



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

### ANUNCIO

#### CRITERIOS A SER TENIDOS EN CUENTA EN LA CORRECCIÓN DE SEGUNDA PRUEBA CONVOCATORIA 1 PLAZA ARQUITECTO/A.

##### ENUNCIADO DEL EXAMEN PRÁCTICO PLAZA DE ARQUITECTO/A AYUNTAMIENTO DE CHICLANA (enero 2023)

Actualmente en el municipio de Chiclana de la Frontera el planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias Municipales del año 1987, que han vuelto a la vida jurídica tras la anulación por sentencia firme del anterior PGOU de 2016.

En la imagen adjunta se han identificado los siguientes ámbitos:

**ÁMBITO A.** Un conjunto de parcelas y viviendas irregulares, pertenecientes a la "Asociación de Vecinos de Chiclana Oeste". En el ámbito no existe red general de suministro de agua potable ni red general de saneamiento, pero sí red aérea de suministro eléctrico y alumbrado público, y el Ayuntamiento presta servicio de retirada de residuos urbanos. Las viviendas tienen acceso rodado a través de viario público, suministro de agua mediante captación subterránea y saneamiento mediante fosa séptica. La red general de agua está relativamente cerca, a 200 metros de la parcela más cercana, y la de saneamiento a 2 kilómetros, medida ambas sobre viarios públicos.

Conforme al PGOU 2016 anterior (anulado en diciembre de 2021), dichos suelos tenían la clasificación de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluidos en un Área de Regularización e Integración Urbano Ambiental.

Ahora vuelven a estar vigentes las Normas Subsidiarias Municipales del año 1987, que clasifican los terrenos como SUELO NO URBANIZABLE, sin ningún tipo de protección

- En la **parcela A** hay una vivienda que aparece en la fotografía de los vuelos aéreas desde el año 1968 y en el Ayuntamiento no consta que tuviera licencia de obras.
- En la **parcela B** hay una nave dedicada venta de productos fitosanitarios que se edificó en el año 2005 y consta en el servicio de Disciplina Urbanística un Acta de la Inspección por construcción sin licencia, de fecha enero de 2006, no habiendo más actuaciones.
- En la **parcela C** hay una vivienda que aparece en la fotografía de los vuelos aéreos desde el año 2019, y no consta que tenga licencia de obras.
- La **parcela D** tiene 3.000 m<sup>2</sup> y está vacía.

**ÁMBITO B.** Una urbanización denominada "Molino Viejo", desarrollada como una UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en aplicación del PGOU 2016 que ha sido declarado nulo. Con las Normas Subsidiarias Municipales del año 1987 vigentes, estos suelos tienen la clasificación de SUELO NO URBANIZABLE, sin ningún tipo de protección.

El ámbito está totalmente urbanizado en desarrollo de un Proyecto de Urbanización, cuyas obras están ejecutadas y han sido recepcionadas por el Ayuntamiento. Este ámbito está parcialmente edificado, con sus correspondientes licencias de obras concedidas en vigencia del PGOU 2016 anulado.

Documento firmado por: SALADO CONTRERAS LETICIA	Fecha/hora: 13/02/2023 13:26:37
--	------------------------------------



H00671a147260d1355307e718b020d1ao

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=H00671a147260d1355307e718b020d1ao>



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

- La **parcela E** está vacía
- La **parcela F** está edificada, terminada y con licencia de Ocupación
- La **parcela G** está en construcción
- La **parcela H** tiene licencia pero no ha comenzado la obra.

### **RESPONDA BREVEMENTE LAS SIGUIENTES CUESTIONES, RAZONANDO LAS RESPUESTAS: (0,5 puntos cada una)**

1. Aprobada la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía de Andalucía (LISTA) y sus Reglamentos mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ¿puede el Ayuntamiento seguir aplicando las determinaciones de las Normas Subsidiarias o está obligado a redactar los nuevos instrumentos de ordenación general previstos en la nueva Ley?

La **Disposición transitoria segunda de la LEY**, Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes, establece que **todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados** para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución** por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.

Por tanto, **NO está obligado**.

2. ¿Con la nueva legislación autonómica se deben reconocer estos suelos, ÁMBITO A y ÁMBITO B, como URBANOS? ¿La clasificación de un suelo como SUELO URBANO es una decisión reglada o discrecional?

La clasificación de un suelo como URBANO **es una decisión reglada**, conforme a la **Disposición transitoria primera de LEY, Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor**, así como la **Disposición transitoria primera del REGLAMENTO, Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente**:

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, desde su entrada en vigor, **tendrán la consideración de suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones de su artículo 13 y aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

2. El resto de los terrenos tendrán la condición de suelo rústico con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley.

En **artículo 13 de la LEY y el Artículo 19 del REGLAMENTO, Suelo urbano**, se establece que:

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

- Por tanto, el **ÁMBITO A**, que en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales del año 1987 está clasificado como SUELO NO URBANIZABLE, ni está integrado en la malla urbana ni reúne las condiciones que se requieren, luego es **SUELO RUSTICO**.
- El **ÁMBITO B** está integrado en la malla urbana, ha sido urbanizado en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística del PGOU anulado, y han sido recepcionadas las obras de urbanización, por tanto tiene la consideración de **SUELO URBANO**.

3. El propietario de la vivienda en la parcela A realiza consulta al Ayuntamiento sobre la posibilidad de realizar obras de reforma consistente en sustitución de ventanas y de cambio de solería en diversas habitaciones. ¿cual debe ser la respuesta del Ayuntamiento?

La vivienda de la parcela A es anterior al año 1975, siendo de aplicación la **Disposición transitoria quinta de la LEY. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio**, que establece que las edificaciones **terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975**, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, **se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística** tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Por tanto, se trata de una **vivienda en suelo rústico en situación legal de fuera de ordenación**. Conforme al **Artículo 84 de la LEY, Efectos de la entrada en vigor**, uno de los efectos de la entrada en vigor nuevamente de las NNSS es la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

En este caso, el instrumento de ordenación, las NNSS, regulan el fuera de ordenación de este tipo en su **artículo 38 de sus Normas Urbanísticas. Regulación del Fuera de Ordenación cuando no afecta a Sistemas Públicos**, que establece que "En estos casos de edificios o instalaciones disconformes con el planeamiento, se permitirán en ellos obras de Conservación, Modernización y Consolidación".

**Por tanto, el Ayuntamiento debe contestar afirmativamente a lo solicitado.**

4. El propietario de la nave en la parcela B quiere reformar la instalación eléctrica y a tal efecto presenta una declaración responsable en el Ayuntamiento. ¿cual debe ser la actuación del Ayuntamiento?

Se trata de una edificación en suelo rústico común, que consta terminada desde el año 2006, que si bien se levantó Acta de la Inspección, no tiene incoado expediente de restablecimiento de la legalidad y ha transcurrido el plazo de seis años para restablecer la legalidad territorial y urbanística establecido en el **Artículo 153 de la LEY**, y que conforme al **Artículo 173 de la LEY, La situación de asimilado a fuera de ordenación**:

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, **se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación**.

...

3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni **se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de**



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

**reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación**, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.

En el mismo sentido se recoge en el **Artículo 404 del REGLAMENTO**, y por tanto, para autorizar las obras el Ayuntamiento debe **reconocer previamente la situación de asimilado a fuera de ordenación**.

Conforme al **Artículo 291 de la LEY**. Actos sujetos a licencia urbanística, **están sujetos a previa licencia urbanística las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable**.

Según el **Artículo 293 del REGLAMENTO**. Actos sujetos a declaración responsable, en Suelo Rústico únicamente están sujetas a declaración responsable las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida, que no es el caso que nos ocupa.

**Por tanto el Ayuntamiento deberá declarar ineficaz la declaración responsable presentada e instar a la persona interesada para que proceda a solicitar el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y una vez resuelta, solicitar licencia urbanística para las obras solicitadas, ya que no cabe declaración responsable por el tipo de suelo que se trata.**

5. El propietario de la vivienda en la parcela C solicita en el Ayuntamiento la Legalización de la vivienda acompañada de un Proyecto Técnico, sin visar, redactado por un Arquitecto Técnico. ¿Cómo debe actuar el Ayuntamiento a la vista de lo solicitado?

Vivienda edificada en el año 2019, por tanto no ha transcurrido el plazo de seis años para restablecer la legalidad territorial y urbanística establecido en el **Artículo 153 de la LEY**, ni se puede legalizar por tratarse de una vivienda que no cumple las condiciones para considerarla como una actuación ordinaria ni extraordinaria en suelo rústico (**artículos 21 y 22 de la LEY**).

Conforme al **Artículo 147 de la LEY**, Potestades públicas, Las Administraciones Públicas asegurarán el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
- La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas.

Por tanto, conforme al **Artículo 151 de la LEY**, **Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo**, toda vez que no es posible la legalización de la vivienda por no ser conforme con la ordenación urbanística vigente, **la Administración impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, que consistirán en la demolición de la edificación.**

Se seguirá el procedimiento establecido en el **Artículo 152 de la LEY**. **Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística**, desarrollado en los **artículos 352 a 367 del REGLAMENTO**.

6. El propietario de la parcela D quiere edificar una vivienda en ella. ¿Se puede autorizar esta actuación?

En SUELO RÚSTICO únicamente se pueden autorizar las edificaciones destinadas a uso residencial:

- cuando sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico (**artículos 21 de la LEY y artículo 29 del REGLAMENTO**)



H00671a147260d1355307e718b020d1ao



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

- cuando se trate de *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas* no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias (**artículo 31 del REGLAMENTO y artículo 22.2 de la Ley**), siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el **Artículo 24 del REGLAMENTO** ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

**NO se cumple ninguna de las condiciones por tanto no se puede autorizar.**

7. Conforme a la legislación, ¿Cual sería el instrumento de ordenación que establece la ley LISTA para dotar a las edificaciones del ÁMBITO A "Asociación de Vecinos Chiclana Oeste" de acceso a los Servicios Básicos? Define sus características.

El **Artículo 175 de la LEY**. *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares*, establece que podrán tramitarse **Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial** con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes **para la prestación de los servicios básicos** para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

El Plan Especial deberá contemplar (**artículo 413 del REGLAMENTO**):

- medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico de la agrupación entre las que deberá contemplarse actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento y actuaciones para reducir los impactos de la agrupación sobre el paisaje o el patrimonio histórico.
  - Actuaciones que eviten los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas.
  - Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad sobre las infraestructuras de agua y electricidad y sobre la red viaria.
  - Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación, así como determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes.
  - Plazos y programación temporal para la ejecución de las medidas y obras contempladas.
8. ¿Cual sería el procedimiento para delimitar el ámbito de este instrumento de ordenación y quien es competente para impulsar el inicio de la tramitación del expediente?

Del **Artículo 411 del REGLAMENTO**, *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial*, se desprende que:

- El **procedimiento** para delimitar el ámbito es el propio Plan Especial, que deberá motivarlo expresamente por criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones. Deberá incluir los terrenos estrictamente necesarios para la ejecución de las medidas de adecuación que se prevean.
- Es **competente** para impulsar el inicio tanto la administración de oficio como los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito (igualmente se recoge en el **Artículo 98 del REGLAMENTO**, Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística)

9. Que efectos tiene la aprobación de este instrumento de ordenación sobre los suelos y edificaciones existentes en este ámbito en general y sobre las parcelas B, C y D en particular.

De lo previsto en el **Artículo 414 del REGLAMENTO**, sobre los efectos de la entrada en vigor del Plan Especial, se deduce que:

Documento firmado por: SALADO CONTRERAS LETICIA	Fecha/hora: 13/02/2023 13:26:37
--	------------------------------------



H00671a147260d1355307e718b020d1ao



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

- La aprobación del Plan Especial permitirá la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial, que se definirán en un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial.
- La simple aprobación del Plan Especial tiene efectos sobre las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones (PARCELA D), que serán indivisibles (salvo las parcelas necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial) quedando exentas del pago de los costes de las actuaciones previstas en el Plan Especial.
- Para que tenga efectos sobre las edificaciones existentes (PARCELA B), antes deberán ejecutarse las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, lo que permitirá el reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda y su posterior conexión a los servicios básicos.
- En las edificaciones irregulares existentes (PARCELA C) respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados

10. Aprobado el instrumento de ordenación, ¿como se ejecutan las obras de urbanización en el ÁMBITO A y que documentos son necesarios?

Conforme al **Artículo 415 del REGLAMENTO**, sobre *la ejecución del Plan Especial*, **la ejecución y conservación de las obras** contempladas en el Plan Especial **corresponde a los propietarios** de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. **La gestión** de las actuaciones puede ser:

- **Pública**, mediante el pago de cuotas o imposición de contribuciones especiales
- **Privada** (iniciativa de más del cincuenta por ciento de los propietarios del ámbito) mediante la constitución de una **entidad de adecuación ambiental y territorial**, que podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio

Una vez ejecutadas las obras, los propietarios deberán constituirse en **entidad de conservación**.

Los documentos necesarios son:

- Un **proyecto de distribución de cargas**, cuyo objeto es repercutir equitativamente los gastos.
- Un **proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial** que defina el alcance y las características de las obras, que conforme al carácter excepcional que las mismas tienen, no podrán exigirse por las compañías suministradoras más obras que las estrictamente necesarias para cumplir con la finalidad de estas.

11. La Asociación solicita al Ayuntamiento que colabore financiando con cargo al presupuesto municipal y ejecutando las obras sobre la red viaria para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad ¿es esto posible?

Si bien el **Artículo 415 del REGLAMENTO**, sobre *La ejecución del Plan Especial*, establece con carácter general que “La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada”, el **Artículo 412 del REGLAMENTO**, sobre el contenido del Plan Especial, en el punto correspondiente al Estudio de viabilidad económica de las actuaciones que se proponen, especifica que:

**“caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.”**

Por tanto, **SI ES POSIBLE**, siempre que se valore el impacto económico de las obras que asuma el Ayuntamiento sobre la Hacienda Local.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SALADO CONTRERAS LETICIA	13/02/2023 13:26:37



H00671a147260d1355307e718b020d1ao

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=H00671a147260d1355307e718b020d1ao>





## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

12. ¿se puede autorizar inmediatamente la conexión de las edificaciones irregulares existentes en el ámbito a las redes de infraestructura una vez ejecutadas estas?

**Inmediatamente NO, previamente hay que reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación.**

Tal como establece el **Artículo 173 de la LEY**. *La situación de asimilado a fuera de ordenación*, y el **Artículo 404 del REGLAMENTO**, las edificaciones irregulares (aquellas que cumplen las condiciones para reconocerlas AFO) no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

En este sentido, el **Artículo 414 del REGLAMENTO**, *Efectos de la aprobación del Plan Especial prevé que* "En las edificaciones irregulares existentes, **previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación**, cuando proceda, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios.

13. Aprobado el instrumento de ordenación y ejecutadas las obras de urbanización, ¿como debe resolver el Ayuntamiento las peticiones de las parcelas B, C y D?

- Quien ostente la propiedad de la nave en la **parcela B** debe solicitar el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación de la edificación existente y una vez reconocida solicitar la correspondiente licencia de obras para reformar la instalación eléctrica (no puede ser mediante declaración responsable).
- La vivienda de la **parcela C**, puesto que no se puede legalizar al no reunir las condiciones establecidas en el régimen de los usos y actividades en suelo rústico (**Artículo 22 del REGLAMENTO**), al no haber transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.
- La **parcela D** está vacía y no se puede autorizar la vivienda, puesto que uno de los efectos de la aprobación del Plan Especial, aun cuando se ejecuten sus determinaciones, es que esta parcela existente no ocupada por edificación, además de indivisible, mantendrá el régimen del Suelo Rústico, y por tanto las edificaciones destinadas a uso residencial solamente se pueden autorizar en los siguientes casos:
  - cuando sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico (artículos 21 de la LEY y artículo 29 del REGLAMENTO)
  - cuando se trate de *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas* no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias (*artículo 31 del REGLAMENTO y artículo 22.2 de la Ley*), siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el **artículo 24 del REGLAMENTO** ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

**NO se cumple ninguna de las condiciones por tanto no se puede autorizar.**

14. ¿Que derechos de contenido urbanístico tiene el propietario de la parcela D? ¿Se le puede autorizar algún uso que conlleve edificación?

Quien ostente la propiedad de la parcela D (sin edificación), está sujeto al régimen del Suelo Rústico, y como tal, conforme al **Artículo 19 de la LEY**, el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los **derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos**, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

Documento firmado por: SALADO CONTRERAS LETICIA	Fecha/hora: 13/02/2023 13:26:37
--	------------------------------------



H00671a147260d1355307e718b020d1ao

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=H00671a147260d1355307e718b020d1ao>



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

a) De los **usos ordinarios** que, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

b) De los **usos extraordinarios** que, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

Conforme al **Artículo 22 del REGLAMENTO**, *Actuaciones en suelo rústico*, para autorizar edificaciones, estas:

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos
- Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

15. ¿Que informes serían preceptivos en el expediente de concesión de licencia de obras sobre esta parcela D, quien los emite y sobre que deben versar?

Tal como establece el **Artículo 298 del REGLAMENTO**, *Normas generales sobre el procedimiento*, en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar **informe técnico y jurídico** de la Delegación Municipal de Urbanismo, que conforme al **Artículo 302 del REGLAMENTO**, *Informes técnico y jurídico*., versará sobre:

- El **INFORME TÉCNICO** deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.
- El **INFORME JURÍDICO** contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

El informe técnico, conforme al **Artículo 288 del REGLAMENTO**, *Objeto y alcance de la licencia urbanística*, comprobará, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. Se verificará el cumplimiento de:
- 1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble
  - 2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
  - 3.º Alineaciones y rasantes.
  - 4.º Parámetros de edificabilidad, altura, ocupación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
  - 5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos.
  - 6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
- c) Su incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
- d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios.

Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SALADO CONTRERAS LETICIA	13/02/2023 13:26:37





## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

16. ¿que requisitos deben cumplir las edificaciones de este ÁMBITO A para su declaración de asimilado a fuera de ordenación y de que forma se acreditan estos requisitos?

El **Artículo 405 del REGLAMENTO** establece los requisitos para el reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación:

- a) Que **ha transcurrido el plazo** para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.
- b) Que **reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad** requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
- c) Que **no se encuentra sobre suelos afectados** por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

La acreditación de estos requisitos se realizará, conforme al **Artículo 406 del REGLAMENTO**, mediante un documento elaborado por técnico competente que permita verificar su cumplimiento, y que incluirá:

- Identificación de la edificación.
- Régimen del suelo.
- Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- Características de la edificación.
- Fecha de terminación de la edificación.
- Certificado de condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
- Si se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela.
- Identificación de los procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

17. El ÁMBITO B, urbanización "Molino Viejo", está parcialmente edificado, estando algunas viviendas terminadas (parcela F) con su correspondiente licencia de ocupación, y otras que están en ejecución (parcela G) e incluso alguna no ha empezado la obra aún (parcela H). ¿que consecuencias tiene la anulación del PGOU 2016 sobre estas edificaciones: las terminadas, las que están en ejecución y las que no han comenzado la obra.

Considerando que las licencias sobre las parcelas F, G y H han alcanzado firmeza en vía administrativa, la situación sobrevenida de la anulación del PGOU 2016 trae como consecuencia que, aún siendo el ÁMBITO B suelo urbano y reunir las parcelas la condición de solar, como se ha visto anteriormente, carecen de determinaciones urbanísticas, y por tanto, al anularse el planeamiento que las autorizó:

- La vivienda de la **parcela F** quedaría en situación legal de fuera de ordenación por no ser ahora la edificación conforme con el planeamiento actualmente vigente.
- La vivienda de la **parcela G**, puede terminar la obra y solicitar la licencia de ocupación presentando declaración responsable, debiendo comprobar el Ayuntamiento que la obra se ajusta a la licencia concedida. Al igual que la F, quedará en situación legal de fuera de ordenación.
- La vivienda de la **parcela H**, si no se ha declarado la caducidad de la licencia, puede ejecutar la obra y solicitar la licencia de ocupación presentando declaración responsable, debiendo comprobar el Ayuntamiento que la obra se ajusta a la licencia concedida. Al igual que la F y la G, quedará en situación legal de fuera de ordenación.

Pág.9 de 11

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SALADO CONTRERAS LETICIA	13/02/2023 13:26:37



H00671a147260d1355307e718b020d1ao

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=H00671a147260d1355307e718b020d1ao>



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

18. Tras la entrada en vigor de la nueva legislación urbanística autonómica, como tenemos que considerar estos suelos del ÁMBITO B, ¿URBANOS o RUSTICOS? ¿tienen las parcelas de este ámbito la consideración de solar conforme a la legislación vigente?

El **ÁMBITO B** está totalmente urbanizado en desarrollo de un Proyecto de Urbanización, cuyas obras están ejecutadas y han sido recepcionadas por el Ayuntamiento. Por tanto, conforme a la **disposición transitoria primera de la LEY y del REGLAMENTO**, y a sus respectivos **Artículo 13 de la LEY y al Artículo 19 del REGLAMENTO**, estos suelos están integrados en la malla urbana y cumplen la condición de:

- **Han sido urbanizados** en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones y recepcionadas las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.
- **Están transformados urbanísticamente** por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Por tanto, **son SUELOS URBANOS**.

El mismo **Artículo 19 del REGLAMENTO** establece que tendrán la **condición de solar** las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

- **Alumbrado público** en la vía a la que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- **Servicios básicos** a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

Por tanto, **son SOLARES**

19. El propietario de la parcela E quiere solicitar licencia de obras para edificar una vivienda ¿Se puede conceder licencias de obra en esta parcela que aún está vacía? ¿que actuaciones deben realizarse para poder conceder la licencia?

Aún tratándose de un suelo urbano que tiene la condición de solar, la anulación del PGOU 2016 y por tanto igualmente la del instrumento de ordenación detallada bajo el cual se desarrolló este suelo, hacen que carezca de determinaciones urbanísticas para poder autorizar una actuación edificatoria. **Por tanto, NO SE PUEDE conceder licencia de obras en esta parcela**

Como establece la **Disposición transitoria tercera del REGLAMENTO**, *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes, la ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.*

**Sería necesario previamente la formulación de un instrumento de ordenación urbanística detallada**, que en este caso sería un Plan de Ordenación Urbana (POU) que, conforme al **Artículo 66 de la LEY**, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, pudiendo determinar la normativa de edificación aplicable a este ámbito B.

Documento firmado por: SALADO CONTRERAS LETICIA	Fecha/hora: 13/02/2023 13:26:37
--	------------------------------------



H00671a147260d1355307e718b020d1ao



## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

20. Si no se le concede la licencia solicitada en el punto anterior, el propietario de la parcela E, al presentar fachada a un viario importante, quiere solicitar autorización para un uso provisional para Estación de suministro de combustible ¿cual debe ser la respuesta del Ayuntamiento?

Se trata de un solar en suelo urbano sin determinaciones urbanísticas.

El **Artículo 284 del REGLAMENTO, Usos y obras de carácter provisional**, establece que "Excepcionalmente, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística".

Y detalla las características que deben reunir las construcciones, obras e instalaciones de naturaleza provisional:

- habrán de realizarse con materiales fácilmente desmontables.
- y han de ser destinadas a usos temporales

Además, no cabe el otorgamiento de las autorizaciones de obras y usos de carácter provisional para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

En este caso, el ámbito B está pendiente de la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística detallada que establezca las determinaciones de aplicación. La implantación de una gasolinera, que necesita numerosas instalaciones y obras, no puede entenderse como un uso provisional, y sería adelantar la realización de obras o la implantación de usos antes de la previa aprobación de un instrumento de ordenación que la legitime.

**El Ayuntamiento debe denegar la petición.**

Documento firmado por: SALADO CONTRERAS LETICIA	Fecha/hora: 13/02/2023 13:26:37
--	------------------------------------



H00671a147260d1355307e718b020d1ao

La autenticidad de este documento puede ser comprobada  
mediante el Código Seguro de Verificación en  
<http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=H00671a147260d1355307e718b020d1ao>