



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

Secretaría General.

**DILIGENCIA:** La extiendo yo, el Secretario General, para hacer constar que la presente Ordenanza Municipal 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, fue aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario de 08.07.16, habiéndose presentado alegaciones a dicho acuerdo, siendo éstas resueltas y quedando aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario de 02.08.18 y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 188, de 28.09.18.

En Chiclana, al día de la fecha de la firma electrónica.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Francisco Javier López Fernández

### **“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 la 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

Pág.1 de 50.

Documento firmado por: LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	Fecha/hora: 02/10/2018 14:08:03
--	------------------------------------

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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

8-ARG-QI	LAS QUINTAS
8-ARG-PI	PINARES DE CHICLANA
8-ARG-MA	MAJADILLAS ALTAS
8-ARG-DE	DEHESILLAS
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.



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

Secretaría General.

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 o sus equivalentes económicos, se destinarán por el Ayuntamiento a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y Sistemas Locales incluidos en las Áreas e 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.**

Pág.3 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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

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.
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 sustitutiva. 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 sustitutiva.
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 sustitutiva, 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



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

Secretaría General.

### **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.
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

Pág.5 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

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 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>



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

Secretaría General.

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 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.

Pág.7 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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.**

##### **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.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03





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

Secretaría General.

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:
  - 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 Área de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, así como los que proporcionalmente les correspondan por la ejecución de obras de infraestructuras

Pág.9 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

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 costeamiento 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.
  - 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:

Pág.10 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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



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

Secretaría General.

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.
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

Pág.11 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

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.

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



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

Secretaría General.

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 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

Pág.13 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

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, sera 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 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**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chilciana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en



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

Secretaría General.

### **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.

### **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

Pág.15 de 50.

Documento firmado por: LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	Fecha/hora: 02/10/2018 14:08:03
--	------------------------------------

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

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 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.

Pág.16 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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





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

Secretaría General.

- 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.
  - 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.

Pág.17 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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.
  - 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.**

Pág.18 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>



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

Secretaría General.

### **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.
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

Pág.19 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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 el 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.
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.

Pág.20 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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



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

Secretaría General.

### **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 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

Pág.21 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

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.
  - 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

Pág.22 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en



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

Secretaría General.

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 afección 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.

### **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.

Pág.23 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

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.

### **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.

Pág.24 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chileana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>





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

Secretaría General.

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 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..

Pág.25 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

**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.
  - 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



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

Secretaría General.

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 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.

Pág.27 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

- 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:
    - 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 la 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).

Pág.28 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en



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

Secretaría General.

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:
  - 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

Pág.29 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

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 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



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

Secretaría General.

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. Subsanación 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 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 obrase 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.

Pág.31 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

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.

#### **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

Pág.32 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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





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

Secretaría General.

de julio, acompañada de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.

### **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

Pág.33 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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

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.

**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

Documento firmado por: LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	Fecha/hora: 02/10/2018 14:08:03
--	------------------------------------

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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



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

Secretaría General.

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.
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.**

Pág.35 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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:
  - 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



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

Secretaría General.

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.**

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 al 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.

Pág.37 de 50.

Documento firmado por: LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	Fecha/hora: 02/10/2018 14:08:03
--	------------------------------------

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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

## 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.
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:

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



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

Secretaría General.

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 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

Pág.39 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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:

- 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 concurren, 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03





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

Secretaría General.

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, 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

Pág.41 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

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.

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



w00671a14705020239507e21410a0e08U



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

Secretaría General.

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.

### **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

Pág.43 de 50.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

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.

**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, unicamente 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	02/10/2018 14:08:03



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

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 CHICLANA	0,2140
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

Pág.45 de 50.

8-ARG-DI	41,27	33,42	29,68	<b>104,37</b>
8-ARG-CA	33,53	34,51	29,68	<b>97,72</b>
8-ARG-CI	41,34	37,53	29,68	<b>108,55</b>

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



w00671a14705020239507e21410a0e08U



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

8-ARG-MA	205,32
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.47 de 50.

**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 L MT (€/UA)	SUBTOTAL ALUMBRADO (€/UA)	SUBTOTAL LRSU (€/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

Pág.48 de 50.

w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>





**AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**  
Secretaría General.

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>

**Nota.** Los valores unitarios expresados incluyen 19% BI+GG, 21% IVA y 7% Gestión.

**8. RESUMEN URBANIZACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.**

ARG	SUBTOT AL EXPROP - (€)	SUBTOTAL PEM TRAB.PREV (€)	SUBTOTAL PEM ABAST. (€)	SUBTOTAL PEM SAN. FECALES (€)	SUBTOTAL PEM BT (€)	SUBTOTAL PEM MT (€)	SUBTOTAL PEM ALUMBRA DO (€)	SUBTOTA L PEM RSU (€)	SUBTOTAL PEM CERRAMIE NOS 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 UZ (€)	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



w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

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>



w00671a14705020239507e21410a0e08U

La autenticidad de este documento puede ser comprobada  
mediante el Código Seguro de Verificación en  
<http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=w00671a14705020239507e21410a0e08U>

Documento firmado por: LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	Fecha/hora: 02/10/2018 14:08:03
--	------------------------------------