

**A C T A** de la Sesión EXTRAORDINARIA celebrada, en PRIMERA CONVOCATORIA, el de 8 de julio de 2016, por la Excm. Corporación.-----

**Señores asistentes a la Sesión:**

**ALCALDE-PRESIDENTE:**

D. JOSÉ MARÍA ROMÁN GUERRERO

**Tenientes de Alcalde:**

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

**Concejales:**

- D. José Manuel Vera Muñoz  
Dª María de los Ángeles Martínez Rico  
D. José Alberto Cruz Romero  
D. Ernesto Marín Andrade  
D. Andrés Núñez Jiménez  
Dª Ascensión Hita Fernández  
D. Nicolás Aragón Reyes  
Dª Ana Mª Bertón Belizón  
D. José Manuel Lechuga Meléndez  
D. Diego Miguel Rodríguez Frías  
Dª Ana Isabel Rodríguez Muñoz  
D. Roberto Palmero Montero  
D. Daniel Martín Sanjuán  
Dª Verónica Domínguez Gutiérrez  
D. Stefan Johann Schauer

**Secretario General :**

D. Francisco Javier López Fernández

**Interventor General:**

D. Ángel Tomás Pérez Cruceira

**Deja de asistir:**

Dª Susana Rivas Córdoba

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, a ocho de julio de dos mil dieciséis.

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Y siendo las ocho horas y cinco minutos, por la Presidencia se dio comienzo al acto, cuyo desarrollo es el siguiente:

**PUNTO 1º.- REINVERSIÓN DEL IMPORTE DE LA SUSTITUCIÓN ECONÓMICA DEL DEBER DE CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL DEL PGOU DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Se conoce propuesta de la Delegación de Diseminado relativa a que de conformidad con los contenidos del proyecto de Ordenanza propuesto para aprobación inicial, las Áreas de Regularización, coincidentes con Áreas de Reparto, están obligadas a sufragar, entre otras, las cantidades que se expresan en el siguiente cuadro en concepto de Urbanización Primaria, Urbanización Secundaria y Contribución a la ejecución de Sistemas Generales de Infraestructuras y Dotaciones. Así como, cumplir con el deber de cesión del 10% del AM correspondiente a su Área de Reparto.

ARG	URBANIZACIÓN PRIMARIA (€)	URBANIZACIÓN SECUNDARIA (€)	CONTRIBUCION SSGG (€)	TOTAL COSTES URBANIZACIÓN (€)	SUST. CESION 10% AM (€)
8-ARG-AL	553.664	673.753	485.832	1.713.249	275.421
8-ARG-BC	3.205.811	1.893.336	2.455.813	7.554.960	1.449.595
8-ARG-HZ	4.082.638	2.262.407	2.080.813	8.425.858	2.061.571
8-ARG-MV	6.255.955	2.378.438	2.777.564	11.411.957	2.860.061
8-ARG-QI	9.400.572	5.270.066	3.813.963	18.484.601	3.149.033
8-ARG-PI	14.912.867	13.764.875	15.161.405	43.839.147	10.241.850
8-ARG-MA	8.735.120	5.818.514	5.574.955	20.128.589	3.881.864
8-ARG-DE	9.901.600	8.997.544	9.545.519	28.444.663	5.676.064
8-ARG-MR	19.726.446	21.935.967	21.453.948	63.116.361	12.062.642
8-ARG-MB	10.996.112	9.074.791	7.071.571	27.142.474	4.717.390
8-ARG-CU	10.393.324	9.129.245	9.348.966	28.871.535	5.875.135
8-ARG-PH	20.047.226	16.246.814	14.985.867	51.279.907	7.177.374
8-ARG-ME	7.471.613	5.073.314	4.673.370	17.218.297	3.098.262
8-ARG-DI	6.519.880	5.278.815	4.688.567	16.487.262	4.650.500
8-ARG-CA	18.773.441	19.323.133	16.620.236	54.716.810	11.672.509
8-ARG-CI	7.599.049	5.129.271	5.455.426	18.183.746	3.352.330
<b>TOTAL (€)</b>	<b>158.575.318</b>	<b>132.250.283</b>	<b>126.193.815</b>	<b>417.019.416</b>	<b>82.201.601</b>

Visto que el artículo 75.2 d) de la LOUA dispone que:

*“Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

(...)

*d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural."*

Visto que los apartados 10.1.2 "FINES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DERIVADOS DE LA CESIÓN DEL 10% DEL AM." y 10.1.3 "REINVERSIÓN DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA SUSTITUCIÓN ECONÓMICA DEL 10% DEL AM A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ARG", de la Memoria Justificativa de la Ordenanza para el desarrollo, gestión y ejecución de las Áreas de Regularización e Integración Urbano Ambiental del PGOU de Chiclana de la Frontera, recomiendan que el Pleno Municipal, mediante acuerdo, determine el modo de sustanciar dicha operación.

Visto el informe de fecha 20 de junio de 2016 emitido por la Intervención General que determina:

"(...)

*En relación al referido 10 por ciento de AM, la ordenanza plantea la reinversión de los recursos derivados del mismo en las obras de urbanización de las ARG. En un apartado anterior analiza la normativa aplicable respecto de los fines del patrimonio municipal del suelo y concretamente de los recursos obtenidos que tienen tal carácter como es el caso del referido 10 por ciento cuando dicha cesión se realiza mediante sustitución en metálico. Vistos los preceptos, dice llegar a la conclusión de que el Ayuntamiento puede destinar dichos recursos recaudados en las liquidaciones individuales, a las obras de urbanización de las ARG dentro de su área de reparto correspondiente. Para ello estima necesario que con carácter previo a la aprobación de la presente ordenanza se acuerde: la declaración del interés social específico de la urbanización de las ARG, la decisión de la aplicación de dichos recursos a los ámbitos de las ARG y no a otros y la existencia de un pronunciamiento expreso sobre el capítulo de obligaciones relativas a las obras de urbanización en que se materializará dicha reinversión a favor de los propietarios, en urbanización primaria, secundaria, sistemas generales o una fórmula mixta.*

*En este aspecto entendemos que se ajusta a la legislación vigente que la propia ordenanza invoca, (artículos 69, 72 y 75 de la Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía) la reinversión planteada del 10 por ciento del aprovechamiento medio, por entender que se encuentra dentro de los fines del PMS, y recogerlo así el propio instrumento*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Pág. 4

*de planeamiento con el establecimiento de la declaración del Ayuntamiento en Pleno del interés social previo.”*

Visto el informe de fecha 28 de junio emitido por el Servicio de Diseminado, así como el informe de la misma fecha emitido por el Sr. Interventor General del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, en el que ratifica lo indicado en el informe de 20 de junio de 2016.

Vista propuesta de la Delegación Municipal de Diseminado y conocido dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente.

A continuación se procede a las intervenciones de los distintos Grupos Municipales en el sentido siguiente:

El Sr. Alcalde-Presidente manifiesta lo siguiente: “Estaba hablando con la Secretaría sobre si entienden ustedes que podemos acumular el debate de los dos puntos, sin perjuicio de las votaciones, puesto que van enlazados el uno con el otro. ¿Hay problema?, pues entonces, ¿que sí hay problema o que sí es correcto?, correcto ¿no?”

El Sr. Núñez Jiménez, Portavoz del Grupo Municipal del PP, manifiesta lo siguiente: “Nos gustaría intervenir muy brevemente en la línea que hemos dicho ya en otras reuniones, pero vamos, una intervención yo creo que es más que bastante, vamos, que no va a generar, supongo, mucho debate el asunto.”

El Sr. Alcalde pregunta: “¿Lo hacemos separado? Pues entonces, vamos con las intervenciones.”

La Sra. Verdier Mayoral, como Portavoz del Grupo Municipal del PSOE-A y Delegada Municipal de Diseminado, interviene en el sentido siguiente: “Buenos días, pues efectivamente como ha dicho el Sr. Secretario lo que traemos es la posibilidad de reinvertir el 10% de aprovechamiento medio. El 10% es la obligación que establece la Ley de Suelo y el Reglamento de Rehabilitación Urbanística en el sentido de que dice que cuando los propietarios de suelos los desarrollan desde el punto de vista urbanístico pues tienen la obligación de ceder de forma gratuita y libre solares para la ciudad, para el municipio, de tal manera que la comunidad participe de la plusvalía que genera el mismo proceso de la urbanización. Lo que ocurre es que cuando hablamos de suelos urbanos no consolidados, cuando hablamos de regularización pues la ley permite que esa entrega de solar se traduzca en compensación económica. Entonces, la propia propuesta dice cuál es la compensación económica de las áreas de regularización que asciende a un total de más 82 millones de euros y hay un acuerdo con los vecinos en todo este proceso de negociación y de gestión con los mismos en la que se ha acordado que ese 10% que se puede usar según la ley

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

también para la rehabilitación de las áreas degradadas, pues se destine a la reinversión de urbanización de estos suelos urbanos no consolidados y dice también la ley que previamente a esa reinversión es necesaria la declaración de interés social que es lo que se trae hoy aquí a Pleno, declarar el interés social específico de la urbanización en lo que se refiere a la reinversión del 10% de aprovechamiento medio que iría destinado al Patrimonio Municipal del Suelo, muchas gracias”.

Interviene el Sr. Martín Sanjuán, portavoz del Grupo Municipal “Por Chiclana, Sí Se Puede”, en el sentido siguiente: “Siendo muy breve y bueno, dando las gracias primero antes que nada al Sr. Alcalde por el turno de palabras. Se ha debatido mucho últimamente sobre la cuestión de la cesión del 10% de los aprovechamientos que si no se destinaba parte a otros recursos como otras necesidades como viviendas de protección oficial, regeneración de otras carreteras. Bien, nosotros nos hemos apuntado a este debate porque obviamente no hemos tenido la oportunidad de hacerlo antes como miembros de esta Corporación porque como saben “Por Chiclana, Sí, Se Puede”, y por supuesto Podemos no existía antes, lo que si ha sorprendido a ciertas Plataformas o a ciertas Asociaciones de Vecinos es que hayan entrado partidos en esta cuestión cuando en el 2010 firmaron o se unieron a ese convenio que presentaron de que se iba a ceder el 10% de los aprovechamientos para la regularización y nos referimos a esos partidos que ahora vienen a preocuparse por el Patrimonio Municipal del Suelo, cuando en su presupuesto del año 2015 contemplaban la venta de dos parcelas municipales por el valor de 15 millones de euros. Entonces, si bien puede ser una preocupación de carácter social, que no se use cuando han estado primero diciéndole una cosa que sí a los vecinos y ahora se presenta solo como puntilla porque la está sacando otro gobierno hacia adelante. Nosotros en ese juego no vamos a entrar. Nosotros vamos a decir que sí porque es una cuestión que ya los vecinos debatieron, solicitaron y que se les ha dicho que sí. No es cuestión de marcha atrás. Lo que sí vamos a pedir al actual gobierno es implicación en planes de viviendas, en alternativas para poder financiar esa necesidad de vivienda de protección oficial porque no se puede desvestir a un santo para vestir a otro. Entonces busquemos soluciones y en esa línea nos tendrán a vuestro lado. También tendrán a los vecinos como nos lo han hecho comunicar y vamos a decir que sí a esta propuesta por necesidad para abaratar todos los costes posibles, para poder sufragar la regularización y, por supuesto, para solucionar una situación de injusticia que se lleva alargando más de 20 años, más de 25 y hasta 30 años en esta ciudad, muchas gracias”.

De nuevo interviene el Sr. Núñez Jiménez manifestando lo siguiente: “Sí, con su permiso, buenos días. Este es un asunto que ha puesto el Partido Popular sobre la mesa en estos días y era, sin entrar en el fondo, porque creo que es obvio, de la licitud y de la oportunidad de destinar el 10% a la reurbanización. Si que había una cuestión que teníamos que tener presente y es que, voy a intentar ser lo más claro posible dentro de la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

complejidad del asunto, cuando se desarrolla un suelo, ya lo ha dicho también la Sra. Verdier, el propietario tiene la obligación de ceder el suelo físico, el 10% de ese suelo. En las Áreas de Regularización como están edificadas no pueden ceder el suelo y tienen que aportar dinero. El Plan General prevé un plan desarrollo de un treinta y uno y pico por ciento, 32% de VPO que obviamente no se ubican en las Áreas de Regularización sino que se ubican en otras zonas. Al recibir el Ayuntamiento esos suelos tiene que tener fondos económicos para construir esas viviendas de Protección Oficial, el 10% que van a pagar en las Áreas de Regularización en dinero por ley se tiene que destinar, entre otras cuestiones pero la fundamental y más importante, a la construcción de VPO. El planteamiento que hacíamos desde el Partido Popular era, si vamos a recibir suelos por un lado y luego no vamos a tener dinero porque vamos a destinar el 100% a reurbanización, no vamos a tener dinero para construir VPO y al final nos vamos a encontrar cojos. Ayer ponía un ejemplo en el Consejo de Urbanismo, voy a intentar ser un poco gráfico, si este es el suelo que va a obtener, el total del suelo que va a obtener el Ayuntamiento y vamos a tener que vender la mitad para obtener cash, liquidez, para poder edificar, nos quedamos con la mitad de viviendas de VPO. Ayer hacía una cuenta sencilla en el Consejo de Urbanismo también y decía, si le traíamos 3, 4 millones de euros que es una cantidad bastante amplia para la construcción de VPO, de los 83 u 82 y pico que se prevé ingresar, el coste superior para los propietarios en la regularización sería de 200 ó 300 euros, es decir, tendríamos que ponderar si compensa no tener fondos para la construcción de VPO y poder en su caso subir la regularización entre 200 y 300 euros, era lo que se ponía sobre la mesa y que desde el gobierno no se ha dado respuesta desde hace unos días atrás que lo habíamos planteado. En cuanto a las alusiones e indirectas que hacía el Sr. Martín, el compromiso del 100%, del 10% nunca se había obtenido, fue algo posterior porque precisamente la ley no lo permitía y segundo, en el Pleno último creo recordar que dije que había que ser ligeramente prudente en determinadas manifestaciones, no confunda usted Patrimonio Municipal de Suelo con las parcelas del Novo que se pretendían vender en el presupuesto por que esas no son Patrimonio Municipal de Suelo y por lo tanto su destino es otro al del Patrimonio Municipal de Suelo, muchas gracias”.

Interviene la Sra. Verdier Mayoral manifestando lo siguiente: “Sí, con su permiso. El Partido Popular yo creo que tendría que ser valiente que no lo fue ayer en el Consejo Económico y Social, tampoco lo fue en la anterior Comisión Informativa y tampoco lo está siendo hoy, tendría que ser valiente y decirle a los ciudadanos ya de una vez que es que no quiere reinvertir el 100%, que no quiere reinvertir ese dinero en la regularización y en la reurbanización de estos suelos, que no quieren en definitiva la aplicación de la ordenanza y por lo tanto no quiere nada de las bondades que ella genera, tendría que ser valiente y tendría que decirselo a los vecinos. Ayer dijo el Partido Popular en el Consejo Económico y Social que este dinero se traduciría en 500 euros por vecino, pues tendríamos que plantearle una cosa al Partido Popular, usted quiere recaudar unos 500 euros ya de los

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

vecinos, que se regularicen y ¿cuándo va a recaudar los 8 millones que se supone que usted está diciendo que se van a emplear en las viviendas?, tendríamos que regularizar el 100% de las viviendas, miren ustedes, la duda que ha generado el Partido Popular y que yo agradezco al Partido “Por Chiclana Sí, Se Puede” que haya cambiado de opinión porque hasta ayer tenía otra opinión en este sentido y agradezco que se haya convencido de lo contrario, pues la duda que se haya podido generar respecto a viviendas de protección oficial lo dijeron los técnicos y lo han respondido en la Comisión Informativa, lo han vuelto a responder ayer en el Consejo Económico y Social y yo lo traslado y es que el suelo destinado a viviendas de VPO que cubre las Áreas de Regularización están los suelos urbanizables, no va haber ni una sola vivienda de VPO menos, ni una sola vivienda menos de las proyectadas en el Plan General y de las proyectadas en las propias ordenanzas. Yo le pediría también valentía al Partido Popular cuando aquí el gobierno municipal a través de la Delegación de Vivienda y estoy segura que la Delegada de Vivienda se empeña en ello cada día por prosperar en materia de vivienda, usted ha sido Delegado de Vivienda y ni siquiera una sola vivienda ha construido en cuatro años, pues le voy a decir una cosa, nosotros el gobierno municipal ha traído aquí una ordenanza de vivienda para recuperar las viviendas de los Bancos y el Partido Popular no la ha apoyado, o sea que este interés por la vivienda creo que se traduce o que puede traer oculto un interés en hundir la ordenanza, en desprestigiarla, en hacerle una mala propaganda antes que preocuparse por la vivienda de protección oficial. Yo vuelvo a reiterar, esto ha sido por centrarme en el punto del orden del día, ha sido un convenio, un acuerdo con los vecinos en el ánimo de flexibilizar y facilitar la regularización, nos hemos comprometido, ayer le leí que en la propia ordenanza viene reflejado lo del 100%, el compromiso es del gobierno municipal y creo que vamos a seguir en esa línea y una vez más agradecer a “Por Chiclana Sí, Se Puede” que haya cambiado de opinión, muchas gracias.”

Interviene el Sr. Núñez Jiménez en el sentido siguiente: “Sí, con su permiso Sr. Alcalde. Yo creo que mi intervención ha sido suficientemente, voy a decir neutra, simplemente poniendo sobre la mesa una duda sin que, entiendo que deba ser objeto de mayor desprestigio, de mayor crítica por parte del gobierno municipal, lo que estamos diciendo es, si el Plan General prevé unas VPO, una obtención de suelo para VPO, ¿de dónde vamos a sacar el dinero?, se ha hecho la cuenta, no se ha hecho la cuenta, no se ha hecho la cuenta, lo que han dicho los técnicos estos días atrás no es que vayamos a tener fondo, lo que se ha dicho estos días atrás es que efectivamente el dinero que se obtiene de Patrimonio Municipal de Suelo tiene que ir destinado entre otras cuestiones a VPO pero también a reurbanización y aquí lo que se está diciendo es, lo que se está diciendo es destinar el 100%, lo hemos dicho hoy, lo hemos dicho días atrás, no ponemos en duda la bondad sin entrar ni siquiera en el fondo de la cuestión de la oportunidad de estrenar el 100% o no, es simplemente poner sobre la mesa una cuestión que con ese dato tendremos que determinar si es lo más conveniente o no es lo más conveniente destinar el lugar del

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

100% el 99% , el 99% o el 98% y usted lo reduce que define perfectamente el nivel de su debate a decir, es que el Partido Popular no quiere, ¿en serio?, ¿de verdad?, ¿ese es el nivel del debate?, ¿ese es el nivel de argumentación?, como se haga una pregunta, es que el Partido Popular no quiere, entonces, si los ciudadanos hacen una alegación a la ordenanza en el día de mañana, ¿es que los ciudadanos no quieren?, si una Asociación de Vecinos hacen una alegación ¿es que los vecinos no quieren la ordenanza o es que ninguno de los partidos aquí presentes van a presentar ordenanzas?, o es que la ordenanza es perfecta, pero usted lo reduce y define perfectamente el nivel de su debate a es que el Partido Popular no quiere, yo creo que este proceso tiene y necesita un poquito más de altura, un poquito bastante más de altura, por lo tanto deje ya de lado el “es que el Partido Popular no quiere”, la reducción al mínimo y entre a responder lo que se le está diciendo. Habla usted de vivienda de protección oficial, efectivamente he sido Delegado de Vivienda y conozco la problemática que hay y conozco la dificultad que hay hoy día para construir vivienda de protección oficial, por eso le estoy poniendo el tema sobre la mesa, precisamente por eso estoy poniendo el tema sobre la mesa y que usted venga otra vez a decir que es que han traído aquí una ordenanza para quitarle las viviendas a los Bancos para dársela a los más necesitados, ¿ese es el nivel de debate Sra. Verdier?, ¿ese es el nivel que fue tan sonrojante la mentira que dijeron que le iban a quitar las viviendas a los Bancos que se tuvieron que retractar en este salón de Pleno?, en serio, ¿eso es lo que nos espera en el siguiente punto? ¿ese nivel de debate?, muchas gracias”.

Para finalizar interviene la Sra. Verdier Mayoral en el sentido siguiente: “Ya imagino cuál va a ser el apoyo que va a tener a este punto del Partido Popular, yo sin más lo que insisto es que esto es un proceso largo, complicado que se ha llevado a cabo en complicidad con los vecinos que son los verdaderamente interesados, ayer se demostró aquí en el Consejo de Urbanismo y en el Consejo de Medio Ambiente cuando los vecinos le dijeron al Partido Popular que cuál era su interés ahora por el Patrimonio Municipal de Suelo cuando nunca se había preocupado por este concepto y le vuelvo a repetir, la altura del debate o la altura de la cuestión la pone la implicación de los partidos políticos en esta gestión, la implicación de los partidos políticos en el Urbanismo, la implicación de los partidos políticos en dignificar la vivienda de la ciudadanía y el debate aquí no es la vivienda de protección oficial, el debate aquí es si ese dinero que se va a recaudar del 10% del aprovechamiento medio se reinvierte en el 25% como querían ustedes porque además le obligaba la ley, ustedes pusieron el límite máximo del 25%, ahora la ley lo ha ascendido al 100% y ese es el debate, si queremos o no queremos, queremos reinvertir y ayudar a estos ciudadanos, a los 22 millones y medio de metros cuadrados, a las dieciséis mil y pico de viviendas o no queremos, ese es el debate por muy simple que le parezca al Partido Popular y vuelvo a insistir el gobierno municipal trae hoy esa propuesta en la ordenanza y eso es lo que sometemos a votación, muchas gracias”.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



Concluidas las intervenciones y debate, y sometido el asunto a votación, lo hacen a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, los dos miembros asistentes del Grupo Municipal de IULV-CA, los dos miembros del Grupo Municipal PCSSP, el único miembro del Grupo Municipal Ganemos y el concejal no adscrito, D. Stefan Johan Schauer, absteniéndose los siete miembros del Grupo Municipal del PP.

En consecuencia; la Excm. Corporación, por diecisiete votos a favor, ningún voto en contra y siete abstenciones de los veinticuatro miembros asistentes de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA:

1º. Declarar de interés público y social la ejecución de actuaciones en las ARG, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de zonas degradadas y con graves deficiencias en infraestructuras.

2º. Reinvertir los recursos económicos generados por la sustitución económica del deber de cesión del 10% del AM en las áreas de reparto constituidas por las propias ARG, como aportación municipal a la ejecución de las infraestructuras que se requieran conforme a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y el instrumento de planeamiento general de aplicación.

3º. Disponer en el Presupuesto General del próximo ejercicio del crédito suficiente para dar la debida cobertura a la gestión económica de la Ordenanza para el desarrollo, gestión y ejecución de las Áreas de Regularización e Integración Urbano Ambiental del PGOU de Chiclana de la Frontera, fijando en sus Bases de Ejecución el porcentaje de los ingresos derivados de la gestión del PMS que va a ser destinado a actuaciones de interés público y concretar qué actuaciones se financiarán con estos ingresos; asimismo dicho Presupuesto deberá prever crédito suficiente para dotar a la Delegación de Diseminado de los recursos y medios humanos y materiales necesarios para el desempeño de las competencias atribuidas en las ARG.-

**PUNTO 2º.- ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO AMBIENTAL DEL PGOU DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Se conoce dictamen de la Comisión Informativa Permanente celebrada el día 4 de julio de 2016, del siguiente tenor literal:

**“PUNTO 2º.- ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

**AMBIENTAL DEL PGOU DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Vista propuesta de la Delegación Municipal de Diseminado relativa al Proyecto de Ordenanza local reguladora del desarrollo, gestión y ejecución de las Áreas de Regularización e Integración Urbano Ambiental elaborado por la Delegación de Diseminado y contenido en el expediente.

Vistos los informes emitidos por el Servicio de Diseminado, de fecha 27 de junio de 2016, así como por el Sr. Interventor General del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, de fecha 20 de junio de 2016, sobre el expediente.

...//...

Concluidas las intervenciones y el debate, la Comisión Informativa, de conformidad con la propuesta de la Delegación Municipal de Diseminado, por cuatro votos a favor del Grupo Municipal del PSOE-A, un voto a favor del Grupo Municipal Ganemos, tres abstenciones del Grupo Municipal del PP, una abstención del Grupo Municipal PCSSP y ningún voto en contra, DICTAMINA favorablemente dicha propuesta y propone se eleve al Pleno Capitular para la adopción de los siguientes acuerdos:

1º. Aprobar Inicialmente la Ordenanza local para de desarrollo, gestión y ejecución de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental del PGOU de Chiclana de la Frontera, del siguiente tenor literal:

**“ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. JUNIO 2016.**

**TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación.

**TITULO II RÉGIMEN DEL SUELO EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

**Capítulo I Régimen General del Suelo Urbano No Consolidado**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

- Artículo 3. *Régimen del suelo urbano no consolidado.*  
Artículo 4. *Los deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*  
Artículo 5. *Los derechos urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*

*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.*  
Artículo 7. *Derechos específicos vinculados al estatuto de Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*  
Artículo 8. *Deberes específicos vinculados a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*  
Artículo 9. *Asunción de las edificaciones existentes en parcelas edificables de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*

**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.*  
Artículo 11. *Gestión urbanística.*

*Capítulo II. Ejecución asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*

- Artículo 12. *Régimen general de la Gestión Asistemática.*  
Artículo 13. *Publicidad de las cargas urbanísticas.*  
Artículo 14. *Ajustes de la ordenación pormenorizada.*

*Sección 1ª. Gestión asistemática del suelo.*

- Artículo 15. *Cesión y equidistribución en la gestión asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*Artículo 16. Transferencias de aprovechamiento urbanístico. Supuestos y procedimiento.*

*Artículo 17. Reservas de aprovechamiento urbanístico.*

*Artículo 18. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión.*

*Artículo 19. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión del 10% del AM.*

*Sección 2ª Urbanización primaria*

*Artículo 20. Contenidos de la urbanización primaria.*

*Artículo 21. Ejecución de la urbanización primaria.*

*Sección 3ª Urbanización secundaria y completa.*

*Artículo 22. Contenidos de la urbanización secundaria.*

*Artículo 23. Ejecución de la urbanización secundaria.*

*Sección 4ª Obras de urbanización de Sistemas Generales.*

*Artículo 24. Contenido de los Sistemas Generales*

*Artículo 25. Agentes obligados al costeamiento o ejecución de los Sistemas Generales y grado de participación.*

*Artículo 26. Instrumentos para la implantación de los Sistemas Generales.*

*Artículo 27. Financiación de la ejecución de los Sistemas Generales.*

*Sección 5ª. Ejecución asistemática de gestión privada.*

*Artículo 28. Criterios para la delimitación de Ámbitos Preferentes de Ejecución.*

*Artículo 29. Ejecución asistemática de las obras de urbanización en los ámbitos preferentes de ejecución.*

*Sección 6ª. Ejecución asistemática de gestión pública.*

*Artículo 30. Delimitación de unidades fiscales.*

*Artículo 31. Ejecución asistemática de las obras de urbanización en las unidades fiscales.*

*Artículo 32. Liquidación de los costes de urbanización.*

*Capítulo III. Ejecución sistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*

*Artículo 33. Régimen general de la Gestión Sistemática.*

*Artículo 34. La obtención de suelos dotacionales en la gestión sistemática.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*Artículo 35. Sustitución de la gestión asistemática por sistemática.*

*Capítulo IV. Especialidades de la gestión de complejos inmobiliarios.*

*Artículo 36. Ámbito de aplicación.*

*Artículo 37. Condiciones para la constitución de complejo inmobiliario.*

*Artículo 38. Tramitación de Estudio de Detalle previo a Complejo Inmobiliario.*

*Artículo 39. Licencia para la constitución de complejo inmobiliario.*

**TÍTULO IV LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

*Capítulo I Publicidad y liquidación de cargas urbanísticas.*

*Artículo 40. Liquidación y afección de los costes de urbanización en la ejecución asistemática.*

*Capítulo II Licencias de edificación y legalización.*

*Sección 1ª Disposiciones comunes.*

*Artículo 41. Competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas.*

*Artículo 42. Normas generales sobre el procedimiento.*

*Artículo 43. Inicio del procedimiento.*

*Artículo 44. Subsanción y reiteración de solicitudes.*

*Artículo 45. Resolución.*

*Artículo 46. Plazos de resolución.*

*Sección 2ª Especialidades de la licencia de edificación de obra nueva.*

*Artículo 47. Licencia de edificación de obra nueva.*

*Artículo 48. Licencia de Obra nueva en complejo inmobiliario.*

*Sección 3ª Especialidades para la legalización de edificación existente.*

*Artículo 49. Legalización de edificación existente.*

*Artículo 50. Legalización edificación existente en complejo inmobiliario.*

*Artículo 51. Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a edificaciones existentes en proceso de legalización.*

*Capítulo III Licencias de primera ocupación.*

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Artículo 52. *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.*

Artículo 53. *Contratos de suministros de servicios.*

*Capítulo IV Licencias de segregación*

Artículo 54. *Régimen general aplicable a las segregaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*

Artículo 55. *Obligaciones relativas a los actos de segregación.*

Artículo 56. *Segregación sobre viario privado.*

*Capítulo V Licencias de actividad.*

Artículo 57. *Otorgamiento de licencias de actividad.*

*Capítulo VI Otros actos sujetos a licencia.*

Artículo 58. *Licencias de cerramiento de parcela.*

Artículo 59. *Licencias de conservación y mantenimiento.*

**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 60. *Ámbito de aplicación.*

Artículo 61. *Competencia y normas generales del procedimiento.*

Artículo 62. *Inicio del procedimiento.*

Artículo 63. *Instrucción del procedimiento.*

Artículo 64. *Resolución del procedimiento.*

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

*Disposición Transitoria Primera. Edificaciones acogidas a la Ordenanza de 2009.*

*Disposición Transitoria Segunda. Solicitudes acogidas a la Ordenanza de 1999.*

**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*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.*

*Disposición Adicional Segunda. Creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.*

*Disposición Adicional Tercera. Actualización de cargas urbanísticas.*

**DISPOSICION FINAL.**

*ANEXO I: Estudio Económico de Cargas Urbanísticas asociadas a las Áreas de Regularización e Integración Urbano- Ambiental.*

*ANEXO II: Identificación de Cuencas y Subcuencas Hidráulicas a efectos de delimitación de APE (Ámbitos Preferentes de Ejecución) y UFE (Unidades Fiscales de Ejecución)*

**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:*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

8-ARG-AL ALBORADA  
8-ARG-PF PINAR DE LOS FRANCESES  
8-ARG-HZ HOZANEJOS  
8-ARG-MV MARAVILLAS  
8-ARG-QI LAS QUINTAS  
8-ARG-PI PINARES DE CHICLANA  
8-ARG-MA MAJADILLAS ALTAS  
8-ARG-DE DEHESILLAS  
8-ARG-MR EL MARQUESADO  
8-ARG-MB MAJADILLAS BAJAS  
8-ARG-CU CAUINA  
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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



**Artículo 4. Los deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

*Los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental son los siguientes:*

- 1. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales, espacios libres, equipamientos, aparcamientos y demás dotaciones públicas, en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.*
- 2. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio la superficie de los terrenos edificables, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a este Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.*
- 3. Ceder al municipio la superficie de terrenos edificables en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos de aprovechamiento urbanísticos 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclanas.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

6. *Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.*
7. *En su caso, solicitar y obtener las autorizaciones administrativas sobre legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que resulten compatibles con el mismo.*
8. *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.*
9. *Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o de manera simultánea a la ejecución de las obras de urbanización tendentes a alcanzar dicha condición.*
10. *Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su uso.*

**Artículo 5. Los derechos urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

*Los derechos urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental son los siguientes:*

1. *Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a la patrimonialización del noventa por ciento del aprovechamiento medio establecido por el PGOU para el Área de Reparto a la que se adscriben aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.*
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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*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.*

## **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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*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 con las empresas suministradoras, sin necesidad de obtener licencia de utilización o primera ocupación.*



800671a14705151277707e031f0a0d06c

<http://ventanillavirtual.dhchiana.es/validacionDoc?cs=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

**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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

5. *En los casos de redes de servicios ejecutadas de forma parcial con carácter previo a esta Ordenanza que puedan ser reconocidas y homologadas por las empresas suministradoras para su incorporación a la ciudad, los propietarios que hubieren sufragado los gastos de su ejecución y que lo acrediten documentalmente tendrán derecho a la deducción equivalente, actualizada a valor actual, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo siguiente.*
6. *Los propietarios de parcelas lucrativas tendrán derecho a acceder a la materialización de sus aprovechamientos optando por la gestión asistemática o sistemática del suelo, con las especialidades previstas en el Título III de esta Ordenanza.*
7. *Los propietarios de edificaciones situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tendrán derecho a incoar el correspondiente proceso de regularización y/o reconocimiento de la edificación, en los términos establecidos en el artículo 6 de esta Ordenanza.*

**Artículo 8. Deberes específicos vinculados a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. *Conservar la urbanización ejecutada de forma parcial, hasta que sea completada y recibida la urbanización primaria definida en el Artículo 21 de esta Ordenanza, o en su defecto, hasta el término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.*
2. *En los casos de redes de servicios ejecutadas de forma parcial con carácter previo a esta Ordenanza, instar a la Administración a su reconocimiento y homologación para su incorporación a la ciudad, sufragando los gastos que pudieran proceder a estos efectos, tanto 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.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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).*
2. *No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría del suelo urbano no consolidado, en el sentido del Artículo 48.4 del RDU de Andalucía.*
3. *Tal compensación económica puede ser objeto de aplazamiento o fraccionamiento de oficio o a solicitud de interesado en los términos establecidos por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.*
4. *En el caso del apartado 2 de este artículo, la fijación del importe de la indemnización sustitutiva será determinada conforme al Anexo I, de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico materializado sin título; sobre esta cuestión deberá pronunciarse expresamente la resolución del expediente de legalización de obra existente.*

### **TITULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

#### **Capítulo I Disposiciones comunes para la ejecución del planeamiento.**

#### **Artículo 10. La dirección de la actividad urbanística en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

1. *La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental corresponde al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, en los términos establecidos por la legislación urbanística, en el PGOU y en la presente Ordenanza.*
2. *En la formulación, tramitación y gestión de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.*

#### **Artículo 11. Gestión urbanística.**

*Las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que se ordenan pormenorizadamente serán gestionadas preferentemente mediante actuaciones asistemáticas sin delimitación necesaria de unidades de ejecución, conforme a las previsiones del artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, y sin perjuicio de que en cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, puedan formularse propuestas para la delimitación de unidades de ejecución que se desarrollarán por el sistema de actuación motivadamente elegido, en los términos del apartado 4 del artículo 4.1.6 de las NN.UU del PGOU.*

#### **Capítulo II. Ejecución asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

#### **Artículo 12. Régimen general de la Gestión Asistemática.**

1. *Preferentemente serán gestionados como ámbitos de actuaciones asistemáticas las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental para las que el PGOU establece su ordenación pormenorizada sin necesidad de delimitar unidades de ejecución. Así, se gestionarán de forma asistemática las parcelas edificables de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que tengan atribuida la 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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 Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, así como los que proporcionalmente les correspondan por la ejecución de obras de infraestructuras exteriores que sean precisas para la adecuada conexión del Área a las redes generales municipales. Se incluyen como gastos de urbanización:*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

- *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.*

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 tendrán carácter de definitivas.*

**Artículo 14. Ajustes de la ordenación pormenorizada.**

*La ordenación pormenorizada establecida en el PGOU podrá ser ajustada conforme a las siguientes reglas:*

1. *Tanto en la modalidad de gestión privada como pública que se regulan en los artículos 28 a 32 de esta Ordenanza, los ámbitos delimitados como ámbitos preferentes de ejecución (APE) o unidades fiscales de ejecución (UFE) mantendrán la consideración de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada a todos los efectos, salvo que se conozca la voluntad de los propietarios de modificar puntualmente la estructura viaria para mejorar la movilidad o mejorar las condiciones de acceso físico y de servicios a las parcelas, en cuyo caso se procederá a modificar la ordenación:*
  - a) *Mediante un Plan Especial cuando se ajusten las determinaciones contenidas en el plano S.01 de ordenación del PGOU sin alterar el modelo establecido en el PGOU.*
  - b) *Mediante Estudio de Detalle en el resto de los casos, cuando se trate de ajustes de la red local perteneciente al nivel inferior a la Red Básica de Penetración, según se define en el plano S.01 mencionado.*
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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*cantidades entregadas se tendrán en cuenta en el proceso de equidistribución, y hasta tanto se resuelva el expediente de la solicitud de delimitación, no se suspenderán los compromisos de pagos asumidos en los expedientes individualizados de los que traigan razón.*

4. *Si el Ayuntamiento acordara la sustitución del sistema por Cooperación, en los términos previstos en el Artículo 35 de esta Ordenanza, el ámbito propuesto como ámbito preferente de ejecución (APE) o unidad fiscal de ejecución (UFE) tendrá el carácter de Unidad de Ejecución a los efectos de la ejecución sistemática, sin más trámite.*

#### **Sección 1ª. Gestión asistemática del suelo.**

#### **Artículo 15. Cesión y equidistribución en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. *En los términos del artículo 139.1 b) de la LOUA el suelo destinado a dotaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental se obtiene mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.*
2. *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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá adelantar la obtención de dichos suelos por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en particular los descritos en el Artículo 139.1 de la LOUA. Si del mecanismo de obtención resultara costo económico al Ayuntamiento, éste pasará a ser titular de defectos de aprovechamiento con derecho a resarcimiento en los términos previstos en las transferencias de aprovechamiento urbanístico.
4. 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiciana.es/validacion/Doc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

caso, será suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad la certificación administrativa del acuerdo de transferencias de aprovechamiento celebrado entre la Administración y los particulares.

4. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, previa inscripción en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos, con arreglo a lo establecido en el artículo 65 de la LOUA.
5. Los interesados solicitantes de la Transferencia de aprovechamiento urbanístico deberán costear los gastos que se generen.

**Artículo 17. Reservas de aprovechamiento urbanístico.**

1. En caso de que el propietario de suelo destinado a dotación pública, espacio libre o zona verde proceda a la cesión voluntaria y gratuita de su suelo a la Administración urbanística, podrá constituirse a favor de dicho propietario la reserva de su aprovechamiento subjetivo, siempre que no se produzca, por su parte, la adquisición directa e inmediata de un excedente de aprovechamiento urbanístico a través de una transferencia de aprovechamiento urbanístico o proceda el autoajuste con parcela excedentaria del mismo propietario.

También podrá constituirse reservas de aprovechamiento urbanístico en los demás supuestos señalados en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU.

2. En todo lo no previsto en esta Ordenanza, será de aplicación a las reservas de aprovechamiento urbanístico lo dispuesto en el artículo 63 de la LOUA.

**Artículo 18. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión.**

1. En los supuestos señalados en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, la equidistribución de beneficios y cargas se hará efectiva por medio de la compensación monetaria sustitutiva.
2. Las compensaciones monetarias sustitutivas requerirán acuerdo de elevación a definitiva de la liquidación de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parcela; dicho acuerdo deberá incluir una valoración realizada por la Administración urbanística del aprovechamiento objeto de cesión.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

3. *El cumplimiento del deber de cesión mediante abono de la compensación monetaria sustitutiva de los excesos de aprovechamiento deberá inscribirse en el Registro Municipal de Transferencias de aprovechamiento urbanístico y determinará la patrimonialización de dicho aprovechamiento y el derecho a su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

**Artículo 19. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión del 10% del AM.**

1. *En los supuestos señalados en el apartado 3.3 del artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, la cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se podrá hacer efectiva por medio de la compensación monetaria sustitutiva.*
2. *Cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento, este deber será sustituido por el abono de su compensación monetaria sustitutiva.*
3. *Las compensaciones monetarias sustitutivas requerirán acuerdo de elevación a definitiva de la liquidación de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parcela; dicho acuerdo deberá incluir una valoración realizada por la Administración urbanística del aprovechamiento objeto de cesión.*
4. *El cumplimiento del deber de cesión mediante abono de la compensación monetaria sustitutiva de los excesos de aprovechamiento deberá inscribirse en el Registro Municipal de Transferencias de aprovechamiento urbanístico y determinará la patrimonialización de dicho aprovechamiento y el derecho a su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

**Sección 2ª Urbanización primaria**

**Artículo 20. Contenidos de la urbanización primaria.**

1. *La urbanización primaria en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental comprende como mínimo la dotación de los servicios urbanísticos de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica en BT, acceso rodado por vía pública, así como aquellos otros que sean necesarios para que el*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



a la electricidad, y todas las obras necesarias para la puesta en servicio de los suelos dotacionales, como jardinería, cerramiento de parcelas de equipamiento sin uso actual, aparcamientos públicos, etc.

2. La totalidad de la urbanización primaria y secundaria tiene la consideración de urbanización completa o simplemente urbanización.

**Artículo 23. Ejecución de la urbanización secundaria.**

1. La ejecución de la Urbanización Secundaria se realizará, bien por los propietarios o promotores, bien por el Ayuntamiento, mediante formas de gestión directa o indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en el PGOU y el proyecto de obras de urbanización, y en cualquier caso conforme a las Secciones 5ª y 6ª de este Capítulo.
2. Los particulares no obtendrán licencia de legalización o de obra nueva, hasta que, una vez concluida la urbanización primaria, además asuman mediante declaración jurada, el compromiso de abonar los costes de urbanización correspondientes a la urbanización secundaria pendiente de ejecutar en el plazo improrrogable de siete años. En caso de que los particulares incumplan la obligación de pago de los gastos de urbanización en el plazo 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*haber constituido garantía suficiente, mediante deposito en metálico del importe equivalente de los costes de urbanización secundaria pendientes de ejecutar.*

6. *Una vez realizada o pagada la urbanización secundaria el interesado podrá cancelar la afección mencionada en el apartado anterior, con arreglo a lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.*

#### **Sección 4ª. Obras de Urbanización de Sistemas Generales.**

##### **Artículo 24. Contenidos de los Sistemas Generales.**

1. *Son Sistemas Generales los delimitados y establecidos como tales en los siguientes planos:*
  - a) *Plano de Ordenación Estructural 0.01 del PGOU.*
  - b) *Serie de Planos Sectoriales de Ordenación General, en particular:*
    - S.01 *Modelo de ciudad y Movilidad Sostenible*
    - S.02 *Red Básica de Abastecimiento*
    - S.03 *Red Básica de Saneamiento*
    - S.05 *Red Básica de Aguas Pluviales*
    - S.06 *Red de Alta y Media Tensión.*
2. *En todo caso, tienen la consideración de Sistema General:*
  - a) *Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes señalados como Parques Metropolitanos (D-EL-PM), Parques Urbanos (D-EL-PU), Áreas recreativas (D-EL-AR) y determinados fragmentos de vía pecuaria incorporados a la ordenación urbana (D-EL-VP).*
  - b) *Los Sistemas Generales Viarios, incluyendo la red municipal de carriles-bici.*
  - 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*

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*supramunicipal y de distribución a los centros de distribución; incluso las correcciones de las líneas existentes incompatibles con la ordenación establecida por el PGOU.*

**Artículo 25. Obligados al costeamiento o ejecución de los Sistemas Generales y grado de participación.**

1. *Los propietarios que acometan actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) y en suelo urbano no consolidado tienen el deber de financiar (de forma proporcional a los aprovechamientos urbanísticos atribuidos al ámbito) la implantación de las redes de servicios de saneamiento, depuración, abastecimiento y electricidad que tienen el carácter de Sistema General, así como las del Sistema General Viario, que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general, de conformidad con el artículo 4.1.9 de las NNUU del PGOU.*
2. *El grado de participación de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental en el costeamiento de los Sistemas Generales está definido en el Anexo I de esta Ordenanza. En caso de duda, se utilizarán los criterios interpretativos dispuestos en la Memoria de Sostenibilidad del PGOU.*

**Artículo 26. Instrumentos para la implantación de los Sistemas Generales.**

1. *Los Sistemas Generales incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, ya sea de forma independiente o de forma global para el conjunto de la ciudad, se ejecutarán como obras públicas ordinarias conforme a su proyecto técnico requerido por la legislación urbanística y/o, en su caso, sectorial.*
2. *Los Sistemas Generales también podrán incorporarse al contenido del proyecto de obras de urbanización del ámbito en que se localicen si resulta oportuno, en los supuestos y la forma prevista por el artículo 4.1.9 de las NN.UU del PGOU.*

**Artículo 27. Financiación de la ejecución de los Sistemas Generales.**

1. *La financiación podrá instrumentarse a través de los siguientes medios:*
  - a) *Mediante el establecimiento de cuota de aplicación directa por unidad de aprovechamiento, exigible en los procedimientos asistemáticos con carácter previo a las resoluciones de otorgamiento de licencias de obra nueva y legalización.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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.*

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhicana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

**Sección 5ª. Ejecución asistemática de gestión privada.****Artículo 28. Criterios para la delimitación de Ámbitos Preferentes de Ejecución.**

1. *Los ámbitos preferentes de ejecución deberán delimitarse justificadamente en base a la viabilidad técnica que sea precisa para la ejecución de las obras previstas, según los criterios siguientes:*
  - a) *Cuando contengan obras del ciclo del agua (red de abastecimiento y redes de saneamiento) prevalecerá la delimitación necesaria según el punto 2 de este mismo artículo.*
  - b) *En los demás servicios, según proceda.*
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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

vigentes en materia de Régimen Local. Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización mencionadas en el párrafo anterior, los propietarios deberán prestar garantía suficiente con arreglo al artículo 14.1.7 y 14.1.9 de las NN.UU del PGOU, salvo que dichas obras de urbanización se encomienden al Ayuntamiento o a empresa municipal con capacidad de prestación de servicios, en cuyo caso quedarán exentos de constituir dicha garantía.

2. La obras de urbanización previstas en el proyecto serán financiadas por los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito preferente de ejecución, de forma proporcional, con arreglo al Estudio Económico de Cargas Urbanísticas que acompaña esta Ordenanza, pudiendo encomendar su ejecución tanto a empresa privada, como al Ayuntamiento o sociedad dependiente con suficiente solvencia económica, financiera, técnica o profesional.
3. Finalizadas y entregadas las obras de urbanización a la Administración actuante, el Ayuntamiento practicará liquidación definitiva, en en siguiente sentido: cuando el coste de las obras de urbanización resultante de la ejecución del proyecto sea superior al aprobado en el Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I, la diferencia tendrá la consideración de ingreso a cuenta de la urbanización secundaria, con la consiguiente deducción de la afección de la finca al cumplimiento de dicha urbanización. En caso inverso, el obligado deberá abonar una cuota urbanística por un importe equivalente a la diferencia, antes de la resolución del procedimiento de legalización.
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 42.4 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.



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlaviruslavirtual.dhicana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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. En ningún caso cabrá la recepción aislada de servicios.*
8. *Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá suscribir convenio urbanístico con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, para determinar y concretar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico expuestas en esta Ordenanza y en el PGOU.*

#### **Sección 6ª. Ejecución asistemática de gestión pública.**

##### **Artículo 30. Delimitación de unidades fiscales.**

1. *En cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, podrán formularse propuestas para la delimitación de unidades fiscales de ejecución en ámbitos concretos de las áreas de regularización en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del PGOU, preferente y justificadamente referidas a las cuencas hidráulicas mínimas definidas gráficamente en el Anexo II.*
2. *Las unidades fiscales a las que se refiere el párrafo anterior tendrán como único objeto la financiación de las infraestructuras, servicios y equipamientos previstos por el planeamiento a través de cuotas que se tramitarán y recaudarán como contribuciones especiales, de 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.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

1. Si la urbanización es efectuada por la Administración actuante el instrumento de ejecución necesario será el proyecto de obras de urbanización. Su contenido deberá referirse, como mínimo, a las obras de urbanización primarias de ejecución y aquellas obras externas de conexión que fueran necesarias para la funcionalidad de los servicios.
2. Las unidades fiscales delimitadas constituyen el ámbito territorial al que han de referirse los proyectos de obras de urbanización.
3. El régimen jurídico aplicable a los proyectos de obras de urbanización se contiene en el artículo 88 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, correspondiendo al Ayuntamiento su tramitación y aprobación, bien de oficio o a solicitud de los particulares titulares de edificaciones, construcciones, instalaciones y terrenos incluidos en la unidad fiscal. En cualquier caso será de aplicación lo previsto en los artículos 14.1.4 a 14.1.9 de las NNUU del PGOU.
4. La ejecución de las obras estará sujeta a las normas generales municipales relativas a necesidad de replanteo, garantías económicas, así como a la plena disponibilidad de los suelos destinados a viarios, bajo la forma de autorización expresa si no se ha formalizado cesión, circunstancia que se hará constar expresamente en el Acta de Replanteo.
5. Cuando no se disponga de los terrenos necesarios para llevar a cabo la urbanización bajo la modalidad de autorizaciones previstas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento está facultado para el ejercicio de la potestad expropiatoria.

**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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



*2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.*

*La exacción de las contribuciones especiales precisará la previa adopción del acuerdo de imposición en cada caso concreto.*

- 3. El Ayuntamiento podrá exigir por anticipado el pago de las contribuciones especiales, con arreglo a lo establecido en el artículo 33 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.*
- 4. Finalizada las obras de urbanización se procederá a señalar los sujetos pasivos, la base y las cuotas individualizadas definitivas, girando las liquidaciones que procedan y compensando como entrega a cuenta los pagos anticipados que se hubieran efectuado.*
- 5. Una vez determinada la cuota a satisfacer, la corporación podrá conceder, a solicitud del sujeto pasivo, el fraccionamiento o aplazamiento de aquélla por un plazo máximo de cinco años, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana.*
- 6. En todo lo no previsto en esta Ordenanza, sera de aplicación a las contribuciones especiales lo dispuesto en los artículos 28 a 37 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza Fiscal reguladora de las Contribuciones Especiales.*
- 7. Con el fin de asegurar el cumplimiento del principio de equidistribución de beneficios y cargas, una vez que el sujeto pasivo haya satisfecho la cuota individualizada se procederá a realizar la liquidación definitiva resultante del ajuste con el Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I de esta Ordenanza, de forma que cuando la cuota de la contribución especial abonada sea superior al coste de urbanización que proporcionalmente resulte de la aplicación del Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I, esta diferencia tendrá la consideración de un ingreso a cuenta de los costes de la urbanización secundaria, deduciéndose ese importe de la afcción 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

### **Capítulo III. Ejecución sistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

#### **Artículo 33. 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 34. La obtención de suelos dotacionales en la gestión sistemática.**

1. *Con carácter general la obtención de suelos dotacionales tendrá lugar mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.*
2. *Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá adelantar la obtención de dichos suelos por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en particular los descritos en el Artículo 139.1a) de la LOUA. Si del mecanismo de obtención resultara costo económico al Ayuntamiento, éste*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*pasará a ser titular de defectos de aprovechamiento con derecho a resarcimiento por compensación económica previa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.*

**Artículo 35. 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 36. 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 37. 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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*espacios comunes, o de presentación conjunta de proyectos de legalización, en los términos del artículo 38.4 de esta Ordenanza..*

**Artículo 38. 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.*
3. *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.*
4. *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:*

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhclana.es/validacionDoc?csr=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 39. Licencia para la constitución de complejo inmobiliario.**

1. *La concesión de licencia para la constitución de complejo inmobiliario estará sujeta a lo dispuesto en el PGOU y en el Estudio de Detalle regulado en el artículo anterior.*
2. *En los casos de presentación de proyecto unitario, la definición del complejo inmobiliario estará contenida en el mencionado documento, y la licencia del complejo inmobiliario se resolverá previa o simultáneamente a la de obra nueva.*
3. *En los casos de presentación conjunta de proyectos de legalización, los interesados deberán aportar un documento descriptivo que permita definición suficiente del complejo inmobiliario y el otorgamiento de la correspondiente licencia.*
4. *Con carácter previo a la concesión de licencia de constitución del complejo inmobiliario deberá quedar acreditado los siguientes requisitos:*
  - a) *Caso de existir obligación de cesión, a la efectiva cesión del suelo dotacional o viario que señale el PGOU.*
  - b) *El cumplimiento de las cargas urbanísticas correspondientes a la urbanización que resulten del modelo de gestión aplicable en cada caso.*
5. *La licencia de constitución de complejo inmobiliario se otorgará y expedirá bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga la constitución de dicho complejo inmobiliario. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 40. Liquidación y afectación de los costes de urbanización en la ejecución asistemática.**

1. Iniciado el procedimiento de legalización o edificación de obra nueva, el Ayuntamiento deberá incorporar al expediente un informe de cargas urbanísticas correspondientes a los costes de urbanización ejecutada y pendiente de ejecutar, cuando el interesado haya optado por la ejecución asistemática del planeamiento.
2. En todo caso la licencia de legalización se obtendrá previo abono de la liquidación definitiva correspondiente a la urbanización primaria según Anexo 1 de esta Ordenanza, y de la inscripción registral de la afectación de la finca al cumplimiento de la obligación de efectuar la urbanización secundaria, en los términos del artículo 23 de esta Ordenanza.
3. 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.

##### **Capítulo II Licencias de edificación y legalización.**

##### **Sección 1ª Disposiciones comunes.**

##### **Artículo 41. 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 42. 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

800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirusla.chicana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*administrativo común, y a las especialidades procedimentales establecidas en la LOUA y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDU).*

2. *En el procedimiento de concesión de licencias deben constar en todo caso informe técnico e informe jurídico de los servicios municipales correspondientes sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.*
3. *En los casos de conexión a redes existentes, deberá asimismo constar informe de la compañía suministradora sobre la aptitud y suficiencia de la misma; será subsanable en todo caso mediante proyecto de obras ordinarias de urbanización.*
4. *En todo caso, las solicitudes de licencia de obra nueva y de legalización, además de ir acompañadas de la documentación que se indica en los artículos siguientes, deberán justificar el cumplimiento de las obligaciones de ceder, equidistribuir y urbanizar mediante la aportación de los siguientes documentos:*
  - a) *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. O en su caso, justificante de haber constituido garantía suficiente, por el importe correspondiente a la parte proporcional de los citados costes de urbanización primaria, siempre y cuando esta no esté concluida,*
  - b) *Copia de escritura pública en la que conste la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones, espacios libres y zonas verdes, o, en su caso, 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, justificante del abono de la correspondiente compensación monetaria sustitutiva.*
  - d) *Declaración jurada con el compromiso de abonar los gastos de las obras de urbanización pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afeción de la finca al cumplimiento*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

*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 afeción de la finca al cumplimiento de dicho compromiso, o justificante de haber constituido garantía suficiente mediante depósito en metálico.*

- 5. 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 43. Inicio del procedimiento.**

- 1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto.*
- 2. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.*
- 3. Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.*
- 4. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.*
- 5. Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deberán indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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 44. 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 obra en el que fue archivado.

**Artículo 45. 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

- f) *Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.*
  - g) *Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga.*
4. *La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.*
  5. *Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la LOUA.*

**Artículo 46. 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 47. Licencia de edificación de obra nueva.**

1. *La concesión de licencia de edificación de obra nueva en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, está sujeta a lo establecido en los artículos 169 y siguientes de la LOUA, el RDU, artículos 15.2.1 y siguientes de las NN.UU del PGOU y la presente Ordenanza.*

*En cualquier caso, la licencia de edificación de obra nueva se otorgará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado siguiente y con arreglo a lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA.*

2. *Para obtener la licencia de obra nueva, el solicitante deberá acreditar la ejecución de todas las obras de urbanización primaria, además de presentar declaración jurada con el compromiso de abonar los costes de urbanización secundaria antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afectación de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.*

#### **Artículo 48. 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 49. Legalización de edificación existente.**

1. Podrá iniciarse el procedimiento de legalización de edificaciones existentes conforme a lo establecido para las licencias de edificación de obra nueva establecido en la Sección 1 del Capítulo II del Título V de esta Ordenanza, con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización primaria del área de regularización, siempre y cuando la parcela soporte cumpla con el resto de las obligaciones establecidas en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, justificándolo en los términos fijados en el artículo 42.4 de esta Ordenanza.

*Iniciado el procedimiento de legalización se suspenderá el plazo máximo para resolver el expediente hasta que la urbanización primaria esté ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento.*

2. No obstante, dentro del marco establecido por el artículo 10.3.16 de las NN.UU del PGOU y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el solicitante de la legalización podrá acceder a la declaración de AFO del artículo 51 de esta Ordenanza (en adelante D. 2/2012), a cuyo fin deberá cumplir con los requisitos señalados en el apartado 2 del citado precepto, y especialmente, con la aportación de declaración jurada del compromiso de abonar los gastos de urbanización pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afectación de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

**Artículo 50. 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 51. Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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, una vez iniciado el procedimiento de legalización de edificaciones existentes, estas podrán acceder a la situación provisional de asimilado al régimen de fuera de ordenación (en adelante AFO), 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, declarará el edificio en situación*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.dhclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.dhclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

*AFO hasta que el órgano competente resuelva el expediente de concesión de licencia de primera ocupación o haya transcurrido el plazo máximo establecido sin que se hubiese notificado resolución expresa sobre la misma. 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. Una vez otorgado el régimen de asimilado al de fuera de ordenación podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.*
- 4. En la resolución de reconocimiento de la situación provisional de AFO, 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 creación de nuevas edificaciones.*
- 5. En todo caso, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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, así como declaración jurada con el compromiso de abonar los costes de urbanización primaria pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del R.D. 1093/1997, acompañada de la inscripción registral de la afectación de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.*

*Sin perjuicio de las peculiaridades descritas anteriormente, el procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación con carácter provisional será el previsto en el Título VII de esta Ordenanza y el D. 2/2012.*

- 6. 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 o construcción el interesado en el plazo máximo de quince días deberá solicitar la licencia de primera ocupación con arreglo al artículo 53 de esta Ordenanza.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

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

7. *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.*

8. *La declaración de caducidad extingue los efectos de la declaración provisional de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación existente.*

### **Capítulo III Licencias de primera ocupación.**

#### **Artículo 52. Especialidades de la licencia de primera ocupación o utilización referida a edificaciones amparada en licencia de obras de nueva construcción, legalización de edificaciones existentes, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación.**

1. *El otorgamiento de licencias de primera ocupación seguirá el procedimiento general de este Ayuntamiento conforme a la LOUA, el RDU y el artículo 15.1.19 de las NN.UU del PGOU.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

5. *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.*
6. *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 53. 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 la licencia de ocupación 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.*
2. *Con carácter especial se podrán dar autorizaciones provisionales para los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, en el caso de edificaciones existentes incursas en procedimientos de legalización a las que proceda el reconocimiento transitorio de situación AFO, de conformidad con lo previsto en el artículo 51 de esta Ordenanza.*

**Capítulo IV Licencias de segregación.**

**Artículo 54. 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



**Artículo 55. Obligaciones relativas a los actos de segregación.**

*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.*

**Artículo 56. Segregación sobre viario privado.**

1. *Se autoriza con carácter excepcional la segregación de parcelas que no dispongan de acceso rodado directo a vial público, conforme a lo previsto en el Artículo 11.9.2.5 de las NNUU del PGOU, a cuyos efectos los solicitantes deberán aportar:*
  - a) *Certificado expedido por técnico competente respecto de la suficiencia de los accesos para la prestación del servicio contra incendios, condiciones de uso público de los mismos y localización de acometidas y contadores de los servicios que se presten a través del vial privado.*
  - b) *Acreditación registral de la constitución de servidumbre de uso público sobre el vial privado, para facilitar el control y accesibilidad de los servicios públicos, en los términos previstos en el citado 11.9. 2.5 de las NNUU del PGOU.*
2. *Caso de resultar imposible el cumplimiento de los extremos mencionados, la resolución denegatoria de la segregación determinará la obligación de constituir complejo inmobiliario, en los términos que procedan.*
3. *Sin perjuicio de lo anterior, será de aplicación el Artículo 55 de esta Ordenanza relativo a las obligaciones relativas a los actos de segregación, repercutiéndose a los interesados de forma proporcional a su aprovechamiento.*

**Capítulo V Licencias de actividad.****Artículo 57. 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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*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 58. 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 59. 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 60. Ámbito de aplicación.**

*Podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 61. 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.*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

3. *El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica para la Hacienda Local.*
4. *El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que se trate de edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.*
5. *En caso de que resulte viable la legalización, no procederá la declaración de AFO.*

**Artículo 62. 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 63. Instrucción del procedimiento.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

1. *Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.*
2. *A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del D. 2/2012.*
3. *En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:*
  - a) *La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.*
  - b) *El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del D. 2/2012.*
  - c) *La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del D. 2/2012.*
4. *Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.*
5. *El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.*
6. *Además, el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, 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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

*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 64. Resolución del procedimiento.**

1. *La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:*
  - a) *Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.*
  - b) *El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.*
  - c) *El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDU.*
  - d) *Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del D. 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.*
  - e) *Acreditación de la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como la aptitud para el uso al que se destina.*
2. *El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud, acompañada de la documentación completa, tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.*

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhchicana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

*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*

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chicana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

##### **Disposición Transitoria Primera. Edificaciones acogidas a la Ordenanza de 2009.**

*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. 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. 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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, únicamente cuando los deberes establecidos en el PGOU y en los artículos 4 y 8 de esta Ordenanza hayan sido definitivamente cumplidos, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

**Disposición adicional cuarta. Actualización de cargas urbanísticas.**

Las cargas urbanísticas contenidas en el Anexo I de esta Ordenanza se actualizarán conforme a las siguientes reglas:

1. Los costes de todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente se actualizarán por años naturales desde la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, conforme a la variación del IPC para la provincia de Cádiz en el periodo considerado.
2. Las cargas referentes al valor del aprovechamiento se actualizarán por trienios naturales desde la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, o con ocasión de Revisión de Valores Catastrales, cuando ello suceda.

**DISPOSICION FINAL.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

*La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia”.*

*2º. Someter el Expediente a Información Pública y Audiencia a los interesados por el plazo de dos meses para la presentación de reclamaciones y sugerencias.*

*3º. En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el presente acuerdo quedando facultado expresamente el Alcalde-Presidente, o, en su caso, a Concejal Delegado para su publicación y ejecución”.*

Seguidamente por el Sr. Secretario General se da cuenta de enmienda al dictamen de dicha Comisión Informativa Permanente presentada por el Grupo Municipal del Partido Socialista Obrero Español el día 6 de julio de 2016 ,en el sentido siguiente:

*“Dª CÁNDIDA VERDIER MAYORAL, mayor de edad, provista de NIF 31.226.317-E, teléfono 669.441.683, en virtud de lo dispuesto en el artículo 89.3 del vigente Reglamento Orgánico Municipal, presenta al Pleno enmienda de modificación al Dictamen de la Comisión Informativa Permanente celebrada el pasado día 4 de julio de 2016, al punto 2º del Orden del Día debiendo quedar el apartado tercero de dicho dictamen, de la siguiente forma:*

*“3º. Tanto para el caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia, como para el caso de que fueran presentadas éstas, se precisará, previamente a la resolución de las alegaciones, en su caso, y a la aprobación definitiva de la presente Ordenanza, de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera y de la publicación íntegra del contenido del mismo; facultándose expresamente al Sr. Alcalde-Presidente para su publicación y ejecución””.*

Visto el informe emitido por el Sr. Secretario General con fecha 7 de de julio de 2016.

A continuación se procede a las intervenciones de los distintos Grupos Municipales en el sentido siguiente:

El Sr. Alcalde dice lo siguiente: “Bien, pues tal como ha aclarado el Secretario le damos la palabra a la Sra. Verdier y un turno de intervenciones si lo consideran para que cierre ella y si la enmienda fuese aprobada entramos en el fondo del asunto de todo el punto, Sra. Verdier”.

La Sra. Verdier Mayoral, como Portavoz del Grupo Municipal del PSOE-A y Delegada

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Municipal de Disseminado, interviene en el sentido siguiente: "Sí, muchas gracias. Pues efectivamente se había generado una duda a la ciudadanía en general respecto de la eficacia o de la validez del acuerdo que traemos hoy a Pleno por el Partido Popular principalmente ante los medios de comunicación respecto de si se podía o no aprobar esta ordenanza hoy aquí en el Pleno, entonces la resolución aunque en su dictamen jurídico, en su informe jurídico lo decía claramente y además lo hemos manifestado públicamente no se puede aprobar las ordenanza definitivamente hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan de General, lo hemos dicho en multitud de ocasiones, lo dice y lo escribe los jurídicos del disseminado en el sentido de expresamente en el informe decir hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan General no se podrá aprobar la ordenanza, como podía generar dudas en el sentido de lo que se había dicho en los medios de comunicación la idea de la enmienda era establecer que de cualquiera manera haya o no alegaciones a la ordenanza hay que traer para su aprobación definitiva, porque hoy lo que traemos aquí es la aprobación inicial, para su aprobación definitiva hay que traer la ordenanza a Pleno para aprobarla definitivamente siempre detrás del Plan General, eso como no bastaba pues se pidió a última hora por el Partido Popular y "Por Chiclana Sí, Se Puede" un informe a la Secretaría sobre la eficacia de aprobar o de traer la validez, de traer y además acusándonos de haber, de cometer un casi delito, incluso de prevaricación y el Secretario ha sido claro en su exposición al decir que no hay ningún problema, este informe lo tiene los grupos políticos de ayer a medio día, bueno lo tuvimos todos a la vez, incluso los miembros del Consejo de Urbanismo y de Medio Ambiente y también los vecinos para que se queden tranquilo y la confianza de que no estamos cometiendo ningún casi delito ni estamos prevaricando y esto tiene total validez, muchas gracias."

Interviene el Sr. Martín Sanjuán, portavoz del Grupo Municipal "Por Chiclana, Sí Se Puede", en el sentido siguiente: "Bueno, viene bien que se debata la enmienda a parte para después no enfarragar con este tema del informe el debate posterior, efectivamente bueno, a la ciudadanía en general, nosotros en particular nos quedaba la duda no ya de la aprobación definitiva sino incluso si se podría aprobar inicialmente esta ordenanza mientras se estuviera tramitando el Plan General, como en caso de duda lo inteligente es preguntar pues fue lo que hicimos, le contamos el informe al Secretario y efectivamente con lo que nos llegó ayer nos quedó bien claro de que se puede iniciar la cuestión en paralelo y en el debate del Consejo Local quedó medianamente claro, si bien, bueno pues, al Partido Popular le pareció que no, lo que a nosotros nos sorprende es con la defensa que se hizo ayer de que esto seguí sin ser legal o podía generar dudas, no se ha planteado hoy que se haya dejado esta cuestión encima de mesa hasta que se haya aprobado definitivamente el Plan General, entonces por nuestra parte, además con esta enmienda que deja de terminar claro como va a ser el proceso vamos a darle el sí y por otro lado tranquilizar a la ciudadanía y bueno, contestar a que no, nosotros no dijimos en ningún momento que fuéramos a votar en contra simplemente estamos pidiendo informe jurídico para saber si había que dejar que

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

sí o no la cuestión sobre la mesa pero el fondo del asunto nuestra opinión no cambió en absoluto, gracias.”

El Sr. Núñez Jiménez, Portavoz del Grupo Municipal del PP, manifiesta lo siguiente: “Sí, con su permiso. Obviamente nos mantenemos en nuestra opinión de que no es acorde a derecho aprobar las ordenanzas en el día de hoy y nos mantenemos porque independientemente de lo que se recoja en el informe de Secretaría que desde nuestro punto de vista no deja o pone un ejemplo diferente a este caso y es que era el ejemplo que hace referencia a ese informe es que faltaba la publicación y no la aprobación y en este caso es que no está aprobado el Plan General, es decir, que estamos desarrollando una norma que no existe jurídicamente, no existe, la aprobación y el punto es Ordenanza Desarrollo de las Áreas de Regularización del Plan General de Chiclana, qué Plan de Chiclana si el Plan de Chiclana no existe. En el día de ayer, los técnicos incluso de Urbanismo dijo claramente “si hay una modificación del Plan General en la aprobación final esta ordenanza, esta aprobación no vale absolutamente para nada, no vale para nada”, pero es tal el esperpento que el gobierno se enmienda asimismo, o sea, el gobierno se corrige asimismo y esto no es una cuestión esta enmienda, esta enmienda no es una cuestión que haya salido a la luz por lo que haya dicho el Partido Popular sobre la legalidad o no del momento de aprobación, es que esto en la Comisión Informativa dije en la propuesta de acuerdo punto tercero dice que si no hay alegaciones se aprueba de manera definitiva, en el texto de la norma entrada en vigor, que por cierto sigue igual y entiendo que la propuesta va coja porque una cosa es la propuesta de acuerdo y el texto de la norma deben cazar perfectamente en cuanto a la entrada en vigor y no lo hace, y no lo hace, es desde la publicación, es decir, que en la propuesta de acuerdo estamos diciendo una cosa y en el texto que aprobamos decimos otra cosa diferente, esto es lo que se está trayendo aquí para un proceso que afecta a 13.000 familias, para un proceso que tiene que durar 15, 20 años y aquí estamos con chapuzas, aquí estamos, aquí esta y vuelvo a decir, este es el nivel del gobierno un gobierno que un asunto tan, tan importante, de los más importantes para el futuro de la ciudad se tiene que enmendar asimismo, se tiene que corregir porque ha hecho mal el trabajo, digo yo, de este detallito el Ayuntamiento tantos meses de trabajo, el equipo de gobierno tantos meses de trabajo, un equipo técnico amplio no se da cuenta y ahora llegamos nosotros a la Comisión Informativa levantamos la mano y lo decimos y se tienen que enmendar a ellos mismo, pues este es el nivelito del gobierno, este es el nivelito del gobierno, a nosotros dudas no lo siguiente, dudas no lo siguiente y esto, esta forma de tramitar de un expediente tan importante que además en este expediente lo importante no es aprobarlo pronto, lo importante es aprobarlo bien, aprobarlo bien y aquí lo que se trae es una chapuza, una chapuza. Yo creo que la mejor definición la mayor escenificación de lo que esto supone es que el gobierno cuando presentamos el informe, la solicitud de informe se enmienda asimismo para medio salvar la situación, se enmienda asimismo para medio salvar la situación, yo creo que es lo que tienen que ver los ciudadanos si esto le genera confianza

800671a1470515127707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031f0a0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

porque al final es una cuestión pura y simple de confianza, el gobierno está transmitiendo confianza a los ciudadanos si se tiene en un proceso tan importante, tan dicen trabajado, estudiado y al final se tienen que enmendar asimismo, yo creo que no, muchas gracia.”

De nuevo interviene la Sra. Verdier Mayoral manifestando lo siguiente: “Sí, con su permiso Sr. Alcalde. Ha sido una pena Sr. Núñez que usted no hubiese salido de Diputado al Congreso porque es que se le ha quedado pequeño Chiclana, se le ha quedado pequeño Chiclana, el nivel del debate de usted está muy por encima de todo el nivel del debate de todos los concejales de este Pleno, así que ha sido una verdadera pena que usted no hubiese salido de Diputado el Congreso, sinceramente se lo digo, porque su nivel de debate está mucho más arriba que cualquiera de nosotros, en el Congreso de los Diputados hubiese usted demostrado con mayor importancia su brillantez en la exposición. Miren ustedes, ¡esperar!, el Partido Popular dice esperar que no hay prisa, la espera del Partido Popular es cuatro años sin hacer absolutamente, porque lo habéis demostrado con hechos, el Partido Popular lo ha demostrado con hechos en el Urbanismo de esta ciudad y en materia de regularización más todavía, en cuatro años que ha gobernado el Partido Popular no ha hecho absolutamente nada por las Áreas de Regularización, por las 15.000 viviendas, por los ciudadanos y ciudadanas que están tan preocupados, por las viviendas de protección oficial, ustedes en Urbanismo no han hecho nada, ustedes han tenido dos oportunidades de trabajar en el Urbanismo de esta ciudad, una con el cuatripartito y se lavan ustedes las manos como Pilatos o les dejan el Urbanismo en manos de Izquierda Unida y luego el año pasado, en la Corporación anterior lo dejaste en manos del Partido Vecinal Regional de España, me parece que se llamaba, el partido que surgió de la plataforma de los irregulares, ahí dejaste ustedes las manos y se pasaron cuatro años sin hacer nada, ¿a cambio de qué?, no a cambio de la mejora del Urbanismo, no a cambio de la regularización, a cambio del sillón de la Alcaldía, ese es el Urbanismo del Partido Popular dejarlo en la mesa sin prisas y cuatro años sin hacer nada, eso sí que es una chapuza, eso sí que es una chapuza en el Urbanismo de esta ciudad, miren ustedes, el Partido Popular presenta una solicitud de informe a Secretaría que cuestiona, llegar a decir ayer en el Consejo de Urbanismo y en el Consejo de Medio Ambiente delante de todos los ciudadanos que estaban allí y delante de los técnicos municipales que respetaba el informe de la Secretaría pero que no lo compartía porque estaba equivocado el Secretario General en el informe, estaba equivocado, la verdad absoluta la tiene el Partido Popular, la verdad sobre todas las cosas del Urbanismo la tiene el Partido Popular cuatro años sin hacer nada, esa es la verdad del Partido Popular en el Urbanismo de esta ciudad. Ustedes presentan una Sentencia que se lo dice claramente el informe de la Secretaría que interpretan de forma torticera, de forma malintencionada, de forma sesgada y se lo dice claramente en el informe no es el mismo caso, no es el mismo caso, lo dice la Ley del Suelo, lo dice el Reglamento de Planeamiento, estamos en condiciones legales de poder aprobar, de traer aquí la aprobación de la ordenanza previamente aprobarla definitivamente previamente al



800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Plan General y cuando se apruebe definitivamente el Plan General estaremos en condiciones de aprobar definitivamente la ordenanza, hagan ustedes el favor señores del Partido Popular que eso no es lo que espera la ciudadanía de ustedes, por favor, ustedes creen que la ciudadanía que está deseosa de que esto se ponga en funcionamiento se lo dijeron ayer los vecinos, se lo dijeron ayer, nos lo han dicho a nosotros que estamos trabajando con ellos desde hace tres meses, se lo dijeron claramente, necesitamos la ordenanza, ¿ustedes creen señores del Partido Popular que los chicaneros y chicaneras le van a agradecer la aptitud que están manteniendo frente al Urbanismo de esta ciudad?, ¿frente a la regularización de esta ciudad?, poniendo en cuestión cada papel que se mueve por el gobierno municipal y luego dicen ustedes que están vigilando, que están protegiendo la seguridad jurídica, la seguridad jurídica del sillón de la Alcaldía, eso es lo que ustedes protegen única y exclusivamente que lo han demostrado en dos ocasiones que han gobernado esta ciudad, muchas gracias”.

Concluidas las intervenciones y debate, y sometida a votación la enmienda presentada al dictamen de la referida Comisión Informativa por el Grupo Municipal del Partido Socialista Obrero Español, lo hacen a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, los dos miembros del Grupo Municipal PCSSP y el único miembro del Grupo Municipal Ganemos, absteniéndose los siete miembros del Grupo Municipal del PP, los dos miembros asistentes del Grupo Municipal de IULV-CA y el concejal no adscrito, D. Stefan Johan Schauer.

En consecuencia; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 89.3º del R.O.M, la Excm. Corporación, por catorce votos a favor, ningún voto en contra y diez abstenciones de los veinticuatro miembros asistentes de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA: Aprobar la enmienda de adición presentada por el Grupo Municipal del PSOE-A.

A continuación se procede a las intervenciones de los distintos Concejales y Grupos Municipales en el sentido siguiente:

De nuevo interviene la Sra. Verdier Mayoral manifestando lo siguiente: “Sí, muchas gracias. Traemos hoy aquí la aprobación ya, por fin, de la ordenanza de Regularización, la aprobación inicial de las ordenanzas de las Áreas de Regularización e Integración Urbana Medioambiental del PGOU de Chiclana ese es el nombre del documento que traemos hoy a su aprobación inicial, un documento que lo he dicho ya en mis anteriores intervenciones y que lo he repetido cuando he tenido ocasión en la reunión con los grupos municipales que es fruto del trabajo, de los técnicos municipales pero también es fruto de los distintos contactos que hemos tenido desde Alcaldía con los vecinos y vecinas de estos ámbitos, es fruto del trabajo y fruto de ese trabajo que se viene de los colectivo el gobierno municipal

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

acuerda el compromiso con los vecinos porque fue un compromiso de los vecinos por eso traemos aquí la ordenanza, de trabajar en la ordenanza, llevamos el año de gobierno municipal trabajando en el documento, pues traerla aquí a la par que se iba gestionando, que se iba desarrollando el Plan General y por eso viene aquí, ayer lo recordábamos incluso lo recordaba el representante de la plataforma que es un documento que se trae de la mano de los vecinos y además se aprueba inicialmente de la mano de ellos porque así lo han pedido, es una ordenanza que podíamos decir más clarificadora, quiero decir más clarificadora que la última ordenanza de 2010 que tuvimos, más simplificada en los trámites con lo cual facilita el procedimiento y facilita la adhesión a la misma por parte de los vecinos y una cuestión muy importante que tiene la ordenanza y es que reduce los costes, que esto es lo que preocupa máximamente a la ciudadanía, reduce los costes en torno a una media del 50% a pesar de lo que se haya podido decir que luego lo diré en cuestión de coste. Es la regularización de las ARG que se llaman ahora que eran las antiguas AGB, es el suelo urbano no consolidado, se refiere a aquellos suelos que están ocupados por viviendas en más de dos terceras partes y que los vecinos han decidido construir sin licencia, pues ahora se trata de normalizar por eso se dice regularizar esas viviendas, de reconocerlas y de darle dignidad a las viviendas que están construidas en esta zona, lo dice el propio documento en la página 10 de la memoria y el artículo 2 de la propia ordenanza, son 16 Áreas de Regularización, os acordáis que en la antigua ordenanza eran 8 más una de la Avenida del Mueble que era de actividad económica que ha desaparecido porque ha pasado a suelo urbano pues, hay 16 Áreas con una superficie total de 22 millones y medios de metros cuadrados, dos mil doscientas cincuenta hectáreas y esto va a acoger 16.527 viviendas, en concreto 13.152 viviendas son existentes y 3.375 nuevos crecimientos. El desarrollo de esta ordenanza o lo que hay que destacar o la bondad de esta ordenanza para no, no soy Técnico para explicar cual es el procedimiento, de todas manera aprovecho la ocasión para decir que los técnicos municipales del Área del Diseminado están a disposición de los vecinos y vecinas que quieran acudir a Urbanismo para enterarse de su caso particular e interesarse por ello pero me gustaría reflejar algunas bondades de la ordenanza que creo que son importantes. Es importante destacar que establece la ordenanza la ejecución sistemática que se llama, que es una ejecución más abierta, más flexible, más cómoda para la iniciativa privada, más fácil en definitiva de desarrollar el Urbanismo, por supuesto sin hacer dejación del cumplimiento de los deberes que tienen los vecinos, no van a dejar de cumplir ninguno de sus deberes urbanísticos, lo que pasa que lo van a hacer de forma gradual, mientras que en la urbanización sistemática, la normal, la ordinaria, la que se hace en el suelo puesto para urbanizar pues se van cumpliendo los deberes y al final se obtienen derechos pues aquí se va a hacer de una forma gradual, es decir, se van a ir cumpliendo deberes y obteniendo derechos y esto es importante reflejarlo porque es la manera que tienen los vecinos de iniciar el procedimiento y poder tener en una primera, en un primer momento los servicios básicos que es fundamentalmente el objetivo para el que está encaminada esta ordenanza. Hay que destacar también de la misma la posibilidad de la ejecución faseada

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.dhchicana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

real y económicamente viable según los técnicos municipales del proceso de urbanización hay dos niveles de urbanización, un primer nivel de urbanización primaria que sería los servicios básicos principalmente el agua, el saneamiento, las fecales, el alumbrado, el alumbrado público y alguna pavimentación que sea precisa por razones de seguridad y en definitiva para dotar a las viviendas principalmente de los servicios básicos y una segunda fase de la urbanización que sería el resto de la urbanización lo que es el cerramiento, las pluviales, la jardinería, la pavimentación definitiva, etc., que es la ejecución secundaria. Una cuestión importante para los vecinos y que creo que hay que decirlo es el tema de los costes, se ha llegado a decir por el Partido Popular que estábamos engañando, que no estábamos dando toda la información a los vecinos referida a los costes, en la página 66, perdón 73 de la memoria de la ordenanza viene un cuadro muy significativo lo digo porque en la totalidad o casi la totalidad de los vecinos tienen ya la ordenanza y lo tienen los grupos municipales, pues en la página 73 hay un..., está por vivienda una media ponderada en la que dice que la urbanización primaria va a costar 9.595 euros y la secundaria 8.342 euros, total 25.572 euros, muy alejados de los famosos 40.000 euros que se han dicho aquí y es que un esfuerzo importante y otra bondad que tiene la ordenanza que traemos hoy aquí a aprobación es el esfuerzo que se ha hecho por reducir los costes de urbanización para los vecinos y las vecinas y esto está en un detalle importante, los valores catastrales, el tan traído y llevado valor catastral que es caballo de batalla de muchos vecinos y del Partido Popular en el juego de la política y de la rentabilidad política, miren ustedes, en la ordenanza de 2010 estableció unos valores que venían enmarcado en la ponencia de valores de 2007 y que aprobó el Partido Popular una ponencia que disparaba los valores y por tanto disparaba el proceso de urbanización que estaba reflejado en aquel Plan General que se ha anulado, ahora ha habido una reforma parcial de los valores catastrales de 2014 pero aún así los técnicos municipales consideraban que estaban inflados esos valores y que podía incluso reducirse más y han tomado la decisión, la iniciativa que es de aplaudir y que, porque es un esfuerzo importante en establecer como valor para el proceso de urbanización el valor de mercado, creo que eso ha hecho que bajen considerablemente los costes de urbanización, que se reduzcan también el proceso se haga más flexible, más simple, también en aquellos sitios donde se han reducido los viarios porque no eran necesarios se han reducido también automáticamente los costes por esta cuestión y también el nivel de urbanización ha sido también inferior, por lo tanto los costes como decía antes se han podido reducir en torno al 50%. Es también importante destacar en esta ordenanza la iniciativa privada, la participación ciudadana, es decir la voluntariedad o no de poner en funcionamiento este procedimiento, la iniciativa puede ser privada o puede ser pública, puede ser privada porque sea el propio vecino el que inicie el procedimiento a través de una empresa con capacidad para ello y que sean los vecinos los que se pongan de acuerdo siempre con la garantía del Ayuntamiento como no puede ser de otra manera, con la vigilancia o la garantía del municipio pero con la dirección directa por parte de los vecinos de la iniciativa privada en ámbito de ejecución preferente que se llama o si no pudiera ser



800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlaviruslavirtual.dhchiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



por este procedimiento pues auxiliándose también con la iniciativa privada auxiliándose de la empresa municipal de suelo de EMSISA, o la iniciativa puede ser también pública también esto era una petición de algunos vecinos que nos decían que bueno que pasaba si había vecinos que querían y otros que no querían, que posibilidades tenían ellos, entonces hay una posibilidad de poner de acuerdo a los vecinos a través de la iniciativa pública que puede ser de oficio o a instancia de los vecinos a través de las contribuciones especiales, creo que esto es un avance importante porque pone en calidad el proceso de urbanización para que a través de las contribuciones especiales sobre unidades fiscales en este caso pues pueda iniciarse y llevarse a cabo el proceso de urbanización. Hay otro aspecto importante de la ordenanza que también quería poner de manifiesto y es el segmentado del territorio, esto es una novedad que se ha estado estudiando por parte de los técnicos municipales y principalmente por Chiclana Natural por el técnico de Chiclana Natural que todos conocen, que además se encuentra en el público ahora mismo, que ha dividido el territorio en 11 cuencas hidráulicas de tal manera que sea por gravedad el proceso de obtención de los servicios de agua y a la vez estas cuencas se dividen en 182 subcuencas. En los dos casos que hemos dicho antes tanto de iniciativa privada por ejecución preferente o de iniciativa pública por unidades fiscales puede ponerse en valor estas cuencas y pueden llevarse a cabo la regularización a través de., y la urbanización a través de este procedimiento. ¿Cuáles son los resultados que obtenemos con la puesta en práctica de esta ordenanza?, creo también que es importante ponerlo de manifiesto, el más importante de todos es la obtención de los servicios básicos, el abastecimiento, el saneamiento, el alumbrado, creo que esto es una necesidad ya de los vecinos y no quiero hacer demagogia o populismo con este cuestión de hablar de vecinos que lo están pasando mal, hay vecinos que lo pasan mal, hay otros vecinos que le da igual habrá de todo en todo el territorio y como digo no quiero hacer demagogia pero sí es una demanda vecinal y que el Partido Socialista y este gobierno ahora junto con Ganemos lo tenemos como preocupación desde el minuto cero y estamos trabajando en ello para conseguir que los vecinos y las vecinas puedan conseguir esos servicios, miren ustedes, hubo una ordenanza del 2010 de la que yo participé y de la que me siento orgullosa porque, que por cierto derogó el Partido Popular, que posibilitó, me acuerdo que Juana una señora de la Cañada de los Barrancos pues tuviera luz y que ahora, ayer lo comentaba la anécdota el técnico municipal que nos vea por la calle y nos de dos besos, yo creo que solamente por esa satisfacción es importante traer esta ordenanza que va a conseguir lo mismo o el Lidl de los Gallos también fue gracias a esa ordenanza o diez viviendas que había en la zona del Pinar de los Franceses, creo que no son a lo mejor todas las que hubiésemos querido pero sí fueron algunas y esto también lo puede conseguir, pueden conseguirse también como digo la licencia de edificación en el caso de obra nueva o licencia de legalización en el caso de una obra construida, licencia de primera ocupación creo que todo el mundo conoce y sabe lo que es, es posible la segregación de las parcelas con la puesta en práctica de la ordenanza y otra cosa también muy importante para las actividades económicas que se encuentran en este suelo y la posibilidad de obtener la



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

licencia de esa actividad económica con la puesta en práctica y con la entrada en el procedimiento. También es una bondad de la ordenanza que va a solucionar o pretende solucionar los problemas de los proindiviso con los llamados complejos inmobiliarios, es una posibilidad de darle solución a esas personas que no pueden segregar porque el Plan General y la Ley del Suelo no se lo permite pero sí va a posibilitar estos complejos inmobiliarios pues que se reconozcan estas viviendas, que tengan un orden comunitario con sus elementos comunes y el desarrollo de su administración y fundamentalmente poder obtener los servicios básicos y el alumbrado en el caso que no lo tuvieran. También da solución esta ordenanza al asimilado fuera de ordenación, aquellas viviendas que no pueden tener protección por el Plan General ni la Ley del Suelo porque se salen de todos los parámetros, están disconforme con los parámetros que establece la Ley pues también se le da salida y también estas viviendas van a poder obtener los servicios básicos. En la ordenanza también se recoge otra preocupación vecinal que había con las otras ordenanzas, ha habido intentos de ordenanza o ordenanzas aprobadas y puesta en práctica del año 99, del año 2005 pues decirle que los 2.340 que no son 4.000 como he escuchado por ahí, expedientes que se tramitaron en el marco de la vigencia de estas ordenanzas pues tienen también cabida en esta ordenanza, van a estar resuelta por esta ordenanza de tal manera que se le reconoce la documentación completa que presentaron en su día pero se le reconoce esa documentación, se le reconoce como no puede ser de otra manera los dineros que pagaron y se le da solución incluso también a aquellas personas que iniciaron el procedimiento en este caso no depositaron ningún dinero en el marco de la ordenanza del 2010 pues también tiene cabida. Y otro aspecto importante es el de los expedientes disciplinarios, ayer se ponía en duda por un miembro del Consejo que si esto era legal o no, miren ustedes nosotros lo que hemos hecho es trasladar la Ley del Suelo a la ordenanza y decir podíamos haberlo no hecho pero estamos en ese ánimo de intentar solucionar el máximo número de viviendas posibles y dice la ordenanza que aquellas personas que tengan un expediente disciplinario podrán iniciar su trámite de regularización y solicitarlo de tal manera que desaparecerá esa condena que tiene o esa espada de Damocles de la demolición de la vivienda y reducir la multa, multas cuantiosas en el 75%, es perfectamente legal, está recogido por la ley y está recogido también en la ordenanza. Otra cuestión que también se plantea por algunos grupos políticos y por algunos vecinos en la preocupación de la vigencia del convenio de 2005 que firmó el Ayuntamiento con la Junta de Andalucía decir a esto que efectivamente se firmó un convenio en el 2005 con la Junta de Andalucía, con la Consejería de Medio Ambiente por importe de 48 millones, hay 15 millones invertidos en la Rana Verde que llevan 5 años sin ponerse en carga precisamente por la inactividad en este sentido del gobierno municipal de entonces, es un convenio que decía que participaba la Junta de Andalucía en el 60 y el Ayuntamiento en el 40%, la Junta de Andalucía como digo ha invertido 15 millones de euros en una zona de Chiclana conocida la Rana Verde y también el Ayuntamiento a través de la depuradora de la Barrosa por ejemplo 6.866.000 euros a cuenta de ese convenio, un convenio que tiene una vigencia de 25 años y



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlaviruslavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

es un convenio que hemos dicho está recogido también en la ordenanza que va a servir para regularizar esa parte, está en concreto en la página 67 de la memoria cuando se habla de los sistemas generales que se ha instaurado a cuenta de ese convenio. Yo sin mas solicitar en voto favorable de esta ordenanza porque los vecinos lo quieren, los vecinos lo están esperando y creo que se ha hecho un buen trabajo merecedor de que lo apoye este Pleno, mucha gracias”.

Interviene el Sr. Martín Sanjuán manifestando lo siguiente: “Gracias Sr. Alcalde. Bueno, a nosotros nos gustaría empezar de una manera que a vosotros no os suele gustar, que suele ser haciendo un repaso a cómo hemos llegado aquí porque lo que se suele decir por parte del grupo municipal socialista es que hay que hablar del ahora, del adelante, el futuro y sin mirar atrás y la realidad es que si hoy estamos debatiendo esta ordenanza es por todos los errores, el caos urbanístico que se ha cometido en el pasado precisamente por este gobierno de este color, tenemos que recordar que fueron, vosotros, fuisteis vosotros y vosotras las que mirasteis a otro lado durante 30 años permitiendo la construcción descontrolada, permitiendo la construcción sin ton ni son, principalmente por el interés porque aquí en la época buena tenéis que recordar como entraba Impuestos de IBI, entraba en la Junta Impuestos de Transmisiones y claro eso pues no se podía frenar, lo que hubiera permitido un crecimiento ordenado de la ciudad, un control y por lo tanto lo que hubiera evitado todos estos desastres de personas que ni se encuentran todavía a día de hoy en pleno siglo XXI en Chiclana de la Frontera, en España, sin luz, sin agua, sin alcantarillado, pues eso es culpa vuestra, entonces desde aquí hacer un poco de memoria, que hay que darle solución a estas cosas pero recordando por qué hay que solucionar, sino hubiera problema no habría nada que solucionar. Entrando en la cuestión de la ordenanza primero decir que obviamente esto ha sido y agradecer desde aquí el largo trabajo técnico que se ha llevado a cabo por parte de los técnicos de Diseminado de Urbanismo y sobre todo recordar que esta ordenanza que aunque la presente hoy un gobierno, indistintamente el gobierno que lo hubiera presentado, vamos a hacer más preciso esto es una victoria de los vecinos, porque si hoy a día de hoy estamos aquí con una ordenanza que ha bajado costes que contempla tantas cuestiones como la que ha estado presentando la Sra. Verdier. Otra de las cuestiones que hemos debatido anteriormente como el 10% de los aprovechamientos ha sido porque 6.000 personas se pusieron en la calle dos veces en el 2009 y se han estado reuniendo con los representantes políticos y han luchado y han peleado cada letra, cada coma y cada punto de esta ordenanza para ajustarla a las necesidades y a las posibilidades de la gente de Chiclana, entonces queremos hacer desde aquí un tributo a esa gente, a esos vecinos que estuvieron en la calle peleando para que esto saliera hacia adelante, vamos a ser un poco humilde los representantes políticos y vamos a darle también a la calle toda la importancia que tiene porque la política no solo se hace entre estas cuatro paredes sino sobre todo se hace fuera de estas cuatro paredes. Hay varias cuestiones que nos preocupa y una de las cuestiones que nos preocupan como por

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

ejemplo la cuestión de que sea faseada pero no es parcial, porque como ustedes bien saben, si quieren los vecinos, si quieren legalizar no se van a poder quedar solo con la urbanización primaria sino que van a tener que acometer toda la urbanización secundaria por lo tanto no podemos decir que va a haber viviendas legales por 9.500 euros de media sino que vamos a disparar los costes hasta los 25.000 euros, eso se debe a una cuestión que expondré más adelante, nos preocupa la cuestión económica que pensamos que es la principal preocupación también de los vecinos y vecinas ¿cómo se va a pagar esto?, porque pese haber bajado de esos 40.000 euros a estos 25.000 nos preguntamos ¿qué van a hacer las familias que no tienen ingresos?, ¿cómo van a pagar un coste?, porque si bien se ha reducido el valor de urbanización completa también nos encontramos en una situación económica que no se le escapa da nadie, 13.000 personas desempleadas en la ciudad, familias con todos sus miembros desocupados muchas de ellas que pudieron permitirse una casa en el extrarradio por entonces y que a día de hoy lo están pasando mal para salir adelante, ¿qué situación, qué alternativa se le plantean a estas personas?. Y después, no es del todo cierto que la urbanización el proceso vaya a ser totalmente voluntario y eso hay que decirlo aquí claramente, porque bien saben ustedes que con las contribuciones especiales ¿se le puede obligar a la gente a iniciar el procedimiento?, si la mayoría de la calle está de acuerdo con iniciarlo pero qué pasa con esa minoría que está en desacuerdo que no creemos que la mayoría no quiera regularizar porque le de la gana sino simplemente porque no puede, ¿qué alternativa va a plantear el gobierno municipal para estas situaciones de familias que no van a poder pagar el coste pero aún así se les va a obligar a iniciar el trámite?. Echamos de menos alternativas, perdón, echamos de menos que si las familias consiguen bajar estos costes aún así tengan que pagar la diferencia al Ayuntamiento, ayer se estuvo hablando mucho de igualdad en las cargas de equidad, sin embargo lo que nosotros planteamos es que se pueda bajar los costes de forma general a través de otras alternativas como las que iremos planteando a lo largo de estos meses y que además la ordenanza de forma retroactiva pueda aplicar esa bajada, eso pensamos que es posible, eso pensamos que es posible entre otras cosas si Emsisa se ocupara de las obras al 100%, no que ustedes han contemplado ya un beneficio industrial del 9%, es decir, ustedes ya aquí le relegan todo a la iniciativa privada, pensamos que ese 9% nos lo podríamos ahorrar dotando de suficientes medios a Emsisa. Y por otro lado echamos de menos una de las promesas también del año 2009, 2010 que era el canon, que con 60 euros a tantos meses aquí todo el mundo iba a disfrutar de luz, agua, alcantarillado, canon que no se contempla, canon que por supuesto, bueno ya ayer saltó la liebre y se dijo que solo sirve para sistemas generales y aún así hay que debatirlo, pelearlo y consensuarlo con la Junta, entonces reconocer que ustedes prometieron hace siete años una cosa que era imposible, una cosa que no era legal, hay que ser honesto con los vecinos señores y señoras del Partido Socialista. Y otra cosa que nos preocupa es la seguridad jurídica, porque si bien ustedes miran hacia adelante con el Plan General, después entraremos un poquito más en detalle porque el Plan General por supuesto influencia esta ordenanza, ¿qué pasa si cae el

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.dhchiana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Plan General y cae la ordenanza?, lo que nos encontramos y quiero que quede bien claro, lo vamos a hablar hoy con los vecinos, de que si los vecinos que decidan pagar a plazo a través de las contribuciones especiales la regularización, la urbanización primaria no la han terminado de pagar y hasta que no hayan terminado de pagar no pueden pedir legalizar, en ese impasse cae el Plan General, se caen las ordenanzas y se quedan sin legalizar y eso lo tiene que saber la gente y eso tenemos que ser consciente de que es a posibilidad se puede dar y tenemos que saber entonces que alternativa va a proporcionar el gobierno municipal en caso de que se den estas situaciones, porque lo que no podemos es obviar una realidad que está ahí, una de las alternativas que nosotros ponemos ahora sobre la mesa es que tanto para aquellas familias que no lo pueden costear como para que evitar estas situaciones porque pagando al contado se puede solucionar esto, son líneas de créditos, atento al apellido que es importante, público a bajos intereses, si las familias pudieran pagar directamente urbanización primaria y después pagar con bajas cuotas a lo largo de más años que cinco años de unas contribuciones especiales, quizás buscando un convenio pues con líneas ICO, con Cajas de Ahorros, pero una solución pública de bajo interés, podríamos evitar este impasse, podríamos evitar esta caída en la legalidad por culpa de un PGOU y que la gente una vez que termina la urbanización primaria pudiera legalizar y tuviera toda la certeza de que va a contar con todos los derechos. Y hablando del PGOU, este PGOU que es del Partido Popular aunque ustedes hayan intentado vender que no es de nadie, porque no era su PGOU, no era el que llevaba en el programa, nosotros nos acordamos bien de su PGOU porque era el que nosotros, muy similar al que nosotros proponíamos, no rebajaron zonas inundables, que hay que decir a los vecinos que viven en esta zona que se quedan fuera de este proceso, no bajaron las zonas urbanas por lo tanto suben los costes, porque por necesidad como he dicho antes, por obligación hacer esa urbanización secundaria y por supuesto sin la evaluación ambiental estratégica que si ustedes dicen o intentan culpar a cierto sector de la sociedad de la caída del PGOU como dijo ayer la Sra. Verdier de que van a intentar torpedear, pese a que es un derecho alegar, es que ustedes se lo han puesto muy fácil, ustedes se lo han puesto muy fácil, no han querido posponer un proceso porque venía las normas sustantivas, bueno, llevamos dos, tres semanas y no veo pues, los negocios parados, las calles ardiendo, que ustedes planteaban que esto iba a ser el mas caos absoluto si entraban las normas pues de momento no está pasando absolutamente nada. Y son más en promesas incumplidas del Partido Socialista como he comentado las zonas inundables y las zonas urbanas, eso también habrá que comentárselo a los vecinos, que hubiera sido posible quizás con otro Plan General un proceso de regularización mucho más barato que el que se está planteando. Ya por último para terminar peticiones, peticiones de que mejoremos la participación ciudadana alargando por lo menos hasta septiembre el periodo de alegaciones porque no podemos permitir que solo en el verano cuando la gente está más inactiva, cuando cierran los bufetes de abogados dar ese periodo de impasse, dar ese periodo de exposición pública, les pedimos por favor que por deferencia con los vecinos y con las vecinas permitan también el



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.dhchiciana.es/validacion?doc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

mes de septiembre para presentar alegaciones para poder exponer públicamente el documento para que la gente al fin y al cabo pueda conocer este proceso que le va, pues bueno, van a suponer un cambio sustancial en sus vidas si se van a poder acoger a él. Y por otro lado como propuso la plataforma por la regularización un simulador que facilite el acceso y conocimiento de los costes de forma accesible desde la web desde su casa, por último decir que presentaremos alternativas y propuestas como no puede ser de otra manera desde un punto de vista constructivo y que presentaremos, nos reuniremos con los vecinos y con las vecinas con honestidad para explicar los pro y los contra de la ordenanza, tendremos como con el Plan General la sede abierta para ayudar a presentar alegaciones para asesorar y nos reuniremos con ellos a lo largo de estos meses, pero lo que no vamos a hacer es ponernos, esta vez como estaba haciendo algunos partidos de perfil con esta cuestión, saludamos la cuestión, saludamos que salga adelante esta ordenanza y que por lo menos se plantee empezar dar solución a esta situación que las familias de esas 16.000 viviendas que llevan sufriendo tanto años, que llevan sufriendo una injusticia empiecen a dotarse de servicios y empiecen a disfrutar como miembros de pleno derecho como el resto de la ciudad del derecho a disfrutar de su ciudad con todo lo que ello implica, así que por supuesto contarán con el sí de este grupo municipal, muchas gracias”.

Interviene la Sra. Rodríguez Muñoz, Portavoz del Grupo Municipal de Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía, diciendo: “Buenos días, de la misma manera y lo he dicho creo en numerosas intervenciones públicas pero me sirve de base para iniciar mi intervención, de la misma manera que yo estoy plenamente convencida de que en materia de educación en este país se debería buscar un consenso que garantizara un sistema educativo que no fuera variando a medida que van cambiando los diferentes gobiernos cada cuatro años y mareáramos a nuestras nuevas generaciones y dirán ustedes que qué tiene que ver esto con la intervención que aquí traigo, pues de la misma manera que creo que hay cuestiones de Estado que merecen un consenso en Chiclana ya es hora, ya era hora hace muchos años de que se intentara buscar un consenso, a darle una solución al urbanismo de esta ciudad y sobre todo a lo que nos trae hoy aquí que son las construcciones en las zonas del diseminado, porque me parece que se ha hecho mucho ruido durante años con el desarrollo urbanístico, me parece que se han hecho muchas barbaridades, muchas barbaridades con el urbanismo chiclanero en las Instituciones y fuera de las Instituciones también, que a veces tratamos a la ciudadanía como si la ciudadanía fuera tonta e irresponsable y no lo es y no lo es y la misma responsabilidad tienen muchos ciudadanos de ciertas circunstancias como la tienen los representantes políticos que han mirado a otro lado durante años y eso es verdad, pero no podemos tratar a la gente como si la gente fuera irresponsable de sus actos que no lo son, pero en cualquier caso el tiempo ha pasado en Chiclana estamos en una situación que como bien decían ayer los técnicos municipales, una situación tan altamente compleja que no tiene precedente, no tiene jurisprudencia a la que acogernos para ponerle una solución realmente a la situación en


Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

que nos encontramos con más de 15.000 viviendas en el diseminado expuesta a intentar acceder de alguna manera a los suministros básicos y por eso le reconozco al gobierno el derecho y la obligación a intentar sacar adelante unas ordenanzas de regularización y me parece que ese es el punto de inicio, nosotros estuvimos cuatro años compartiendo con ustedes oposición pidiéndole, rogándole y exigiéndole al gobierno que en tanto no se aprobaba un Plan General fuera adelantando las ordenanzas y no voy a llegar yo aquí ahora a decirle a ustedes que por qué la adelanta, ahora bien, dicho esto me parece que un Pleno municipal a las 8 de la mañana para un tema de este calado no era el mejor momento para hablar de las ordenanzas, sobre todo porque no es un horario en el que pueda estar este salón de Pleno lleno de público entendiendo y escuchando las distintas argumentaciones, yo digo que como se dice coloquialmente “quién espera lo mucho espera lo poco” y por mucho que luego haya una boda detrás de otra en este salón de Pleno se podía haber elegido un día donde hubiera más público, donde la gente se pudiera enterar de lo que estamos cada uno defendiendo y sobre todo quizás también un mes que no pillara de por medio la exposición pública en los dos meses de verano que se va a hacer complejo que a la gente le llegue el documento y pueda presentar alegaciones. Dicho esto por cierto agradezco que el portavoz de “Por Chiclana Sí, Se Puede” haga suya las propuestas de Izquierda Unida cuando propusimos ayer en el Consejo de Urbanismo que se alargara el periodo de exposición pública a septiembre porque ya que se trae a aprobación hoy, ya que se trae hoy a aprobación y que han decidido ustedes poner dos meses de exposición pública no está de más que teniendo en cuenta que el mes de agosto es prácticamente un mes inhábil se alargara hasta septiembre. Como les digo y dicho esto, considero que ya era hora de que Chiclana tuviera una ordenanza de regularización de vivienda, posiblemente las habrá mejores de hecho la que se elaboró en el 2010 ha sido mejorada ahora y dicho por los propios técnicos no tiene nada que ver la de entonces con la de ahora en cuanto a la facilidad y la simplificación de los procesos, desde luego que es verdad que Chiclana le hace falta una ordenanza de regularización y que las personas que viven en la zona del diseminado no entienden ya que lleguemos a este salón de Pleno en un discurso estéril que al fin y al cabo no sirva para hacer contribuciones que mejoren esta ordenanza y como esto entiendo que es así, es lo que se dispone a hacer este grupo municipal, les adelanto que nosotros entendiendo y aplaudiendo que esto salga adelante y que ya veremos como va andando y como va caminando nos vamos a abstener en la votación por el simple hecho de que tenemos algunas propuestas que hacer en el periodo de alegaciones que queremos hacerla y que creemos que son necesarias y se las voy a intentar exponer de forma muy escueta y es que nos parece que el periodo de alegaciones tendría que haber empezado y se lo comenté ayer con un simulador de costes porque va a ser muy complicado, para nosotros ya lo es y no dedicamos a esto y somos representantes públicos, va a ser muy complicado para la ciudadanía, para cualquier persona coger la ordenanza y entenderla y estudiarla e infinitamente es más fácil que hubieran tenido un simulador en la página web municipal donde puedan meter los datos de su vivienda y saber realmente cual va a ser su

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

coste de regularización y esto es importante que esté en el periodo de alegaciones porque entonces para qué lo exponemos la público si el público no va a entender lo que lee, y otra cuestión que nos parece importante y que también la ha adelantado el portavoz de "Por Chiclana, Sí Se Puede" y ya la dijimos ayer en el Consejo de Urbanismo, es que si se opta por el proceso público de hacerlo a través de contribuciones especiales como bien comentamos ayer a las personas que no se sumen el Ayuntamiento no es que tenga la posibilidad es que tiene la obligación de requerirle incluso por la vía de apremio estas contribuciones y a nosotros nos preocupa mucho porque entendemos que la persona que no se sume, no todas por supuesto, habrá quien no lo haga voluntariamente pero habrá mucha gente que no se sume por una imposibilidad económica porque desgraciadamente los tiempos no están mejorando mucho y no se prevé dado a lo que nos espera de ahora en adelante en el gobierno del Estado no se prevé que vayan a mejorar demasiado, por tanto nos preocupa muchísimo y sobre todo hay un punto que nos preocupe y es que si estamos elaborando estas ordenanzas de forma asistemática para que se pudieran fasear, para que pudiera ser más accesible para las personas que en primera instancia lo que verdaderamente requieren es tener agua corriente y luz, nos parece que hay un punto que deberíamos mejorar y que presentaremos alegaciones al respecto y es que si se fracciona el pago no se puede acceder al asimilado afuera de ordenación para que en primera instancia se pueda tener al menos acceso a la luz corriente, yo entiendo que habrán ustedes intentado mejorar esta cuestión pero aún así a nosotros nos parece que es digno de presentar una alegación y que es mejorable, que es mucho mejorable. En cualquier caso y por concluir porque creo que en estas cuestiones cuanto más claro y conciso se sea mejor para el debate, creo que hay cuestiones que habría que tener clara, para aprobar esta ordenanza, para que esta ordenanza salga adelante tiene que haber Plan General y no lo digo por los plazos, no lo digo por los plazos, lo digo por la claridad en los discursos, cuando aquí hace unos meses se suscito el debate y la aprobación del Plan General y se dijo de todo por parte de todos los grupos municipales, este grupo municipal desde la oposición intentó hacer un ejercicio de responsabilidad fundamentalmente por esta cuestión porque entendíamos que si no teníamos un Plan General aprobado no se podían aprobar unas ordenanzas, si no hay un Plan General aprobado no hay ordenanza, por tanto no se puede hacer el discurso de bienvenida a la ordenanza pero no nos gusta el Plan General, el Plan General creo que aquí no nos gusta a nadie, creo que aquí no nos gusta a nadie pero hay que ser coherente, seamos coherentes, yo creo que la ordenanza es necesaria nos vamos abstenen porque vamos a presentar alegaciones para intentar mejorarla por contribuir y por hacer una oposición responsable pero en la misma oposición responsable decidimos aquí cuando vimos que el Plan General podía caer decidimos aprobarlo porque entendíamos que detrás venía esto y detrás de esto viene que un vecino o una vecina pueda enganchar la luz o pueda abrir el grifo de su casa y desde luego hay decisiones que no son agradables, para mí en aquel momento no fue agradable estar aquí sentada con todos los grupos de ecologistas y de vecinos que no estaban a favor del Plan General poniéndole a una la cara colorada

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



pero entendíamos que era un ejercicio de responsabilidad, desde la oposición es fácil hacer discurso que contenten a la vecindad, es bastante fácil, es muy fácil tener ayer un Consejo de Urbanismo recabar las opiniones de los colectivos que aquí había, venir y volcarlo, es fácil tener reuniones con distintos colectivos venir aquí y volcarlo, lo que es difícil es intentar mantener una línea de coherencia que haciéndole ustedes oposición que para eso estamos, fiscalizando la labor que hacen ustedes como gobierno que para eso estamos intentemos contribuir en positivo a esta ciudad y eso no es tan fácil, eso no es tan fácil, este grupo municipal aprobó el Plan General porque entendía que esto era necesario, entendemos que es necesario sacar una ordenanza adelante, entendemos que es infinitamente mejorable, agradeciendo por supuesto el trabajo y ayer lo hicimos de los técnicos municipales, entendemos que es mejorable pero entendemos que de una vez hay que intentar ponerse de forma responsable con esta ciudad, ponerse, remangarse, pringar las manos desde el gobierno en la responsabilidad que a ustedes le tocan y desde la oposición en la responsabilidad que nos toca a nosotros para que de una vez el proceso de regularización de vivienda salga adelante, muchas gracias”.

Interviene el Sr. Núñez Jiménez manifestando lo siguiente: “Sí, con su permiso. Nueve mil euros por regularizar una vivienda, ese es, podríamos decir el titular del gobierno municipal con el que quiere vender o el eslogan, podríamos decir también, con el que quiere vender el producto, la ordenanza a los ciudadanos, un proceso complejísimo, un proceso que ha fracasado durante los últimos 10, 15 años, un proceso que la mera ordenanza es teniendo amplísimos conocimientos en materia de urbanismo cuesta trabajo explicarla y aquí se reduce todo a, por 9.000 euros ya está todo arreglado, por 9.000 euros ya está todo arreglado. Esto suena y ahora explicaré por qué a esas hipotecas de entonces de “no me digas cuanto necesitas sino cuanto quieres” que luego yo ya en la letra pequeña pondré lo que a mí me da la gana que dentro de unos años te veras en la calle porque no puedes pagar la hipoteca, creo, el ejemplo más gráfico de lo que se está produciendo aquí, el más gráfico, esto suena a, iba a decir engaño pero es a robo, esto es un robo a los ciudadanos, es entren para adentro que una vez que estén dentro se va usted a enterar, se va usted a enterar. Lo primero y fundamental es qué es lo que estamos aprobando hoy aquí, los ciudadanos, yo entiendo que habrá gente sino le afecta de manera directa porque no tenga una vivienda irregular pues quizás esto por la falta de interés directo pues no sepa exactamente de que va el asunto, 22 millones de metros cuadrados que para que nos hagamos una idea porque se dice esto así y no se sabe, no se puede dimensionar, estamos hablando de la mitad literalmente, la mitad de Chiclana, la mitad de Chiclana que se ha ido construyendo de manera irregular hasta el punto de que lo anormal, porque no es algo normal, lo anormal se ha generalizado de tal forma que se ha asumido y se llegó asumir como lo bueno y como lo más conveniente, es decir, hubo incluso una época en la que se hacía el lerdo, el tonto, si en lugar de construirte una vivienda, un chalet de equis metros cuadrados con tu parcela y demás pues te ibas a una vivienda de equis años, urbana y

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

demás, cuando podías acceder a lo otro por el mismo precio. Al final se ha generalizado, se generalizó que construir en Chiclana de manera irregular sin licencia, haciendo pozos, era lo normal, lo conveniente, mirando para otro lado claro está, aquí se miraba para otro lado. Es un proceso que afecta a 13.000 viviendas, más de 13.000 viviendas, 13.000 familias que tienen a partir de ahora, bueno más que a partir de ahora cuando se apruebe el Plan si se aprueba y se aprueben estas ordenanzas que entrar en un proceso de regularización de normalización urbanística de sus viviendas y que hay un elemento que es fundamental que tienen que saber dónde se meten, cuáles son los compromisos que se adquieren, durante estos días hemos estado denunciando la casi legalidad de este acuerdo, estamos aprobando, desarrollando una norma, un Plan General que no existe, estamos hablando y la Sra. Verdier ha empezado su intervención nombrando el título de la ordenanza "Desarrollo de las Áreas de Regularización del Plan General", le ha faltado decir que no existe, estamos aprobando una norma hija de otra que no existe, este punto ha llegado a tan nivel de chapuza y ya lo decía antes, de improvisación, se dice se ha trabajado un montón, se ha trabajado un montón, se ha trabajado un montón pero el día antes del Pleno el gobierno se tiene que corregir asimismo. Desde el Partido Popular entendemos que una cuestión que va a afectar tanto a tanta gente y de tal manera, esta no es la manera de aprobarla, esta no es la manera de aprobarla, porque de verdad este es, esta es la forma en la que se tiene que aprobar y llevar a cabo un proceso que va a afectar a tanta gente, que va a influir de manera tan directa en la generación de empleo o puede influir en la generación de empleo en los próximos 10, 15 o 20 años, ¿ésta es la forma?. Lo decía antes, aquí no es importante empezar pronto sino hacerlo bien, ya tenemos antecedentes de un proceso de regularización en Chiclana y lo ha dicho la Sra. Verdier, después de 10 años de regularización ¿cuántas se regularizaron?, 5, 10, 20 de 13.000, de 15.000, ¿por qué?, ¿por qué fracaso?, no era solo una cuestión de coste era una cuestión de seguridad, de tranquilidad, de que lo propietarios necesitan saber que cuando se involucren en el proceso de regularización, se apunten al proceso de regularización tienen las cartas boca arriba, saben perfectamente cuáles son los plazos, saben perfectamente cuáles son las consecuencias por lo tanto el primer requisito para el éxito del proceso de regularización seguridad jurídica, seguridad jurídica, no voy a entrar ya en la duda que cae y recae sobre el Plan General, no voy a entrar ahí, no voy a entrar ahí, pero que encima queramos ponerle dudas a la aprobación de la ordenanza cuando vuelvo a decir, esto no es una cuestión de fechas aquí nada nos obliga a tenerlo en agosto en este día de hoy o sacar a exposición pública en agosto, perfectamente lo podemos hacer cuando esté el Plan General aprobado de manera definitiva sin perjuicio de que desde ya se trabaje y se empiece a mejorar de manera interna y en reuniones con colectivos la propia ordenanza. La segunda cuestión fundamental, participación ciudadana, aquí se habla que es que se ha hecho de la mano de la plataforma, de la mano de la plataforma y resulta que ayer hablando con el representante de la plataforma y dice "yo he tenido una sola reunión, una sola reunión", el representante de la plataforma dice que no es la mejor fecha para hacerlo, el representante



800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

de la plataforma dice que si hay un cambio en el Plan General este proceso de hoy de aprobación de la ordenanza no valdrá absolutamente para nada y que por lo tanto que esperemos a la aprobación del Plan General, el representante de la plataforma dice que es que en la fecha que se va a aprobar julio y agosto no es la mejor para que haya participación ciudadana, pero se hace de la mano de la plataforma y de los ciudadanos. Aquí parece que es que hay un eslogan y lo he dicho al principio 9.000 euros todo incluido, 9.000 euros y que lo que no se quiere es que lo ciudadanos se enteren, se enteren de la verdad de este procedimiento, ese es el trasfondo de esta cuestión, lo que no se quiere es que se sepa que se va a robar a los ciudadanos, eso es lo que no se quiere, eso es lo que no se quiere, porque si hay una elemento ya que es fundamental para este proceso es que los ciudadanos estén informados y aquí vemos una realidad y es que el gobierno municipal engañó a la gente diciendo que iba a quitar los suelos inundables y era mentira, aquí se dijo por parte del gobierno municipal que se iba a reducir el suelo urbano no consolidado y era mentira, aquí se dijo por parte del gobierno municipal que se iba a aplicar el Decreto 2/2012 para acceder a servicio básicos y era mentira y han engañado a todo el mundo, han engañado a todo el mundo, vienen aquí a este salón de Pleno, además permítanme la expresión, con la desfachatez encima de continuar con ese discurso decir es que el Partido Popular cuando estuvo en el gobierno no hizo nada por el urbanismo, desprecia, dice tenía urbanismo el Partido Vecinal y además lo dice con desprecio, ese partido nacido de la plataforma de irregulares, pues Sra. Verdier yo no sé si usted se ha dado cuenta que el Plan que usted ha aprobado es el que hizo este gobierno estando el Partido Vecinal en Urbanismo, el mismo, idéntico, no ha cambiado ni una coma, ni una coma, entonces ese es y vuelvo a decir ese es el nivel del gobierno municipal, vuelvo a insistir otra vez además y ahí están los titulares de prensa porque es lo que le gusta al gobierno municipal más preocupado en un titular de prensa que en el trasfondo de las cuestiones, decía cuando estaba en la oposición "hay 15 millones de euros de tuberías metido en la Rana Verde sin utilizar", cuando llegaron al gobierno ya empezaron a decir "no, es que hace falta el Plan General", es que hace falta el Plan General, entonces no, ahora sí y un engaño y otro engaño y otro engaño y otro engaño y ahora lo que quieren no es ya engañar otra vez ahora lo que quieren es robarle a la gente y no puedo utilizar otra palabra es robarle a la gente, regularización por 9.000 o regularización por, como dijo ayer el representante de la plataforma que igual hasta nos habíamos quedado corto por 40.000. Dice la Sra. Verdier, se va a un cuadro, vámonos a la página 73 de la ordenanza y verán que hay una media ponderada de 9.000 euros para urbanización primaria, muy bien, pero ¿eso es lo que tienen que pagar los ciudadanos?, ¿la urbanización primaria?, vamos al artículo 42.4 de la ordenanza que define y determina el buenos días de los ciudadanos que vayan a apuntarse al proceso de regularización, es decir, si un ciudadano quiere regularizar su vivienda esto es lo que tiene que hacer, lo puede mirar cualquier ciudadano en el artículo 42.4 de la ordenanza, pago total, total, completamente desembolsado de la urbanización primaria, pago de los excesos de aprovechamiento, pago del 10% de aprovechamiento y ahora aquí



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

viene desde nuestro punto de vista el engaño y el robo, ellos solo hablan de urbanización primaria, yo ya he dicho dos conceptos calladito la boca que nadie se entere, vamos al cuarto concepto artículo 23.2 de la ordenanza, compromiso de pago, esto es el buenos días, esto es nada más llegar lo que hay que hacer, compromiso de pago de la urbanización secundaria artículo 23.2, deberá pagarse en siete años improrrogables, improrrogables, literalmente estoy leyendo, en caso de que no se cumpla el Ayuntamiento iniciará el procedimiento para hacer efectivo su cobro, esos son los buenos días, ¿esto es 9.000 euros?, yo creo que no, esto son 40.000 en siete años que sale a interés cero, a 600 euros al mes, esto es el robo que quiere hacer el Partido Socialista y digo robo y lo digo con estas letras porque se les está diciendo pasen para adentro, pasen para adentro que estos son 9.000 euros todo incluido, pase para adentro y cuando ya están dentro después le entregan la facturita y a ver cómo se paga, porque cuando lleguen los siete años y no hayan abonado la urbanización el Ayuntamiento ejecutará, el Ayuntamiento embargará, el Ayuntamiento literalmente dice la ordenanza hará efectivo el cobro, ¿por qué no se le habla de esto?, ahora entienden los ciudadanos el por qué estas prisas para aprobarlo, por qué sin estar el Plan General, por qué en julio y en agosto, por qué como bien ha dicho la Sra. Rodríguez un viernes a las ocho de la mañana, para que nadie se entere, para que nadie se entere y esta es la verdadera cuestión de este asunto, aquí se habla del Plan General de rebajas de costes esa rebaja posible de costes que haya podido haber es porque un Plan General que con desprecio dice la Sra. Verdier, realizado por el PURE, se planteó....”

Interrumpe el Sr. Alcalde diciendo: “Lleva usted quince minutos”

Continúa el Sr. Núñez Jiménez diciendo: “Se planteo una serie de cuestiones como reconocimiento de todo el parcelario, reducción de los aprovechamientos, etc., etc., que hacían reducir los costes, este proceso vuelvo a decir es fundamental participación ciudadana e información veraz y esto que el gobierno pretende ni es participación ciudadana sino todo lo contrario y además es engañar a la gente para saquearle los bolsillos, para saquearle los bolsillos, así que obviamente el Partido Popular no es que no vaya a apoyar esta propuesta en el día de hoy es que no comulgamos más, ni vamos a dar visto bueno más, ni vamos a escenificar más que aquí se engañe a la gente y no pase absolutamente nada, aquí se engaña a la gente y no pasa absolutamente nada, muchas gracias”.

Interviene de nuevo la Sra. Verdier Mayoral diciendo: “Sí, muchas gracias. Se ha dicho en las intervenciones de los grupos me parece que ha sido el Partido, se me ha ido el nombre, Podemos, “Por Chiclana Sí, Se Puede”, perdón, que no hemos reconocido el trabajo de los vecinos, eso no es correcto porque creo que lo he dicho varias veces en mis intervenciones en las que hemos ido de la mano de los vecinos aunque se pueda poner en duda aquí por otros grupos políticos pero nosotros hemos tenido varias reuniones, no solo

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

una reunión, sino varias reuniones, la ordenanza la tienen en su poder hace más de tres meses los vecinos y las vecinas del entorno, hemos hablado con ellos, hemos tenido reuniones y hemos ido de la mano de ellos y hemos reconocido como no puede ser de otra manera el trabajo que han hecho los vecinos, bueno el trabajo lo han hecho los técnicos, lo que pasa es que los vecinos han ido aportando y en la medida de las limitaciones técnicas pues se han ido haciendo aportaciones y se hace referencia también a la calle, a las manifestaciones, pues de esa manifestación que usted ha hecho mención resulta que salió el Partido Vecinal Regionalista con el que, que yo no lo he tratado con desprecio en absoluto, lo único que he dicho es que es el Partido de los irregulares que gobernó esta ciudad y que no hizo absolutamente nada en materia de Urbanismo, bueno sí, cambiar un sillón de Alcaldía, eso lo he dicho y lo repito eso es lo único que ha hecho el Partido Vecinal y si eso es desprestigiarlo pues admito el desprestigio pero es lo que hizo el Partido Vecinal en esta Corporación de manos del Partido Popular. Miren ustedes, no se ponga en duda para nada que es un proceso voluntario, no se ponga en duda por favor porque se está diciendo que aquí, bueno y yo le diría al Partido Popular que dejen la campaña del miedo que ya no estamos en campaña electoral, se parece usted a Rajoy, no estamos en campaña electoral, ya no hay que meterle miedo a la gente porque la gente no tiene que votar nada, vamos a dejar de meterle miedo a la gente porque aquí prima el proceso voluntario, prima la iniciativa privada, lo hemos dicho la iniciativa privada o bien directamente porque lo haga a través de empresas que estén capacitadas para hacer el proceso de regularización o bien a través del auxilio de la empresa municipal de Emsisa pero eso está, es prioritario, nosotros no vamos a ir con un látigo obligando a la gente al proceso de urbanización, miren ustedes lo que pasa que los mismos vecinos han sido los que nos han dicho "oiga el Ayuntamiento tiene un proceso que es contribuciones", bueno no lo dijeron así pero vamos, "hay un proceso en el que la Administración pueda intervenir como garante para forzar un poco la urbanización", pues mira contribuciones especiales para terminar una urbanización, bueno pues queremos que eso se ponga ahí y ese es el procedimiento público al que no se va a obligar porque eso es a instancia de parte, el procedimiento que prima principalmente en el proceso asistemático es la voluntad vecinal, la participación ciudadana que es un proceso voluntario. No saltó la liebre ayer cuando se hablo del canon es que se le dijo cual era el proceso legal para establecer un canon, no es que saltara la liebre que dijera el canon no se puede poner o el canon hace falta una autorización de la Junta de Andalucía, es que ese es el procedimiento mire usted, es que ese es el procedimiento no es que nosotros estuviéramos engañando, ocultando el procedimiento, para establecer un canon del agua hay que someterse a un procedimiento que tiene que aprobar la Junta de Andalucía, no salta la liebre, la liebre está ahí, es la Ley y lo que hacemos es cumplir la Ley. La seguridad jurídica no se puede pedir y yo se lo pido a los grupos políticos principalmente a "Por Chiclana Sí, Se Puede", al Partido Popular, la seguridad jurídica no se le puede pedir clamando al miedo, imponiendo el miedo como fórmula, este es un procedimiento lo decimos y lo dice la propia ordenanza, lo dice en la memoria y lo dice en el articulado de la



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

ordenanza, es un proceso voluntario al que van a acudir las personas de forma voluntaria ya lo dije el otro día alrededor de 700 consultas ha habido ya en el diseminado a lo largo de todo este año de colectivos, de asociaciones, de personas individuales, hay personas interesadas, indudablemente no los propietarios de las 15.000 viviendas pero si hay muchas personas interesadas que podrán solucionar su problema y darle dignidad en definitiva a esas viviendas, a esas viviendas que están en el suelo urbano no consolidado, miren ustedes si ampliamos o no ampliamos las zonas urbanas, si hablamos de inundabilidad y dice “Por Chiclana Sí, Se Puede” “hombre hay que decirle a los vecinos que las zonas inundables no son regulables”, hombre es que estamos hablando de suelo no consolidado, no estamos hablando del suelo no urbanizable, entonces no engañemos a la gente nosotros no hemos engañado a nadie nosotros hemos dicho que lo que aquí se regula es el suelo urbano no consolidado y las zonas inundables no tienen esa clasificación, luego, nosotros no hemos dicho a nadie que sea propietario de ese suelo que vayan a someterse a un proceso de regularización. En cuanto a las alegaciones de ampliar a septiembre lo dijimos ayer y lo volvemos a repetir hoy nosotros no tenemos ningún inconveniente en ampliar los plazos, de todas maneras estamos ya a ocho de julio entre que se emita el certificado de Secretaría para que se mande al Boletín entre una cosa y otra nos vamos a poner casi a final de julio o el veintitanto de julio en la publicación, nos vamos a meter en el mes de septiembre forzosamente porque son dos meses de información pública y advertir a la ciudadanía que sepa que la obligación de este gobierno era poner una información pública de treinta días y hemos puesto dos meses y que nos vamos a colar en el mes de septiembre, que hemos tenido reuniones con los vecinos, no una, muchas reuniones con los vecinos y hemos ido a explicarle la ordenanza y están viniendo a la Delegación del Diseminado, no digan ustedes que no estamos teniendo contacto con los vecinos y que estamos explicándolo. También se ha hablado aquí en las intervenciones de consenso, miren ustedes, consenso hemos tenido y Izquierda Unida lo sabe, en la Junta de Portavoces solamente fue Izquierda Unida, solamente fue Izquierda Unida a parte del gobierno, o sea poco consenso vamos a buscar nosotros con los grupos políticos que no les interesa este tema y que no participan de las reuniones y que no participan de la Junta de Portavoces, consenso sí pero para eso tiene que haber un ida y un venida, dos partes para llegar a un consenso. Miren ustedes, se ha criticado también que el Pleno sea hoy a las ocho de la mañana, el Pleno de 13 de marzo de 2010 cuando se aprobó la ordenanza definitiva de 2010 el salón de Pleno estaba lleno de ciudadanos y ciudadanas incluido las plataformas reivindicando consenso, reivindicando participación, reivindicando esas ordenanzas, sin embargo hoy vemos que es a la misma hora el Pleno, que fue a las ocho de la mañana el Pleno de 13 de marzo de 2010 a la misma hora y vemos el Pleno prácticamente vacío, a lo mejor, digo yo, a lo mejor es porque los vecinos conocen la ordenanza y los vecinos están en la confianza de que la ordenanza tiene sus bondades a lo mejor es por eso y no por otra cosa. Las alegaciones, el plazo de alegaciones que se abre y que podrá ser participada por los grupos políticos, por los ciudadanos y ciudadanas en la mejora de la ordenanza serán hasta que la ley lo permite

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

quiero decir que no vamos a engañarnos o a engañar a la ciudadanía diciendo cosas que después no va a ser posible desde el punto de vista técnico, he escuchado aquí algunas cosas que no tienen viabilidad técnica entonces que luego no se diga que es que el gobierno municipal no quiere sino que técnicamente las alegaciones que se hagan no sean posibles. Se ha hablado aquí de historia y vamos a tirar de la historia, sobre todo, de la historia del urbanismo en esta ciudad por parte del Partido Popular. Miren ustedes, en la Ordenanza de 2010, y creo que hoy se va a volver a repetir la historia, el Partido Popular votó en contra. Pero antes de votar en contra de esa Ordenanza ¿saben ustedes lo que dijo? Que se quedara sobre la mesa, que era muy deprisa la aprobación. Que no se tenía que aprobar, que pedía seguridad jurídica. Es decir, la misma línea argumental que se está esgrimiendo hoy. Y ¿ustedes saben por qué? Por una cuestión muy sencilla. ¿Ustedes saben cuál es la Ordenanza del Partido Popular? ¿cuál es la Ordenanza de regularización que ha defendido y defiende el Partido Popular? Y hoy se ha visto aquí en el 10% de aprovechamiento que no quiere que se utilice porque ese es el fondo de la cuestión. La Ordenanza del Partido Popular es la única que ha hecho, la de 2008, donde decía que había que pagar el 75% por delante, pasar por caja con el 75% de la regularización y, aún así, no se tenían ni siquiera los documentos. Una Ordenanza que triplicaba en costes a la Ordenanza de 2010 y no os digo nada a la que traemos hoy. Y una Ordenanza que al día siguiente de la aprobación de esa Ordenanza que la aprobó el Partido Popular en el cuatripartito, al día siguiente de esa Ordenanza el Sr. Alcalde, entonces el Sr. Marín, firma un documento que se llamaba el Plan Director de Infraestructuras que obligaba a todos los propietarios del suelo urbano no consolidado de entonces a hacer los muros con el mejor material que tuviera Viprén o Ávila o cualquier empresa de la construcción. Obligaba a unos viarios de avenidas enormes. Obligaba a soterrar todo lo soterrable. Obligaba, en definitiva, 80.000 euros por una urbanización que hoy puede costar 15.000 euros. Esa es la Ordenanza que quiere el Partido Popular y que ha querido siempre porque es la única Ordenanza que ha llevado a aprobación a este Pleno. Por eso decía lo de hacer historia. Y, además, con un Plan director que hacía urbanizaciones de lujo. Fijense ustedes lo que quería el Partido Popular para ayudar a las personas, a los ciudadanos y ciudadanas propietarios de estos terrenos. No le interesa al Partido Popular y lo ha demostrado. No estuvo en la Junta de Portavoces y no acude a las reuniones. Y no he escuchado todavía hacer ninguna aportación en positivo al Partido Popular respecto de esta Ordenanza. Y hay que decir, miren ustedes señores del Partido Popular, ustedes no están legitimados para hablar de robar. El Partido Popular no está legitimado para hablar de robar. Precisamente esa palabra no puede salir de la boca de un miembro del Partido Popular. Robar no es una palabra que deba utilizar el Partido Popular contra otro grupo político, sobre todo, el Partido Popular con la que está cayendo en el Partido Popular. Miren ustedes, ¿cuál es el proceso de regularización del Partido Popular? ¿de la mano de quién viene el Partido Popular si se está viendo en este Pleno que el Partido Popular se está quedando solo en el proceso de regularización? Si lo estamos viendo todos. Ustedes no piensan, señores del



800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhchiciana.es/validacion/Doc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Partido Popular, que ha habido unas elecciones generales donde ustedes han sacado 3.000 votos más que unas elecciones municipales. ¿Ustedes no se plantean qué es lo que está pasando en el Partido Popular de Chiclana? ¿Qué es lo que quieren de ese Partido Popular los vecinos y vecinas de Chiclana que saca 3.000 votos menos en unas elecciones municipales? Con el problema de bicefalia que ustedes tienen que dice una cosa el Sr. Marín y dice otra cosa el Sr. Núñez. La historia se repite en el proceso de la Ordenanza de 2010 mandaron ustedes a la Junta de Portavoces al Sr. Nicolás Aragón. El Sr. Nicolás decía una cosa y usted, Sr. Núñez, decía la contraria. El mismo proceso que está ocurriendo hoy. Yo creo que el Partido Popular se debería de replantear su situación política porque, desde luego, no es la idónea. No es lo que los ciudadanos están esperando de ustedes. Miren ustedes, el Partido Popular va a pasar a la historia del urbanismo de esta ciudad por haber llevado a más de 2.000 ciudadanos y ciudadanas a la Fiscalía a ponerles en tela de juicio sus expedientes de demolición. Eso es lo que ha hecho el Partido Popular en el urbanismo. O cómo llevó, que le quemaba en las manos al Sr. Marín, el informe de los acuíferos en lugar de haberse sentado codo con codo con los técnicos municipales y con los vecinos y haber dicho cómo vamos a meterle mano a este asunto para solucionar el problema de contaminación. Ustedes lo que hicieron fue coger el expediente, cesar a la Concejala y llevarlo a la Fiscalía. Llevar a Fiscalía las 15.000 viviendas de Chiclana que se supone que tienen los acuíferos contaminados. Esa es la reacción que hace el Partido Popular y, por supuesto, desentenderse, lavarse las manos como Pilatos en materia de urbanismo y dejarlo en manos de otros. Esa es la postura del Partido Popular. Así que, por favor, yo les pediría que no hablen ustedes de miedo, no hablen ustedes de robar porque no están acreditados ni siquiera para utilizar esa palabra, y no hablen ustedes de seguridad jurídica cuando ustedes en el urbanismo no han hecho absolutamente nada, solamente perjudicar a la ciudad. No he escuchado, he echado en falta aquí en las intervenciones una cuestión muy importante para el proceso de regularización y es la generación de empleo. Miren ustedes, hay una cosa fundamental, serán más serán menos, serán muchos, serán pocos, serán algunos, serán muchos, no lo sabemos, vamos a saberlo a partir de que entre en vigor esta norma y ojalá sea pronto porque tengamos un Plan General aprobado en unos meses y podamos aprobar definitivamente la Ordenanza. Pero va a ser generadora de empleo porque los vecinos van a necesitar albañiles, van a necesitar fontaneros, van a necesitar electricista, van a necesitar, en definitiva aquellos gremios de la construcción que pueden generar empleo en este proceso de regularización, de urbanización definitiva. Y una última cosa. Muchos Ayuntamientos del entorno, muchos ayuntamientos y muchos ciudadanos están a expensas de lo que ocurra aquí hoy y de lo que pase en el urbanismo de Chiclana con esta Ordenanza. Así que, por favor, piénselo ustedes, piénselo en el Partido Popular que está perdiendo la oportunidad de no quedarse solo en este Salón de Plenos. Muchas gracias.”

El Sr. Marín Andrade solicita la palabra por alusiones manifestando el Sr. Alcalde: “Sr.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



Marín no tiene usted la palabra. No me provoque para que le quite la palabra. No tiene usted la palabra. Mire usted Sr. Marín, en su condición como antiguo Alcalde y en mi condición como Alcalde y antiguo Alcalde, pues somos referenciados en continuo. Va a haber un segundo turno de palabra, por tanto, su Portavoz, porque así lo ha referenciado en una situación lógica y normal que ocurre continuamente en este Salón de Plenos, va a haber un segundo turno y su Portavoz tendrá ocasión o usted mismo si es el que quiere intervenir en nombre del grupo pues podrá intervenir. Segundo turno, por favor.”

El Sr. Marín Andrade manifiesta: “Le reitero Sr. Alcalde...”

El Sr. Alcalde interrumpe manifestando: “No ha lugar ....”

El Sr. Marín Andrade continúa manifestando: “Perdóneme que al menos ...”

El Sr. Alcalde sigue manifestando: “No tiene usted la palabra, Sr. Marín, no tiene usted la palabra...”

El Sr. Marín sigue manifestando: “Le ruego que, por favor, por alusiones de esa señora Verdier...”

El Sr. Alcalde continúa: “Por favor, le llamo al orden por primera vez, no tiene usted la palabra...”

El Sr. Marín continúa: “...por alusiones de esa señora Verdier que ha dicho cosas, inexactitudes...”

El Sr. Alcalde manifiesta: “Sr. Marín le llamo al orden por segunda vez, no tiene usted la palabra...”

El Sr. Marín continúa: “Es que ha dicho muchas inexactitudes y graves...”

El Sr. Alcalde insiste: “Sr. Marín no tiene usted la palabra, le llamo al orden por tercera vez...”

El Sr. Marín sigue insistiendo: “ ¿por qué no me deja usted que me defienda por lo menos?”

El Sr. Alcalde manifiesta: “Si usted sigue en esa actitud le llamo al orden por tercera vez y tiene que desalojar el Salón de Plenos.”

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Pág. 90

El Sr. Marín Andrade manifiesta: “¿Pero por qué no me deja usted que me defienda...?”

El Sr. Alcalde continúa manifestando: “No tiene usted la palabra.”

El Sr. Marín continúa: “... de esas inexactitudes de la Sra. Verdier?”

El Sr. Alcalde manifiesta: “Sr. Marín le llamo al orden por tercera vez, abandone usted el Salón de Plenos.”

El Sr. Marín Andrade continúa: “¿por qué habla de acuíferos?”

El Sr. Alcalde insiste: “Abandone usted el Salón de Plenos, por favor.”

El Sr. Marín Andrade: “¿Cómo?”

El Sr. Alcalde contesta: “Le he llamado al orden por tercera vez, lo siento. Le ruego que abandone el Salón de Pleno, Sr. Secretario, ¿cuál es el procedimiento?”

El Sr. Núñez Jiménez manifiesta: “Sr. Román, no nos vamos a ir.”

El Sr. Alcalde manifiesta: “No, lo he dicho y le he pedido por favor que no mantuviese esa actitud y hace tres Plenos lo avisé. No hagan ustedes la atención con la Presidencia, por favor.”

El Sr. Núñez Jiménez manifiesta: “No nos vamos a ir, así que hay dos opciones o continúa el debate o se va a liar muy gorda.”

El Sr. Alcalde manifiesta: “Lo siento pero se ha pretendido alterar la situación. Lo he dicho varias veces...”

El Sr. Núñez Jiménez manifiesta: “Se va a liar bien gorda porque no se ha alterado la situación. Se ha pedido la intervención por alusiones que lo permite el Reglamento y no distingue el Reglamento si es al Alcalde o a...”

El Sr. Alcalde interrumpe manifestando: “No tiene usted la palabra, por favor, Sr. Núñez guarde silencio.”

El Sr. Núñez manifiesta: “Si quiere me llama también las tres veces la atención ya de una vez...”

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

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

El Sr. Alcalde continúa manifestando: "Sr. Núñez guarde silencio por favor. Yo sabía que esto iba a ocurrir."

Por el Sr. Secretario General, a petición de la Presidencia, se procede a dar lectura al artículo 96 del vigente Reglamento Orgánico Municipal del siguiente tenor literal:

*"1. El Presidente de la sesión podrá llamar al orden a cualquier miembro de la Corporación que:*

*a) Profiera palabras o vierta conceptos ofensivos al decoro de la Corporación o de sus miembros, de las Instituciones Públicas o de cualquier otra persona o entidad.*

*b) Produzca interrupciones reiteradas o, de cualquier otra forma, altere el orden de las sesiones.*

*c) Haga uso de la palabra sin que le haya sido concedida o una vez que le haya sido retirada.*

*2. Tras tres llamadas al orden en la misma sesión, con advertencia en la segunda de las consecuencias de una tercera llamada, el Presidente podrá ordenarle que abandone el Salón de Sesiones, adoptando las medidas que considere oportunas para hacer efectiva la expulsión".*

El Sr. Alcalde manifiesta: "Sr. Marín, le ruego que abandone el Salón de Plenos."

El Sr. Marín Andrade manifiesta: "Me gustaría que me aclarara el Sr. Secretario también si cualquier Concejal haya sido o no haya sido Alcalde de la ciudad puede pedir la palabra por alusiones y el Alcalde se lo deba dar."

El Sr. Alcalde continúa manifestando: "Sr. Marín no tiene usted la palabra."

El Sr. Marín Andrade insiste: "Es que, Sr. Román, es que yo creo que es algo que.., es que yo soy ahora un Concejal y creo que por alusiones se me debía de haber dado la palabra. Sr. Román le ruego por favor que el Sr. Secretario siendo un Concejal como soy de a pie por alusiones no puedo hablar, es que me parece que lo que usted está haciendo es injusto. Es una injusticia y ante tal injusticia, como usted comprenderá, no me puedo plegar."

El Sr. Núñez Jiménez manifiesta: "Sr. Román, le pido por favor que reconsidere la

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

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

Pág. 92

situación...”

El Sr. Alcalde interrumpe manifestando: “Sr. Núñez no tiene usted la palabra.”

El Sr. Núñez Jiménez contesta: “Ya lo sé, le vuelvo a decir, irnos no nos vamos a ir, nos da igual que suba la policía o que suba quien quiera, que si nos quiere imputar un delito de desobediencia que nos lo imputen a los siete, nos da igual, de aquí no nos vamos a ir. Esto es un Salón de Plenos, representamos a 8.000 ciudadanos. Se ha aludido a un Concejal, respetuosamente se ha pedido la palabra en cumplimiento del Reglamento y usted se la niega y, encima, nos quiere echar. Pues no nos vamos a ir, no nos vamos a ir Sr. Román, así que le ruego que reconsidere la situación. Estamos en un punto importante para la ciudad. Continúe el debate y evite un espectáculo para esta institución y todo porque usted es que no quiere ceder la palabra por alusiones...”

El Sr. Alcalde manifiesta: “Sr. Núñez no tiene usted la palabra, por favor, le llamo al orden Sr. Núñez, no tiene usted la palabra.”

El Sr. Núñez continúa: “Que ya lo sé, ya lo sé, le vuelvo a decir que me haga las tres advertencias de una vez.”

El Sr. Alcalde contesta: “No provoque usted otra salida del Salón de Plenos.”

En este momento se persona en el Salón de Sesiones un agente de la Policía Local previamente requerido por la Presidencia, quien informa a dicho funcionario de la circunstancia acontecida, de la orden de expulsión del Sr. Marín Andrade, por aplicación del artículo 96 del Reglamento Orgánico Municipal.

En estos momentos y siendo las nueve horas y cincuenta y seis minutos, abandonan la sesión todos los miembros integrantes del Grupo Municipal del Partido Popular, permaneciendo en el Salón de Plenos, en el lugar habilitado para el público asistente, los Sres. Marín Andrade, Núñez Jiménez, Aragón Reyes y Lechuga Meléndez y las Sras. Hita Fernández y Bertón Belizón, por lo que son diecisiete los miembros presentes.

El Sr. Martín Sanjuán vuelve a intervenir en el sentido siguiente: “Bueno, antes que nada, hace cosa poco más de un año cuando llegamos a este Salón de Plenos propusimos cosas como que se nos bajarán a los Concejales hasta tres veces el salario mínimo interprofesional, que renunciaríamos a privilegios políticos y se nos decía desde otros grupos que lo que estábamos haciendo es antipolítica y que estábamos desvirtuando el ejercicio de la política, bueno, pues lo que yo pienso que desvirtúa el ejercicio de la política es lo que acabamos de presenciar. Este tipo de discusiones infantiles porque si a uno se le

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhchiana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

rueda que se calle, se calla y punto, que hay un segundo turno de intervenciones para hacer después. Que aquí a esta bancada se nos ha llamado demagogos, populistas, venezolanos y todo lo que se nos ha tenido que llamar y no hemos tenido que montar una pataleta. Y si nosotros tenemos que desalojar u ocupar un Salón de Plenos será por otras cuestiones y no simplemente por estas cuestiones. Entonces, vamos a dejar de desvirtuar de verdad el ejercicio de la política haciendo este tipo de espectáculos porque después al final, por desgracia, es con lo que se va a quedar la gente y con lo que se va a quedar la prensa. Y es de vergüenza que en un punto tan importante para la ciudad como es el del día de hoy, lo que se venga es la pataleta del Partido Popular porque no creo que se haya hecho un insulto directamente al antiguo Sr. Alcalde, Ernesto Marín. Le ha señalado una cuestión política que hizo como fue el tema de los acuíferos. Después, en su turno de intervenciones lo responderá el Sr. Núñez, ya está. No hay que enfadarse, no hay que dejar de respirar. Pero lo que acaba de pasar es de vergüenza.

Retomando el punto, que era lo importante, Sra. Verdier, cuando nosotros decimos que los vecinos hicieron esto no nos referimos a que ustedes no se hayan reunido durante tres meses con los vecinos porque es que el problema es que ustedes relegan toda la política vecinal o toda la participación ciudadana a esa cuestión. Lo que nosotros dijimos es que fueron los vecinos los que hicieron la auténtica lucha política para cambiar estas Ordenanzas a lo que al día de hoy son, con sus limitaciones y con sus mejoras posibles. Y eso es lo que hay que reconocerle a la gente que es capaz de hacer más política fuera en las calles que nosotros aquí dentro muchas veces, no siempre, pero sí muchas veces. Eso es a lo que nos referimos. Y usted sabe igual de bien que yo que la Plataforma de la regularización no tiene nada que ver con el P.V.R.E cuando el P.V.R.E ya decidió montarse, no tiene nada que ver y, si no, se lo puede usted preguntar al señor representante de la Plataforma si estaba de acuerdo con lo que hizo el Partido Vecinal, a ver qué le dice. En cuanto al Plan General, sí, a ver, si el Plan General es por supuesto la mayor pega que tiene esta Ordenanza. Pero ya que la han aprobado ustedes pues tendremos que hacer, con lo que nos han dado para trabajar, trabajar ni más ni menos. El Plan que se ha decidido llevar para delante se dice que es por responsabilidad. Por responsabilidad hubiera sido hacer un plan bueno, hacer un plan que se hubiera planteado, seguro para doce, por lo menos, veinte años, no con toda la certeza que es lo que se entiende aquí que es que cualquier Plan se puede tumbar pero si se le pone muy fácil, muy fácil, muy fácil a la gente que esté interesado en tumbarlo pues, obviamente, será más fácil que caiga un Plan. Y eso es lo que estábamos advirtiendo y lo que pretendíamos evitar. Que tuviéramos un plan de largo recorrido y de vista larga. A día de hoy pues ya eso es imposible. Entonces, a la Ordenanza vamos a decirle que sí para que, por lo menos, todos los vecinos que puedan iniciar un proceso de regularización lo inicien. Para que la gente se pueda dotar de luz, agua y alcantarillado, todo el que sea capaz de hacerlo. Ahora, advirtiendo de las consecuencias que pueda tener en caso de caída de un Plan. Eso pienso que es lo más razonable y pienso

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavitual.dhchiciana.es/validacion?doc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

que deberíamos de hacerlo todos los grupos municipales y no ponernos la venda en los ojos porque algunos hayan querido continuar adelante con el Plan General del Partido Popular y del Partido Vecinal. Plan otra vez, que insisto, que no ha reducido las zonas urbanas. Por lo tanto, no se puede aplicar el Decreto 2/2012 como ha señalado previamente el Sr. Núñez y Plan que por tener que completar la urbanización o me van a aumentar los costes de regularización. Se podría haber hecho mejor, por supuesto, podrían haber llevado adelante un Plan como el que ustedes llevaban en su programa, ni más ni menos. También se lo dijimos hace algo más de un año Sr. Román. No le vamos a exigir que cumpla con el nuestro pero, por lo menos, que cumplan con el suyo. Pues no lo han hecho y han traicionado a la gente llevando adelante un Plan General, el Plan General de la puñalada del Partido Popular, adelante. Con todo lo que eso va a implicar también ahora para las cuestiones de la regularización. Simple y llanamente, para terminar, nosotros vamos a decir que sí. Vamos a decir que sí por lo que ha dicho la Sra. Verdier. La gente quiere seguir adelante, la ciudadanía nos pide que intentemos regularizar. El que diga ahora mismo que no se queda detrás de una realidad de Chiclana. No voy a criticar la posición de Izquierda Unida porque la entiendo, la cuestión de alegar, nosotros la alegaremos. Pero nosotros pensamos que hay que decir que sí a que por lo menos se de el primer paso a empezar este proceso con todas las contradicciones que conlleva y, por desgracia, con el Plan General que nos han dejado. Muchas gracias.”

La Sra. Rodríguez Muñoz vuelve a intervenir en el sentido siguiente: “Sí, yo estoy completamente de acuerdo con la primera parte de la intervención del Portavoz de Por Chiclana Sí Se Puede. No se puede estar más de acuerdo. Yo, independientemente de la opinión que José María Román me suscite como persona, la persona que está sentada presidiendo el Salón de Plenos es una institución, la institución de la Alcaldía. Y tiene la capacidad y el derecho y el deber de interpretar el Reglamento Orgánico que para eso está. Me parece una falta de respeto, no a él, al resto de Concejales y al público que está sentado, que se monten numeritos como los que se están montando y que, además, se nos acuse al resto de Concejales de cómplices por respetar las instituciones. Porque si este numerito lo hubiera montado un Concejale de Izquierda Unida seríamos los radicales, los perros flauta y los que anticonstitucionalistas porque no respetamos las instituciones y no respetamos la Constitución y un largo etcétera de radicalismo absurdo. Parece que como lo montan este tipo de pollo Concejales del Partido Popular están mucho más dignificados por ser la derecha de este país. Pues mire usted, no están dignificados por hacer este tipo de cosas, no lo están.

Lo importante que creo que nos trae hoy aquí es la Ordenanza de regularización que yo, quiero terminar así mi discurso, porque me encantaría que la noticia de hoy fuera la Ordenanza de regularización y no otras cuestiones. Y respecto a la Ordenanza de regularización le concluyo de la misma manera que empezamos porque me parece que es

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

importante y es interesante sintetizar los discursos. Entendemos que tienen ustedes, insisto, la obligación y el derecho como gobierno de sacar adelante una Ordenanza. Le diría incluso que llega a ser una apuesta valiente porque hay que hacerlo y porque hay que dar pasos adelante. Entendemos que no es la mejor, que es mejorable. Vamos a hacer todas las propuestas posibles como lo hicimos con la Ordenanza de solares que también le dije lo mismo, nos vamos a abstener porque vamos a trabajarla y ahí la tienen ustedes. Les hemos presentado las alegaciones lo más trabajadas posibles. Vamos a trabajar las alegaciones para mejorar la Ordenanza, para contribuir desde una oposición seria para que esto mejore. Pero espero de verdad que esta Corporación al completo consiga sacar adelante la regularización de viviendas. Muchas gracias.”

El Sr. Alcalde-Presidente interviene para cerrar el punto manifestando lo siguiente: “Si me permite la Sra. Verdier, antes que nada quiero agradecer, no digo ya en lo político sino incluso en lo personal y de todo corazón lo digo, las palabras que habéis trasladado los dos portavoces de la oposición. Y lo digo muy claramente por qué. Es muy desagradable lo que me ha tocado hacer, es muy desagradable y no hubiese querido pero hubo ya hace tres o cuatro Plenos que sucedió algo parecido e hice una advertencia en ese momento. No se podía romper el rigor, la formalidad en el Salón de Plenos y habiendo turno de intervención posterior, como usted ha aclarado, pues evidentemente hay tiempo y había oportunidad de aclarar lo que se quisiera aclarar, bien por el Portavoz bien por la otra persona en cuestión. Por tanto, creo que en materia de aclarar y de decir estaba más que resuelto el asunto. Dicho eso, porque como decía la Sra. Rodríguez no es el asunto y no debe de ser el asunto hemos aprobado inicialmente, ha habido este proceso de la petición de informe jurídico para si se podía o no se podía. Ante la duda, la Secretaría ha hecho el informe y nos hemos quedado, digamos que todos más tranquilos porque una vez que se hace una pregunta de una duda de estas pues, evidentemente, todo el mundo se queda con una cosita por dentro. Y, bueno, yo me alegro también, lo ha dicho el Portavoz de Por Chiclana Sí Se Puede, que a partir del informe pues se queda un poquito más tranquilo y creo que es oportuno y por eso entiendo el voto afirmativo. Lo que estamos haciendo es un doble esfuerzo de lo que hicimos cuando aprobamos las otras Ordenanzas que tuvo un resultado menor, pero que obtuvo resultado. Pero es que lo que hoy aquí se va a aprobar viene mucho más abrigado, no mucho, muchísimo, muchísimo más abrigado. La cantidad de reuniones que hemos tenido en la oposición, los que éramos la oposición, con los colectivos, ha ayudado muchísimo a esto. Lo vivido, los errores, lo que no funcionó, todo eso nos ha ayudado. Y tengo que decir que, incluso, para que estas Ordenanzas estén como hoy están hemos tenido todos que pasar por el gobierno, por la oposición, por distintos tipos de sufrimientos, por distintos gobiernos y todo ello al final ha permitido confluir, que creo que es una palabra adecuada en estos momentos, confluir para la redacción de este documento. Sí me gustaría, porque es muy importante lo que he oído a los dos Portavoces que están aquí en la Corporación sentados, lo que han dicho en el modo constructivo. Es

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

decir, con voto a favor o abstención, lo obvio es que queremos que haya Ordenanza. Y ese es el sentir más importante que es lo que cuenta a la hora de sacar los asuntos. Obviamente, a través de la fase de alegaciones en donde se cuestiona, no son treinta días sino que son dos meses y, además, son dos meses de verano que paradójicamente es cuando la gente está aquí y, por tanto, hay mayor capacidad de leer la prensa, de ver los medios, de oír la radio, de ver la tele, etcétera, etcétera. Porque en contra de lo que pudiera ser para otra situación pues precisamente muchos o una parte importante de los que están afectados por esta Ordenanza, precisamente, van a estar más tiempo en estos días que, por decir, en noviembre. Por tanto, creo que obviamente no es esto lo que se pretende, no es huir y aprovechar el verano sino aprovechar en el sentido positivo y avanzar para poderlo hacer lo antes posible. Y hablaba de lo constructivo y de las alegaciones en positivo en el propio espíritu de lo que hemos estado viviendo estos cuatro años antes en la oposición con los distintos colectivos y de la distancia de, por ejemplo, una lectura que se ha hecho de un artículo por parte del Partido Popular en donde se ha hablado del plazo improrrogable de siete años. Y dice el párrafo después de ese punto y seguido: *“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”*, sí, efectivamente. Y dice después de este punto y seguido: *“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 por la Ley 58/2003”*. Es importante leer hasta el final porque de lo contrario dice uno la mitad de la información. Y, entonces, ahí se alumbra cuál es la intencionalidad de quien dice y lee sobre el ánimo, la voluntad que pudiera tener para aportar y construir con respecto a algo tan importante que son estas Ordenanzas de Áreas de Gestión Básica o de regularización. Yo no me quiero alargar pero sí, antes que nada, quiero agradecer a todos, a esta Corporación, a las anteriores porque creo que de verdad esto tiene mucho que ver con todo lo que todos hemos vivido y quiero agradecer a los colectivos, a los que se pusieron en contra mía en la anterior Alcaldía, a los que me hicieron manifestación, a los que dijeron que quizás podría ser de otra manera. Todo eso ha hecho posible que tengamos hoy aquí estas Ordenanzas, que la confianza en las reuniones interiores cuando hablamos en el cara a cara, es que tenemos la sensación de que son ejecutables y que pueden dar juego para que, efectivamente, haya agua y alcantarillado y luz en las viviendas en cuestión. Por tanto, ese es un sentimiento que lo tenemos en el cuerpo y que es el que nos ha llevado a que, efectivamente, avancemos y se traiga estas Ordenanzas aquí al Pleno. Y quiero agradecer, lógicamente también, a todo el funcionario y personal laboral de esta Casa que ha intervenido y, lógicamente, especialmente, está ahí la Delegación de Urbanismo, el Diseminado, Chiclana Natural, que son las tres piezas importantes junto con la Secretaría General, la Intervención y la propia Tesorería porque también ha habido que hablar con la Tesorería para el tema de los pagos y lo voy a personalizar en dos señores que están ahí, que son dos sufridores, algunas veces



800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



con más nervios, otras con menos nervios, con más aguante. Pero creo que también va en lo humano el que vayamos a estar a veces pues con la sensación de asfixia, de ahogo, casi de ansiedad, creo que se podría decir porque, lógicamente, en el proceso este todos lo hemos vivido con muchísima intensidad porque había, además de una voluntad política y de servicio, había también mucho cariño a la hora de que pudiéramos acertar. Así que, gracias Ataulfo, gracias Manolo Guerrero, hacerlo extensivo a todos vuestros compañeros, porque me parece de verdad que se ha trabajado con mucho ánimo, con mucho corazón. Que, además de la capacitación técnica de todo el personal de la Casa, además se le ha puesto mucho sentimiento, se le ha puesto mucho corazón porque con el famoso informe que a Manolo tantos dolores de cabeza le dio no había más que una intención de resolver una situación sobre los acuíferos, sobre la gestión medioambiental que tanto nos preocupa de cara a tener una Chiclana mejor. Nosotros nos vanagloriamos que tenemos una playa con vertido cero pero llamamos muchas veces la cantidad de fosas sépticas que hay. Y esta es la puerta de la desaparición de las fosas sépticas y de la desaparición de esos pozos contaminados. Por tanto, de verdad, creo que de todo corazón tengo que agradecer vuestro esfuerzo porque sé que habéis tenido que comeros el coco muchísimo todos para que al final hoy podamos estar aquí. Que solamente es una aprobación inicial porque todos sabemos que vamos a tener alegaciones y vamos a intentar en esas alegaciones tener el espíritu abierto y constructivo para incorporar. Pero sí diría una cosa sobre ese particular. Como las Ordenanzas no es la Biblia porque no lo es y, por tanto, están sujetas a modificación, seamos conscientes de que si esas Ordenanzas nos permiten avanzar o comenzar el camino, estaremos abiertos para sobre la práctica, una vez que esté en funcionamiento, ver cuáles son las adiciones, eliminaciones o correcciones que sean precisas. Lo que quiero decir es que, obviamente, una vez concluidas las alegaciones y cuando venga de nuevo el expediente otra vez a Pleno ya aprobado el Plan General, pues posiblemente también todavía queden cosas pendientes de resolver o que nos genere insatisfacción. Seguro que si. Pero yo estaré siempre de la mano y en el lado de que se aprueben, que comencemos y que después seamos capaces de plantearnos aquellos cambios que sean precisos una vez que hayamos iniciado el camino. Porque, como decía y con esto termino, necesitamos que nos ganemos la confianza de la gente y que de verdad crea la gente que esta vez va de verdad, que esta vez va en serio. Y para eso es muy importante que comencemos, sin perjuicio de que a lo mejor, nos queden muchas cosas por hacer o cosas por hacer. Pero lo más importante en todo esto es comenzar y que la gente vea que, efectivamente, esta vez puede ser la buena para que comencemos a dar luz, agua, alcantarillado, etcétera, etcétera a tantas viviendas. Así que muchísimas gracias a todos por el ánimo y espero que el episodio quede en un incidente y yo rogaría que estemos todos en la mayor cordialidad y en el mejor ánimo que es lo mejor para la Corporación y lo mejor para la ciudad. Muchas gracias. Pasamos entonces a votación."

Sometido el asunto a votación con la enmienda de modificación presentada por el

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Grupo Municipal del PSOE-A, lo hacen a favor los once miembros del Grupo Municipal del PSOE-A, los dos miembros del Grupo Municipal PCSSP y el único miembro del Grupo Municipal Ganemos, absteniéndose los dos miembros asistentes del Grupo Municipal de IULV-CA y el concejal no adscrito, Sr. Schauer.

En consecuencia; la Excm. Corporación, por catorce votos a favor, ningún voto en contra y diez abstenciones, siete de ellas por ausencia, de los diecisiete miembros presentes en el momento de la votación de los veinticinco que de hecho y de derecho la componen, ACUERDA:

1º. Aprobar Inicialmente la Ordenanza local para de desarrollo, gestión y ejecución de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental del PGOU de Chiclana de la Frontera, del siguiente tenor literal:

**“ORDENANZA PARA EL DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. JUNIO 2016.**

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

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.

Artículo 4. Los deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Artículo 5. Los derechos urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Capítulo II Régimen Especial de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

- Artículo 6. Procesos de legalización y reconocimiento de edificaciones existentes incorporadas al PGOU en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.
- Artículo 7. Derechos específicos vinculados al estatuto de Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.
- Artículo 8. Deberes específicos vinculados a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.
- Artículo 9. Asunción de las edificaciones existentes en parcelas edificables de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

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.
- Artículo 11. Gestión urbanística.

Capítulo II. Ejecución asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

- Artículo 12. Régimen general de la Gestión Asistemática.
- Artículo 13. Publicidad de las cargas urbanísticas.
- Artículo 14. Ajustes de la ordenación pormenorizada.

Sección 1ª. Gestión asistemática del suelo.

- Artículo 15. Cesión y equidistribución en la gestión asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.
- Artículo 16. Transferencias de aprovechamiento urbanístico. Supuestos y procedimiento.
- Artículo 17. Reservas de aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 18. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión.
- Artículo 19. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión del 10% del AM.

Sección 2ª Urbanización primaria

- Artículo 20. Contenidos de la urbanización primaria.
- Artículo 21. Ejecución de la urbanización primaria.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Sección 3ª Urbanización secundaria y completa.

Artículo 22. Contenidos de la urbanización secundaria.

Artículo 23. Ejecución de la urbanización secundaria.

Sección 4ª Obras de urbanización de Sistemas Generales.

Artículo 24. Contenido de los Sistemas Generales

Artículo 25. Agentes obligados al costeamiento o ejecución de los Sistemas Generales y grado de participación.

Artículo 26. Instrumentos para la implantación de los Sistemas Generales.

Artículo 27. Financiación de la ejecución de los Sistemas Generales.

Sección 5ª. Ejecución asistemática de gestión privada.

Artículo 28. Criterios para la delimitación de Ámbitos Preferentes de Ejecución.

Artículo 29. Ejecución asistemática de las obras de urbanización en los ámbitos preferentes de ejecución.

Sección 6ª. Ejecución asistemática de gestión pública.

Artículo 30. Delimitación de unidades fiscales.

Artículo 31. Ejecución asistemática de las obras de urbanización en las unidades fiscales.

Artículo 32. Liquidación de los costes de urbanización.

Capítulo III. Ejecución sistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Artículo 33. Régimen general de la Gestión Sistemática.

Artículo 34. La obtención de suelos dotacionales en la gestión sistemática.

Artículo 35. Sustitución de la gestión asistemática por sistemática.

Capítulo IV. Especialidades de la gestión de complejos inmobiliarios.

Artículo 36. Ámbito de aplicación.

Artículo 37. Condiciones para la constitución de complejo inmobiliario.

Artículo 38. Tramitación de Estudio de Detalle previo a Complejo Inmobiliario.

Artículo 39. Licencia para la constitución de complejo inmobiliario.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

TÍTULO IV LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.

Capítulo I Publicidad y liquidación de cargas urbanísticas.

Artículo 40. Liquidación y afección de los costes de urbanización en la ejecución asistemática.

Capítulo II Licencias de edificación y legalización.

Sección 1ª Disposiciones comunes.

Artículo 41. Competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 42. Normas generales sobre el procedimiento.

Artículo 43. Inicio del procedimiento.

Artículo 44. Subsanaación y reiteración de solicitudes.

Artículo 45. Resolución.

Artículo 46. Plazos de resolución.

Sección 2ª Especialidades de la licencia de edificación de obra nueva.

Artículo 47. Licencia de edificación de obra nueva.

Artículo 48. Licencia de Obra nueva en complejo inmobiliario.

Sección 3ª Especialidades para la legalización de edificación existente.

Artículo 49. Legalización de edificación existente.

Artículo 50. Legalización edificación existente en complejo inmobiliario.

Artículo 51. Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a edificaciones existentes en proceso de legalización.

Capítulo III Licencias de primera ocupación.

Artículo 52. 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.

Artículo 53. Contratos de suministros de servicios.

Capítulo IV Licencias de segregación

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Pág. 102

Artículo 54. Régimen general aplicable a las segregaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Artículo 55. Obligaciones relativas a los actos de segregación.

Artículo 56. Segregación sobre viario privado.

Capítulo V Licencias de actividad.

Artículo 57. Otorgamiento de licencias de actividad.

Capítulo VI Otros actos sujetos a licencia.

Artículo 58. Licencias de cerramiento de parcela.

Artículo 59. Licencias de conservación y mantenimiento.

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 60. Ámbito de aplicación.

Artículo 61. Competencia y normas generales del procedimiento.

Artículo 62. Inicio del procedimiento.

Artículo 63. Instrucción del procedimiento.

Artículo 64. Resolución del procedimiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición Transitoria Primera. Edificaciones acogidas a la Ordenanza de 2009.

Disposición Transitoria Segunda. Solicitudes acogidas a la Ordenanza de 1999.

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.

Disposición Adicional Segunda. Creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

Disposición Adicional Tercera. Actualización de cargas urbanísticas.

DISPOSICION FINAL.

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhchicana.es/validacion/Doc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

ANEXO I: Estudio Económico de Cargas Urbanísticas asociadas a las Áreas de Regularización e Integración Urbano- Ambiental.

ANEXO II: Identificación de Cuencas y Subcuencas Hidráulicas a efectos de delimitación de APE (Ámbitos Preferentes de Ejecución) y UFE (Unidades Fiscales de Ejecución)

## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto.

3. 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.
4. De igual modo se regula el régimen específico aplicable a aquellas solicitudes de regularización de edificaciones que encontrándose localizadas en en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental hayan sido construidas sin licencia municipal.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana como suelo urbano dentro de la categoría de urbano no consolidado incluido en la delimitación de las siguientes Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental:

8-ARG-AL ALBORADA  
 8-ARG-PF PINAR DE LOS FRANCESES  
 8-ARG-HZ HOZANEJOS  
 8-ARG-MV MARAVILLAS  
 8-ARG-QI LAS QUINTAS  
 8-ARG-PI PINARES DE CHICLANA  
 8-ARG-MA MAJADILLAS ALTAS  
 8-ARG-DE DEHESILLAS  
 8-ARG-MR EL MARQUESADO

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

- 8-ARG-MB MAJADILLAS BAJAS
- 8-ARG-CU CAUINA
- 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



demás dotaciones públicas, en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio la superficie de los terrenos edificables, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a este Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Ceder al municipio la superficie de terrenos edificables en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos de aprovechamiento urbanísticos 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

9. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o de manera simultánea a la ejecución de las obras de urbanización tendentes a alcanzar dicha condición.
10. Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su uso.

**Artículo 5. Los derechos urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

Los derechos urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental son los siguientes:

1. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a la patrimonialización del noventa por ciento del aprovechamiento medio establecido por el PGOU para el Área de Reparto a la que se adscriben aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.
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

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhcliana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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.

## 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

3. Las edificaciones incluidas en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental integradas en la ordenación del PGOU que situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida, podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
4. No podrán acceder a la situación de régimen asimilado al de fuera de ordenación, aun cuando haya transcurrido el plazo máximo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, las edificaciones situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, con posterioridad al establecimiento de limitaciones por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral, en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.
5. Las edificaciones incluidas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental conformes a la ordenación territorial y urbanística vigente, que cuenten con licencia urbanística podrán obtener licencia de primera ocupación o utilización, si se mantiene el uso original o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación del PGOU.
6. Con arreglo al apartado 2.d) del artículo 15.1.20 de las NNUU del PGOU, los titulares de edificios o viviendas situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que cuenten con cédula de habitabilidad o de calificación definitiva otorgada antes del 31 de diciembre de 1987, podrán formalizar contratos de servicios con las empresas suministradoras, sin necesidad de obtener licencia de utilización o primera ocupación.

#### **Artículo 7. Derechos específicos vinculados al estatuto de Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado integrados en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tienen derecho a optar por la modalidad de formalización de las cesiones de aprovechamiento correspondientes a excesos, ya sea en forma de terrenos edificables donde localizar los derechos de terceros con defectos, ya sea en forma de compensación económica sustitutiva, conforme a lo previsto en esta Ordenanza.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

sistemática del suelo, con las especialidades previstas en el Título III de esta Ordenanza.

7. Los propietarios de edificaciones situadas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental tendrán derecho a incoar el correspondiente proceso de regularización y/o reconocimiento de la edificación, en los términos establecidos en el artículo 6 de esta Ordenanza.

**Artículo 8. Deberes específicos vinculados a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. Conservar la urbanización ejecutada de forma parcial, hasta que sea completada y recibida la urbanización primaria definida en el Artículo 21 de esta Ordenanza, o en su defecto, hasta el término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.
2. En los casos de redes de servicios ejecutadas de forma parcial con carácter previo a esta Ordenanza, instar a la Administración a su reconocimiento y homologación para su incorporación a la ciudad, sufragando los gastos que pudieran proceder a estos efectos, tanto 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).

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

2. No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría del suelo urbano no consolidado, en el sentido del Artículo 48.4 del RDU de Andalucía.
3. Tal compensación económica puede ser objeto de aplazamiento o fraccionamiento de oficio o a solicitud de interesado en los términos establecidos por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.
4. En el caso del apartado 2 de este artículo, la fijación del importe de la indemnización sustitutiva será determinada conforme al Anexo I, de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico materializado sin título; sobre esta cuestión deberá pronunciarse expresamente la resolución del expediente de legalización de obra existente.

### **TITULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.**

#### **Capítulo I Disposiciones comunes para la ejecución del planeamiento.**

#### **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,

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

#### **Artículo 11. Gestión urbanística.**

Las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que se ordenan pormenorizadamente serán gestionadas preferentemente mediante actuaciones asistemáticas sin delimitación necesaria de unidades de ejecución, conforme a las previsiones del artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, y sin perjuicio de que en cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, puedan formularse propuestas para la delimitación de unidades de ejecución que se desarrollarán por el sistema de actuación motivadamente elegido, en los términos del apartado 4 del artículo 4.1.6 de las NN.UU del PGOU.

#### **Capítulo II. Ejecución asistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

#### **Artículo 12. Régimen general de la Gestión Asistemática.**

1. Preferentemente serán gestionados como ámbitos de actuaciones asistemáticas las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental para las que el PGOU establece su ordenación pormenorizada sin necesidad de delimitar unidades de ejecución. Así, se gestionarán de forma asistemática las parcelas edificables de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que tengan atribuida la Zona de Ordenanza específica ZO-8, las parcelas identificadas con la Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO-IA) en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental, y sus dotaciones adscritas (AUNI) del Suelo Urbano No Consolidado de estas áreas.
2. Todos los propietarios de parcelas sujetas a Gestión Asistemática tienen derecho a obtener las licencias urbanísticas previstas en el Título V, previo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución.
3. El cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se resolverá genéricamente, por el procedimiento de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico o abono de su compensación económica sustitutiva, con motivo del expediente de legalización u obra nueva, según proceda.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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 Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, así como los que proporcionalmente les correspondan por la ejecución de obras de infraestructuras exteriores que sean precisas para la adecuada conexión del Área a las redes generales municipales. Se incluyen como gastos de urbanización:
    - Los gastos de urbanización del área de regularización, que incluyen tanto los propios de la urbanización interior del ámbito, como las conexiones a los Sistemas generales para garantizar la funcionalidad del mismo, y el costeamiento de la parte proporcional de sistemas generales de la ciudad establecidos por el PGOU.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhcliana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

- 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 tendrán carácter de definitivas.



800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclanas.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

**Artículo 14. Ajustes de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada establecida en el PGOU podrá ser ajustada conforme a las siguientes reglas:

1. Tanto en la modalidad de gestión privada como pública que se regulan en los artículos 28 a 32 de esta Ordenanza, los ámbitos delimitados como ámbitos preferentes de ejecución (APE) o unidades fiscales de ejecución (UFE) mantendrán la consideración de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada a todos los efectos, salvo que se conozca la voluntad de los propietarios de modificar puntualmente la estructura viaria para mejorar la movilidad o mejorar las condiciones de acceso físico y de servicios a las parcelas, en cuyo caso se procederá a modificar la ordenación:
  - a) Mediante un Plan Especial cuando se ajusten las determinaciones contenidas en el plano S.01 de ordenación del PGOU sin alterar el modelo establecido en el PGOU.
  - b) Mediante Estudio de Detalle en el resto de los casos, cuando se trate de ajustes de la red local perteneciente al nivel inferior a la Red Básica de Penetración, según se define en el plano S.01 mencionado.
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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chicana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

ámbito preferente de ejecución (APE) o unidad fiscal de ejecución (UFE) tendrá el carácter de Unidad de Ejecución a los efectos de la ejecución sistemática, sin más trámite.

### Sección 1ª. Gestión asistemática del suelo.

#### Artículo 15. Cesión y equidistribución en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

1. En los términos del artículo 139.1 b) de la LOUA el suelo destinado a dotaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental se obtiene mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.
2. 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

3. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá adelantar la obtención de dichos suelos por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en particular los descritos en el Artículo 139.1 de la LOUA. Si del mecanismo de obtención resultara costo económico al Ayuntamiento, éste pasará a ser titular de defectos de aprovechamiento con derecho a resarcimiento en los términos previstos en las transferencias de aprovechamiento urbanístico.
4. 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

inscripción en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos, con arreglo a lo establecido en el artículo 65 de la LOUA.

5. Los interesados solicitantes de la Transferencia de aprovechamiento urbanístico deberán costear los gastos que se generen.

#### **Artículo 17. Reservas de aprovechamiento urbanístico.**

1. En caso de que el propietario de suelo destinado a dotación pública, espacio libre o zona verde proceda a la cesión voluntaria y gratuita de su suelo a la Administración urbanística, podrá constituirse a favor de dicho propietario la reserva de su aprovechamiento subjetivo, siempre que no se produzca, por su parte, la adquisición directa e inmediata de un excedente de aprovechamiento urbanístico a través de una transferencia de aprovechamiento urbanístico o proceda el autoajuste con parcela excedentaria del mismo propietario.

También podrá constituirse reservas de aprovechamiento urbanístico en los demás supuestos señalados en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU.

2. En todo lo no previsto en esta Ordenanza, será de aplicación a las reservas de aprovechamiento urbanístico lo dispuesto en el artículo 63 de la LOUA.

#### **Artículo 18. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión.**

1. En los supuestos señalados en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, la equidistribución de beneficios y cargas se hará efectiva por medio de la compensación monetaria sustitutiva.
2. Las compensaciones monetarias sustitutivas requerirán acuerdo de elevación a definitiva de la liquidación de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parcela; dicho acuerdo 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

**Artículo 19. Compensaciones Monetarias sustitutivas de los deberes de cesión del 10% del AM.**

1. En los supuestos señalados en el apartado 3.3 del artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, la cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se podrá hacer efectiva por medio de la compensación monetaria sustitutiva.
2. Cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento, este deber será sustituido por el abono de su compensación monetaria sustitutiva.
3. Las compensaciones monetarias sustitutivas requerirán acuerdo de elevación a definitiva de la liquidación de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parcela; dicho acuerdo deberá incluir una valoración realizada por la Administración urbanística del aprovechamiento objeto de cesión.
4. El cumplimiento del deber de cesión mediante abono de la compensación monetaria sustitutiva de los excesos de aprovechamiento deberá inscribirse en el Registro Municipal de Transferencias de aprovechamiento urbanístico y determinará la patrimonialización de dicho aprovechamiento y el derecho a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Sección 2ª Urbanización primaria**

**Artículo 20. Contenidos de la urbanización primaria.**

1. La urbanización primaria en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental comprende como mínimo la dotación de los servicios urbanísticos de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica en BT, acceso rodado por vía pública, así como aquellos otros que sean necesarios para que el suelo alcance la condición de solar, conforme a lo previsto en el Artículo 7.2.4 de las NNUU del PGOU.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá exigir, como complemento de la urbanización primaria, obras relativas a la evacuación de aguas pluviales cuando razones técnicas así lo aconsejen, o establecer determinaciones relativas a la escorrentía de las parcelas, con carácter obligatorio para sus propietarios.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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

#### **Sección 3ª Urbanización secundaria y completa.**

#### **Artículo 22. Contenidos de la urbanización secundaria.**

1. La urbanización secundaria en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental comprende la dotación de los servicios urbanísticos de saneamiento de pluviales, redes de telefonía y telecomunicaciones, cualesquiera energía alternativa a la electricidad, y todas las obras necesarias para la puesta en servicio de los suelos dotacionales, como jardinería, cerramiento de parcelas de equipamiento sin uso actual, aparcamientos públicos, etc.
2. La totalidad de la urbanización primaria y secundaria tiene la consideración de urbanización completa o simplemente urbanización.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



**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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

#### Sección 4ª. Obras de Urbanización de Sistemas Generales.

##### Artículo 24. Contenidos de los Sistemas Generales.

1. Son Sistemas Generales los delimitados y establecidos como tales en los siguientes planos:
  - a) Plano de Ordenación Estructural 0.01 del PGOU.
  - b) Serie de Planos Sectoriales de Ordenación General, en particular:
    - S.01 Modelo de ciudad y Movilidad Sostenible
    - S.02 Red Básica de Abastecimiento
    - S.03 Red Básica de Saneamiento
    - S.05 Red Básica de Aguas Pluviales
    - S.06 Red de Alta y Media Tensión.
2. En todo caso, tienen la consideración de Sistema General:
  - a) Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes señalados como Parques Metropolitanos (D-EL-PM), Parques Urbanos (D-EL-PU), Áreas recreativas (D-EL-AR) y determinados fragmentos de vía pecuaria incorporados a la ordenación urbana (D-EL-VP).
  - b) Los Sistemas Generales Viarios, incluyendo la red municipal de carriles-bici.
  - 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

1. Los propietarios que acometan actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) y en suelo urbano no consolidado tienen el deber de financiar (de forma proporcional a los aprovechamientos urbanísticos atribuidos al ámbito) la implantación de las redes de servicios de saneamiento, depuración, abastecimiento y electricidad que tienen el carácter de Sistema General, así como las del Sistema General Viario, que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general, de conformidad con el artículo 4.1.9 de las NNUU del PGOU.
2. El grado de participación de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental en el costeamiento de los Sistemas Generales está definido en el Anexo I de esta Ordenanza. En caso de duda, se utilizarán los criterios interpretativos dispuestos en la Memoria de Sostenibilidad del PGOU.

#### **Artículo 26. Instrumentos para la implantación de los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales incluidos en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, ya sea de forma independiente o de forma global para el conjunto de la ciudad, se ejecutarán como obras públicas ordinarias conforme a su proyecto técnico requerido por la legislación urbanística y/o, en su caso, sectorial.
2. Los Sistemas Generales también podrán incorporarse al contenido del proyecto de obras de urbanización del ámbito en que se localicen si resulta oportuno, en los supuestos y la forma prevista por el artículo 4.1.9 de las NN.UU del PGOU.

#### **Artículo 27. Financiación de la ejecución de los Sistemas Generales.**

1. La financiación podrá instrumentarse a través de los siguientes medios:
  - a) Mediante el establecimiento de cuota de aplicación directa por unidad de aprovechamiento, exigible en los procedimientos asistemáticos con carácter previo a las resoluciones de otorgamiento de licencias de obra nueva y legalización.
  - b) Mediante acuerdo del beneficiario de la actuación y la empresa suministradora, que deberá ser aportado a la Administración Urbanística.
  - c) Mediante canon de prestación de servicio público, conforme a la legislación sectorial de aplicación del respectivo servicio.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

- 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 afectación 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 afectación 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 5ª. Ejecución asistemática de gestión privada.

### Artículo 28. Criterios para la delimitación de Ámbitos Preferentes de Ejecución.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

empresa municipal con capacidad de prestación de servicios, en cuyo caso quedarán exentos de constituir dicha garantía.

2. La obras de urbanización previstas en el proyecto serán financiadas por los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito preferente de ejecución, de forma proporcional, con arreglo al Estudio Económico de Cargas Urbanísticas que acompaña esta Ordenanza, pudiendo encomendar su ejecución tanto a empresa privada, como al Ayuntamiento o sociedad dependiente con suficiente solvencia económica, financiera, técnica o profesional.
3. Finalizadas y entregadas las obras de urbanización a la Administración actuante, el Ayuntamiento practicará liquidación definitiva, en en siguiente sentido: cuando el coste de las obras de urbanización resultante de la ejecución del proyecto sea superior al aprobado en el Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I, la diferencia tendrá la consideración de ingreso a cuenta de la urbanización secundaria, con la consiguiente deducción de la afección de la finca al cumplimiento de dicha urbanización. En caso inverso, el obligado deberá abonar una cuota urbanística por un importe equivalente a la diferencia, antes de la resolución del procedimiento de legalización.
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 42.4 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



800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclanas.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

unidad funcional directamente utilizable. En ningún caso cabrá la recepción aislada de servicios.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá suscribir convenio urbanístico con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, para determinar y concretar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico expuestas en esta Ordenanza y en el PGOU.

### **Sección 6ª. Ejecución asistemática de gestión pública.**

#### **Artículo 30. Delimitación de unidades fiscales.**

1. En cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, podrán formularse propuestas para la delimitación de unidades fiscales de ejecución en ámbitos concretos de las áreas de regularización en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del PGOU, preferente y justificadamente referidas a las cuencas hidráulicas mínimas definidas gráficamente en el Anexo II.
2. Las unidades fiscales a las que se refiere el párrafo anterior tendrán como único objeto la financiación de las infraestructuras, servicios y equipamientos previstos por el planeamiento a través de cuotas que se tramitarán y recaudarán como contribuciones especiales, de 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

aquellas obras externas de conexión que fueran necesarias para la funcionalidad de los servicios.

2. Las unidades fiscales delimitadas constituyen el ámbito territorial al que han de referirse los proyectos de obras de urbanización.
3. El régimen jurídico aplicable a los proyectos de obras de urbanización se contiene en el artículo 88 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, correspondiendo al Ayuntamiento su tramitación y aprobación, bien de oficio o a solicitud de los particulares titulares de edificaciones, construcciones, instalaciones y terrenos incluidos en la unidad fiscal. En cualquier caso será de aplicación lo previsto en los artículos 14.1.4 a 14.1.9 de las NNUU del PGOU.
4. La ejecución de las obras estará sujeta a las normas generales municipales relativas a necesidad de replanteo, garantías económicas, así como a la plena disponibilidad de los suelos destinados a viarios, bajo la forma de autorización expresa si no se ha formalizado cesión, circunstancia que se hará constar expresamente en el Acta de Replanteo.
5. Cuando no se disponga de los terrenos necesarios para llevar a cabo la urbanización bajo la modalidad de autorizaciones previstas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento está facultado para el ejercicio de la potestad expropiatoria.

#### **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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



La exacción de las contribuciones especiales precisará la previa adopción del acuerdo de imposición en cada caso concreto.

3. El Ayuntamiento podrá exigir por anticipado el pago de las contribuciones especiales, con arreglo a lo establecido en el artículo 33 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales.
4. Finalizada las obras de urbanización se procederá a señalar los sujetos pasivos, la base y las cuotas individualizadas definitivas, girando las liquidaciones que procedan y compensando como entrega a cuenta los pagos anticipados que se hubieran efectuado.
5. Una vez determinada la cuota a satisfacer, la corporación podrá conceder, a solicitud del sujeto pasivo, el fraccionamiento o aplazamiento de aquélla por un plazo máximo de cinco años, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Chiclana.
6. En todo lo no previsto en esta Ordenanza, sera de aplicación a las contribuciones especiales lo dispuesto en los artículos 28 a 37 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza Fiscal reguladora de las Contribuciones Especiales.
7. Con el fin de asegurar el cumplimiento del principio de equidistribución de beneficios y cargas, una vez que el sujeto pasivo haya satisfecho la cuota individualizada se procederá a realizar la liquidación definitiva resultante del ajuste con el Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I de esta Ordenanza, de forma que cuando la cuota de la contribución especial abonada sea superior al coste de urbanización que proporcionalmente resulte de la aplicación del Estudio Económico de Cargas Urbanísticas del Anexo I, esta diferencia tendrá la consideración de un ingreso a cuenta de los costes de la urbanización secundaria, deduciéndose ese importe de la 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.

### Capítulo III. Ejecución sistemática de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

**Artículo 33. 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 34. La obtención de suelos dotacionales en la gestión sistemática.**

1. Con carácter general la obtención de suelos dotacionales tendrá lugar mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá adelantar la obtención de dichos suelos por alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en particular los descritos en el Artículo 139.1a) de la LOUA. Si del mecanismo de obtención resultara costo económico al Ayuntamiento, éste pasará a ser titular de defectos de aprovechamiento con derecho a resarcimiento por compensación económica previa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 35. Sustitución de la gestión asistemática por sistemática.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 36. 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 37. Condiciones para la constitución de complejo inmobiliario.**

1. Con carácter general será exigible la tramitación de estudio de detalle sobre la parcela en cuestión.
2. Excepcionalmente podrá evitarse la redacción del Estudio de Detalle, en caso de presentación de proyecto unitario de ejecución de la totalidad de las viviendas y espacios comunes, o de presentación conjunta de proyectos de legalización, en los términos del artículo 38.4 de esta Ordenanza..

##### **Artículo 38. Tramitación de Estudio de Detalle previo a Complejo Inmobiliario.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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.
3. 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.
4. 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.



800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

- 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 39. Licencia para la constitución de complejo inmobiliario.**

1. La concesión de licencia para la constitución de complejo inmobiliario estará sujeta a lo dispuesto en el PGOU y en el Estudio de Detalle regulado en el artículo anterior.
2. En los casos de presentación de proyecto unitario, la definición del complejo inmobiliario estará contenida en el mencionado documento, y la licencia del complejo inmobiliario se resolverá previa o simultáneamente a la de obra nueva.
3. En los casos de presentación conjunta de proyectos de legalización, los interesados deberán aportar un documento descriptivo que permita definición suficiente del complejo inmobiliario y el otorgamiento de la correspondiente licencia.
4. Con carácter previo a la concesión de licencia de constitución del complejo inmobiliario deberá quedar acreditado los siguientes requisitos:
  - a) Caso de existir obligación de cesión, a la efectiva cesión del suelo dotacional o viario que señale el PGOU.
  - b) El cumplimiento de las cargas urbanísticas correspondientes a la urbanización que resulten del modelo de gestión aplicable en cada caso.
5. La licencia de constitución de complejo inmobiliario se otorgará y expedirá bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga la constitución de dicho complejo inmobiliario. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la 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.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

## Capítulo I Publicidad y liquidación de cargas urbanísticas.

### Artículo 40. Liquidación y afección de los costes de urbanización en la ejecución asistemática.

1. Iniciado el procedimiento de legalización o edificación de obra nueva, el Ayuntamiento deberá incorporar al expediente un informe de cargas urbanísticas correspondientes a los costes de urbanización ejecutada y pendiente de ejecutar, cuando el interesado haya optado por la ejecución asistemática del planeamiento.
2. En todo caso la licencia de legalización se obtendrá 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, en los términos del artículo 23 de esta Ordenanza.
3. 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.

## Capítulo II Licencias de edificación y legalización.

### Sección 1ª Disposiciones comunes.

#### Artículo 41. 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 42. 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).

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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) 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. O en su caso, justificante de haber constituido garantía suficiente, por el importe correspondiente a la parte proporcional de los citados costes de urbanización primaria, siempre y cuando esta no esté concluida,
  - b) Copia de escritura pública en la que conste la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones, espacios libres y zonas verdes, o, en su caso, 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, justificante del abono de la correspondiente compensación monetaria sustitutiva.
  - d) Declaración jurada con el compromiso de abonar los gastos de las obras de urbanización pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de dicho compromiso, o justificante de haber constituido garantía suficiente mediante depósito en metálico.
  - e) Declaración jurada con el compromiso de cumplir los deberes de financiación de los Sistemas Generales, acompañada de la inscripción registral de la afección de

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirus.chicana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

la finca al cumplimiento de dicho compromiso, o justificante de haber constituido garantía suficiente mediante depósito en metálico.

5. 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 43. Inicio del procedimiento.**

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto.
2. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.
3. Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.
4. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.
5. Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deberán indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.
6. En todo caso, en el expediente de licencia urbanística deberá constar el cumplimiento de todas las obligaciones recogidas en el artículo 10.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### **Artículo 44. Subsanación y reiteración de solicitudes.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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 45. 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.
5. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la LOUA.

**Artículo 46. 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

800671a14705151277707e031f0a0d06c

http://ventanillavirtual.dhicana.es/validacionDoc?cs=800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

hubiere presentado la documentación para entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

## **Sección 2ª Especialidades de la licencia de edificación de obra nueva.**

### **Artículo 47. Licencia de edificación de obra nueva.**

1. La concesión de licencia de edificación de obra nueva en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, está sujeta a lo establecido en los artículos 169 y siguientes de la LOUA, el RDU, artículos 15.2.1 y siguientes de las NN.UU del PGOU y la presente Ordenanza.

En cualquier caso, la licencia de edificación de obra nueva se otorgará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado siguiente y con arreglo a lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA.

2. Para obtener la licencia de obra nueva, el solicitante deberá acreditar la ejecución de todas las obras de urbanización primaria, además de presentar declaración jurada con el compromiso de abonar los costes de urbanización secundaria antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afectación de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.

### **Artículo 48. 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

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 49. Legalización de edificación existente.**

1. Podrá iniciarse el procedimiento de legalización de edificaciones existentes conforme a lo establecido para las licencias de edificación de obra nueva establecido en la Sección 1 del Capítulo II del Título V de esta Ordenanza, con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización primaria del área de regularización, siempre y cuando la parcela soporte cumpla con el resto de las obligaciones establecidas en el artículo 10.3.14 de las NN.UU del PGOU, justificándolo en los términos fijados en el artículo 42.4 de esta Ordenanza.

Iniciado el procedimiento de legalización se suspenderá el plazo máximo para resolver el expediente hasta que la urbanización primaria esté ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento.

2. No obstante, dentro del marco establecido por el artículo 10.3.16 de las NN.UU del PGOU y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el solicitante de la legalización podrá acceder a la declaración de AFO del artículo 51 de esta Ordenanza (en adelante D. 2/2012), a cuyo fin deberá cumplir con los requisitos señalados en el apartado 2 del citado precepto, y especialmente, con la aportación de declaración jurada del compromiso de abonar los gastos de urbanización pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañada de la inscripción registral de la afección de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.

#### **Artículo 50. Legalización edificación existente en complejo inmobiliario.**

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.dhchiana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 51. Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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, una vez iniciado el procedimiento de legalización de edificaciones existentes, estas podrán acceder a la situación provisional de asimilado al régimen de fuera de ordenación (en adelante AFO), 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, declarará el edificio en situación AFO hasta que el órgano competente resuelva el expediente de concesión de licencia de primera ocupación o haya transcurrido el plazo máximo establecido sin

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiclan.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

que se hubiese notificado resolución expresa sobre la misma. 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. Una vez otorgado el régimen de asimilado al de fuera de ordenación podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
4. En la resolución de reconocimiento de la situación provisional de AFO, 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 creación de nuevas edificaciones.
5. En todo caso, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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, así como declaración jurada con el compromiso de abonar los costes de urbanización primaria pendientes de ejecutar antes de que finalice el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 20 del R.D. 1093/1997, acompañada de la inscripción registral de la afectación de la finca al cumplimiento de dicho compromiso.

Sin perjuicio de las peculiaridades descritas anteriormente, el procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación con carácter provisional será el previsto en el Título VII de esta Ordenanza y el D. 2/2012.

6. 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 o construcción el interesado en el plazo máximo de quince días deberá solicitar la licencia de primera ocupación con arreglo al artículo 53 de esta Ordenanza.
7. 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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.

8. La declaración de caducidad extingue los efectos de la declaración provisional de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación existente.

#### Capítulo III Licencias de primera ocupación.

##### Artículo 52. Especialidades de la licencia de primera ocupación o utilización referida a edificaciones amparada en licencia de obras de nueva construcción, legalización de edificaciones existentes, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación.

1. El otorgamiento de licencias de primera ocupación seguirá el procedimiento general de este Ayuntamiento conforme a la LOUA, el RDU y el artículo 15.1.19 de las NN.UU del PGOU.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

6. 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 53. 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 la licencia de ocupación 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.
2. Con carácter especial se podrán dar autorizaciones provisionales para los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, en el caso de edificaciones existentes incursas en procedimientos de legalización a las que proceda el reconocimiento transitorio de situación AFO, de conformidad con lo previsto en el artículo 51 de esta Ordenanza.

#### **Capítulo IV Licencias de segregación.**

##### **Artículo 54. 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 55. Obligaciones relativas a los actos de segregación.**

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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.

#### **Artículo 56. Segregación sobre viario privado.**

1. Se autoriza con carácter excepcional la segregación de parcelas que no dispongan de acceso rodado directo a vial público, conforme a lo previsto en el Artículo 11.9.2.5 de las NNUU del PGOU, a cuyos efectos los solicitantes deberán aportar:
  - a) Certificado expedido por técnico competente respecto de la suficiencia de los accesos para la prestación del servicio contra incendios, condiciones de uso público de los mismos y localización de acometidas y contadores de los servicios que se presten a través del vial privado.
  - b) Acreditación registral de la constitución de servidumbre de uso público sobre el vial privado, para facilitar el control y accesibilidad de los servicios públicos, en los términos previstos en el citado 11.9. 2.5 de las NNUU del PGOU.
2. Caso de resultar imposible el cumplimiento de los extremos mencionados, la resolución denegatoria de la segregación determinará la obligación de constituir complejo inmobiliario, en los términos que procedan.
3. Sin perjuicio de lo anterior, será de aplicación el Artículo 55 de esta Ordenanza relativo a las obligaciones relativas a los actos de segregación, repercutiéndose a los interesados de forma proporcional a su aprovechamiento.

#### **Capítulo V Licencias de actividad.**

#### **Artículo 57. 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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 58. 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 59. 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 60. Ámbito de aplicación.**

Podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

1. Las edificaciones incluidas en los asentamientos integrados en la ordenación del PGOU como Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental que, situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida y sobre

800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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 61. 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

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclanas.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

concesión del reconocimiento no suponga una carga económica para la Hacienda Local.

4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que se trate de edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
5. En caso de que resulte viable la legalización, no procederá la declaración de AFO.

#### Artículo 62. 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 63. Instrucción del procedimiento.

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del D. 2/2012.
3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:
  - a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
  - b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del D. 2/2012.
  - c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del D. 2/2012.
4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.
5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.
6. Además, el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, 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



800671a1470515127707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a1470515127707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

**Artículo 64. Resolución del procedimiento.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:
  - a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
  - b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
  - c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDU.
  - d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del D. 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.
  - e) Acreditación de la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como la aptitud para el uso al que se destina.
2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud, acompañada de la documentación completa, tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 21 de esta Ordenanza.

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirusla.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

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.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

800671a14705151277707e031f0a0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://verificanlavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031f0a0d06c>

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

**Disposición Transitoria Primera. Edificaciones acogidas a la Ordenanza de 2009.**

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. 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. Solicitudes acogidas a la Ordenanza de 1999.**

A aquellas solicitudes de regularización de edificaciones localizadas en Áreas de Gestión Básica que fueran formalizadas con ocasión de la vigencia de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA Y SU RÉGIMEN ECONÓMICO aprobada el 26 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de Cádiz numero 98 de fecha 30 de abril de 1999 junto con sus distintas modificaciones (y que han sido derogadas en virtud de Resolución de fecha 18 de octubre de 2006) que tuvieran por objeto la habilitación de la regularización de edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística, se les reconoce el derecho a considerar las cantidades abonadas como cantidades a cuenta a los efectos de la presente Ordenanza. Dicho reconocimiento incluye el derecho de los particulares a solicitar al Ayuntamiento la elaboración de Documento Técnico apto para la regularización de la edificación.

**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

**Disposición adicional primera. Determinación de la cuantía de la multa urbanística para los expedientes sancionadores en edificaciones en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.**

1. Los expedientes sancionadores que tengan por objeto edificaciones cuya legalización o regularización se solicite conforme a la presente Ordenanza, culminarán con la imposición de una multa en su grado mínimo por importe del setenta y cinco por ciento del valor de la obra, de acuerdo con el artículo 219 de la LOUA.
2. Cuando la terminación del expediente de legalización obedeciera a su resolución

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28



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 entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia”.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28

Pág. 154

2º. Someter el Expediente a Información Pública y Audiencia a los interesados por el plazo de dos meses para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

3º. Tanto para el caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia, como para el caso de que fueran presentadas éstas, se precisará, previamente a la resolución de las alegaciones, en su caso, y a la aprobación definitiva de la presente Ordenanza, de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera y de la publicación íntegra del contenido del mismo; facultándose expresamente al Sr. Alcalde-Presidente para su publicación y ejecución”.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia declara terminada la sesión a las diez horas y diecisiete minutos. Y para constancia de lo que se ha tratado y de los acuerdos adoptados, yo, el Secretario General, extiendo la presente acta, que autorizo y certifico con mi firma, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.-

JOSÉ M<sup>a</sup> ROMÁN GUERRERO.  
ALCALDE-PRESIDENTE.

FRANCISCO JAVIER LÓPEZ FERNÁNDEZ  
SECRETARIO GENERAL.

800671a14705151277707e031fa0d06c

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=800671a14705151277707e031fa0d06c>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ROMAN GUERRERO JOSE MARIA	21/10/2016 13:06:03
NOMBRE LOPEZ FERNANDEZ FRANCISCO JAVIER	21/10/2016 12:57:28