17.10.16 Y BAJO NÚMERO 33.689.**

“Respecto a la presente alegación, y dado que el alegante es concejal del Ayuntamiento, hay que analizar en primer lugar su legitimación para ello.

En el ámbito local son numerosos los procedimientos cuya regulación prevé expresamente la existencia de un trámite de información pública. La Jurisprudencia se ha pronunciado sobre la información pública calificándolo como una audiencia indiscriminada, ya que se dirige no sólo a los afectados, titulares de derechos subjetivos o intereses legítimos individuales o colectivos, sino a cualquier persona que pueda aportar datos o sugerencias que ayuden a formar el criterio del órgano que ha de resolver.

La cuestión se centra en determinar si un miembro corporativo del ayuntamiento en el que se está tramitando el procedimiento puede hacer uso del periodo de información pública y formular alegaciones por su mera condición de representante de la ciudadanía al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 de la Constitución Española.

La Jurisprudencia Constitucional se ha manifestado sobre este particular, argumentando en el apartado 5 de los Fundamentos de Derecho de la Sentencia 119/1995, de 17 de julio de 1995, que:

*“Por otra parte, el hecho de que el art. 23.1 C.E. garantice un derecho cuyo ejercicio requiere la intervención del legislador no puede significar, obviamente, que cualquier forma de participación en asuntos de interés social, económico, profesional, etcétera, prevista en la Ley pase a integrarse en el ámbito constitucionalmente protegido por el mencionado precepto. La forma de razonar debe ser más bien la contraria: solo cuando estamos en el ámbito de la participación política a que se refiere el art. 23.1 C.E. la violación de una concreta forma de participación legalmente prevista puede traducirse en una violación del derecho fundamental. Desde esta perspectiva debe de entenderse la afirmación de este Tribunal --recogida por los recurrentes su la demanda de amparo-- de que el art. 23.1 C.E. no garantiza «un derecho a que los ciudadanos participen en todos los asuntos públicos, cualquiera que sea su índole y su condición, pues para participar en los asuntos concretos se*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

*requiere un especial llamamiento, o una especial competencia, si se trata de órganos públicos, o una especial legitimación si se trata de Entidades o sujetos de Derecho privado, que la Ley puede, en tal caso, organizar» (STC 51/1984), fundamento jurídico 2.1). Ese especial llamamiento, necesario para cualquier tipo de participación, debe ser además un llamamiento a intervenir directamente en la toma de decisiones políticas para que pueda considerarse como una facultad incluida en el ámbito constitucionalmente protegido del derecho de participación ex art. 23.1 C.E.*

*En consecuencia, para determinar si estamos o no ante un derecho de participación política, encuadrable en el art. 23.1 C.E., habrá que atender, no solo a la naturaleza y forma del llamamiento, sino también a su finalidad: solo allí donde la llamada a la participación comporte, finalmente, el ejercicio, directo o por medio de representantes, del poder político - esto es, solo allí donde se llame al pueblo como titular de ese poder- estaremos en el marco del art. 23.1 C.E. y podrá, por consiguiente, aducirse el derecho fundamental que aquí examinamos.”*

Por contra, el trámite procedimental de información pública ante el que nos encontramos y siguiendo con la Sentencia citada, puede ser calificado de la siguiente manera:

(FJ 6) *“Se trata de una participación en la actuación administrativa --prevista ya, por cierto, en la legislación anterior a la Constitución--, que no es tanto una manifestación del ejercicio de la soberanía popular cuanto uno de los cauces de los que en un Estado social deben disponer los ciudadanos --bien individualmente, bien a través de asociaciones u otro tipo de entidades especialmente aptas para la defensa de los denominados intereses «difusos»- para que su voz pueda ser oída en la adopción de las decisiones que les afectan. Dicho derecho, cuya relevancia no puede ser discutida, nace, sin embargo, de la Ley y tiene --con los límites a que antes hemos aludido-- la configuración que el legislador quiera darle; no supone, en todo caso, una participación política en sentido estricto, sino una participación --en modo alguno desdeñable-- en la actuación administrativa, de carácter funcional o procedimental, que garantiza tanto la corrección del procedimiento cuanto los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos. El hecho mismo de que muchas de estas formas de participación se articulen, como se ha dicho, a través de entidades de base asociativa o corporativa pone de relieve su diferente naturaleza respecto de la participación política garantizada por el art. 23 C.E. (LA LEY 2500/1978); ésta, según tiene declarado este Tribunal, es reconocida primordialmente a los ciudadanos --uti cives-- y no en favor de cualesquiera categorías de personas (profesionalmente delimitadas, por ejemplo, SSTC 212/1993 y 80/1994 y ATC 942/1985).”*

*“[...] Es cierto que a través del trámite de información pública se dota de cierta legitimación popular al Plan aprobado --aunque tampoco puede olvidarse que en el presente caso la legitimidad democrática le viene dada por haber sido aprobado por un Ayuntamiento elegido democráticamente--; pero, su finalidad no es realizar un llamamiento al electorado para que ratifique una decisión previamente adoptada (ni para que determine el sentido de la que haya de adoptarse), sino, más bien, instar a quienes tengan interés o lo deseen a expresar sus opiniones para que sirvan de fuente de información de la Administración y puedan favorecer así el acierto y oportunidad de la medida que se vaya a adoptar, así como*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

*establecer un cauce para la defensa de los intereses individuales o colectivos de los potencialmente afectados. Se trata de un llamamiento a las personas o colectivos interesados al objeto de que puedan intervenir en el procedimiento de adopción de acuerdos.”*

De acuerdo con esta doctrina, podemos concluir que cuando un concejal o concejala del Ayuntamiento interviene en un trámite de información pública de un procedimiento administrativo no puede hacerlo en su simple condición de representante político de los ciudadanos, pues no le ampara el artículo 23 de la Constitución Española, sino que es necesario que invoque un interés particular en el asunto, derecho subjetivo o interés legítimo previsto en el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Junto a esta argumentación concurre otra de naturaleza procesal, puesto que existe un principio general del derecho a tenor del cual nadie puede ir contra sus propios actos (doctrina de los actos propios), que supone la vinculación del autor de una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio (STS 10/07/1997). Este principio se recoge, con salvedades, en la legislación procesal contencioso administrativa, pues el artículo 20 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que no pueden interponer recurso contencioso-administrativo contra la actividad de una Administración pública los órganos de la misma y los miembros de sus órganos colegiados, salvo que una Ley lo autorice expresamente.

Y precisamente los concejales y concejalas forman parte del órgano administrativo, Pleno, que aprueba la Ordenanza en cuestión. Por el hecho de serlo, ocupan una posición cualificada respecto del resto de la ciudadanía y la normativa pone a su disposición una serie de oportunidades de la que carece aquella, como son su intervención en los debates del órgano colegiado, la votación, la posibilidad de presentar enmiendas y finalmente la posibilidad de presentar recurso administrativo o jurisdiccional cuando se den las circunstancias previstas, oportunidades que le permiten manifestar su opinión sobre un reglamento municipal sin necesidad de verse afectado en su esfera particular por el mismo.

No resulta coherente con este sistema de funcionamiento que el miembro corporativo utilice el cauce que se establece para la ciudadanía en cuanto que titular de intereses más directos, particulares, en el asunto, en vez de utilizar su posición privilegiada para hacer llegar sus observaciones y opiniones al órgano que ha de resolver, o bien que utilice ambos cauces, pues además podría concurrir en causa de abstención en el primer supuesto.

En conclusión, y siguiendo los razonamientos expuestos, los miembros corporativos no pueden invocar su condición de tales para ser considerados interesados en un procedimiento administrativo y por tanto presentar alegaciones en un trámite de información pública, ya que su derecho de representación política no les ampara; es decir, no son titulares de intereses legítimos colectivos por su mera condición de concejal o concejala.

Por contra, tendrán el mismo derecho que la ciudadanía a personarse en los procedimientos cuando concurra un interés legítimo individual; pero en este caso deberán abstenerse en la votación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Por tanto, hay que estar al contenido de la alegación y comprobar si se fundamenta en un interés legítimo individual en los términos del artículo 4 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, para acordar su admisión y en consecuencia entrar al fondo de la misma.

A este respecto en primer lugar debe señalarse que la invocación que hace el alegante de su condición de Portavoz del Grupo Político Municipal del Partido Popular no debe producir efectos legitimatorios de dicho grupo, puesto que el supuesto derecho a presentar alegaciones debe ser un derecho o interés legítimo individual.

El Grupo Político no es más que una asociación de concejales y concejales a efectos de su intervención en el Ayuntamiento según dispone el artículo 73.3 de la citada Ley 7/1985. Es decir, sólo tiene efectos internos, sin que se le pueda atribuir ninguna titularidad de derechos o intereses legítimos colectivos de la ciudadanía. Si el escrito de alegaciones hubiera sido firmado por todos los componentes de dicho Grupo, debería tratarse como alegaciones individuales, pero no es el caso.

Ni la organización o partido político, ni mucho menos el grupo político, están previstos en el artículo 4.2 de la Ley 39/2015 como titulares de intereses colectivos, pues a tenor de numerosa Jurisprudencia del Tribunal Constitucional (por ejemplo la STS 252/2000, de 30 de octubre) son instrumentos de participación política de los ciudadanos en el Estado democrático que expresan el pluralismo político, concurren a la formación y manifestación de la voluntad popular y son instrumento fundamental para la participación política.

En segundo lugar, el escrito de alegaciones no recoge la alusión o invocación a ningún derecho subjetivo o interés legítimo individual, sino que se limita a proponer modificaciones a la Ordenanza que, en su opinión, mejorarían el procedimiento previsto en la misma para la regularización del suelo urbano no consolidado. Excepto la alegación primera, que pone en cuestión la viabilidad jurídica de la aprobación inicial de la Ordenanza toda vez que a esa fecha no estaba en vigor el PGOU que le da sustento, argumento más propio de su intervención como miembro del Pleno o de un recurso administrativo o jurisdiccional en los términos vistos más arriba.

En consecuencia, se estima que debe acordarse la inadmisión del escrito de alegaciones, toda vez que el alegante no se encuentra legitimado para ello.

Ahora bien, no es menos cierto como hemos visto al principio de estos razonamientos, que la Jurisprudencia califica este trámite de información pública como una audiencia indiscriminada que persigue que cualquier persona pueda aportar datos o sugerencias que ayuden a formar el criterio del órgano administrativo que ha de resolver. Esta concepción del trámite es la que permite, a juicio de quienes informan, la presentación de alegaciones por las organizaciones y partidos políticos, al margen de la acreditación de la supuesta representación, pues como se acaba de ver son instrumentos de participación política que no necesariamente les habilita para la participación en procedimientos administrativos, de tal forma que los Tribunales exigen una legitimación "ad causam" cuando impugnan en sede jurisdiccional disposiciones administrativas, cuestión distinta a la presente.

Así pues, en este contexto de formulación de sugerencias, se analizan a continuación la propuestas contenidas en la alegación.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

**PRIMERA. IMPOSIBILIDAD A APROBAR EN TRÁMITE INICIAL LA ORDENANZA, SIN QUE PREVIAMENTE SE HAYA APROBADO EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

Consta en el expediente administrativo de la Ordenanza informe de 7 de julio de 2016, del Sr. Secretario General del Ayuntamiento, que fue instado por solicitud expresa de fecha 6 de Julio de 2016 (Registro de Entrada nº 20.683), formulada por los siete Concejales que integran el Grupo Municipal del Partido Popular de esta Corporación (Sres. \*\*\*\*\* [M.A.], \*\*\*\*\* [N.J.], \*\*\*\*\* [A.R.], \*\*\*\*\* [H.F.], \*\*\*\*\* [L.M.], \*\*\*\*\* [B.B.] y \*\*\*\*\* [R.F.]) y de los dos concejales que integran el Grupo Municipal "Por Chiclana Sí se puede" (Sres. \*\*\*\*\* [M.S.] y \*\*\*\*\* [D.G.]).

En dicho escrito se solicita la emisión por parte de la Secretaría General, de informe jurídico al objeto de "determinar si es ajustado a derecho llevar a cabo la aprobación en cualquiera de sus fases de dicha ordenanza que desarrolla un instrumento de planeamiento que no se encuentra en vigor, toda vez que el Tribunal Supremo tiene establecido, de manera pacífica y reiterada además, que las normas o planes de desarrollo de un Plan General deben tramitarse una vez aprobada la norma jerárquicamente superior y que le da soporte".

Sin entrar en la reproducción completa de dicho informe, al que nos remitimos, baste con las conclusiones del mismo, que indican textualmente:

*1º.- Respecto del acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza ARG, por tratarse de un acto de trámite, no existe obstáculo a dicha aprobación dentro del marco de la tramitación simultánea de la citada Ordenanza con el PGOU que ha sido tramitado por este Ayuntamiento, y que ha sido enviado al órgano competente para su aprobación definitiva.*

*2º.- En todo caso, la aprobación definitiva de la citada Ordenanza ARG no deberá producirse con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de Chiclana de la Frontera y a su entrada en vigor, mediante la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de sus normas urbanísticas.*

Al respecto de lo anterior, señalar que al momento actual el PGOU se encuentra en la siguiente situación:

- Orden de 28 de noviembre de 2016, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (Cádiz), publicada en BOJA n.º 233 de 5 de diciembre de 2016.
- Orden de 22 de diciembre de 2016, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (Cádiz), publicada en BOJA n.º 249 de 30 de diciembre de 2016.
- Orden de 12 de febrero de 2018, por la que se dispone la publicación de la Orden de 24 de noviembre de 2017, por la que se resuelve el levantamiento parcial de las suspensiones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, publicada en BOJA n.º 35 de 19 de febrero de 2018.
- Corrección de errata de la Orden de 12 de febrero de 2018, por la que se dispone la publicación de la Orden de 24 de noviembre de 2017, por la que se resuelve el levantamiento parcial de las suspensiones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (BOJA núm. 35, de 19.2.2018), publicada en BOJA n.º 39 de 23 de febrero de 2018.
- Orden de 2 de julio de 2018, por la que se dispone la publicación de los anexos de complemento al primer documento de levantamiento parcial de suspensiones en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2017, por la que se resuelve el levantamiento parcial de las suspensiones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, publicada en BOJA n.º 131 de 9 de julio de 2018.

Visto lo anterior y el contenido del levantamiento de suspensiones sucesivo practicado, cabe considerar que las ARG no adolecen al momento actual de ningún defecto normativo en el PGOU, cabiendo considerarlo completamente ejecutivo.

### **SEGUNDA. PROCESO INDIVIDUALIZADO DE LEGALIZACIÓN U OBRA NUEVA.**

Se solicita que en los lugares que *"... contando con los recursos necesarios, en zonas específicas de especial cercanía con la ciudad consolidada, puedan iniciar nuevas proyectos constructivos o incluso la regularización de viviendas de borde..."* sin tener que supeditarse al desarrollo de las obras de urbanización de forma colectiva.

Al respecto de lo anterior indicar que la asunción de las obligaciones urbanísticas a título individual es una cuestión que reviste especial complejidad y deriva en multitud de conflictos posteriores, fundamentalmente por cuanto:

- La incapacidad del propietario sólo para ejecutar obras que por su envergadura y montante corresponden a la colectividad hace que en la mayoría de los casos sea inviable económicamente.
- Lo anterior sólo puede soslayarse introduciendo el concepto de obras provisionales, que en la práctica son de escasa o nula seguridad jurídica, y que exigen afrontar de forma duplicada los costes de lo provisional y de lo definitivo (lo necesario frente a lo obligatorio).
- Al respecto de lo anterior, advertir asimismo que la experiencia de otorgar licencias en situación de precariedad sobre la base jurídica de la existencia o ejecución de obras provisionales ya fue explorada por la Ordenanza de 2010 desarrollada en base al PGOU suspendido, con resultados muy conflictivos y escasamente operativos.

No obstante, es cierto que resultaría aconsejable el otorgamiento de licencias en parcelario de borde con el suelo urbano, en el que las redes existentes fueran capaces de dar los servicios correspondientes al menos a la Urbanización Primaria, de manera suficiente y adecuada al uso e intensidad de la edificación pretendida, sin ejecución de obras provisionales (lo que en la práctica supone reducir el acceso a los servicios a los de mera acometida) y sin perjuicio de la obligación de los beneficiados por dicha situación de fortuna, de sufragar íntegramente sus obligaciones en los términos equidistributivos que correspondan a su área de reparto puesto que ello redundaría en una simplificación del procedimiento y abaratamiento de los costes de regularización.

Por lo expuesto, se estima aconsejable la incorporación de dicha modificación al texto de la Ordenanza toda vez que conviene al interés público y beneficia a los afectados, dada su viabilidad técnica y jurídica.

### **TERCERA. PROCESO INDIVIDUALIZADO PARA EDIFICACIONES CON EXPEDIENTES SANCIONADORES.**

Después de analizar la casuística previsible en cuando a la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad, y de la obvia remisión de la Ordenanza a la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

posibilidad de aplicar el Reglamento de Disciplina Urbanística, la alegación propone introducir una variante en el mecanismo de regularización, diseñada ex profeso para los casos en los que concurren dichos expedientes disciplinarios, y que me permito resumir como sigue:

- Situación: Expedientes Sancionador y/o de Protección de legalidad incoados, y no concluidos (la sanción no es firme, la demolición no está ordenada).
- Desarrollo de los trabajos de ejecución del planeamiento y de la urbanización: Indiferente (aplicación incluso en ámbitos sin inicio).
- Acción del interesado: Solicitud de la regularización y abono parcial de los costes urbanísticos (gastos de urbanización sí, aprovechamiento no; no señala cuales gastos de urbanización deban abonarse).
- Respuesta de la Administración: Dejar en suspenso la resolución del expediente de Regularización, acordando en el mismo sentido respecto del expediente de protección de legalidad y en el sentido más amplio (como si se hubiera producido la legalización) el sancionador, aplicando las reducciones previstas en la legislación.

La presente ordenanza, como todas, no pueden aprobarse en contra de la ley (contra legem), frente a disposiciones legales y/o reglamentarias de obligado cumplimiento, tales como la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **CUARTA. CONCESIÓN DE LICENCIA DE LEGALIZACIÓN U OBRA NUEVA.**

La alegación analiza los requisitos previstos en los artículos 19.3, 20.2, 27.3 y 42.4 de la Ordenanza, no para criticar sus contenidos sino para solicitar una depuración en la redacción, unificando todo de la forma más legible.

No se estima necesario reconsiderar la redacción.

#### **QUINTA. PLAZO DE PAGO DE LA URBANIZACIÓN SECUNDARIA**

Tras analizar las obligaciones de abono de la urbanización secundaria (la reflexión es extensiva a los SSGG) que habían quedado apuntadas en el Registro de la propiedad como obligación pendiente, se concluye la necesidad de modificar “... *la ordenanza de recaudación municipal, estableciendo criterios más proporcionados y ajustados a los costes de regularización que permitan aplazamientos y fraccionamientos máximos...*”

La alegación aprovecha la tramitación de la Ordenanza de Regularización para solicitar la modificación de la Ordenanza de Recaudación, cuestión que por razones obvias es improcedente resolver en este expediente administrativo; no obstante, se remitirá al Área Económica del Ayuntamiento para su consideración.

#### **SEXTA. CONVENIO PARA SISTEMAS GENERALES**

La alegación contiene una reflexión sobre el Convenio suscrito entre Ayuntamiento y Junta de Andalucía para la financiación de Sistemas Generales del ciclo del Agua en la ciudad, concluyendo: “... *resulta imprescindible para la consecución de la urbanización de dichas zonas la recuperación de dicha inversión por lo que se le debe exigir a la Junta de Andalucía los compromisos adquiridos.*”

Estando de acuerdo en avanzar en el Convenio, y de acuerdo en la importancia que ello tenga en la Regularización, ha de manifestarse sin embargo que lo solicitado no es materia de la Ordenanza.

#### **SÉPTIMA. APORTACIÓN DE ADMINISTRACIONES.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Se solicita expresamente la colaboración de otras administraciones, abundando en la financiación, y particularmente se centra en la Junta de Andalucía, a la que considera responsable parcial del problema.

No es cuestión de la Ordenanza, debiendo debatirse en otro foro.

### **CONCLUSIÓN**

En base a los argumentos jurídicos vertidos, se propone la inadmisión de la alegación, sin perjuicio de considerar viable la incorporación a la Ordenanza de la modificación necesaria en el sentido del apartado segundo de la misma.”.

Asimismo, consta en el expediente escrito de alegación presentado por Don \*\*\*\*\* [F.L.R.], en representación de Doña \*\*\*\*\* [A.M.P.], registrado de entrada con fecha 19 de octubre de 2016 bajo número 33.870, manifestando de forma genérica, breve y sin justificación el elevado importe de los costes de urbanización, debiendo dicho alegato inadmitirse por extemporáneo.

Y visto informe de conformidad emitido por el Interventor Municipal, Don \*\*\*\*\* [A.T.P.C.] de fecha 25 de julio de 2018 con las observaciones contenidas en el número 4 “Resumen y Conclusiones” del mismo.

Vista propuesta de la Delegación Municipal de Planeamiento y Urbanismo y conocido dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente.

**INTERVENCIONES:** Las intervenciones de los distintos miembros de la Corporación se contienen al final del Acta de la sesión por remisión al soporte audiovisual mediante sistema de Video-Acta.

Durante las intervenciones de los distintos Concejales entra en la Sala el Concejal no adscrito D. Stefan Johann Schauer, y sale de la Sala el Sr. Rodríguez Frías, del Grupo Municipal del Partido Popular, por lo que continúan siendo veintidós los miembros presentes en la misma.

**VOTACIÓN:** Concluidas las intervenciones y debate y sometido el asunto a votación, lo hacen a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, el único miembro del Grupo Municipal GANEMOS, los tres miembros del Grupo Municipal de IULV-CA y los Concejales no adscritos D. Stefan Johann Schauer y D. Nicolás Aragón Reyes; absteniéndose los cuatro miembros presentes del Grupo Municipal del PP, la miembro que asiste del Grupo Municipal PCSSP y, por ausencia, el Sr. Rodríguez Frías, del Grupo Municipal del PP.

En consecuencia; la Excm. Corporación, por diecisiete votos a favor, ningún voto en contra y seis abstenciones, una de ellas por ausencia, de los veintidós miembros presentes, de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

1º. Inadmitir a trámite por las razones anteriormente expuestas la alegación séptima del escrito de Don \*\*\*\*\* [D.M.M], actuando en nombre propio y en representación de la Asociación Medioambiental Toniza, con número de registro de entrada 34.379; las alegaciones formuladas por Don \*\*\*\*\* [A.N.J.], en calidad de Portavoz del Grupo Municipal del Partido Popular, con número de registro 33.689, sin perjuicio de considerar viable la incorporación a la Ordenanza de la modificación necesaria en el sentido expresado en el alegato segundo; la alegación de Don \*\*\*\*\* [F.L.R.], en representación de Doña \*\*\*\*\* [A.M.P.], con número de registro de entrada 33.870.

2º. Desestimar las alegaciones esgrimidas por Don \*\*\*\*\* [F.C.G.] y otros (en total 261 alegaciones), Don \*\*\*\*\* [A.G.R.], Don \*\*\*\*\* [L.L.M.], Doña \*\*\*\*\* [M.S.L.M.], Don \*\*\*\*\* [N.M.I.], Don \*\*\*\*\* [J.G.A.], en representación de la Asociación de Vecinos afectados por la Regularización Urbanística Número 9.567, Don \*\*\*\*\* [J.M.G.A.], Doña \*\*\*\*\* [E.M.G.A.], Don \*\*\*\*\* [A.B.A.], Don \*\*\*\*\* [J.M.S.-B.], Don \*\*\*\*\* [E.S.G.], Don \*\*\*\*\* [V.N.C.], Don \*\*\*\*\* [L.A.B.A.], Don \*\*\*\*\* [M.Q.C.], Doña \*\*\*\*\* [M.I.B.P.], en representación del Instituto Hijas del Corazón de María, Don \*\*\*\*\* [J.S.B.], Don \*\*\*\*\* [M.P.F.], en representación de la Asociación de Vecinos Chiclana Norte, Don \*\*\*\*\* [E.B.C.], Don \*\*\*\*\* [M.A.V.L.], Don \*\*\*\*\* [D.F.], en representación de la Asociación "Chiclana Foreign Resident'S Association", Don \*\*\*\*\* [J.R.P.L.V.], Don \*\*\*\*\* [J.P.H.], en nombre propio y en representación de la entidad "Promotora del Wikendal, S.L.", Don \*\*\*\*\* [C.F.A.], en representación de Podemos Chiclana, con número de registro de entrada 33.481, Doña \*\*\*\*\* [E.C.F.], en representación de Podemos Chiclana, y Don \*\*\*\*\* [J.R.M.], en representación de IULV-CA, por las razones antes expresadas.

3º. Estimar parcialmente en los términos expuestos en el informe de fecha 19 de julio de 2018 suscrito por el Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento y los Jefes de Servicio de Asesoría Jurídica de Planeamiento y Urbanismo y de Medio Ambiente las alegaciones formuladas por Doña \*\*\*\*\* [A.R.B.] en lo que se refiere única y exclusivamente al alegato primero de su escrito; de Don \*\*\*\*\* [A.M.V.P.], en representación de la Comunidad de Propietarios de Hozanejos, en lo que se refiere exclusivamente a parte del alegato sexto de su escrito; de Doña \*\*\*\*\* [V.M.R.G.], en representación de AGADEN, en lo que se refiere únicamente a los alegatos quinto y sexto de su escrito; de Don \*\*\*\*\* [D.M.M], actuando en nombre propio y en representación de la Asociación Medioambiental Toniza, en lo que se refiere en exclusiva a los alegatos segundo y tercero de su escrito; y de Don \*\*\*\*\* [C.F.A.], en representación de Podemos Chiclana, en los términos expuestos en el apartado segundo de la contestación a su escrito de alegaciones con número de registro 33.482, desestimando el resto de los argumentos esgrimidos por todos los

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050ba507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?rev=200671a14711050ba507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

interesados reseñados, y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo primero respecto de las alegaciones de Don \*\*\*\*\* [D.M.M].

4º. Proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobar definitivamente la Ordenanza para el desarrollo, gestión y ejecución urbanística de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, conforme dispone el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quedando el texto definitivo del siguiente tenor literal:

### **ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

#### **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1. Objeto.**

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto el desarrollo y complemento del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana en materia de ejecución urbanística de las Áreas de regularización e integración urbano-ambiental previstas en el mismo a fin de garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado, haciendo posible el pleno ejercicio de sus derechos y la integración en la ciudad de manera completa y ajustada a las características diferenciales de tales suelos.
2. De igual modo se regula el régimen específico aplicable a aquellas solicitudes de regularización de edificaciones que encontrándose localizadas en en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental hayan sido construidas sin licencia municipal.

##### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana como suelo urbano dentro de la categoría de urbano no consolidado incluido en la delimitación de las siguientes Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental:

8-ARG-AL	ALBORADA
8-ARG-PF	PINAR DE LOS FRANCESES
8-ARG-HZ	HOZANEJOS
8-ARG-MV	MARAVILLAS
8-ARG-QI	LAS QUINTAS
8-ARG-PI	PINARES DE CHICLANA
8-ARG-MA	MAJADILLAS ALTAS
8-ARG-DE	DEHESILLAS

- Pág. 65 de 124 -

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

8-ARG-MR	EL MARQUESADO
8-ARG-MB	MAJADILLAS BAJAS
8-ARG-CU	CAULINA
8-ARG-PH	PAGO DEL HUMO
8-ARG-ME	MENUDITAS
8-ARG-DI	AVENIDA DE DIPUTACIÓN
8-ARG-CA	CARRAJOLILLA
8-ARG-CI	CIRCUNVALACIÓN

2. A los efectos oportunos se adjuntan como Anexo I a la Memoria de esta Ordenanza las fichas de planeamiento correspondientes a dichas Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, incluidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

## **TITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

### **Capítulo I. Régimen General del Suelo Urbano No Consolidado**

#### **Artículo 3. Régimen del suelo urbano no consolidado.**

Los terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental identificadas en el artículo anterior y delimitadas en los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana se ajustarán al régimen establecido en los dos artículos siguientes de conformidad con la regulación contenida en el artículo 55.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) para la subcategoría del Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbito de Área de Reparto en los que no se delimitan, ni se prevén como necesarias, unidades de ejecución por el planeamiento urbanístico general, sin perjuicio de que puedan delimitarse, de oficio o a instancia de interesado, conforme al Artículo 33 de esta Ordenanza.

#### **Artículo 4. Los deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

Los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental son los siguientes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales, espacios libres, equipamientos, aparcamientos y demás dotaciones públicas, en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio la superficie de los terrenos edificables, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a este Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Ceder al municipio la superficie de terrenos edificables en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos de aprovechamiento urbanísticos

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

o sus equivalentes económicos, se destinarán por el Ayuntamiento a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y Sistemas Locales incluidos en las Áreas de Reparto de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al aprovechamiento subjetivos al que tienen derecho.

4. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo atribuido por el Plan General de Ordenación Urbanística a través de la aplicación de la técnica urbanística de ejecución de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanísticos o en su caso del mecanismo de compensación monetaria sustitutiva prevista en la presente Ordenanza.
5. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, incluidas las obras de urbanización de los sistemas generales, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos que establezca el planeamiento urbanístico en la parcela.
6. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
7. En su caso, solicitar y obtener las autorizaciones administrativas sobre legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que resulten compatibles con el mismo.
8. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
9. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o de manera simultánea a la ejecución de las obras de urbanización tendentes a alcanzar dicha condición.
10. Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su uso.

### **Artículo 5. Los derechos urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

Los derechos urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental son los siguientes:

1. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a la patrimonialización del noventa por ciento del aprovechamiento medio establecido por el PGOU para el Área de Reparto a la que se adscriben aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d30908339D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d30908339D>

2. Los propietarios tienen derecho a la materialización del aprovechamiento objetivo efectivamente patrimonializado, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.
3. Del mismo modo tienen derecho a la reserva del aprovechamiento subjetivo que genera la cesión gratuita de terrenos de su titularidad calificados por el planeamiento con destino usos públicos para su aplicación, a los actos de ajustes de aprovechamientos previstos en la presente Ordenanza. Cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que su titular haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo podrá solicitar su expropiación.
4. En el caso de que se proceda a la aplicación de su expropiación forzosa, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a percibir la indemnización económica conforme a la legislación aplicable, subrogándose la Administración en la titularidad del aprovechamiento subjetivo que generan.
5. En el caso de que la finca de la que sea titular no cuente con superficie suficiente para la cesión al Ayuntamiento de porción suficiente para la generación de una parcela mínima edificable en la que localizar la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración – en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos-, tendrá el titular de la finca la facultad de cumplimentar este deber de cesión mediante compensación económica substitutiva. El abono económico faculta asimismo al propietario a patrimonializar dicho aprovechamiento.
6. En el caso de que la parcela de la que sean titulares tenga atribuida por el planeamiento un aprovechamiento urbanístico superior al aprovechamiento subjetivo, para aquellos casos que no alcancen acuerdo de transferencias de aprovechamiento urbanísticos con otros titulares en situación inversa, de forma subsidiaria tendrá el titular derecho a cumplimentar los deberes de cesión mediante compensación económica substitutiva.
7. En el supuesto de ejercer la transferencia de aprovechamiento y/o la cesión de la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, bajo la modalidad de compensación monetaria substitutiva, los propietarios tienen derecho a optar entre el abono íntegro y el fraccionamiento, en los términos previstos en la Ordenanza Municipal de Recaudación, lo que se resolverá con anterioridad a la concesión de la licencia que autorice la materialización y/o patrimonialización del aprovechamiento subjetivo transferido.

## Capítulo II. Régimen Especial de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

### Artículo 6. Procesos de legalización y reconocimiento de edificaciones existentes incorporadas al PGOU en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

1. Las edificaciones incluidas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, que se ajusten a la ordenación establecida en el PGOU, podrán acceder a la legalización, si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

2. Cuando no haya transcurrido el plazo máximo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, el Ayuntamiento, de oficio o a solicitud de interesado, podrá adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, sobre las edificaciones incluidas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental sin licencia o contraviniendo sus condiciones.
3. Las edificaciones incluidas en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental integradas en la ordenación del PGOU que situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida, podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
4. No podrán acceder a la situación de régimen asimilado al de fuera de ordenación, aun cuando haya transcurrido el plazo máximo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, las edificaciones situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, con posterioridad al establecimiento de limitaciones por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral, en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.
5. Las edificaciones incluidas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental conformes a la ordenación territorial y urbanística vigente, que cuenten con licencia urbanística podrán obtener licencia de primera ocupación o utilización, si se mantiene el uso original o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación del PGOU.
6. Con arreglo al apartado 2.d) del artículo 15.1.20 de las NNUU del PGOU, los titulares de edificios o viviendas situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que cuenten con cédula de habitabilidad o de calificación definitiva otorgada antes del 31 de diciembre de 1987, podrán formalizar contratos de servicios con las empresas suministradoras, sin necesidad de obtener licencia de utilización o primera ocupación.

### **Artículo 7. Derechos específicos vinculados al estatuto de Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a optar por la modalidad de formalización de las cesiones de aprovechamiento correspondientes a excesos, ya sea en forma de terrenos edificables donde localizar los derechos de terceros con defectos, ya sea en forma de compensación económica sustitutiva, conforme a lo previsto en esta Ordenanza.
2. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a optar por la modalidad de formalización de las cesiones del 10% del aprovechamiento medio, ya sea en forma de

- Pág. 69 de 124 -

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

<http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?rsv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

terrenos edificables donde localizar los derechos municipales, ya sea en forma de compensación económica sustitutiva, conforme a lo previsto en esta Ordenanza.

En caso de optar por la modalidad de compensación económica sustitutiva, se reconoce asimismo el derecho a fraccionar/aplazar de dicho importe, conforme a la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana. En ningún caso podrán quedar estas cantidades aplazadas mediante la inscripción del débito en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de parcelas afectas a cesiones parciales para ampliación de viario u obtención de suelos dotacionales, tienen derecho a optar por la autotransferencia de aprovechamientos, o la patrimonialización de la edificabilidad correspondiente a la fracción de suelo destinada a uso público, previa renuncia a los defectos de aprovechamiento correspondientes y con las limitaciones previstas en el artículo 11.9.4 apdo 3 de las NNUU del PGOU.
4. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a formular consulta a la Administración Urbanística, relativa al ámbito señalado como subcuenca hidráulica en que se integren, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos de obras de urbanización, así como de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
5. En los casos de redes de servicios ejecutadas de forma parcial con carácter previo a esta Ordenanza que puedan ser reconocidas y homologadas por las empresas suministradoras para su incorporación a la ciudad, los propietarios que hubieren sufragado los gastos de su ejecución y que lo acrediten documentalmente tendrán derecho a la deducción equivalente, actualizada a valor actual, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo siguiente.
6. Los propietarios de parcelas lucrativas tendrán derecho a acceder a la materialización de sus aprovechamientos optando por la gestión asistemática o sistemática del suelo, con las especialidades previstas en el Título III de esta Ordenanza.
7. Los propietarios de edificaciones situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tendrán derecho a incoar el correspondiente proceso de regularización y/o reconocimiento de la edificación, en los términos establecidos en el artículo 6 de esta Ordenanza.

**Artículo 8. Deberes específicos vinculados a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. Conservar la urbanización ejecutada de forma parcial, hasta que sea completada y recibida la urbanización primaria definida en el Artículo 21 de esta Ordenanza, o en su defecto, hasta el término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.
2. En los casos de redes de servicios ejecutadas de forma parcial con carácter previo a esta Ordenanza, instar a la Administración a su reconocimiento y homologación para su incorporación a la ciudad, sufragando los gastos que pudieran proceder a estos efectos, tanto

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

de ajustes materiales como de tramitación o legalización ante la administración sectorial competente.

3. Acreditar con carácter previo a la licencia de legalización o de primera ocupación, el costeamiento de al menos los niveles de urbanización correspondientes a la Urbanización primaria, según lo descrito en el Artículo 20 de esta Ordenanza.

### **Artículo 9. Asunción de las edificaciones existentes en parcelas edificables de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. La inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo (ZO-8) en un Área de Regularización e Integración Urbano-Ambiental supone el reconocimiento y asunción por el PGOU de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma, una vez cumplimentado los deberes establecidos, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de la edificación (edificabilidad, altura, ocupación, retranqueo, tamaño de parcela) establecidas por el PGOU en el Título XI Capítulo IX (ZO-8), dentro de los límites definitorios de las Discrepancias no sustanciales, según lo dispuesto en el artículo 11.1.5 de las NNUU del PGOU.
2. Si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría del suelo urbano no consolidado, en el sentido del Artículo 48.4 del RDU de Andalucía.
3. Tal compensación económica puede ser objeto de aplazamiento o fraccionamiento de oficio o a solicitud de interesado en los términos establecidos por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.
4. En el caso del apartado 2 de este artículo, la fijación del importe de la indemnización sustitutiva será determinada conforme al Anexo I, de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico materializado sin título; sobre esta cuestión deberá pronunciarse expresamente la resolución del expediente de legalización de obra existente.

### **TITULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

#### **Capítulo I. Disposiciones comunes para la ejecución del planeamiento.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

**Artículo 10. La dirección de la actividad urbanística en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental corresponde al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, en los términos establecidos por la legislación urbanística, en el PGOU y en la presente Ordenanza.
2. En la formulación, tramitación y gestión de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

**Artículo 11. Gestión urbanística.**

Las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que se ordenan pormenorizadamente serán gestionadas preferentemente mediante actuaciones asistemáticas sin delimitación necesaria de unidades de ejecución, conforme a las previsiones del artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, y sin perjuicio de que en cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, puedan formularse propuestas para la delimitación de unidades de ejecución que se desarrollarán por el sistema de actuación motivadamente elegido, en los términos del apartado 4 del artículo 4.1.6 de las NN.UU del PGOU.

**Capítulo II. Ejecución asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

**Artículo 12. Régimen general de la Gestión Asistemática.**

1. Preferentemente serán gestionados como ámbitos de actuaciones asistemáticas las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental para las que el PGOU establece su ordenación pormenorizada sin necesidad de delimitar unidades de ejecución. Así, se gestionarán de forma asistemática las parcelas edificables de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que tengan atribuida la Zona de Ordenanza específica ZO-8, las parcelas identificadas con la Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO-IA) en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental, y sus dotaciones adscritas (AUNI) del Suelo Urbano No Consolidado de estas áreas.
2. Todos los propietarios de parcelas sujetas a Gestión Asistemática tienen derecho a obtener las licencias urbanísticas previstas en el Título V, previo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución.
3. El cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se resolverá genéricamente, por el procedimiento de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico o abono de su compensación económica sustitutiva, con motivo del expediente de legalización u obra nueva, según proceda.
4. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

- a) Por los propietarios o promotores, sobre Ámbitos Preferentes de Ejecución delimitados según criterios de viabilidad técnica y económica.
  - b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a solicitud de los particulares, sobre Unidades Fiscales de ejecución delimitadas a tal fin de conformidad con lo previsto en el artículo 105.5 de la LOUA.
5. El cumplimiento del deber de urbanización podrá resolverse de forma sucesiva y faseada atendiendo a la sucesiva implantación de los servicios y a la modalidad de gestión escogida en cada caso.

### **Artículo 13. Publicidad de las cargas urbanísticas.**

1. Para proceder a la gestión urbanística de cada uno de los ámbitos, la presente Ordenanza incluye en el Anexo I un Estudio Económico de Cargas Urbanísticas detallado para cada Área de Regularización e Integración Urbano-Ambiental. Dicho documento será tomado como referencia para practicar la liquidación definitiva de las cargas urbanísticas.
2. El Estudio Económico de Cargas Urbanísticas de cada una de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental determinará los deberes urbanísticos vinculados al régimen de suelo urbano no consolidado, estableciendo su distribución por unidad de aprovechamiento. A tales efectos son cargas urbanísticas:
  - a) El importe de los costes de urbanización completa de cada Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, así como los que proporcionalmente les correspondan por la ejecución de obras de infraestructuras exteriores que sean precisas para la adecuada conexión del Área a las redes generales municipales. Se incluyen como gastos de urbanización:
    - Los gastos de urbanización del área de regularización, que incluyen tanto los propios de la urbanización interior del ámbito, como las conexiones a los Sistemas generales para garantizar la funcionalidad del mismo, y el coste de la parte proporcional de sistemas generales de la ciudad establecidos por el PGOU.
    - Los gastos de urbanización complementaria correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a las actuaciones de urbanización, aunque no se encuentren dentro de sus límites.
    - El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
    - Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- Las indemnizaciones procedentes para la expropiación y el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de las actuaciones de viarios y dotacionales del área de regularización.
  - Los costes correspondientes a la implantación de las redes de servicios de saneamiento, abastecimiento y electricidad que tienen el carácter de Sistema General, así como las del Sistema General Viario y de Zonas Verdes, que viene a reforzar y ampliar la actual estructura general existente.
- b) El deber de cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela, con la determinación de su compensación económica sustitutiva cuando proceda su aplicación.
  - c) El deber de cesión de los excesos de aprovechamiento urbanísticos atribuido a la parcela por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, con la determinación de su compensación económica sustitutiva cuando proceda su aplicación. Para el cálculo de dichos excesos no se han tenido en cuenta los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación sean ya propiedad del Ayuntamiento.
3. Todos los propietarios de parcelas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a solicitar un informe de cargas urbanísticas con carácter independiente y previo a cualquier solicitud de licencia urbanística. Las cantidades contenidas en dicho informe tendrán carácter meramente informativo.
  4. Las liquidaciones de cargas urbanísticas practicadas en el seno de expediente de licencia municipal a título individual alcanzarán carácter definitivo con su abono, y resultarán revisables conforme a las reglas establecidas en esta Ordenanza, en los casos que queden garantizadas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 14. Ajustes de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada establecida en el PGOU podrá ser ajustada conforme a las siguientes reglas:

1. Tanto en la modalidad de gestión privada como pública que se regulan en los artículos 28 a 32 de esta Ordenanza, los ámbitos delimitados como ámbitos preferentes de ejecución (APE) o unidades fiscales de ejecución (UFE) mantendrán la consideración de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada a todos los efectos, salvo que se conozca la voluntad de los propietarios de modificar puntualmente la estructura viaria para mejorar la movilidad o mejorar las condiciones de acceso físico y de servicios a las parcelas, en cuyo caso se procederá a modificar la ordenación:
  - a) Mediante un Plan Especial cuando se ajusten las determinaciones contenidas en el plano S.01 de ordenación del PGOU sin alterar el modelo establecido en el PGOU.
  - b) Mediante Estudio de Detalle en el resto de los casos, cuando se trate de ajustes de la red local perteneciente al nivel inferior a la Red Básica de Penetración, según se define en el plano S.01 mencionado.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

2. La nueva ordenación derivada del Plan Especial o Estudio de Detalle no podrá, con carácter general, alterar el señalamiento de suelos públicos dotacionales (zonas verdes y equipamientos), el acceso de las parcelas a viario público o las condiciones de edificabilidad, forma y volumen que resultan de aplicación de las subzonas de la Zona de Ordenanza 8.
3. Se tendrá que asegurar la solución de los conflictos de transitoriedad que pudieran producirse si en el ámbito propuesto como ámbito preferente de ejecución (APE) o unidad fiscal de ejecución (UFE) resultaren incluidas parcelas en las que se hubiese iniciado previamente la actuación asistemática individual; en todo caso, las cantidades entregadas se tendrán en cuenta en el proceso de equidistribución, y hasta tanto se resuelva el expediente de la solicitud de delimitación, no se suspenderán los compromisos de pagos asumidos en los expedientes individualizados de los que traigan razón.
4. Si el Ayuntamiento acordara la sustitución del sistema por Cooperación, en los términos previstos en el Artículo 35 de esta Ordenanza, el ámbito propuesto como ámbito preferente de ejecución (APE) o unidad fiscal de ejecución (UFE) tendrá el carácter de Unidad de Ejecución a los efectos de la ejecución sistemática, sin más trámite.

### **Sección 1ª. Gestión asistemática del suelo.**

#### **Artículo 15. Cesión y equidistribución en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. En los términos del artículo 139.1 b) de la LOUA el suelo destinado a dotaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental se obtiene mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.
2. La cesiones de suelos dotacionales (equipamiento y espacios libres) y viarios se resolverán:
  - a) Cuando la cesión afecte a la integridad de la parcela registral, la cesión se formalizará mediante comparecencia del propietario del suelo dotacional que deba ser objeto de cesión ante el funcionario municipal que se designe, de la que se extenderá acta administrativa.

La cesión será aceptada mediante acuerdo del órgano municipal competente, que incorporará las manifestaciones recogidas en el acta, del que se expedirá certificación administrativa en los términos previstos en el artículo 2.2. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 30.3 del mismo.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- b) Cuando la cesión afecte parcialmente a la parcela, mediante escritura se segregación y cesión unilateral a favor del Ayuntamiento.

Los gastos notariales y registrales devengados por la inscripción a favor del Ayuntamiento de los suelos de cesión tienen la consideración de gastos de gestión del sistema, y en consecuencia serán deducibles como gastos de urbanización, al momento de liquidación de los costes urbanísticos que procedan.

3. Con carácter general la obtención de suelos dotacionales se resolverá en el seno de los expedientes de licencia urbanística solicitado por los particulares y siempre antes de su resolución, conforme a las siguientes reglas:
- a) La liquidación de cargas urbanísticas contendrá el autoajuste de excesos y defectos de aprovechamiento que procedan, en las parcelas de origen obligadas a cesión y salvo que el interesado optase por la modalidad de cesión sin derecho a aprovechamiento prevista en el Artículo 11.9.4.3º de las NNUU del PGOU.
- b) En las parcelas con saldo neto defectuoso de aprovechamiento, la cesión comportará el otorgamiento de reserva de aprovechamiento, a los efectos previstos en el Artículo 63.4 de la LOUA.
- c) La cesión requiere la normalización de la finca lucrativa resultante, si procede, a cuyos efectos se suscribirá acta de tira de cuerda y se otorgará licencia de segregación del suelo a ceder.
- d) No podrá resolverse el expediente de licencia urbanística hasta no haya sido formalizada la cesión a favor del Ayuntamiento.
- e) Además de lo anterior, el interesado deberá cumplir el resto de los deberes urbanísticos vinculados a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, contenidos en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU y en la presente Ordenanza.
4. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá adelantar la obtención de dichos suelos por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en particular los descritos en el Artículo 139.1 de la LOUA. Si del mecanismo de obtención resultara costo económico al Ayuntamiento, éste pasará a ser titular de defectos de aprovechamiento con derecho a resarcimiento en los términos previstos en las transferencias de aprovechamiento urbanístico.
5. Las dotaciones y viarios públicos que el PGOU designa como obtenidos se presumen de titularidad municipal, habilitando a la administración urbanística actuante a su ocupación y puesta a disposición de la actividad urbanizadora, salvo prueba en contrario.

#### **Artículo 16. Transferencias de aprovechamiento urbanístico. Supuestos y procedimiento.**

1. La Transferencia de aprovechamiento urbanístico es la técnica que tiene como finalidad conseguir el equilibrio entre defectos y excesos del aprovechamiento objetivo respecto del subjetivo en el seno de una determinada área de reparto. Con carácter general este es el instrumento para hacer efectivo el principio de equidistribución de beneficios y cargas en los supuestos previstos en el artículo 10.3.14 del PGOU, a cuyos efectos cada Área de

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

Regularización e Integración Urbano-Ambiental está definida expresamente como Área de Reparto independiente, según el apartado 2.3 del artículo 10.3.12 del PGOU.

2. El órgano competente para la aprobación de toda transferencia de aprovechamiento urbanístico es el Alcalde, o, en su caso, el órgano municipal en que haya delegado la competencia sobre la materia.

La propuesta de Transferencia de aprovechamiento urbanístico deberá ser suscrita por los titulares de los suelos que tengan exceso y defecto de aprovechamiento objetivo, siempre que tengan capacidad de disponer.

3. La propuesta deberá contener adjuntos los planos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados, y deberá formalizarse en escritura pública, salvo que uno de los propietarios sea una Administración Pública, en cuyo caso, será suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad la certificación administrativa del acuerdo de transferencias de aprovechamiento celebrado entre la Administración y los particulares.
4. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, previa inscripción en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos, con arreglo a lo establecido en el artículo 65 de la LOUA.
5. Los interesados solicitantes de la Transferencia de aprovechamiento urbanístico deberán costear los gastos que se generen.

### **Artículo 17. Reservas de aprovechamiento urbanístico.**

1. En caso de que el propietario de suelo destinado a dotación pública, espacio libre o zona verde proceda a la cesión voluntaria y gratuita de su suelo a la Administración urbanística, podrá constituirse a favor de dicho propietario la reserva de su aprovechamiento subjetivo, siempre que no se produzca, por su parte, la adquisición directa e inmediata de un excedente de aprovechamiento urbanístico a través de una transferencia de aprovechamiento urbanístico o proceda el autoajuste con parcela excedentaria del mismo propietario.

También podrá constituirse reservas de aprovechamiento urbanístico en los demás supuestos señalados en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU.

2. En todo lo no previsto en esta Ordenanza, será de aplicación a las reservas de aprovechamiento urbanístico lo dispuesto en el artículo 63 de la LOUA.

### **Artículo 18. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión.**

1. En los supuestos señalados en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, la equidistribución de beneficios y cargas se hará efectiva por medio de la compensación monetaria sustitutiva.
2. Las compensaciones monetarias sustitutivas requerirán acuerdo de elevación a definitiva de la liquidación de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parcela; dicho acuerdo

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

deberá incluir una valoración realizada por la Administración urbanística del aprovechamiento objeto de cesión.

3. El cumplimiento del deber de cesión mediante abono de la compensación monetaria sustitutiva de los excesos de aprovechamiento deberá inscribirse en el Registro Municipal de Transferencias de aprovechamiento urbanístico y determinará la patrimonialización de dicho aprovechamiento y el derecho a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 19. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión del 10% del AM.**

1. En los supuestos señalados en el apartado 3.3 del artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, la cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se podrá hacer efectiva por medio de la compensación monetaria sustitutiva.
2. Cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento, este deber será sustituido por el abono de su compensación monetaria sustitutiva.
3. Las compensaciones monetarias sustitutivas requerirán acuerdo de elevación a definitiva de la liquidación de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parcela; dicho acuerdo deberá incluir una valoración realizada por la Administración urbanística del aprovechamiento objeto de cesión.
4. El cumplimiento del deber de cesión mediante abono de la compensación monetaria sustitutiva de los excesos de aprovechamiento deberá inscribirse en el Registro Municipal de Transferencias de aprovechamiento urbanístico y determinará la patrimonialización de dicho aprovechamiento y el derecho a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **Sección 2ª Urbanización primaria**

#### **Artículo 20. Contenidos de la urbanización primaria.**

1. La urbanización primaria en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental comprende como mínimo la dotación de los servicios urbanísticos de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica en BT, acceso rodado por vía pública, así como aquellos otros que sean necesarios para que el suelo alcance la condición de solar, conforme a lo previsto en el Artículo 7.2.4 de las NNUU del PGOU.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá exigir, como complemento de la urbanización primaria, obras relativas a la evacuación de aguas pluviales cuando razones técnicas así lo aconsejen, o establecer determinaciones relativas a la escorrentía de las parcelas, con carácter obligatorio para sus propietarios.
3. No podrá concederse la legalización de edificaciones existentes, ni licencias de edificación de obra nueva, hasta que la urbanización primaria esté totalmente ejecutada.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

### **Artículo 21. Ejecución de la urbanización primaria.**

1. La ejecución de la Urbanización Primaria se realizará, bien por los particulares, bien por el Ayuntamiento, mediante formas de gestión directa o indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en el PGOU y el proyecto de obras de urbanización, y en cualquier caso conforme a las Secciones 5ª y 6ª de este Capítulo.
2. Una vez ejecutadas las obras de urbanización primaria el suelo tendrá la condición de apto para la edificación.
3. La verificación de haber costeadado obras correspondientes a la Urbanización Primaria dará a los particulares el derecho a las correspondientes deducciones en la liquidación de cargas urbanísticas.
4. Los elementos de Urbanización Primaria, que hayan sido ejecutados con anterioridad al desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, deberán estar incluidos en el contenido del proyecto de obras de urbanización, siendo requisito indispensable para su aprobación, la emisión por la compañía suministradora del servicio de un informe favorable a la convalidación de los elementos de la urbanización primaria existentes.

### **Sección 3ª Urbanización secundaria y completa.**

#### **Artículo 22. Contenidos de la urbanización secundaria.**

1. La urbanización secundaria en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental comprende la dotación de los servicios urbanísticos de saneamiento de pluviales, redes de telefonía y telecomunicaciones, cualesquiera energía alternativa a la electricidad, y todas las obras necesarias para la puesta en servicio de los suelos dotacionales, como jardinería, cerramiento de parcelas de equipamiento sin uso actual, aparcamientos públicos, etc.
2. La totalidad de la urbanización primaria y secundaria tiene la consideración de urbanización completa o simplemente urbanización.

#### **Artículo 23. Ejecución de la urbanización secundaria.**

1. La ejecución de la Urbanización Secundaria se realizará, bien por los propietarios o promotores, bien por el Ayuntamiento, mediante formas de gestión directa o indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en el PGOU y el proyecto de obras de urbanización, y en cualquier caso conforme a las Secciones 5ª y 6ª de este Capítulo.
2. Los particulares no obtendrán licencia de legalización o de obra nueva, hasta que, una vez concluida la urbanización primaria, además asuman mediante declaración jurada, el compromiso de abonar los costes de urbanización correspondientes a la urbanización secundaria pendiente de ejecutar en el plazo improrrogable de siete años. En caso de que los particulares incumplan la obligación de pago de los gastos de urbanización en el plazo

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

establecido, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento correspondiente para hacer efectivo su cobro.

No obstante, antes del vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior, el obligado podrá solicitar el fraccionamiento o aplazamiento de la cantidad pendiente de pago correspondiente a los gastos de urbanización, en los términos establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; en el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana.

3. Los costes de urbanización mencionadas en el párrafo anterior, se calcularán individualizadamente con arreglo al Estudio Económico de cargas urbanísticas.
4. Se expedirá certificación administrativa del acuerdo relativo a la liquidación de costes estimados de la urbanización secundaria pendientes, a los efectos de que la afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar acceda al Registro de la Propiedad.
5. El compromiso del apartado 2º de este artículo, solo tendrá validez si va acompañado de la inscripción registral de la afección de la finca, o justificante de haber constituido garantía suficiente, mediante depósito en metálico del importe equivalente de los costes de urbanización secundaria pendientes de ejecutar.
6. Una vez realizada o pagada la urbanización secundaria el interesado podrá cancelar la afección mencionada en el apartado anterior, con arreglo a lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

#### **Sección 4ª. Obras de Urbanización de Sistemas Generales.**

##### **Artículo 24. Contenidos de los Sistemas Generales.**

1. Son Sistemas Generales los delimitados y establecidos como tales en los siguientes planos:
  - a) Plano de Ordenación Estructural 0.01 del PGOU.
  - b) Serie de Planos Sectoriales de Ordenación General, en particular:
    - S.01 Modelo de ciudad y Movilidad Sostenible
    - S.02 Red Básica de Abastecimiento
    - S.03 Red Básica de Saneamiento
    - S.05 Red Básica de Aguas Pluviales
    - S.06 Red de Alta y Media Tensión.
2. En todo caso, tienen la consideración de Sistema General:
  - a) Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes señalados como Parques Metropolitanos (D-EL-PM), Parques Urbanos (D-EL-PU), Áreas recreativas (D-EL-AR) y determinados fragmentos de vía pecuaria incorporados a la ordenación urbana (D-EL-VP).
  - b) Los Sistemas Generales Viarios, incluyendo la red municipal de carriles-bici.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

- c) Los Sistemas Generales correspondientes al ciclo del agua, incluyendo infraestructuras de posición en cabecera, intermedia y final (depósitos, estaciones elevadoras o de bombeo y EDARs) y las canalizaciones necesarias para asegurar la integridad de la red.
- d) Los Sistemas Generales correspondientes al suministro de energía eléctrica, incluyendo Subestaciones, líneas en AT/MT de conexión de aquellas a la red supramunicipal y de distribución a los centros de distribución; incluso las correcciones de las líneas existentes incompatibles con la ordenación establecida por el PGOU.

### **Artículo 25. Obligados al costeamiento o ejecución de los Sistemas Generales y grado de participación.**

- 1. Los propietarios que acometan actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) y en suelo urbano no consolidado tienen el deber de financiar (de forma proporcional a los aprovechamientos urbanísticos atribuidos al ámbito) la implantación de las redes de servicios de saneamiento, depuración, abastecimiento y electricidad que tienen el carácter de Sistema General, así como las del Sistema General Viario, que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general, de conformidad con el artículo 4.1.9 de las NNUU del PGOU.
- 2. El grado de participación de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental en el costeamiento de los Sistemas Generales está definido en el Anexo I de esta Ordenanza. En caso de duda, se utilizarán los criterios interpretativos dispuestos en la Memoria de Sostenibilidad del PGOU.

### **Artículo 26. Instrumentos para la implantación de los Sistemas Generales.**

- 1. Los Sistemas Generales incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, ya sea de forma independiente o de forma global para el conjunto de la ciudad, se ejecutarán como obras públicas ordinarias conforme a su proyecto técnico requerido por la legislación urbanística y/o, en su caso, sectorial.
- 2. Los Sistemas Generales también podrán incorporarse al contenido del proyecto de obras de urbanización del ámbito en que se localicen si resulta oportuno, en los supuestos y la forma prevista por el artículo 4.1.9 de las NN.UU del PGOU.

### **Artículo 27. Financiación de la ejecución de los Sistemas Generales.**

- 1. La financiación podrá instrumentarse a través de los siguientes medios:
  - a) Mediante el establecimiento de cuota de aplicación directa por unidad de aprovechamiento, exigible en los procedimientos asistemáticos con carácter previo a las resoluciones de otorgamiento de licencias de obra nueva y legalización.
  - b) Mediante acuerdo del beneficiario de la actuación y la empresa suministradora, que deberá ser aportado a la Administración Urbanística.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

c) Mediante canon de prestación de servicio público, conforme a la legislación sectorial de aplicación del respectivo servicio.

d) Con cargo a los Presupuestos generales del Ayuntamiento.

2. En el supuesto a) del apartado anterior el criterio de reparto de la obligación de costeamiento de los Sistemas Generales previstos en el artículo 24.2 de esta Ordenanza, se realizará mediante el establecimiento de una cuota expresada en euros por unidad de aprovechamiento atribuida al ámbito por el PGOU, a cuyo efecto el Ayuntamiento elaborará en el Anexo 1 los estudios técnicos sobre el alcance de las obras a ejecutar y su importe, desarrollando las estimaciones realizadas en el Estudio Económico e Informe de Viabilidad de este PGOU, con su adecuada distribución proporcional, y determinará, en consecuencia, el importe de dicha cuota por estos conceptos.
3. Los particulares no obtendrán licencia de legalización o de obra nueva, hasta que, una vez concluida la urbanización primaria, asuman mediante declaración jurada, el compromiso de cumplir el deber de financiar las obras correspondientes a los Sistemas Generales descritos en el artículo 24.2 de esta Ordenanza, o bien, constituyan garantía suficiente mediante depósito en metálico.
4. El compromiso del apartado anterior de este artículo, sólo tendrá validez si va acompañado de la inscripción registral de la afección de la finca, o justificante de haber constituido garantía suficiente mediante depósito en metálico del importe equivalente a la cuota estimada resultante del Anexo I de esta Ordenanza, calculada conforme al apartado 2 de este artículo.
5. A los efectos de que la afección de la finca acceda al Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento expedirá certificación administrativa en la que conste la cuota estimada resultante de la liquidación aprobada por Estudio de Cargas Urbanísticas correspondientes a los Sistemas Generales del artículo 24.2 de esta Ordenanza.
6. Caso de sobrevenir posteriormente los supuestos de las letras b), c) o d) del artículo 27.1 de esta Ordenanza, dicha cuota no será exigible, sin perjuicio del régimen transitorio que se determine para los sujetos pasivos que hubieren hecho efectiva su obligación.

#### **Sección 4ª. Ejecución asistemática de gestión privada.**

#### **Artículo 28. Criterios para la delimitación de Ámbitos Preferentes de Ejecución.**

1. Los ámbitos preferentes de ejecución deberán delimitarse justificadamente en base a la viabilidad técnica que sea precisa para la ejecución de las obras previstas, según los criterios siguientes:
  - a) Cuando contengan obras del ciclo del agua (red de abastecimiento y redes de saneamiento) prevalecerá la delimitación necesaria según el punto 2 de este mismo artículo.
  - b) En los demás servicios, según proceda.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

2. En el Anexo II de esta Ordenanza se incluye una delimitación orientativa de las cuencas hidráulicas; dichas cuencas hidráulicas garantizan la ejecución del saneamiento por gravedad y en consecuencia se consideran idóneas como marco de referencia para la ejecución de obras de urbanización; la alteración de dichas cuencas para su delimitación como ámbitos preferentes de ejecución deberá justificarse técnicamente.
3. El procedimiento administrativo para la delimitación de dichos ámbitos será el establecido en el artículo 106 de la LOUA para la delimitación de unidades de ejecución.
4. En cualquier caso se considerarán obras vinculadas al ámbito preferente de ejecución las conexiones exteriores que sean precisas para garantizar la funcionalidad de las obras interiores.

### **Artículo 29. Ejecución asistemática de las obras de urbanización en los ámbitos preferentes de ejecución.**

1. Los propietarios de parcelas en ámbitos preferentes de ejecución estarán obligados a presentar un proyecto de obras de urbanización que incluirá al menos toda la Urbanización Primaria y aquellas obras externas de conexión que fueran necesarias para la funcionalidad de los servicios.

La tramitación y aprobación de los proyectos de obras de urbanización se realizará conforme a lo previsto en los artículos 88 y ss del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local. Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización mencionadas en el párrafo anterior, los propietarios deberán prestar garantía suficiente con arreglo al artículo 14.1.7 y 14.1.9 de las NN.UU del PGOU, salvo que dichas obras de urbanización se encomienden al Ayuntamiento o a empresa municipal con capacidad de prestación de servicios, en cuyo caso quedarán exentos de constituir dicha garantía.

2. La obras de urbanización previstas en el proyecto serán financiadas por los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito preferente de ejecución, de forma proporcional, con arreglo al Estudio Económico de Cargas Urbanísticas que acompaña esta Ordenanza, pudiendo encomendar su ejecución tanto a empresa privada, como al Ayuntamiento o sociedad dependiente con suficiente solvencia económica, financiera, técnica o profesional.
3. Finalizadas y entregadas las obras de urbanización a la Administración actuante, el Ayuntamiento practicará liquidación definitiva, en en siguiente sentido: cuando el coste de las obras de urbanización resultante de la ejecución del proyecto sea superior al aprobado en el Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I, la diferencia tendrá la consideración de ingreso a cuenta de la urbanización secundaria, con la consiguiente deducción de la afección de la finca al cumplimiento de dicha urbanización. En caso inverso, el obligado deberá abonar una cuota urbanística por un importe equivalente a la diferencia, antes de la resolución del procedimiento de legalización.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

4. El Ayuntamiento en ningún caso concederá licencia de legalización, de obra nueva, ni primera ocupación o utilización, hasta que el interesado acredite en el expediente el cumplimiento de la obligación de costear las obras de urbanización, en los términos del artículo 43.4 a) de esta Ordenanza.
5. La ejecución de las obras estará sujeta a las normas generales municipales relativas a necesidad de replanteo, así como a la plena disponibilidad de los suelos destinados a viarios, bajo la forma de autorización expresa si no se ha formalizado cesión. Dichas autorizaciones se harán constar expresamente en el Acta de Replanteo, y se documentarán como anexo a la misma.
6. Cuando los promotores no dispongan de los terrenos necesarios para llevar a cabo la urbanización bajo la modalidad de autorizaciones previstas en el párrafo anterior, podrán recabar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad expropiatoria como beneficiarios de la misma.
7. La recepción de las obras de urbanización se realizarán en los términos previstos en el artículo 154 de la LOUA y el 14.1.8 de las NN.UU del PGOU. No obstante, la recepción podrá ser parcial si se refiere a un área urbanizada que constituya una unidad funcional directamente utilizable.
8. En ningún caso cabrá la recepción aislada de infraestructuras, si bien podrá autorizarse la puesta en servicio de determinadas redes mediante el procedimiento previsto en el apartado 8 de la DA5ª de la ley 6/2016. El acta de puesta en servicio podrá suscribirse:
  - Como documento Anexo y simultáneo al Acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización, en los casos en que, una vez validada la red con la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, se estime operativa sin más trámite ni obra añadida.
  - En cualquier momento intermedio a la ejecución de la urbanización, cuando la red haya alcanzado dicha condición de operativa.
9. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá suscribir convenio urbanístico con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, para determinar y concretar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico expuestas en esta Ordenanza y en el PGOU.

#### **Sección 6ª. Ejecución asistemática de gestión pública.**

##### **Artículo 30. Delimitación de unidades fiscales.**

1. En cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, podrán formularse propuestas para la delimitación de unidades fiscales de ejecución en ámbitos concretos de las áreas de regularización en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del PGOU, preferente y justificadamente referidas a las cuencas hidráulicas mínimas definidas gráficamente en el Anexo II.
2. Las unidades fiscales a las que se refiere el párrafo anterior tendrán como único objeto la financiación de las infraestructuras, servicios y equipamientos previstos por el planeamiento a través de cuotas que se tramitarán y recaudarán como contribuciones especiales, de

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

acuerdo con la legislación establecida en el Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.

3. La delimitación de unidad de ejecución fiscal deberá cumplir con los requisitos del art. 105.1 de la LOUA.
4. La delimitación de unidades fiscales se realizará por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA y sus disposiciones de desarrollo, correspondiendo la competencia al Alcalde y pudiendo ser objeto de delegación conforme al artículo 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL).

### **Artículo 31. Ejecución asistemática de las obras de urbanización en las unidades fiscales.**

1. Si la urbanización es efectuada por la Administración actuante el instrumento de ejecución necesario será el proyecto de obras de urbanización. Su contenido deberá referirse, como mínimo, a las obras de urbanización primarias de ejecución y aquellas obras externas de conexión que fueran necesarias para la funcionalidad de los servicios.
2. Las unidades fiscales delimitadas constituyen el ámbito territorial al que han de referirse los proyectos de obras de urbanización.
3. El régimen jurídico aplicable a los proyectos de obras de urbanización se contiene en el artículo 88 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, correspondiendo al Ayuntamiento su tramitación y aprobación, bien de oficio o a solicitud de los particulares titulares de edificaciones, construcciones, instalaciones y terrenos incluidos en la unidad fiscal. En cualquier caso será de aplicación lo previsto en los artículos 14.1.4 a 14.1.9 de las NNUU del PGOU.
4. La ejecución de las obras estará sujeta a las normas generales municipales relativas a necesidad de replanteo, garantías económicas, así como a la plena disponibilidad de los suelos destinados a viarios, bajo la forma de autorización expresa si no se ha formalizado cesión, circunstancia que se hará constar expresamente en el Acta de Replanteo.
5. Cuando no se disponga de los terrenos necesarios para llevar a cabo la urbanización bajo la modalidad de autorizaciones previstas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento está facultado para el ejercicio de la potestad expropiatoria.
6. En ningún caso cabrá la recepción aislada de infraestructuras, si bien podrá autorizarse la puesta en servicio de determinadas redes mediante el procedimiento previsto en el apartado 8 de la DA5ª de la ley 6/2016. El acta de puesta en servicio podrá suscribirse:
  - Como documento Anexo y simultáneo al Acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización, en los casos en que, una vez validada la red con la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, se estime operativa sin más trámite ni obra añadida.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- En cualquier momento intermedio a la ejecución de la urbanización, cuando la red haya alcanzado dicha condición de operativa.

**Artículo 32. Liquidación de los costes de urbanización.**

1. Los costes de urbanización correspondientes a las infraestructuras, servicios y/o equipamientos adscritos al ámbito de la unidad fiscal, se calcularán tomando como referencia el presupuesto o cuadro de precios contenido en el proyecto de obras de urbanización y sustituirán a los determinados con carácter informativo en el Anexo I de esta Ordenanza.
2. Una vez calculados los costes de urbanización, el Ayuntamiento adoptará el acuerdo de imposición de contribuciones especiales, con el fin de costear las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.

La exacción de las contribuciones especiales precisará la previa adopción del acuerdo de imposición en cada caso concreto.

3. El Ayuntamiento podrá exigir por anticipado el pago de las contribuciones especiales, con arreglo a lo establecido en el artículo 33 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.
4. Finalizada las obras de urbanización se procederá a señalar los sujetos pasivos, la base y las cuotas individualizadas definitivas, girando las liquidaciones que procedan y compensando como entrega a cuenta los pagos anticipados que se hubieran efectuado.
5. Una vez determinada la cuota a satisfacer, la corporación podrá conceder, a solicitud del sujeto pasivo, el fraccionamiento o aplazamiento de aquélla por un plazo máximo de cinco años, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana.
6. En todo lo no previsto en esta Ordenanza, sera de aplicación a las contribuciones especiales lo dispuesto en los artículos 28 a 37 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza Fiscal reguladora de las Contribuciones Especiales.
7. Con el fin de asegurar el cumplimiento del principio de equidistribución de beneficios y cargas, una vez que el sujeto pasivo haya satisfecho la cuota individualizada se procederá a realizar la liquidación definitiva resultante del ajuste con el Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I de esta Ordenanza, de forma que cuando la cuota de la contribución especial abonada sea superior al coste de urbanización que proporcionalmente resulte de la aplicación del Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I, esta diferencia tendrá la consideración de un ingreso a cuenta de los costes de la urbanización secundaria, deduciéndose ese importe de la afeción registral de la finca al cumplimiento de las obras de urbanización secundaria. En caso inverso, el obligado deberá abonar la diferencia antes de la resolución del procedimiento de legalización.



200671a14711050baa507e21d30908339D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d30908339D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

### **Sección 7ª. Efectos y consecuencias de los desajustes temporales derivados de la aprobación de APE o UFE.**

#### **Artículo 33. Viabilidad de los ámbitos delimitados como APE o UFE.**

1. La viabilidad técnica de la ejecución de obras de urbanización primaria en los ámbitos delimitados como APE o UFE será justificada, en los correspondientes proyectos, incluyendo la descripción completa de las obras de conexión exterior que pudieran derivarse del adelanto temporal en la secuencia completa de ejecución, con respecto a ámbitos colindantes. Dicha justificación deberá asimismo establecer las bases para la compensación económica de los costes correspondientes a la urbanización, conforme a las reglas de los apartados a 7 de este mismo artículo.
2. Las conexiones exteriores deberán resolverse preferentemente por viales existentes abiertos al uso público, sin perjuicio de que:
  - a) El promotor público o privado de la urbanización pueda señalar dichas conexiones por futuros suelos públicos, aportando documentación acreditativa de la conformidad de sus actuales propietarios.
  - b) El Ayuntamiento pueda adelantar la obtención de los futuros espacios públicos necesarios para la ejecución de dichas conexiones, según el artículo 15.3 de esta Ordenanza. Dicha decisión es discrecional y no genera obligación inmediata para el Ayuntamiento.
3. Cuando se apruebe delimitación de APE o UFE y la estimación favorable de su viabilidad requiera la ejecución de conexiones exteriores, en los términos previstos en esta Ordenanza, adelantando la lógica secuencia temporal derivada de su posición en el territorio, procederá la compensación económica de los costes correspondientes a la urbanización, según las reglas siguientes.
4. El proyecto de urbanización dirimirá si las conexiones exteriores forman parte de la urbanización primaria de futuros ámbitos colindantes, o son sistemas generales, o ambas cosas, estableciendo su repercusión económica de forma separada.
5. El importe de conexiones exteriores que tengan carácter de sistemas generales será deducible en las liquidaciones individuales posteriores, hasta el máximo obligado por la Ordenanza.
6. El importe de conexiones exteriores que tengan carácter de urbanización primaria de futuros ámbitos colindantes será deducible en las liquidaciones individuales posteriores, hasta el máximo obligado por la Ordenanza.
7. Los diferenciales a los que pudiera haber lugar no generarán deducción, compensación ni derecho indemnizatorio a favor de los beneficiarios del proyecto de urbanización, debiendo ser asumidos a su costa.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

### Capítulo III. Ejecución sistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

#### Artículo 34. Régimen general de la Gestión Sistemática.

1. La ejecución sistemática se llevará a cabo en ámbitos territoriales coincidentes preferentemente con las cuencas hidráulicas delimitadas como Anexo II de esta Ordenanza. Determinados estos ámbitos, el Ayuntamiento, de oficio o a solicitud de interesado, delimitará unidades de ejecución, de conformidad con el artículo 106 de la LOUA, con el fin de llevar a cabo todas actuaciones urbanizadoras integradas en ese ámbito.
2. Si en la delimitación de unidad de ejecución los solicitantes optaren por la gestión sistemática en las modalidades de compensación o cooperación, será de aplicación en todo el desarrollo posterior lo previsto con carácter general, según el caso, en la legislación urbanística vigente.
3. Antes de que finalice el segundo cuatrienio el ámbito deberá contar con todos los instrumentos de planificación pormenorizada, equidistribución y ejecución definitivamente aprobados. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto. Por regla general se entenderá que el plazo para la finalización de las obras de urbanización será de 18 meses desde su inicio, debiendo comenzar en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. No obstante, los plazos previstos en el proyecto de urbanización se podrán ampliar justificadamente, con arreglo al Artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJ-PAC).

#### Artículo 35. La obtención de suelos dotacionales en la gestión sistemática.

1. Con carácter general la obtención de suelos dotacionales tendrá lugar mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá adelantar la obtención de dichos suelos por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en particular los descritos en el Artículo 139.1a) de la LOUA. Si del mecanismo de obtención resultara costo económico al Ayuntamiento, éste pasará a ser titular de defectos de aprovechamiento con derecho a resarcimiento por compensación económica previa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

#### Artículo 36. Sustitución de la gestión asistemática por sistemática.

1. El Ayuntamiento, una vez finalizado el 2º cuatrienio de la programación del Plan General sin que la gestión asistemática se hubiese iniciado, podrá declarar el conjunto del área de regularización como ámbito para la aplicación del sistema de cooperación con elección preferente de la reparcelación económica dirigida a la obtención de terrenos dotacionales, ajuste de aprovechamiento y complementos de la obra urbanizadora pendiente.
2. Esta misma solución podrá ser aplicada mediante la delimitación de unidad de ejecución, incluso discontinua, para exigir el cumplimiento de deberes urbanísticos a aquellos propietarios de las áreas de regularización en que se haya llevado a cabo la gestión asistemática y no hayan asumido totalmente los compromisos en los plazos ordinarios fijados

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

de conformidad con las previsiones del Plan, o la transformación física del suelo no haya sido concluida.

### **Capítulo IV. Especialidades de la gestión de complejos inmobiliarios.**

#### **Artículo 37. Ámbito de aplicación.**

1. Serán de aplicación los contenidos de este Capítulo IV a las parcelas en las que, cumpliendo las condiciones del artículo 11.9.6.2 de las NNUU del PGOU, resulte imposible la segregación de fincas registrales independientes, por imposibilidad de cumplir los preceptos de forma y dimensiones establecidos en las NNUU del PGOU, acceso a viario público o por cualquier otra razón de índole técnico.
2. La exigencia de constituir complejos inmobiliarios lo es con independencia de la gestión sistemática o asistemática del suelo.

#### **Artículo 38. Condiciones para la constitución de complejo inmobiliario.**

1. Con carácter general será exigible la tramitación de estudio de detalle sobre la parcela en cuestión.
2. Excepcionalmente podrá evitarse la redacción del Estudio de Detalle, en caso de presentación de proyecto unitario de ejecución de la totalidad de las viviendas y espacios comunes, o de presentación conjunta de proyectos de legalización, en los términos del artículo 38.4 de esta Ordenanza..

#### **Artículo 39. Tramitación de Estudio de Detalle previo a Complejo Inmobiliario.**

1. La tramitación del Estudio de Detalle para Complejos Inmobiliarios se regirá por dispuesto en el art. 31 de la LOUA y demás disposiciones de desarrollo, con las siguientes especialidades.
2. En el Estudio de Detalle quedarán definidos de forma inequívoca los siguientes extremos:
  - a) Superficie bruta del complejo inmobiliario y superficie de cesión a que estuviera afecta la parcela, si ello procede.
  - b) Ordenación del complejo inmobiliario, con señalamiento de los espacios interiores de circulación, zonas comunes destinadas a ocio y esparcimiento, parcelas privativas y, sobre cada una de estas, área de movimiento de la edificación, altura máxima, edificabilidad y porcentaje de participación en el conjunto.
  - c) Justificación de la capacidad y suficiencia de los espacios interiores de circulación para la movilidad, la accesibilidad y la prestación de los servicios públicos de emergencia, en particular ambulancias y extinción de incendios.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

- d) Identificación gráfica y memoria descriptiva de las obras privadas de urbanización que servirán al complejo inmobiliario, garantizando el acceso de todas las parcelas privativas a los servicios urbanísticos comunes.
  - e) Acreditación de que el ámbito en el que se encuadra la parcela matriz está dotado de Urbanización Primaria, o en caso de preverse su ejecución en simultaneidad, previsión de los plazos de culminación de las mismas.
8. La aprobación inicial del estudio de detalle, o en su caso, la aprobación del proyecto unitario de ejecución o de las solicitudes conjuntas de legalización incluirá la liquidación de cargas urbanísticas.
9. En los casos de que el complejo inmobiliario venga a resolver la gestión interna de un conjunto de parcelas previamente parceladas y edificadas, donde no es posible la ordenación ex novo ni el acceso a la segregación en los términos del artículo 11.9.2 de las NNUU del PGOU, serán de aplicación las siguientes:
- a) El Estudio de Detalle limitará sus exigencias conforme a lo previsto en el artículo 11.9.6.2.10 de las NNUU del PGOU.
  - b) La excepcional evitación de presentar Estudio de Detalle mediante proyecto unitario será sustituida por la presentación conjunta de las solicitudes de legalización de todas las edificaciones servidas por el viario privado de acceso.

**Artículo 40. Licencia para la constitución de complejo inmobiliario.**

1. La concesión de licencia para la constitución de complejo inmobiliario estará sujeta a lo dispuesto en el PGOU y en el Estudio de Detalle regulado en el artículo anterior.
2. En los casos de presentación de proyecto unitario, la definición del complejo inmobiliario estará contenida en el mencionado documento, y la licencia del complejo inmobiliario se resolverá previa o simultáneamente a la de obra nueva.
3. En los casos de presentación conjunta de proyectos de legalización, los interesados deberán aportar un documento descriptivo que permita definición suficiente del complejo inmobiliario y el otorgamiento de la correspondiente licencia.
4. Con carácter previo a la concesión de licencia de constitución del complejo inmobiliario deberá quedar acreditado los siguientes requisitos:
  - a) Caso de existir obligación de cesión, a la efectiva cesión del suelo dotacional o viario que señale el PGOU.
  - b) El cumplimiento de las cargas urbanísticas correspondientes a la urbanización que resulten del modelo de gestión aplicable en cada caso.
5. La licencia de constitución de complejo inmobiliario se otorgará y expedirá bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga la constitución de dicho complejo inmobiliario. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

licencia, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. Si concurrieran simultáneamente la licencia de complejo inmobiliario y la de legalización u obra nueva en parcela servida por aquel, esta última no podrá ser resuelta hasta que se constituya el complejo inmobiliario.

### **TÍTULO IV. LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

#### **Capítulo I. Publicidad y liquidación de cargas urbanísticas.**

##### **Artículo 41. Liquidación y afección de los costes urbanísticos en la ejecución asistemática.**

1. Iniciado el procedimiento de legalización o edificación de obra nueva, el Ayuntamiento deberá incorporar al expediente un informe-liquidación de cargas urbanísticas correspondientes a los costes de urbanización ejecutada y pendiente de ejecutar, y liquidación de aprovechamientos, cuando el interesado haya optado por la ejecución asistemática del planeamiento.
2. La liquidación de costes urbanísticos contendrá la deducción de las cantidades realmente abonadas por el propietario que puedan ser acreditadas documentalmente:
  - a) Mediante cartas de pago de las exacciones y devengos correspondientes a los distintos plazos establecidos en el procedimiento de contribuciones especiales, supuesta ejecución de iniciativa pública en UFE.
  - b) Mediante certificación expedida por la empresa pública que en calidad de suministradora de servicios hubiera suscrito contrato de gestión con vecinos, supuesta ejecución de iniciativa privada en APE.
  - c) Mediante certificación expedida por la empresa pública que en calidad de suministradora de servicios acreditara la ejecución privada de la red, en casos de antigüedad superior a 5 años.
  - d) Mediante certificación expedida por el titular responsable de la ejecución, acompañada de los oportunos documentos bancarios, en el resto de casos de ejecución de iniciativa privada en APE.
3. En el supuesto de la letra c) del apartado anterior, la deducción se referirá al capítulo completo, sin perjuicio de la obligación relativa a la ejecución de trabajos de adecuación o conexión de lo existente.
4. En todo caso la licencia de legalización se obtendrá:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- a) Previo abono de la liquidación definitiva correspondiente a la urbanización primaria según Anexo 1 de esta Ordenanza, y de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de la obligación de efectuar la urbanización secundaria y de contribuir a la ejecución de sistemas generales, en los términos del artículo 23 de esta Ordenanza.
  - b) Previo abono de la liquidación definitiva de aprovechamientos en cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, en los términos del artículo 23 de esta Ordenanza.
5. Podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, en los casos de obra nueva, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 55 de la LOUA.
  6. Los interesados podrán solicitar la liquidación provisional de costes urbanísticos con carácter previo al procedimiento de legalización o edificación de obra nueva, que se hará sobre la identificación precisa de la finca, y sobre la manifestación del interesado respecto de superficie de parcela y superficie construida. El abono de las cantidades que resulten de dicha liquidación provisional será objeto de liquidación definitiva con motivo del expediente de legalización u obra nueva, y sin perjuicio de los ajustes que procedan consecuencia de la perfecta definición de superficie de parcela y superficie construida, según el correspondiente proyecto.

## **Capítulo II Licencias de edificación y legalización.**

### **Sección 1ª Disposiciones comunes.**

#### **Artículo 42. Competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas.**

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al Alcalde, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

#### **Artículo 43. Normas generales sobre el procedimiento.**

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, y a las especialidades procedimentales establecidas en la LOUA y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDU).
2. En el procedimiento de concesión de licencias deben constar en todo caso informe técnico e informe jurídico de los servicios municipales correspondientes sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
3. En los casos de conexión a redes existentes, deberá asimismo constar informe de la compañía suministradora sobre la aptitud y suficiencia de la misma; será subsanable en todo caso mediante proyecto de obras ordinarias de urbanización.
4. En todo caso, las solicitudes de licencia de obra nueva y de legalización, además de ir acompañadas de la documentación que se indica en los artículos siguientes, deberán justificar el cumplimiento de las obligaciones de ceder, equidistribuir y urbanizar mediante la aportación de los siguientes documentos:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

- a) Acreditación del cumplimiento del deber de urbanizar, que podrá resolverse mediante:
- Justificante expedido por la Tesorería Municipal o por el promotor del proyecto de obras de urbanización de haber cumplido la obligación de costear la parte proporcional correspondiente a la urbanización primaria.
  - Justificante de haber constituido garantía suficiente, por el importe correspondiente a la parte proporcional de los citados costes de urbanización primaria, en los casos en que esta haya iniciado su ejecución pero no esté concluida.
  - Compromiso de abono de la liquidación de gastos de urbanización primaria que resulte del expediente de licencia de legalización o de obra nueva, en los casos en que esta haya iniciado su ejecución pero no esté concluida.
  - Justificante expedido por la Tesorería Municipal de haber cumplido la obligación de costear la parte proporcional correspondiente a la urbanización primaria, según liquidación practicada al efecto, cuando la urbanización primaria esté concluida.
- b) Copia de escritura pública en la que conste la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones, viarios, espacios libres y zonas verdes que recayeren sobre la parcela, y, en su caso, acreditación del cumplimiento del deber de cesión, que podrá resolverse mediante:
- Justificante del abono de la correspondiente compensación monetaria sustitutiva resultante de los excesos de aprovechamiento urbanístico.
- c) Copia de escritura pública en la que conste la cesión del terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, o, en su caso, acreditación del cumplimiento del deber de cesión, que podrá resolverse mediante:
- Justificante del abono de la correspondiente compensación monetaria sustitutiva.
- d) Declaración jurada con el compromiso de abonar los gastos de las obras de urbanización secundaria pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de dicho compromiso, o justificante de haber constituido garantía suficiente mediante depósito en metálico.
- e) Declaración jurada con el compromiso de cumplir los deberes de financiación de los Sistemas Generales, acompañada de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de dicho compromiso, o justificante de haber constituido garantía suficiente mediante depósito en metálico.
5. En los casos en que se aporten los compromisos mencionados en el apartado anterior y alcanzado el momento de su abono, se otorgará al interesado plazo de 6 meses para su abono, plazo durante el cual el expediente quedará en suspenso. Caso de incumplirse dicha

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

obligación, se entenderá desistido de la solicitud y procederá la caducidad del expediente, sin más trámite.

6. Cuando la posición de la parcela permita su consideración de solar sin necesidad de haberse iniciado la ejecución de la urbanización primaria correspondiente a su Área de Regularización, o a la subcuenca que proceda dentro de la misma, lo que se acreditará mediante los oportunos informes de las empresas suministradoras relativos a la presencia y suficiencia de las redes para los fines propuestos, será admisible el inicio del expediente de legalización o de obra nueva, quedando obligado el propietario a satisfacer las liquidaciones correspondientes a la urbanización primaria, compensación monetaria sustitutiva del deber de cesión del 10% del AM, y compensación monetaria sustitutiva resultante de los excesos de aprovechamiento urbanístico.
7. En todo lo no dispuesto en esta Ordenanza será de aplicación lo establecido en los artículos 169 y siguientes de la LOUA, el RDU y los artículos 15.2.1 y siguientes de las NN.UU del PGOU.

#### Artículo 44. Inicio del procedimiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto.
2. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.
3. Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.
4. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.
5. Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deberán indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.
6. En todo caso, en el expediente de licencia urbanística deberá constar el cumplimiento de todas las obligaciones recogidas en el artículo 10.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### Artículo 45. Subsanción y reiteración de solicitudes.

1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

2. Declarado el desestimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obra en el que fue archivado.

### **Artículo 46. Resolución.**

1. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.
2. No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.
3. La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente los siguientes extremos:
  - a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
  - b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
  - c) Presupuesto de ejecución material.
  - d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de segregación de parcelas.
  - e) Nombre o razón social del promotor.
  - f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
  - g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga.
4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.
5. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la LOUA.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

#### Artículo 47. Plazos de resolución.

1. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:
  - a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
  - b) Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.
  - c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
  - d) Plazos para la total ejecución de las obras de urbanización primaria.
  - e) Mientras se tramita el procedimiento de constitución de complejo inmobiliario previo a la legalización o concesión de licencia de obra nueva.
2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.
3. En los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo indicados por la legislación estatal, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere presentado la documentación para entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

#### Sección 2ª Especialidades de la licencia de edificación de obra nueva.

##### Artículo 48. Licencia de edificación de obra nueva.

1. La concesión de licencia de edificación de obra nueva en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, está sujeta a lo establecido en los artículos 169 y siguientes de la LOUA, el RDU, artículos 15.2.1 y siguientes de las NN.UU del PGOU y la presente Ordenanza.

En cualquier caso, la licencia de edificación de obra nueva se otorgará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado siguiente y con arreglo a lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA.

2. Para obtener la licencia de obra nueva, el solicitante deberá acreditar la ejecución de todas las obras de urbanización primaria, además de presentar declaración jurada con el compromiso de abonar los costes de urbanización secundaria antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

### **Artículo 49. Licencia de Obra nueva en complejo inmobiliario.**

1. El otorgamiento de licencias de obra nueva en parcelas obligadas a la constitución de complejo inmobiliario está sujeta a la acreditación en el expediente de la efectiva constitución del mismo, y a la ejecución de las obras comunes de acceso y servicios urbanísticos básicos.
2. Según los casos, la ejecución de obras comunes en el complejo inmobiliario podrá resolverse como obras integradas en proyecto unitario de aquel, o presentando a estos efectos proyecto de obras ordinarias de urbanización de forma independiente. La ejecución de dichas obras, acreditada mediante su correspondiente certificado final de obra, es condición necesaria para el otorgamiento de las licencias de obra nueva.
3. Podrá otorgarse licencia de obra nueva independiente para cada una de las partes privativas del complejo inmobiliario, con sujeción al Estudio de Detalle o al proyecto unitario, según proceda.
4. Las licencias de obras se concederán previa liquidación de las cargas urbanísticas correspondientes a las cesiones obligatorias, al ajuste de las transferencias de aprovechamiento y de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en los términos exigidos en el 42.4 de esta Ordenanza y conforme al procedimiento establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título V de esta Ordenanza.

### **Sección 3ª Especialidades para la legalización de edificación existente.**

#### **Artículo 50. Legalización de edificación existente.**

1. Podrá iniciarse el procedimiento de legalización de edificaciones existentes conforme a lo establecido para las licencias de edificación de obra nueva establecido en la Sección 1 del Capítulo II del Título V de esta Ordenanza, con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización primaria del área de regularización, siempre y cuando la parcela soporte cumpla con el resto de las obligaciones establecidas en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, justificándolo en los términos fijados en el artículo 42.4 de esta Ordenanza.

Iniciado el procedimiento de legalización se suspenderá el plazo máximo para resolver el expediente hasta que la urbanización primaria esté ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento.

2. No obstante, dentro del marco establecido por el artículo 10.3.16 de las NN.UU del PGOU y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el solicitante de la legalización podrá acceder a la licencia provisional de uso prevista en el artículo 52 de esta Ordenanza, en los términos previstos en el mismo.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

**Artículo 51. Legalización edificación existente en complejo inmobiliario.**

1. El otorgamiento de licencias de legalización en parcelas obligadas a la constitución de complejo inmobiliario está sujeta a la acreditación en el expediente de la efectiva constitución del mismo, y a la ejecución de las obras comunes de acceso y servicios.
2. Para la ejecución de los espacios y obras comunes destinados a acceso, esparcimiento y servicios del complejo inmobiliario, los interesados deberán solicitar de forma independiente licencia mediante proyecto de obras ordinarias de urbanización. La ejecución de dichas obras, acreditada mediante su correspondiente certificado final de obra, es condición necesaria para el otorgamiento de las licencias de legalización.
3. Podrá otorgarse licencia de legalización independiente para cada una de las partes privativas del complejo inmobiliario, con sujeción al Estudio de Detalle o al documento técnico que acompaña a la escritura de constitución de constitución del complejo inmobiliario, según proceda.
4. Las licencias de legalización serán otorgadas previo cumplimiento de las cesiones obligatorias, liquidación de las cargas urbanísticas correspondientes al ajuste de las transferencias de aprovechamiento y de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, así como de los excesos de aprovechamiento que resultaren admisibles por dinero, debiendo justificarse según lo establecido en el artículo 42.4 de esta Ordenanza, y conforme al procedimiento establecido en la Sección 1 del Capítulo II del Título V de esta Ordenanza.

**Artículo 52. Licencia provisional de uso a edificaciones existentes en proceso de legalización.**

1. Con arreglo a lo establecido en el artículo 10.3.16 de las NN.UU del PGOU en relación con el apartado 7 de la DA5ª de la Ley 6/2016, una vez iniciado el procedimiento de legalización de edificaciones existentes, estas podrán acceder a una Licencia provisional de uso, siempre y cuando además de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, cumplan con los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 10.3.16 de la NN.UU del PGOU y no tengan totalmente ejecutada las obras de urbanización primaria.
2. Cuando se produzcan las circunstancias del párrafo anterior, el órgano municipal competente, de oficio o a solicitud de interesado, otorgará licencia provisional de uso hasta que, concluida la Urbanización primaria, el órgano competente pueda resolver la legalización con su licencia de primera ocupación o el AFO. Simultáneamente, se acordará la suspensión del plazo para resolver y notificar el procedimiento de legalización, durante el plazo necesario para la ejecución de las obras de urbanización primarias.
3. Desde el momento de finalización de la urbanización primaria el interesado queda obligado a completar, subsanar y aportar cuanta documentación fuera necesaria para que el Ayuntamiento pueda resolver la legalización de forma definitiva, conforme a lo previsto en el apartado 7 de este mismo artículo.
4. Una vez otorgada la licencia provisional de uso podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

5. La licencia provisional de uso comporta la autorización expresa de acometida a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la creación de nuevas edificaciones.
6. En todo caso, el otorgamiento de la licencia provisional de uso de la edificación requiere, además de la justificación de los requisitos mencionados en el apartado primero de este artículo, la presentación del documento que justifique el abono de los gastos de urbanización que estén ejecutados y a los que se pretenda la conexión.
7. Cuando la parcela adquiera la condición de solar por ejecución de la urbanización primaria, el Ayuntamiento, de oficio o a solicitud de interesado, levantará la suspensión y comenzará el computo del plazo de tres meses para resolver y notificar el proceso de legalización. Una vez legalizada la edificación el interesado en el plazo máximo de quince días deberá solicitar la licencia de primera ocupación con arreglo al artículo 53 de esta Ordenanza, o la declaración de asimilado a fuera de ordenación, según proceda.
8. En caso de ejecución privada del planeamiento, el órgano competente para otorgar la legalización declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad del procedimiento de legalización, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos los plazos previstos en el proyecto de obras de urbanización por causas no imputables a la Administración urbanística, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia de legalización.

El Ayuntamiento podrá conceder prorrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y con arreglo a lo establecido en el artículo 49 de la LRJ-PAC.

9. La declaración de caducidad extingue los efectos de la licencia provisional de uso de la edificación existente.

### **Capítulo III. Licencias de primera ocupación.**

#### **Artículo 53. Especialidades de la licencia de primera ocupación o utilización referida a edificaciones amparada en licencia de obras de nueva construcción, legalización de edificaciones existentes, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación.**

1. El otorgamiento de licencias de primera ocupación seguirá el procedimiento general de este Ayuntamiento conforme a la LOUA, el RDU y el artículo 15.1.19 de las NN.UU del PGOU.
2. La solicitud de licencia de primera ocupación se acompañará con compromiso del interesado de efectiva conexión a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de forma inmediata, lo que comportará asimismo:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d30908339D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d30908339D>

- a) El cegado y clausura de los pozos de agua, con demolición y desmontado de elementos accesorios (casetas, bombas, etc), y la conexión a la red de abastecimiento.
  - b) La sustitución de los pozos ciegos de fecales por la acometida a la red de saneamiento.
3. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización primaria, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40.3 de esta Ordenanza.
  4. La licencia de primera ocupación será denegada en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso del deber de urbanizar conforme al proyecto de obras de urbanización aprobado.
  5. Tanto la denegación como la concesión de la licencia de primera ocupación extingue los efectos de la declaración provisional de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación existente.
  6. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación sin que se hubiese notificado la resolución expresa, está podrá entenderse denegada.
  7. El Ayuntamiento denegará la licencia de primera ocupación cuando las construcciones, instalaciones y obras se realicen sin licencia de obras o de legalización o sin ajustarse a las condiciones de las mismas. En este caso el Ayuntamiento adoptará en el plazo máximo de seis meses las correspondientes medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado; estas medidas se harán constar en el Registro de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

**Artículo 54. Contratos de suministros de servicios.**

1. Con carácter general, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministros sin la presentación de:
  - a) Licencia de primera ocupación o utilización concedida, o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas, sin perjuicio de las excepciones recogidas en el apartado 2 del artículo 15.1.20 de las NN.UU del PGOU.
  - b) Acreditación documental suscrita por técnico competente de haber cumplido las obligaciones del artículo 53.2 a) y b).
2. Con carácter especial se podrán dar autorizaciones provisionales para los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, en el caso de edificaciones existentes que hubieran obtenido licencia provisional de uso conforme al artículo 52 de esta Ordenanza.

**Capítulo IV. Licencias de segregación.**

**Artículo 55. Régimen general aplicable a las segregaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

1. La concesión de licencias de segregación de parcelas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental se regirá por lo previsto en el Artículo 11.9.2 y ss de las NNUU del PGOU.
2. En caso de aprobación de Plan Especial conforme al Artículo 14 de esta Ordenanza, se estará obligado a lo dispuesto en dicho instrumento de ordenación pormenorizada.

### **Artículo 56. Obligaciones relativas a los actos de segregación.**

1. Si las parcelas objeto de segregación estuviesen afectas a cesiones para dotaciones públicas, incluso viario, se resolverá la cesión en el mismo acto de autorización de la segregación.
2. El otorgamiento de la licencia de segregación comporta la obligación de satisfacer el cumplimiento del deber de cesión del 10% del AM, y la inscripción registral del resto de costes urbanísticos asignables a las parcelas, en los términos del artículo 43 de esta Ordenanza.

### **Artículo 57. Segregación sobre viario privado.**

1. Se autoriza con carácter excepcional la segregación de parcelas que no dispongan de acceso rodado directo a vial público, conforme a lo previsto en el Artículo 11.9.2.5 de las NNUU del PGOU, a cuyos efectos los solicitantes deberán aportar:
  - a) Certificado expedido por técnico competente respecto de la suficiencia de los accesos para la prestación del servicio contra incendios, condiciones de uso público de los mismos y localización de acometidas y contadores de los servicios que se presten a través del vial privado.
  - b) Acreditación registral de la constitución de servidumbre de uso público sobre el vial privado, para facilitar el control y accesibilidad de los servicios públicos, en los términos previstos en el citado 11.9. 2.5 de las NNUU del PGOU.
2. Caso de resultar imposible el cumplimiento de los extremos mencionados, la resolución denegatoria de la segregación determinará la obligación de constituir complejo inmobiliario, en los términos que procedan.
3. Sin perjuicio de lo anterior, será de aplicación el Artículo 55 de esta Ordenanza relativo a las obligaciones relativas a los actos de segregación, repercutiéndose a los interesados de forma proporcional a su aprovechamiento.

### **Capítulo V. Licencias de actividad.**

#### **Artículo 58. Otorgamiento de licencias de actividad.**

1. Con carácter general son requisitos para la autorización de nuevas actividades que las construcciones hayan alcanzado la legalización o se propongan sobre edificios de obra nueva y cuenten con los servicios correspondientes a la urbanización primaria.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

2. En las solicitudes de actividad calificada se hará constar la situación urbanística de la edificación existente sobre la que se efectúa la solicitud, estando obligado el interesado a legalizar la misma de forma previa o simultánea a la resolución del expediente.
3. En las solicitudes de actividad inocua el interesado aportará declaración responsable sobre legalización de la construcción sobre la que se presenta comunicación. Si la edificación careciese de legalización, podrá el Ayuntamiento denegar la solicitud y proceder a la clausura del establecimiento.

**Capítulo VI. Otros actos sujetos a licencia.**

**Artículo 59. Licencias de cerramiento de parcela.**

Los propietarios de parcelas lucrativas podrán solicitar licencia para cerramiento de la misma sin necesidad de proceder a la legalización, estando obligado a la cesión de los terrenos de cesión obligatoria determinados en la ordenación pormenorizada del PGOU en cuestión. En estos casos, la liquidación de cargas urbanísticas determinará de forma simplificada la oportuna reserva de aprovechamiento correspondiente al suelo cedido, que será ajustada cuando corresponda en el expediente de legalización u obra nueva, según proceda.

**Artículo 60. Licencias de conservación y mantenimiento.**

1. Los propietarios de edificios existentes deberán acreditar la condición cuando menos del régimen transitorio de asimilado a fuera de ordenación para poder efectuar obras de conservación y mantenimiento de los mismos, o haber iniciado expediente de legalización en los términos de esta Ordenanza.
2. La autorización para ejecutar obras de conservación y mantenimiento en ningún caso podrán amparar obras encaminadas a aumentar el volumen edificado o incrementar el valor expropiatorio del inmueble.

**TÍTULO V. DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

**Artículo 61. Ámbito de aplicación.**

Podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

1. Las edificaciones incluidas en los asentamientos integrados en la ordenación del PGOU como Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que, situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida y sobre las mismas ya no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
2. Las edificaciones incluidas en los asentamientos integrados en la ordenación del PGOU como Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que, situándose en parcelas edificables, estén afectas a limitaciones sectoriales y sobre las mismas ya no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d30908339D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d30908339D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

jurídico infringido. El solicitante deberá acreditar la conclusión de la edificación con anterioridad a la causa limitativa.

3. Las edificaciones incluidas en los asentamientos integrados en la ordenación del PGOU como Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que, situándose en parcelas edificables, presentando disconformidad no sustancial con el PGOU y sobre las mismas ya no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, cuando sus titulares, voluntariamente, opten por no compensar económicamente al Ayuntamiento el exceso de edificabilidad materializada en relación con el aprovechamiento objetivo atribuido por el PGOU, conforme a lo dispuesto por el apartado 6.1 del artículo 10.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
4. Las edificaciones incluidas en los asentamientos no integrados en la ordenación urbanística del PGOU, si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

### **Artículo 62. Competencia y normas generales del procedimiento.**

1. Corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones incluidas en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.
2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, y a las especialidades procedimentales establecidas en el D. 2/2012 y en la presente Ordenanza.
3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica para la Hacienda Local.
4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que se trate de edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
5. En caso de que resulte viable la legalización, no procederá la declaración de AFO.

### **Artículo 63. Inicio del procedimiento.**

El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación, dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

- a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4 a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios par garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del D. 2/2012.

**Artículo 64. Instrucción del procedimiento.**

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.
2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del D. 2/2012.
3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:
  - a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
  - b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del D. 2/2012.
  - c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del D. 2/2012.
4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.
5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.
6. Además, el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad,

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

7. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

### **Artículo 65. Resolución del procedimiento.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:
  - a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
  - b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
  - c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDU.
  - d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del D. 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.
  - e) Acreditación de la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como la aptitud para el uso al que se destina.
2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud, acompañada de la documentación completa, tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 21 de esta Ordenanza.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.
4. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.
5. La resolución administrativa que se dicte declarando la instalación, edificio o construcción en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación, instalación o construcción en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, construcciones e instalaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.
6. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación del régimen asimilado al de fuera de ordenación, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
7. En las edificaciones que se hayan realizado sin licencia urbanística, el acceso a los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
8. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación transitoria del régimen asimilado al de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

##### Disposición Transitoria Primera. Construcciones edificadas o legalizadas en virtud de la Ordenanza de 2010.

Los propietarios de parcelas que hubieran obtenido licencias en aplicación de la REFORMA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICA aprobada definitivamente el 12.03.10 y publicada en el BOP de Cádiz nº 77 de fecha 27 de abril de 2010 y que hubieran sido objeto de liquidación de cargas urbanísticas en consecuencia, tendrán derecho a solicitar nueva liquidación en el marco del PGOU y de la presente Ordenanza, en virtud de la situación de suelo urbano no consolidado, aplicable a todos los conceptos que no hubieran adquirido firmeza.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

### **Disposición Transitoria Segunda. Edificaciones con expediente iniciado en virtud de la Ordenanza de 2010.**

Los propietarios de parcelas que hubieran solicitado licencias en aplicación de la REFORMA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICA aprobada definitivamente el 12.03.10 y publicada en el BOP de Cádiz nº 77 de fecha 27 de abril de 2010 y que hubieran abonado el primer pago inicial previsto en el artículo 13.1.A.1º de aquella, tendrán derecho a solicitar que dichas cantidades sean deducidas de los costes urbanísticos aplicables en el marco del PGOU y de la presente Ordenanza, actualizándose conforme al IPC en el periodo transcurrido entre la fecha de abono y la más actualizada al momento de la nueva liquidación.

### **Disposición Transitoria Tercera Solicitudes acogidas a la Ordenanza de 1999.**

A aquellas solicitudes de regularización de edificaciones localizadas en Áreas de Gestión Básica que fueran formalizadas con ocasión de la vigencia de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA Y SU RÉGIMEN ECONÓMICO aprobada el 26 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de Cádiz numero 98 de fecha 30 de abril de 1999 junto con sus distintas modificaciones (y que han sido derogadas en virtud de Resolución de fecha 18 de octubre de 2006) que tuvieran por objeto la habilitación de la regularización de edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística, se les reconoce el derecho a considerar las cantidades abonadas como cantidades a cuenta a los efectos de la presente Ordenanza. Dicho reconocimiento incluye el derecho de los particulares a solicitar al Ayuntamiento la elaboración de Documento Técnico apto para la regularización de la edificación.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES.**

#### **Disposición adicional primera. Determinación de la cuantía de la multa urbanística para los expedientes sancionadores en edificaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. Los expedientes sancionadores que tengan por objeto edificaciones cuya legalización o regularización se solicite conforme a la presente Ordenanza, culminarán con la imposición de una multa en su grado mínimo por importe del setenta y cinco por ciento del valor de la obra, de acuerdo con el artículo 219 de la LOUA.
2. Cuando la terminación del expediente de legalización obedeciera a su resolución favorable, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe, de conformidad con lo previsto en el artículo 208.2 de la LOUA.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

**Disposición adicional segunda. Creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.**

El Ayuntamiento de Chiclana deberá crear, conforme al artículo 65 de la LOUA, el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en un plazo no superior a tres meses desde la entrada en vigor de esta Ordenanza.

**Disposición adicional tercera. Cumplimiento por equivalencia de resoluciones firmes de restauración de la realidad física alterada.**

En los supuestos en que exista una resolución firme de restauración de la realidad física alterada sobre una edificación, construcción, instalación u obra situada en un ARG será de aplicación el cumplimiento por equivalencia, únicamente cuando los deberes establecidos en el PGOU y en los artículos 4 y 8 de esta Ordenanza hayan sido definitivamente cumplidos, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

**Disposición adicional cuarta. Actualización de cargas urbanísticas.**

Las cargas urbanísticas contenidas en el Anexo I de esta Ordenanza se actualizarán conforme a las siguientes reglas:

1. Los costes de todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente se actualizarán por años naturales desde la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, conforme a la variación del IPC para la provincia de Cádiz en el periodo considerado.
2. Las cargas referentes al valor del aprovechamiento se actualizarán por trienios naturales desde la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, o con ocasión de Revisión de Valores Catastrales, cuando ello suceda.

**DISPOSICION FINAL.**

La presente Ordenanza se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

**ANEXO I. ESTUDIO DE CARGAS URBANÍSTICAS**

**1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ARG, DE SUS ÁREAS DE REPARTO Y DE SUS APROVECHAMIENTOS MEDIOS.**

AREA DE REPARTO	AREA DE REGULARIZACIÓN		AM (UA/m <sup>2</sup> )
AR-SUNC-27	8-ARG-AL	ALBORADA	0,2337
AR-SUNC-28	8-ARG-BC	BATERÍA COLORADA	0,2081
AR-SUNC-29	8-ARG-HZ	HOZANEJOS	0,1727
AR-SUNC-30	8-ARG-MV	MARAVILLAS	0,1725
AR-SUNC-31	8-ARG-QI	LAS QUINTAS	0,1985
AR-SUNC-32	8-ARG-PI	PINARES DE	0,2140

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

		CHICLANA	
AR-SUNC-33	8-ARG-MA	MAJADILLAS ALTAS	0,1952
AR-SUNC-34	8-ARG-DE	DEHESILLA	0,2019
AR-SUNC-35	8-ARG-MR	MARQUESADO	0,2019
AR-SUNC-36	8-ARG-MB	MAJADILLAS BAJAS	0,2239
AR-SUNC-37	8-ARG-CU	CAULINA	0,1966
AR-SUNC-38	8-ARG-PH	PAGO DEL HUMO	0,1867
AR-SUNC-39	8-ARG-ME	MENUDITAS	0,2210
AR-SUNC-40	8-ARG-DI	DIPUTACIÓN	0,2566
AR-SUNC-41	8-ARG-CA	CARRAJOLILLA	0,2022
AR-SUNC-42	8-ARG-CI	CIRCUNVALACIÓN	0,1848

### 2. CUOTAS DE URBANIZACIÓN EN €/UA DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

ARG	URB. PRIMARIA (€/UA)	URB. SECUND (€/UA)	CONTRIB SSGG (€/UA)	CUOTA TOTAL (€/UA)
8-ARG-AL	33,83	41,16	29,68	104,67
8-ARG-BC	38,75	22,88	29,68	91,31
8-ARG-HZ	58,21	32,27	29,68	120,16
8-ARG-MV	66,83	25,42	29,68	121,93
8-ARG-QI	73,16	41,01	29,68	143,85
8-ARG-PI	29,19	26,95	29,68	85,82
8-ARG-MA	46,51	30,98	29,68	107,17
8-ARG-DE	30,79	27,98	29,68	88,45
8-ARG-MR	27,29	30,35	29,68	87,32
8-ARG-MB	46,15	38,09	29,68	113,92
8-ARG-CU	33,00	34,88	29,68	97,56
8-ARG-PH	39,69	32,18	29,68	101,55
8-ARG-ME	47,46	44,86	29,68	122,00
8-ARG-DI	41,27	33,42	29,68	104,37
8-ARG-CA	33,53	34,51	29,68	97,72
8-ARG-CI	41,34	37,53	29,68	108,55

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

3. VALOR UNITARIO DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO EN €/UA, APLICABLE A PARCELAS CON DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE SU APROVECHAMIENTO SUBJETIVO; APLICABLE ASIMISMO EN CASOS DE EXCESOS TOLERADOS.

ARG	VALOR DE LOS DEFECTOS (€/UA)
8-ARG-AL	61,09
8-ARG-BC	83,79
8-ARG-HZ	173,82
8-ARG-MV	183,52
8-ARG-QI	100,71
8-ARG-PI	113,32
8-ARG-MA	98,15
8-ARG-DE	87,27
8-ARG-MR	78,60
8-ARG-MB	81,81
8-ARG-CU	93,65
8-ARG-PH	39,88
8-ARG-ME	85,86
8-ARG-DI	180,61
8-ARG-CA	109,73
8-ARG-CI	82,37

4. VALOR UNITARIO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL AM EN €/UA URBANIZADA.

ARG	VALOR DE LOS DEFECTOS (€/UA)
8-ARG-AL	165,77
8-ARG-BC	175,10
8-ARG-HZ	293,99
8-ARG-MV	305,45
8-ARG-QI	244,56
8-ARG-PI	199,14
8-ARG-MA	205,32

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

8-ARG-DE	175,72
8-ARG-MR	165,92
8-ARG-MB	195,74
8-ARG-CU	191,21
8-ARG-PH	141,43
8-ARG-ME	207,86
8-ARG-DI	284,98
8-ARG-CA	207,45
8-ARG-CI	190,93

**5. VALOR UNITARIO DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO EN €/UA, APLICABLES EN PARCELAS CON EXCESOS DE APROVECHAMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS (INCLUYE LA PARTE PROPORCIONAL DEL 10% AM)**

ARG	VALOR DE LOS EXCESOS (€/UA)
8-ARG-AL	71,55
8-ARG-BC	92,92
8-ARG-HZ	185,84
8-ARG-MV	195,71
8-ARG-QI	115,09
8-ARG-PI	121,90
8-ARG-MA	108,86
8-ARG-DE	96,12
8-ARG-MR	87,33
8-ARG-MB	93,20
8-ARG-CU	103,40
8-ARG-PH	50,04
8-ARG-ME	98,06
8-ARG-DI	191,05
8-ARG-CA	119,51
8-ARG-CI	93,23

- Pág. 111 de 124 -

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

**6. VALOR UNITARIO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR CORRESPONDIENTES A LA URBANIZACIÓN PRIMARIA, DESGLOSADOS POR CAPÍTULOS EN €/UA OBJETIVO.**

ARG	APROV. OBJETIVO	SUBTOTAL EXPROP. (€/UA)	SUBTOTAL TRAB.PREV. (€/UA)	SUBTOTAL ABAST. (€/UA)	SUBTOTAL SAN. FECALES (€/UA)	SUBTOTAL BT (€/UA)	SUBTOTAL MT (€/UA)	SUBTOTAL ALUMBRADO (€/UA)	SUBTOTAL RSU (€/UA)	SUBTOTAL CERRAMIENTOS U1 (€/UA)	TOTAL U1 (€/UA)	TOTAL U1 (€)
8-ARG-AL	16.368	0,0195	6,1914	2,1447	6,5827	5,5090	5,3931	6,4186	0,2214	1,3499	33,8303	553.735
8-ARG-BC	82.738	0,0151	6,3384	2,5099	7,7034	6,4469	2,7767	7,5114	0,0438	5,4005	38,7460	3.205.768
8-ARG-HZ	70.104	0,0183	23,8218	2,0136	6,1802	5,1721	12,3656	6,0261	0,0517	2,5624	58,2119	4.080.888
8-ARG-MV	93.578	0,0193	41,7155	1,8197	5,5851	4,6741	5,6719	5,4458	0,0387	1,8584	66,8285	6.253.678
8-ARG-QI	128.495	0,0178	39,6079	2,5834	7,9292	6,6358	3,0297	7,7314	0,0353	5,5887	73,1591	9.400.583
8-ARG-PI	510.798	0,0213	2,5498	2,1805	6,6926	5,6009	1,1100	6,5257	0,0479	4,4651	29,1937	14.912.108
8-ARG-MA	187.824	0,0204	13,0492	2,5815	7,9232	6,6308	1,3195	7,7256	0,0772	7,1805	46,5079	8.735.297
8-ARG-DE	321.595	0,0150	12,4486	1,5002	4,6045	3,8535	0,7144	4,4897	0,0141	3,1491	30,7891	9.901.616
8-ARG-MR	722.798	0,0119	2,1459	2,0933	6,4249	5,3769	0,5136	6,2647	0,0351	4,4253	27,2915	19.726.267
8-ARG-MB	238.246	0,0214	10,3101	2,7905	8,5649	7,1678	2,3038	8,3513	0,0818	6,5625	46,1542	10.996.043
8-ARG-CU	314.973	0,0139	2,2523	2,2799	6,9975	5,8561	1,4623	6,8230	0,0173	7,2958	32,9980	10.393.489
8-ARG-PH	504.884	0,0064	10,6633	2,3773	7,2964	6,1063	0,6299	7,1145	0,0467	5,4487	39,6893	20.038.485
8-ARG-ME	157.449	0,0166	10,0631	2,5528	7,8352	6,5572	9,4304	7,6399	0,0288	3,3317	47,4557	7.471.858
8-ARG-DI	157.961	0,0595	9,8683	2,7546	8,4544	7,0754	2,8013	8,2437	0,0229	1,9946	41,2746	6.519.781
8-ARG-CA	559.947	0,0168	0,9326	2,5832	7,9286	6,6353	0,8852	7,7309	0,0364	6,7785	33,5276	18.773.693
8-ARG-CI	183.797	0,0114	7,4989	2,0625	6,3305	5,2979	3,7559	6,1726	0,0246	10,1897	41,3440	7.598.901
<b>TOTAL</b>	<b>4.251.555</b>											<b>158.562.190</b>

**Nota.** Los valores unitarios expresados incluyen 19% BI+GG, 21% IVA y 7% Gestión.

**7. VALOR UNITARIO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR CORRESPONDIENTES A LA URBANIZACIÓN SECUNDARIA, DESGLOSADOS POR CAPÍTULOS EN €/UA OBJETIVO.**

ARG	APROV. OBJETIVO	SUBTOTAL PLUVIALES (€/UA)	SUBTOTAL TELEFONIA (€/UA)	SUBTOTAL CERRAMIENTOS U2 (€/UA)	SUBTOTAL JARDINERIA (€/UA)	SUBTOTAL PAV. DEFINITIVA (€/UA)	TOTAL U2 (€)
8-ARG-AL	16.638	4,8196	2,2173	15,1618	6,1939	12,1022	673.754
8-ARG-BC	82.738	5,7333	2,6376	0,5218	1,3970	12,5939	1.893.336
8-ARG-HZ	70.158	4,5961	2,1144	0,0000	10,7481	14,7887	2.262.407
8-ARG-MV	93.489	4,1607	1,9141	4,2893	0,0000	15,0768	2.378.438
8-ARG-QI	128.294	5,9105	2,7191	4,9069	6,1959	21,3456	5.270.066
8-ARG-PI	495.262	5,1372	2,3633	3,3990	0,8325	16,0611	13.764.875
8-ARG-MA	185.626	5,9667	2,7449	3,0034	2,9451	16,6852	5.818.513
8-ARG-DE	320.531	3,4383	1,5818	7,8210	4,8776	10,3521	8.997.544
8-ARG-MR	715.158	4,8328	2,2233	7,3537	2,1232	14,1399	21.935.968
8-ARG-MB	227.474	6,6763	3,0714	4,8964	3,8414	21,4083	9.074.792
8-ARG-CU	314.823	5,2104	2,3970	5,1131	6,6775	15,5025	10.987.485
8-ARG-PH	504.543	5,4340	2,4999	7,3452	1,5491	15,3728	16.246.814
8-ARG-ME	154.825	5,9302	2,7282	3,6366	13,4194	19,9050	7.063.022
8-ARG-DI	163.913	6,0638	2,7896	2,8920	1,2536	19,2060	5.278.816
8-ARG-CA	550.837	5,9985	2,7596	4,4678	2,4342	19,4196	19.323.132
8-ARG-CI	182.242	4,7517	2,1860	3,6856	13,0270	14,1998	6.897.871
<b>TOTAL</b>	<b>4.206.551</b>						<b>137.866.833</b>



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



**AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**  
Secretaría General.

Nota. Los valores unitarios expresados incluyen 19% BI+GG, 21% IVA y 7% Gestión.

**8. RESUMEN URBANIZACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.**

ARG	SUBTOTAL EXPROP. (€)	SUBTOTAL PEM TRAB.PREV (€)	SUBTOTAL PEM ABAST. (€)	SUBTOTAL PEM SAN. FECALES (€)	SUBTOTAL PEM BT (€)	SUBTOTAL PEM MT (€)	SUBTOTAL PEM ALUMBRADO (€)	SUBTOTAL PEM RSU (€)	SUBTOTAL PEM CERRAMIENTOS U1 (€)	TOTAL PEM (€)	19% BI+GG	21% IVA	SUBTOTAL U1 (€)	SUBTOTAL GASTOS GEST. (€)	TOTAL U1 (€)
8-ARG-AL	211	67.118	23.250	71.359	59.720	58.464	69.580	2.400	14.634	366.736	69.680	91.647	528.063	25.672	553.735
8-ARG-BC	825	347.327	137.533	422.125	353.270	152.154	411.600	2.400	295.932	2.123.166	403.402	530.579	3.057.147	148.622	3.205.768
8-ARG-HZ	851	1.106.038	93.490	286.945	240.140	574.131	279.790	2.400	118.969	2.702.754	513.523	675.418	3.891.695	189.193	4.080.888
8-ARG-MV	1.198	2.585.372	112.777	346.143	289.682	351.524	337.512	2.400	115.175	4.141.783	786.939	1.035.032	5.963.753	289.925	6.253.678
8-ARG-QI	1.519	3.370.694	219.852	674.784	564.717	257.834	657.959	3.000	475.605	6.225.964	1.182.933	1.555.868	8.964.766	435.817	9.400.583
8-ARG-PI	7.190	862.586	737.668	2.264.094	1.894.787	375.502	2.207.641	16.200	1.510.554	9.876.222	1.876.482	2.468.068	14.220.772	691.336	14.912.108
8-ARG-MA	2.539	1.623.256	321.121	985.605	824.838	164.143	961.030	9.600	893.216	5.785.348	1.099.216	1.445.758	8.330.323	404.974	8.735.297
8-ARG-DE	3.192	2.651.448	319.531	980.723	820.753	152.154	956.270	3.000	670.725	6.557.796	1.245.981	1.638.793	9.442.570	459.046	9.901.616
8-ARG-MR	5.693	1.027.248	1.002.078	3.075.639	2.573.957	245.845	2.998.951	16.800	2.118.407	13.064.618	2.482.277	3.264.848	18.811.743	914.523	19.726.267
8-ARG-MB	3.380	1.626.826	440.317	1.351.447	1.131.006	363.513	1.317.750	12.900	1.035.491	7.282.630	1.383.700	1.819.929	10.486.259	509.784	10.996.043
8-ARG-CU	2.908	469.832	475.591	1.459.714	1.221.613	305.049	1.423.318	3.600	1.521.936	6.883.561	1.307.877	1.720.202	9.911.639	481.849	10.393.489
8-ARG-PH	2.148	3.565.619	794.911	2.439.790	2.041.824	210.618	2.378.956	15.600	1.821.933	13.271.399	2.521.566	3.316.523	19.109.487	928.998	20.038.485
8-ARG-ME	1.735	1.049.358	266.202	817.042	683.770	983.379	796.670	3.000	347.422	4.948.578	940.230	1.236.650	7.125.457	346.400	7.471.858
8-ARG-DI	6.221	1.032.388	288.173	884.478	740.207	293.060	862.425	2.400	208.670	4.318.022	820.424	1.079.074	6.217.520	302.262	6.519.781
8-ARG-CA	6.242	345.843	957.994	2.940.332	2.460.721	328.286	2.867.019	13.500	2.513.796	12.433.733	2.362.409	3.107.190	17.903.332	870.361	18.773.693
8-ARG-CI	1.385	912.822	251.068	770.594	644.899	457.203	751.380	3.000	1.240.367	5.032.718	956.216	1.257.676	7.246.611	352.290	7.598.901
<b>TOTAL</b>	<b>47.237</b>	<b>22.643.774</b>	<b>6.441.556</b>	<b>19.770.812</b>	<b>16.545.903</b>	<b>5.272.859</b>	<b>19.277.850</b>	<b>112.200</b>	<b>14.902.832</b>	<b>105.015.023</b>	<b>19.952.855</b>	<b>26.243.255</b>	<b>151.211.139</b>	<b>7.351.052</b>	<b>158.562.191</b>

ARG	SUBTOTAL PEM PLUVIALES (€)	SUBTOTAL PEM TELEFONÍA (€)	SUBTOTAL PEM CERRAMIENTOS U2 (€)	SUBTOTAL PEM JARDINERÍA (€)	SUBTOTAL PEM PAV. DEFINITIVA (€)	TOTAL PEM (€)	19% BI+GG	21% IVA	SUBTOTAL U2 (€)	SUBTOTAL GASTOS GEST. (€)	TOTAL U2 (€)
8-ARG-AL	53.109	24.433	167.072	68.253	133.357	446.224	84.783	111.511	642.518	31.236	673.754
8-ARG-BC	314.168	144.530	28.591	76.550	690.109	1.253.948	238.250	313.362	1.805.560	87.776	1.893.336
8-ARG-HZ	213.560	98.246	0	499.415	687.161	1.498.382	284.693	374.446	2.157.520	104.887	2.262.407
8-ARG-MV	257.618	118.515	265.580	0	933.516	1.575.229	299.294	393.650	2.268.172	110.266	2.378.438
8-ARG-QI	502.210	231.037	416.934	526.459	1.813.701	3.490.341	663.165	872.236	5.025.742	244.324	5.270.066
8-ARG-PI	1.685.061	775.197	1.114.894	273.059	5.268.204	9.116.415	1.732.119	2.278.192	13.126.726	638.149	13.764.875
8-ARG-MA	733.540	337.459	369.238	362.070	2.051.268	3.853.575	732.179	963.008	5.548.763	269.750	5.818.513
8-ARG-DE	729.907	335.787	1.660.282	1.035.452	2.197.605	5.959.033	1.132.216	1.489.162	8.580.412	417.132	8.997.544
8-ARG-MR	2.289.057	1.053.060	3.483.028	1.005.663	6.697.285	14.528.093	2.760.338	3.630.570	20.919.001	1.016.967	21.935.968
8-ARG-MB	1.005.820	462.719	737.662	578.719	3.225.274	6.010.194	1.141.937	1.501.947	8.654.078	420.714	9.074.792
8-ARG-CU	1.086.398	499.788	1.066.114	1.392.295	3.232.367	7.276.962	1.382.623	1.818.513	10.478.098	509.387	10.987.485
8-ARG-PH	1.815.823	835.354	2.454.447	517.651	5.136.917	10.760.192	2.044.436	2.688.972	15.493.600	753.213	16.246.814
8-ARG-ME	608.087	279.745	372.896	1.376.025	2.041.055	4.677.808	888.784	1.168.984	6.735.576	327.447	7.063.022
8-ARG-DI	658.276	302.834	313.954	136.086	2.084.986	3.496.136	664.266	873.684	5.034.086	244.730	5.278.816
8-ARG-CA	2.188.354	1.006.733	1.629.930	888.022	7.084.585	12.797.624	2.431.549	3.198.126	18.427.299	895.834	19.323.132
8-ARG-CI	573.518	263.842	444.847	1.572.336	1.713.886	4.568.429	868.002	1.141.650	6.578.081	319.790	6.897.871
<b>TOTAL</b>	<b>14.714.508</b>	<b>6.769.279</b>	<b>14.525.465</b>	<b>10.308.054</b>	<b>44.991.274</b>	<b>91.308.585</b>	<b>17.348.631</b>	<b>22.818.015</b>	<b>131.475.232</b>	<b>6.391.601</b>	<b>137.866.832</b>

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

5º. Ordenar la publicación del texto íntegro de la Ordenanza para el desarrollo, gestión y ejecución urbanística de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en la sede electrónica del Ayuntamiento, conforme disponen los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 54 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y comunicar previamente dicha aprobación definitiva a las Administraciones competentes a los efectos dispuesto en el artículo 65.2 de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril.

6º. Facultar al Alcalde o a la Teniente de Alcalde Delegada de Obras y Servicios, Diseminado y Coordinación de la Alcaldía tan ampliamente como en derecho corresponda para el mejor desarrollo del presente acuerdo.

En estos momentos sale de la Sala el Sr. Lechuga Meléndez, del Grupo Municipal del PP, por lo que pasan a ser veintiuno los miembros presentes en la misma.

**1.2.- Expediente relativo a la aprobación de solicitud de subvención destinada al fomento de la calidad urbana que impulsen los sectores turísticos y comerciales a través de la inversión territorial integrada (ITI) de la actuación denominada "CAMINO DEL MOLINO VIEJO-EJE CÍVICO" de Chiclana de la Frontera.**

Se da cuenta de propuesta de la Delegación Municipal de Obras y Servicios relativa a la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía de 18 de diciembre de 2017, de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 243 de fecha 21 de diciembre de 2017, y aprobada en el marco del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto y siendo de interés para este municipio participar en el proceso de concurrencia competitiva para la obtención de la subvención.

Concretamente el Anexo III de dicha Orden se definen las bases reguladoras particulares para la selección de actuaciones de intervención, en régimen de concurrencia competitiva, para su inclusión en el Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano, y sus correspondientes subvenciones destinadas al fomento de la calidad urbana que impulsen los sectores turísticos y comerciales a través de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de la provincia de Cádiz, estableciendo la base tercera los requisitos que deben reunir las solicitudes para la inclusión de actuaciones de intervención.

En orden a cumplimentar dicha base tercera se han emitido informes por el Jefe de Servicio de Planeamiento y Urbanismo, Don \*\*\*\*\* [G.S.A.-B.], de fecha 16 de julio de 2018 sobre la existencia de planeamiento general adecuado para dar soporte a la intervención de la actuación "Camino del Molino Viejo-Eje Cívico", permitiendo valorar la prioridad y alcance de la misma, y de fecha 18 de julio de 2018 sobre la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

conformidad de dicha actuación con la normativa urbanística vigente, de los que se han expedido las pertinentes certificaciones administrativas en las fechas antes expresadas.

Visto certificado emitido por el Secretario General del Excmo Ayuntamiento, Don \*\*\*\*\* [F.J.L.F.] de fecha 18 de julio de 2018 acreditativo de la disponibilidad de los terrenos necesarios para acometer la actuación propuesta "Camino del Molino Viejo-Eje Cívico".

Visto informe emitido por el Interventor Municipal, Don \*\*\*\*\* [A.T.P.C.] de fecha 25.07.18 relativo a la capacidad de financiación para el desarrollo de los trabajos de participación ciudadana para la actuación propuesta y para la que se ha realizado la correspondiente retención de créditos contabilizada con el número de operación 220180016243.

Visto, asimismo, informe emitido por el Interventor Municipal Don \*\*\*\*\* [A.T.P.C.] de fecha 25.07.18 relativo a la capacidad de financiación para sufragar obras complementarias de la actuación propuesta y para las que se han realizado las correspondientes retenciones de crédito contabilizadas con los número de operación 220160029352, 220160029356, 220180016102 y 220180016348.

Visto igualmente que se ha suscrito la adhesión a la iniciativa La Ciudad Amable a través de la página web de la Junta de Andalucía indicada en la propia Orden de 18 de diciembre de 2017.

Conocido que la memoria de la actuación "Camino del Molino Viejo-Eje Cívico" redactado por la Oficina de Proyectos Urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento prevé que en el caso de que se conceda la subvención el Ayuntamiento promoverá la obtención de los terrenos para la ejecución de las rotondas y planificará su ejecución a su cargo, así como que tampoco forma parte del proyecto la ejecución de los paseos verdes que amplían el eje cívico, actualmente en construcción, ni la parte incluida en la Unidad de Ejecución 3 ARI-TU-04 "Pinar del Edén", que será costeada con cargo a la partida de desarrollo de Sistemas Generales de este Ayuntamiento.

Y de conformidad con lo dispuesto en la Base Tercera del Anexo III de la Orden de 18 de diciembre de 2017 de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Vista propuesta de la Delegación Municipal de Obras y Servicios y conocido dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

**INTERVENCIONES:** Las intervenciones de los distintos miembros de la Corporación se contienen al final del Acta de la sesión por remisión al soporte audiovisual mediante sistema de Video-Acta.

**VOTACIÓN:** Concluida la intervención de la Sra. Verdier Mayoral y no suscitándose debate alguno, se somete el asunto a votación, haciéndolo a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, el único miembro del Grupo Municipal GANEMOS, los tres miembros del Grupo Municipal de IULV-CA, la miembro que asiste del Grupo Municipal PCSSP y el Concejal no adscrito D. Nicolás Aragón Reyes; absteniéndose los tres miembros presentes del Grupo Municipal del PP y el Concejal no adscrito D. Stefan Johann Schauer.

En consecuencia; la Excm. Corporación, por diecisiete votos a favor, ningún voto en contra y cuatro abstenciones de los veintiún miembros presentes, de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA:

1º. Autorizar al Alcalde para la presentación de la solicitud de participación en la convocatoria de selección en régimen de concurrencia competitiva para la actuación propuesta "Camino del Molino Viejo-Eje Cívico".

2º. Comprometer la disponibilidad de los recursos económicos para la financiación por parte de este Ayuntamiento de su porcentaje de participación en la actuación.

3º. Manifiestar el compromiso de asumir los gastos derivados de impuestos, licencias y tasas municipales que se devenguen en la actuación prevista "Camino del Molino Viejo-Eje Cívico".

4º. Manifiestar el compromiso de llevar a cabo la redacción y ejecución de un proyecto de participación ciudadana a través de actividades, jornadas, encuestas y conferencias referentes a la actuación a realizar y a la publicidad de la actuación, estableciendo un calendario y programa de trabajo así como su financiación.

5º. Facultar al Alcalde para la firma del Convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Fomento y Vivienda, donde se recogerán las obligaciones a asumir por ambas partes.

6º. Asumir el compromiso de disponer de los terrenos de acuerdo con las actuaciones a llevar a cabo en la intervención proyectada "Camino del Molino Viejo-Eje Cívico", constando acreditando mediante certificado administrativo que la zona propuesta se ajusta y es conforme con lo establecido en la normativa urbanística vigente.

7º. Asumir el compromiso de llevar a cabo la ejecución simultánea de las obras de urbanización de la superficie afectada de la Unidad de Ejecución 3 ARI-TU-04 "Pinar del Edén", así como la ejecución de los paseos verdes que amplían el Eje Cívico.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

En estos momentos sale de la Sala la Sra. Rodríguez Muñoz, del Grupo Municipal de IULV-CA, por lo que pasan a ser veinte los miembros presentes en la misma.

### **2.- Proposiciones de la Alcaldía-Presidencia:**

#### **2.1.- Propuesta relativa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA I.**

Se da cuenta de proposición de la Alcaldía-Presidencia relativa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito de Suelo Urbano No Vconsolidado 2-ARI-RU-PE-04 "Carretera de Medina I".

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 82.3 y 97.2 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (R.O.F.), y el 91.4 del vigente Reglamento Orgánico Municipal, se procede a ratificar la inclusión del presente punto en el Orden del Día al no estar previamente dictaminada por la Comisión Informativa correspondiente, haciéndolo a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, el único miembro del Grupo Municipal GANEMOS, los dos miembros presentes del Grupo Municipal de IULV-CA y el Concejal no adscrito D. Stefan Johann Schauer; absteniéndose los tres miembros presentes del Grupo Municipal del PP, la miembro que asiste del Grupo Municipal del PCSSP y el Concejal no adscrito D. Nicolás Aragón Reyes.

En consecuencia queda ratificada la inclusión en el orden del día de la proposición por quince votos a favor, ningún voto en contra y cinco abstenciones de los veinte miembros presentes, de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen.

A continuación se da cuenta de la referida proposición, cuyo tenor literal se transcribe:

"Conocido expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1, promovido por la entidad ENERAN, S.A., representada por D. \*\*\*\*\* [M.G.M] y redactado por los arquitectos D. \*\*\*\*\* [M.G.M] y D. \*\*\*\*\* [J.A.R.G], colegiados con números 246 y 1085 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Conocido, asimismo, que dicho expediente fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada en primera convocatoria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

el día 20 de marzo de 2018 y expuesto al público mediante anuncios insertos en el Diario de Cádiz de fecha 28 de marzo de 2018, en el Boletín Oficial de la Provincia número 68 de fecha 11 de abril de 2018 y en el Tablón de Anuncios con fecha 26 de marzo de 2018, no habiéndose presentado alegación ni reclamación alguna, según consta en certificado expedido por el Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de fecha 2 de julio de 2018.

Visto informe del Interventor Municipal, Don \*\*\*\*\* [A.T.P.C], de fecha 25 de julio de 2018 e informe favorable emitido de manera conjunta con fecha 27 de julio de 2018 por la Arquitecta Municipal, Doña \*\*\*\*\* [M.G.M], la Técnico de Administración Especial, Doña \*\*\*\*\* [C.C.B], y el Jefe de Servicio de Planeamiento y Urbanismo, Don \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* [G.S.A.B.], así como nota de conformidad del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento, \*\*\*\*\* [F.J.L.F.], de fecha 27 de julio de 2018, esta Teniente Alcalde Delegada de Planeamiento y Urbanismo, PROPONE AL PLENO, en la próxima sesión a celebrar y en virtud de la competencia que tiene atribuida por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1, promovido por la entidad ENERAN, S.A., representada por D. \*\*\*\*\* [M.G.M], y redactado por los arquitectos D. \*\*\*\*\* [M.G.M] y D. \*\*\*\*\* [J.A.R.G], quedando condicionada la eficacia del presente acuerdo a la prestación de la garantía del siete por ciento (7%) que se indica a continuación.

**Segundo.-** Requerir a la entidad promotora ENERAN, S.A., para que presente garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del siete por ciento (7%) del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los términos dispuestos en el artículo 3.2.4.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

**Tercero.-** Depositar el citado documento técnico e inscribir el presente acuerdo en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en la Sección I de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

**Cuarto.-** Remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio documento completo del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1 para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, al haberse emitido con carácter preceptivo informe por algunas de las Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía,

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050ba507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050ba507e21d3090839D>



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

conforme dispone el precitado artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Quinto.-** Proceder, una vez prestada la garantía antes expresada, a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, junto con la normativa urbanística del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1, mediante anuncios insertos en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Portal de la Transparencia y en la página web oficial del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 70.2 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

**INTERVENCIONES:** Las intervenciones de los distintos miembros de la Corporación se contienen al final del Acta de la sesión por remisión al soporte audiovisual mediante sistema de Video-Acta.

Durante las intervenciones de los distintos Concejales de la Corporación, entran en la Sala el Sr. Lechuga Meléndez, del Grupo Municipal del PP y la Sra. Rodríguez Muñoz, del Grupo Municipal de IULV-CA y sale de la Sala la Sra. Hita Fernández, del Grupo Municipal del PP, por lo que pasan a ser veintiuno los miembros presentes en la misma.

**VOTACIÓN:** Concluidas las intervenciones y debate y sometido el asunto a votación, lo hacen a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, el único miembro del Grupo Municipal GANEMOS y el Concejal no adscrito D. Nicolás Aragón Reyes; absteniéndose los tres miembros presentes del Grupo Municipal del PP, los tres miembros del Grupo Municipal de IULV-CA, la miembro que asiste del Grupo Municipal PCSP y el Concejal no adscrito D. Stefan Johann Schauer; y, por ausencia, la Sra. Hita Fernández, del Grupo Municipal del PP.

En consecuencia; la Excm. Corporación, por trece votos a favor, ningún voto en contra y nueve abstenciones, una de ellas por ausencia, de los veintidós miembros presentes, de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA:

1º. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1, promovido por la entidad “ENERAN, S.A.”, representada por D. \*\*\*\*\* [M.G.M], y redactado por los arquitectos D. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\* [M.G.M] y D. \*\*\*\* [J.A.R.G], quedando condicionada la eficacia del presente acuerdo a la prestación de la garantía del siete por ciento (7%) que se indica a continuación.

2º. Requerir a la entidad promotora “ENERAN, S.A.”, para que presente garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del siete por ciento

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

(7%) del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los términos dispuestos en el artículo 3.2.4.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

3º. Depositar el citado documento técnico e inscribir el presente acuerdo en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en la Sección I de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

4º. Remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio documento completo del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1 para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, al haberse emitido con carácter preceptivo informe por algunas de las Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía, conforme dispone el precitado artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5º. Proceder, una vez prestada la garantía antes expresada, a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, junto con la normativa urbanística del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA 1, mediante anuncios insertos en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Portal de la Transparencia y en la página web oficial del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 70.2 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## **2.2.- Ratificación de solicitud de subvención para la creación o adecuación de infraestructura o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipio gaditanos dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020.**

Se da cuenta de proposición de la Alcaldía-Presidencia relativa a la ratificación de solicitud de subvención para la creación o adecuación de infraestructuras o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipio gaditanos dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 82.3 y 97.2 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (R.O.F.), y el 91.4 del vigente Reglamento Orgánico Municipal, se procede a ratificar la inclusión del presente punto en el Orden del Día al no estar previamente dictaminada por la Comisión Informativa correspondiente, haciéndolo a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, el único miembro del Grupo Municipal GANEMOS, los tres miembros del Grupo Municipal de

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

IULV-CA y el Concejal no adscrito D. Stefan Johann Schauer; absteniéndose los tres miembros presentes del Grupo Municipal del PP, la miembro que asiste del Grupo Municipal del PCSSP y el Concejal no adscrito D. Nicolás Aragón Reyes.

En consecuencia queda ratificada la inclusión en el orden del día de la proposición por dieciséis votos a favor, ningún voto en contra y cinco abstenciones de los veintinueve miembros presentes, de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen.

A continuación se da cuenta de la referida proposición, cuyo tenor literal se transcribe:

“Conocida convocatoria de Orden de 14 de mayo de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas a los municipios y entidades locales autónomas de la provincia de Cádiz, dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020, para la creación o adecuación de espacios o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipios gaditanos.

Conocida Resolución de 18 de junio de 2018, de la Dirección General de Innovación Cultural y del Libro, por la que se convocan para el año 2018 las ayudas previstas en la Orden de 14 de mayo de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas a los municipios y entidades locales autónomas de la provincia de Cádiz, dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020, para la creación o adecuación de espacios o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipios gaditanos.

Que considerando reunir los requisitos exigidos y siendo intención de esta Delegación Municipal de Cultura solicitar al amparo de dicha convocatoria la subvención correspondiente para el “Centro de Interpretación Cerro del Castillo. Plataforma +20. Transformación calle de la Rosa. Pavimentación. Pozos Arqueológicos y Ventanas a la Historia”, en cuyo condicionado se establece la necesidad de ratificación de la solicitud, que deberá formularse con anterioridad a la fecha del día 8 de agosto de 2018, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

En su virtud, es por lo que me permito elevar al Pleno de la Corporación para su aprobación, si procede, la siguiente propuesta de acuerdo:

- PRIMERO: Ratificar la solicitud de subvención al amparo de las convocatorias: Orden de 14 de mayo de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas a los municipios y entidades locales autónomas de la provincia de Cádiz, dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020, para la creación o adecuación de espacios o inmuebles para el impulso

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>

de recursos culturales en municipios gaditanos y Resolución de 18 de junio de 2018, de la Dirección General de Innovación Cultural y del Libro, por la que se convocan para el año 2018 las ayudas previstas en la Orden de 14 de mayo de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas a los municipios y entidades locales autónomas de la provincia de Cádiz, dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020, para la creación o adecuación de espacios o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipios gaditanos.

- SEGUNDO: Dar cuenta a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, del presente acuerdo.”

**INTERVENCIONES:** Las intervenciones de los distintos miembros de la Corporación se contienen al final del Acta de la sesión por remisión al soporte audiovisual mediante sistema de Video-Acta.

Durante las intervenciones de los distintos Concejales, se ausenta de la Sala el Sr. Palmero Montero, del Grupo Municipal de IULV-CA, por lo que son veinte los miembros presentes en la misma.

**VOTACIÓN:** Concluidas las intervenciones y debate y sometido el asunto a votación, lo hacen a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, el único miembro del Grupo Municipal GANEMOS, los dos miembros presentes del Grupo Municipal de IULV-CA, la miembro que asiste del Grupo Municipal PCSSP y los Concejales no adscritos D. Stefan Johann Schauer y D. Nicolás Aragón Reyes; absteniéndose los tres miembros presentes del Grupo Municipal del PP y, por ausencia, el Sr. Palmero Montero, del Grupo Municipal de IULV-CA.

En consecuencia; la Excm. Corporación, por diecisiete votos a favor, ningún voto en contra y cuatro abstenciones, una de ellas por ausencia, de los veinte miembros presentes, de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA:

1º. Ratificar la solicitud de subvención al amparo de las convocatorias: Orden de 14 de mayo de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas a los municipios y entidades locales autónomas de la provincia de Cádiz, dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020, para la creación o adecuación de espacios o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipios gaditanos y Resolución de 18 de junio de 2018, de la Dirección General de Innovación Cultural y del Libro, por la que se convocan para el año 2018 las ayudas previstas en la Orden de 14 de mayo de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas a los municipios y entidades locales autónomas de la provincia de Cádiz, dentro de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020, para la creación o adecuación de espacios o inmuebles para el impulso de recursos culturales en municipios gaditanos.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13



200671a14711050baa507e21d30908339D



## **AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Secretaría General.

29. Dar cuenta a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, del presente acuerdo.

La sesión ha sido grabada en soporte audiovisual mediante un sistema de video-acta cuyo archivo contiene la siguiente huella electrónica que garantiza la integridad de la grabación; de lo que doy fe:

SHA512: 63babfb86af6e106009fc1193dc73175c460fb2993362dbfbb60d6185fcc5d40  
bf3aea15393630e75cf289082e66fb22307bd4164d72a92aa8b6698f7bad2989

El archivo audiovisual, puede visionarse mediante el siguiente enlace:

[\[http://mediateca.chiclana.es/s/bO9D20zj6hEAGmZQEOFH8FKukmMe4aFO\]](http://mediateca.chiclana.es/s/bO9D20zj6hEAGmZQEOFH8FKukmMe4aFO)

### Minutaje de las intervenciones:

00:06:47 : **Punto 1.1.**  
00:07:52 : Román Guerrero, José María  
00:08:23 : Verdier Mayoral, Cándida  
00:11:50 : Entra en la sala Schauer, Stefan Johann  
00:25:51 : Román Guerrero, José María  
00:26:15 : Aragón Reyes, Nicolás  
00:33:22 : Schauer, Stefan Johann  
00:39:34 : Sánchez Barea, Adrián  
00:44:27 : Gutiérrez Domínguez, Verónica  
00:48:39 : Rodríguez Muñoz, Ana Isabel  
00:56:31 : Núñez Jiménez, Andrés  
01:13:31 : Verdier Mayoral, Cándida  
01:23:14 : Gutiérrez Domínguez, Verónica  
01:23:24 : Se ausenta de la sala Rodríguez Frías, Diego Miguel  
01:24:30 : Núñez Jiménez, Andrés  
01:33:38 : Verdier Mayoral, Cándida  
01:35:43 : Votación  
01:35:58 : Román Guerrero, José María  
01:37:01 : **Punto 1.2.**  
01:38:05 : Se ausenta de la sala Lechuga Meléndez, José Manuel  
01:38:36 : Verdier Mayoral, Cándida  
01:43:54 : Votación  
01:44:37 : **Punto 2.1.**  
01:45:02 : Se ausenta de la sala Rodríguez Muñoz, Ana Isabel  
01:45:27 : Román Guerrero, José María  
01:45:58 : Votación ratificación inclusión Orden del Día.  
01:48:01 : González Bueno, Ana María  
01:49:51 : Entra en la sala Lechuga Meléndez, José Manuel  
01:51:11 : Palmero Montero, Roberto  
01:54:38 : Entra en la sala Rodríguez Muñoz, Ana Isabel

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

01:56:04 : Se ausenta de la sala Hita Fernández, Ascensión  
 01:56:11 : Núñez Jiménez, Andrés  
 02:00:36 : González Bueno, Ana María  
 02:02:55 : Votación.-  
 02:04:00 : **Punto 2.2.**  
 02:04:08 : Votación ratificación inclusión Orden del Día.-  
 02:05:23 : Verdier Mayoral, Cándida  
 02:07:01 : Se ausenta de la sala Palmero Montero, Roberto  
 02:08:25 : Gutiérrez Domínguez, Verónica  
 02:08:35 : Rivas Córdoba, Susana  
 02:12:11 : Votación.-  
 02:13:04 : [FIN]

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia declara terminada la sesión a las 10:45 horas. Y para constancia de lo que se ha tratado y de los acuerdos adoptados, yo, el Secretario General, extiendo la presente acta, que autorizo y certifico con mi firma, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

JOSÉ MARÍA ROMÁN GUERRERO  
 Alcalde-Presidente.

FRANCISCO JAVIER LÓPEZ FERNÁNDEZ.  
 Secretario General.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	05/09/2018 08:57:15
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	03/09/2018 12:34:13

200671a14711050baa507e21d3090839D

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=200671a14711050baa507e21d3090839D>