

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ACUERDO de 4 junio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se suspenden parcialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera de conformidad con lo establecido en el artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Tribunal Supremo ha confirmado, en virtud de sentencias de fechas 31 de mayo y 1 de junio de 2011 –entre otras–, la nulidad del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera declarada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por defectos formales en su tramitación, al desestimar los recursos de casación interpuestos por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Dicho Plan General fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2003, con Texto Refundido de 21 de julio de 2005. Siendo el último pronunciamiento de esta Comisión sobre el referido Plan de fecha 23 de marzo de 2007.

La nulidad del Plan General determina la vuelta a la vida jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de septiembre de 1987, habiendo estado vigentes durante 16 años, hasta la aprobación del Plan General, ahora anulado.

Tras casi treinta años desde la aprobación de las citadas Normas Subsidiarias el modelo territorial que contiene resulta manifiestamente inadecuado para responder a los fines a los que debe servir la actividad urbanística definidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así lo revelan los desajustes que se detectan entre la realidad física y urbanística del municipio y el instrumento que ha de ordenar su desarrollo en el período que transcurra hasta que se culmine el proceso de revisión del planeamiento general ya acometido, que devienen de una parte de la evolución social y económica de la ciudad en tan dilatado período y la obsolescencia sobrevenida de la normativa urbanística contenida en dichas Normas Subsidiarias por los numerosos cambios legislativos que se han producido en materia urbanística y ambiental. Las Normas Subsidiarias son un documento que no pueden aportar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y en la actividad económica general y con el que además quedan sin amparo normativo actuaciones urbanísticas de transformación llevadas a cabo en la ciudad en vigencia del planeamiento hoy anulado.

Atendiendo a la situación descrita, la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, a solicitud del Ayuntamiento –según acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 27 de febrero de 2013– dictó Orden de 20 de marzo de 2013, por la que se acuerda el inicio del procedimiento de suspensión parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera, de conformidad con el artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El artículo 35.3 de la Ley de 7/2002, de 17 de diciembre, establece que cuando resulte necesario para garantizar el interés público, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a petición del municipio o municipios afectados y previo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de planeamiento concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.

La petición del municipio o municipios afectados deberá ser razonada, asumiendo expresamente las consecuencias económicas de todo orden que, en su caso, resulten de la adopción de la medida solicitada.

En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de urbanismo establecerá, previa información pública por un plazo mínimo de veinte días, las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

El objetivo de este procedimiento es la suspensión parcial de las Normas Subsidiarias, así como establecer con posterioridad y en el plazo de seis meses desde la fecha del presente Acuerdo -mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente- la normativa que deberá aplicarse, en los ámbitos suspendidos, con carácter transitorio por un periodo máximo de dos años hasta la culminación del proceso de innovación del planeamiento general ya acometido por el Ayuntamiento, cuyo documento de Avance fue sometido a información pública por resolución de 5 de julio de 2010, y que actualmente se encuentra pendiente de Aprobación Inicial.

El carácter transitorio y excepcional de esta medida exige que la intervención de la Administración Autónoma se limite y circunscriba a aquellas determinaciones de las Normas Subsidiarias que resulten necesarias suspender en aras de garantizar el principio de seguridad jurídica, manteniendo la actividad económica y residencial en el municipio, prestando especial atención a aquellos ámbitos que actualmente reúnen los requisitos del artículo 45 de la Ley 7/2002, de diciembre, para ser considerados suelos urbanos. Por ello, procede acordar una suspensión parcial de las Normas Subsidiarias, en ámbitos y contenidos concretos,

que se regularán posteriormente mediante las normas sustantivas de ordenación, manteniéndose, para la parte no suspendida, el cuerpo normativo de las Normas Subsidiarias de 1987.

La suspensión parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera de 1987, que se realizan en virtud del artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, afecta fundamentalmente y con carácter general a:

a) Ámbitos que han adquirido la naturaleza de suelos urbanos, urbanizados o en proceso de transformación urbanística, suelos urbanizables que deben ser preservados –de forma transitoria– del desarrollo urbanístico y de suelos no urbanizables que ya han adquirido la condición de suelos urbanos y los que el Plan General de Ordenación Urbanística anulado les reconoció su carácter de suelo urbano y está en curso el proceso de transformación urbanística.

b) Suelos urbanizables que no llegaron a culminar su tramitación y para los que el nuevo planeamiento general en redacción adopta nuevas determinaciones urbanísticas.

c) Suelos urbanizables en los que existan elementos ambientales que exigen su protección.

d) Suelos que no teniendo la consideración de suelos urbanos en dichas Normas Subsidiarias cumplen actualmente las condiciones objetivas del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado.

e) Suelos destinados a dotaciones e infraestructuras que no estaban contemplados como tales en las Normas Subsidiarias.

La tramitación del procedimiento de suspensión parcial de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con la referida Orden de 20 de marzo de 2013, se ha desarrollado por la Dirección General de Urbanismo, conforme a las competencias reguladas en el artículo 6.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante expediente ajustado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, al citado Decreto, al Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el registro autonómico, así como a la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, y a la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En su virtud, al amparo del artículo 56.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en el referido artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a propuesta del Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 4 de junio de 2013,

A C U E R D A

Primero. Suspender parcialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera, aprobadas definitivamente el 18 de septiembre de 1987 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento Anexo al presente Acuerdo.

Segundo. La suspensión parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, teniendo una vigencia máxima de dos años o hasta la aprobación definitiva de la innovación del planeamiento urbanístico general del municipio, si esta se produjera antes de dicha fecha.

Tercero. En el plazo de seis meses desde la suspensión parcial referida en el apartado anterior, por parte de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se establecerán las normas sustantivas de ordenación aplicables de forma transitoria, en sustitución de las suspendidas, durante el plazo de vigencia de la suspensión acordada.

Cuarto. El presente Acuerdo y su Anexo se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 4 de junio de 2013

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

LUIS PLANAS PUCHADES
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

A N E X O

DOCUMENTO DE SUSPENSIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHICLANA DE LA FRONTERA

Í N D I C E

1. Antecedentes.
2. Justificación.
3. Objeto.
4. Tramitación.
5. Alcance de la suspensión.
6. Vigencia.
7. Planos.
- Plano 1. Ámbito de suspensión de las Normas Subsidiarias. Norte.
- Plano 2. Ámbito de suspensión de las Normas Subsidiarias. Sur.

1. Antecedentes.

El Tribunal Supremo ha confirmado, en virtud de sentencias de fechas 31 de mayo y 1 de junio de 2011, entre otras, por las que se desestiman sendos recursos de casación, interpuestos por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Chiclana, la nulidad del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera declarada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2003 y su Texto Refundido el 21 de julio de 2005, teniendo una nueva aprobación el 23 de marzo de 2007, tras las resoluciones judiciales anulatorias del acuerdo de aprobación definitiva de 2003 referido, por un defecto formal.

La confirmación de la nulidad del Plan General ha determinado la vuelta a la vida jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en adelante NN.SS., aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de septiembre de 1987, que fueron el planeamiento vigente en el municipio durante 16 años, hasta la aprobación del Plan General ahora anulado, y que constituyen por tanto el planeamiento general vigente en Chiclana de la Frontera desde que las sentencias anulatorias fueron ejecutadas, acatando, como no puede ser de otra manera, de forma inmediata el pronunciamiento judicial referido.

Tras casi treinta años desde la aprobación de las NN.SS. el modelo territorial que contiene resulta manifiestamente inadecuado para responder a los fines a los que debe servir la actividad urbanística definidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Así lo revelan los desajustes que se detectan entre la realidad física y urbanística del municipio y el instrumento que ha de ordenar su desarrollo en el período que transcurra hasta que se culmine el proceso de revisión del planeamiento general ya acometido, que devienen de una parte de la evolución social y económica de la ciudad en tan dilatado período y la obsolescencia sobrevenida de la normativa urbanística contenida en las NN.SS. por los numerosos cambios legislativos que se han producido en materia urbanística y ambiental. Las NN.SS. son un documento que no pueden aportar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y en la actividad económica general y con el que además quedan sin amparo normativo actuaciones urbanísticas de transformación llevadas a cabo en la ciudad en vigencia del planeamiento hoy anulado.

Ante las graves disfunciones que ocasiona el desconocimiento de la realidad urbanística del Municipio por el planeamiento que adquiere vigencia, la Corporación Municipal Pleno en sesión celebrada el 24 de agosto de 2011 solicitó petición de suspensión de las NN.SS. y establecimiento de Normas Sustantivas de Ordenación, en adelante NSO, en los ámbitos suspendidos.

Con fecha 24 de noviembre de 2011, la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía da Orden acordó el inicio del procedimiento de suspensión de las NN.SS. y el inicio de la tramitación de las NSO, al apreciar la concurrencia de las circunstancias necesarias al efecto.

Por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 11 de enero de 2012 se acordó someter a Información Pública, durante el plazo de un mes, el documento técnico para la suspensión parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera y establecimiento de las Normas Sustantivas de Ordenación.

De acuerdo con la citada resolución, el anuncio de información pública fue publicado en el Diario de Cádiz de fecha 14 de enero de 2012 (pág. 19), en el BOJA de 19 de enero de 2012, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento entre los días 17 de enero y 17 de febrero de 2012 y en el de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Chiclana entre los días 16 de enero y 20 de febrero de 2012. De acuerdo con lo anterior el periodo de información pública concluyó el 20 de febrero de 2012.

Fruto de la información pública se presentaron un total de 2.255 alegaciones, de las que 2.248 fueron presentadas en el Ayuntamiento de Chiclana, 3 alegaciones, en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Cádiz y 4 alegaciones en la Dirección General de Urbanismo.

Asimismo, se acordó conceder audiencia -por plazo de un mes- al municipio de Chiclana de la Frontera, en tanto que afectado por la tramitación del procedimiento administrativo, y remitir el documento técnico a las restantes Consejerías que integran la Administración de la Junta de Andalucía y a los órganos de la Administración General del Estado gestores de intereses públicos afectados, a los efectos de formular -en su caso- las posibles observaciones al citado documento, durante el mismo plazo. Este trámite de audiencia al Ayuntamiento y posibles observaciones a otros organismos y Administraciones fue objeto de análisis, por motivos de procedimiento y sistemática, en el informe de esta Dirección General de fecha 26 de septiembre de 2012, que igualmente integra el expediente administrativo de suspensión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 18 de septiembre de 1987.

Tras la cumplimentación del referido trámite y la incorporación de las modificaciones derivadas del mismo, dicho expediente fue objeto de informe desfavorable por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

2. Justificación.

El 5 de marzo de 2013, tiene registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, la solicitud del Ayuntamiento de Chiclana de suspensión parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por las razones de interés público que se han relatado, en aplicación del artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Disposición adicional tercera del Decreto-Ley 1/2013 de 29 de enero.

La solicitud se fundamenta en las siguientes consideraciones que afectan al interés público:

- El planeamiento urbanístico que debería aplicarse al municipio, tras las sentencias anulatorias referidas en los antecedentes, no se adecua a la normativa territorial y urbanística vigente, resultando una ordenación inaplicable y por tanto ineficaz. Por ello, la vuelta a la vigencia de las NN.SS. de Chiclana de 1987 produce una discordancia entre el planeamiento general municipal y la realidad física y socioeconómica, así como con el ordenamiento territorial, urbanístico y sectorial. Estas discordancias, en muchos casos, provocan que dicho planeamiento general sea inaplicable.

- Por otro lado, el municipio presenta un núcleo urbano muy diferente al que existía en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias debido al desarrollo urbanístico de las mismas durante los 16 años de vigencia y al desarrollo -desde el año 2003- de los distintos Planes Generales anulados por sentencias judiciales firmes de 2010 y 2011.

- El desarrollo urbanístico se ha visto acompañado por un notable incremento de la población del municipio, que según datos del Instituto Nacional de Estadística en el año 1987 era de 42.226 habitantes, alcanzando en la última revisión del padrón municipal de habitantes, realizada en 2011, la cifra de 79.839 habitantes, lo que supone un incremento de población del 89% respecto a 1987.

- Esta diferencia entre la realidad actual y el planeamiento urbanístico que sería de aplicación da como resultado una fuerte incongruencia en aspectos como la clasificación del suelo y los derechos que ello conlleva para los propietarios de los mismos y de las edificaciones. Ejemplo de ello son ámbitos que cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 45 de la LOUA para ser considerados suelos urbanos, habiéndose desarrollado legalmente, estando urbanizados e incluso muchos de ellos edificados, y que estarían clasificados en las NN.SS. de 1987 como suelos urbanizables o, incluso, como no urbanizables, sin que conste recurso alguno en relación al planeamiento de desarrollo y los actos posteriores de gestión y ejecución urbanística. En estos ámbitos, y según lo establecido en el artículo 50 de la LOUA, para el suelo urbano, entre los derechos de los particulares que verían afectados se encuentran: el uso, disfrute y la explotación del suelo y las edificaciones; materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda mediante la edificación; así como destinar las edificaciones a los usos previstos, desarrollando en ellas las actividades legalmente permitidas.

- Estos derechos de los particulares, entre ellos el de propiedad -consagrado por la Constitución y la jurisprudencia- adquirido legalmente en virtud del planeamiento vigente en cada momento, se ven mermados o anulados por la circunstancia sobrevenida de tener que aplicar un instrumento de planeamiento aprobado casi 25 años atrás, distinto y anterior al se aplicó para obtener ese derecho.

- Así mismo, y en relación a la ordenación y normativa sectorial, en el municipio se han realizado actuaciones, tales como equipamientos docentes y deportivos, infraestructuras viarias e hidráulicas y otras dotaciones públicas, que se relacionan en la propia solicitud, basadas en la normativa y planeamiento vigentes en su momento, que no están contempladas en la ordenación de las NN.SS.

- De otra parte, en el municipio han surgido multitud de edificaciones en áreas no previstas para la urbanización por las NN.SS. Estas áreas se contemplan en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz como «Áreas suburbanizadas», reguladas en los artículos 36, 42 y 43, de sus normas, como zonas

ocupadas por parcelaciones urbanísticas, identificadas y delimitadas en el Plano Esquema Director de Usos, que el planeamiento urbanístico deberá incluir e integrar en los procesos de urbanización, dotándolas de los equipamientos y servicios necesarios para la población residente en esas áreas. Así mismo, en el referido Plan Territorial se establecen para las mismas distintos criterios de integración.

- Las «Áreas suburbanizadas» se encuentran en terrenos clasificados en las NN.SS. como suelo no urbanizable, aunque parte de ellas pudiera cumplir los requisitos exigidos por el artículo 45 de la LOUA, tal y como recoge el documento de Avance del planeamiento en tramitación. Con la clasificación actual, suelo no urbanizable, no es posible dar respuesta a los requerimientos del Plan Territorial, produciéndose de nuevo una merma en los derechos de los particulares afectados. Esto conlleva un nuevo desajuste entre la realidad física, el planeamiento urbanístico y el territorial.

- Por último, se encuentran ámbitos clasificados como suelos urbanizables en las NN.SS. en los que con posterioridad a éstas se ha apreciado la concurrencia de valores ambientales que deben ser preservados, haciendo necesario evitar su desarrollo urbanístico que pueda imposibilitar su futura protección por el planeamiento general en redacción.

La situación expuesta pone de manifiesto que el modelo contemplado en las Normas Subsidiarias no da respuesta a la realidad actual del municipio ni a actuaciones públicas contempladas en la planificación territorial y sectorial, algunas de las cuales se encuentran ejecutadas o en ejecución. Resultando afectado de forma clara el interés público.

La suspensión alcanza a ámbitos que ya han adquirido la naturaleza de suelos urbanos ya urbanizados o en proceso de transformación urbanística, suelos urbanizables que deben ser preservados –de forma transitoria– del desarrollo urbanístico y de suelos no urbanizables que ya han adquirido la condición de suelos urbanos y los que el PGOU anulado les reconoció su carácter de suelo urbano y está en curso el proceso de transformación urbanística.

El artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contempla la suspensión de todo o parte del contenido y ámbito territorial de un instrumento de planeamiento, para su innovación, por un plazo de hasta dos años. En este sentido, la suspensión de la vigencia de planeamiento urbanístico, para supuestos similares, ha sido avalada por diversas sentencias del Tribunal Supremo (sentencia de 25 de marzo de 1992 y sentencia de 26 de marzo de 1987).

La suspensión de las NN.SS. solicitada por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, a tenor de lo expresado en el presente documento, se entiende de carácter excepcional, necesaria y suficientemente motivada para garantizar el interés público, ya que la ordenación establecida en el planeamiento urbanístico es el marco jurídico preciso para garantizar la seguridad de todos los operadores que intervienen en el proceso de transformación del suelo, existiendo numerosas dificultades en la aplicación de las NN.SS. ante la discrepancias existentes entre éstas y la realidad física y socioeconómica del municipio.

La aplicación del artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en este caso, incidirá positivamente en la dinamización del sector inmobiliario y agilizará el proceso de tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Chiclana, por lo que se entiende que el plazo de suspensión de dos años, establecido en la Ley como máximo, es adecuado.

3. Objeto.

El objeto del presente documento es establecer los ámbitos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chiclana de la Frontera que se suspenden, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

Se reconoce como normativa urbanística vigente en Chiclana de la Frontera (Cádiz) las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS.), aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 18 de septiembre de 1987, y sus modificaciones vigentes, de la cual se excluyen los ámbitos y determinaciones que sean objeto de suspensión expresa y todas aquellas que se vean desplazadas por la normativa posterior urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

La suspensión de las NN.SS. alcanza a ámbitos que ya han adquirido la naturaleza de suelos urbanos ya urbanizados o en proceso de transformación urbanística, suelos urbanizables que deben ser preservados –de forma transitoria– del desarrollo urbanístico y de suelos no urbanizables que ya han adquirido la condición de suelos urbanos y los que el PGOU anulado les reconoció su carácter de suelo urbano y está en curso el proceso de transformación urbanística.

Con ello, las suspensiones de las Normas Subsidiarias de 1987 que se realizan en virtud del artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Disposición adicional tercera del Decreto-Ley 1/2013, de 29 de enero, afectan fundamentalmente y con carácter general a:

- Ámbitos o suelos que han tenido desarrollo reglado al amparo del PGOU, transformados y urbanizados en ejecución de los correspondientes instrumentos de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, así como los coincidentes con parcelas dotacionales de equipamientos ejecutados, en uso o pendiente de él, o que tienen prevista su ejecución, según detalle gráfico que se adjunta. Son suelos que han adquirido la condición de suelo urbano consolidado.

- Ámbitos o suelos en proceso de renovación urbana, al amparo del PGOU, en el supuesto de Actuaciones de Renovación urbana en proceso de urbanización, Actuaciones de Renovación Urbana en desarrollo, Actuaciones de Renovación Urbana vinculadas a obras de interés supramunicipal y Actuaciones de Renovación Urbana en Áreas Suburbanizadas, según detalle gráfico que se adjunta. Son suelos que han adquirido la condición de suelo urbano no consolidado.

- Ámbitos de suelos urbanizables de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que resultan restos de imposible ejecución habida cuenta su desarrollo parcial, según detalle gráfico que se adjunta.

- Ámbitos de suelos urbanizables de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que por la concurrencia de valores ambientales y territoriales deben ser preservados de hipotéticos desarrollos que imposibiliten su futura protección por el planeamiento general en redacción, según detalle gráfico que se adjunta.

4. Tramitación.

La tramitación de los procedimientos de suspensión de las NN.SS. se atribuye a la Dirección General de Urbanismo, conforme a las competencias reguladas en el artículo 6.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que se ajustará a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el registro autonómico, la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía y la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. Alcance de suspensión.

A continuación se establece la suspensión de los ámbitos en función de su clasificación de suelo.

5.1. Suelos urbanos.

El carácter reglado de la clasificación de los suelos urbanos, avalado reiteradamente por la jurisprudencia y reconocido por la legislación aconsejan y justifican pedir la suspensión de las NN.SS. en los suelos que han adquirido la naturaleza de suelos urbanos en el desarrollo de la actividad urbanística reglada y en aquellos cuyos procesos de transformación urbanística se encuentra en curso, en desarrollo de las determinaciones urbanísticas del PGOU que les reconoció su carácter de suelos urbanos, tras la verificación del cumplimiento de los presupuestos fácticos exigibles legalmente al efecto, con independencia de cual fuere su clasificación en las NN.SS. vigentes. Se trata del mero reconocimiento de una realidad urbanística con soporte fáctico y jurisprudencial suficiente para sustentar la decisión de suspensión en tales ámbitos y el establecimiento de una normativa que con carácter transitorio de cobertura a los desarrollos producidos y a las actuaciones en curso.

Dicho reconocimiento además desde el punto de vista territorial encuentra en un porcentaje importante amparo en las NN.SS., que ya les reconoció su naturaleza de suelos urbanos o urbanizables, si bien las condiciones y delimitaciones de los desarrollos al amparo del PGOU no han sido coincidentes.

También se deben preservar de desarrollo ámbitos de suelos urbanizables de las NN.SS. cuya idoneidad para asumir los usos residenciales proyectados hoy debe ser cuestionada y resuelta desde la perspectiva integral de la revisión del modelo, ante la aparición de valores y circunstancias no tomados en consideración en aquel momento.

Todo lo anterior debe completarse con la necesidad de dotar de cobertura urbanística las obras públicas de infraestructuras acometidas o previstas en el término municipal por la Junta de Andalucía, tales como la construcción de la línea metropolitana del tranvía Chiclana - San Fernando, la construcción de la Ronda Metropolitana de Chiclana (Ronda Oeste) o los convenios para la mejora de la gestión de los servicios públicos del ciclo integral urbano del agua y la financiación de sus infraestructuras en alta en su ámbito territorial y para la implantación del nuevo sistema viapecuario.

Asimismo, debe darse cobertura a dotaciones pendientes de ejecución o ejecutadas anticipadamente y en uso o pendiente de él, tales como el Centro de Salud de la Cucarela 2, el Centro de Salud de los Gallos, el IES la Pedrera, el IES Fernando Quiñoñes (Cucarela), el CEIP Majadillas o el Centro Multiusos La Longuera que vienen o vendrán a dar respuesta a demandas y derechos ciudadanos básicos como la salud o la educación cuya prestación adecuada constituye un objetivo fundamental y un deber para las distintas administraciones públicas.

5.1.1. Suelos urbanos consolidados.

Se suspenden aquellos ámbitos territoriales que han sido transformados y urbanizados en ejecución de los correspondientes instrumentos de planeamiento así como aquellos que han adquirido la condición de solar como consecuencia de la ejecución de las previsiones contenidas en el Plan General, destinados a usos dotacionales y lucrativos en su caso.

a) Suelos transformados y urbanizados.

Es el supuesto de los suelos que habiendo sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, no pueden culminar la ejecución de las obras de edificación a pesar de cumplir los presupuestos establecidos en el artículo 149 de la LOUA para la edificación: el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de propiedad de éste, así como la previa ejecución de las obras de urbanización.

Son suelos que con independencia de su clasificación de partida (en las NN.SS.) han adquirido la condición de suelos urbanos consolidados ya que cumplen con las circunstancias requeridas al efecto por el artículo 45.1.c) de la LOUA, teniendo la consideración de solares.

De hecho, son suelos edificados total o parcialmente, ahora paralizados ya que la ordenación materializada no tiene soporte urbanístico en las NN.SS., aunque en la mayoría de los casos son desarrollos en suelos que ya fueron clasificados como urbanos por las NN.SS., quedando las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes, así como los usos y actividades existentes que resulten disconformes con el vigente y obsoleto planeamiento general, las NN.SS., en situación legal de fuera de ordenación de conformidad con la DA 1.ª de la LOUA, todo ello a pesar de haber asumido el pago de los gastos de urbanización correspondientes.

Los ámbitos suspendidos por encontrarse en esta situación son los siguientes:

1-UE-2 PLAZA MAYOR
 2-UE-10 CUCARELA 2
 2-UE 22 LAS ALBINAS 1
 2-UE 28 CEMENTERIO
 2-UE 38 LOS REMEDIOS
 3-UE-2 CAMINO DEL VELERO
 3-UE-5 EL CAMPITO 2
 3-UE-6 LA ISLETA
 3-UE-7 ESCULAPIO
 3-UE-8 EL MAYORAZGO
 3-UE-10 CRUCE DE MENUDITAS
 3-UE-24 CONDOR
 4-UE-1 CARACOLA
 4-UE-8 EL ERIZO
 4-UE-9 PINAR DE LAS QUINTAS
 6-UE-1 BADENES
 6-UE-5 VIPREN
 SUOT SECTOR 1 EL DOTORAL 1
 S.3. 3-UE-26 CAMINO DEL MOLINO VIEJO 3
 S.4. 3-UE-27 CAMINO DEL MOLINO VIEJO 2
 S.5. 3-UE-28 CAMINO DEL MOLINO VIEJO 4
 S.6. 3-UE-30/31 EL PLEITO 1
 S.20 COTO SAN JOSÉ 2A

b) Reconocimiento de solares.

Son suelos transformados en desarrollo del PGOU decaído, que no se corresponden con ámbitos sistemáticos, a fin de fortalecer la oferta educativa en Chiclana, renovar dotaciones municipales mejorando el entorno urbano, y culminar procesos de urbanización iniciados en vigencia de las NN.SS.

Los ámbitos suspendidos por encontrarse en esta situación son los siguientes:

SUC EQUIP. DOCENTE. IES HUERTA DEL ROSARIO
 SUC EQUIP. DOCENTE. IES GINER DE LOS RIOS
 PARC. EQUIP. DOCENTE SUS 11 LA PEDRERA. IES PEDRERA BLANCA
 PARC. EQUIP. DOCENTE SUS 3 MAJADILLAS BAJAS 2
 SUC PARCELA NAVE DE OBRAS
 SUC CARRETERA DE LA BARROSA
 SUC PLAYA DE LA BARROSA
 SUC PARC. A PLAYA SANCTI PETRI
 SUC PARC. B SUBZONA 4.3 DOÑA VIOLETA

Se justifica en los siguientes argumentos:

- Suelos dotacionales de uso docente.

Es el supuesto de los suelos ocupados por equipamientos construidos y en funcionamiento en ejecución de los correspondientes convenios con la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía, casos de los IES

Huerta Rosario, IES Pedrera Blanca y el CEIP Giner de Los Ríos, que quedan desclasificados como consecuencia de la reviviscencia del PGOU, lo que puede dificultar su normal utilización, caso de precisar obras que excedan de las de mero mantenimiento.

También de los suelos obtenidos anticipadamente con reserva de aprovechamientos el 18 de mayo de 2010 en el sector 3 «Majadillas Bajas» para la construcción de un Centro de Educación Infantil y Primaria tipo C en la zona de la Banda, a requerimiento de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía (oficio de fecha 20 de enero de 2010). Además la reciente ejecución durante el año 2011 de obras de urbanización en la calle Muleta y acceso al CEIP «Federico García Lorca» han convertido la parcela ofrecida en solar.

- Antigua nave municipal de obras.

Es una actuación de renovación urbana impulsada por el Ayuntamiento, en fase de ejecución, sobre parcela clasificada por las NN.SS. como suelo urbano, uso general dotacional o equipamiento y pormenorizado infraestructura (Nave Municipal de Obras), habida cuenta la conveniencia de su levantamiento dentro de la estrategia diseñada de renovación del tejido industrial localizado en el triángulo formado por las calles de la Plaza, Caraza y Arroyuelo, colindante con el casco histórico y de su reconstrucción en el Polígono Industrial Pelagatos y la innecesariedad de su mantenimiento como parcela dotacional o de equipamiento. Consecuencia de lo anterior la referida parcela, clasificada por el PGOU decaído como suelo urbano consolidado dentro de la zona de ordenanza Z.02. «Residencial Colectiva y unifamiliar».

El Ayuntamiento en ejecución de las previsiones contenidas en el PGOU anulado impulsó la enajenación en pública subasta de esta parcela, resultando adjudicatario de la misma la mercantil Urbe2000, Grupo Inmobiliario Andaluz, SA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 26 de Enero de 2006 por 10.390.065 € (parte en metálico y parte mediante la ejecución de obras de construcción de nave para dependencias municipales, en parcela sita en el polígono industrial de Pelagatos). Con fecha 16 de abril de 2008 fue suscrito documento de entrega del inmueble transmitido, una vez recepcionadas las obras de construcción del edificio destinado a dependencias municipales en el Polígono Industrial de Pelagatos, según acta de recepción suscrita al efecto el 23 de octubre de 2007. Para la demolición de la nave municipal de obras se otorgó la correspondiente licencia bajo núm. 89/2007, en fecha 4 de marzo de 2008.

En base a dicho planeamiento sobre la referida finca se concedió licencia de obras de edificación bajo número 558/06, en el marco del Plan anulado a la mercantil compradora para la construcción de 100 viviendas, local (en bruto) y garajes, en C/ Caraza con C/ Nuestra Sra. de los Dolores y Avda. de la Diputación, así como para la segregación para la finca a fin de formalizar cesión 245,24 m² a favor del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana para ampliación de viario público en finca sita en Avda. De la Diputación.

Estando, por tanto, inmersos en una operación asistemática de transformación urbanística, queda desamparada como consecuencia de la reviviscencia de las NN.SS., la construcción de un edificio para viviendas y locales comerciales en una parcela de equipamiento, rompiéndose la seguridad jurídica necesaria para proseguir y rematar la inversión.

- Suelos urbanos consolidados incluidos en el ámbito de la modificación núm. 3 de las NN.SS.

Son suelos transformados y urbanizados en ejecución del la modificación núm. 3 de las NN.SS., reconocidos como suelos urbanos consolidados por el PGOU decaído, habiendo resultado dicha modificación anulada en virtud de sentencia judicial, dictada por el Tribunal Supremo con fecha 13 de diciembre de 2007, en recurso núm. 10473/2003, lo que determina la ausencia de ordenación pormenorizada toda vez que las NN.SS. requería la previa aprobación de los planeamientos de desarrollo correspondientes y que esta obligación fue sustanciada con el establecimiento de la ordenación de detalle en el documento de modificación puntual.

Se corresponde con las Unidades de Actuación de las NN.SS.:

- Sectores carretera de la Barrosa: PA-3 «El Águila», PA-4 «Mogarizas», PA-5 «Galindas 1», y PA-14 «Cerromolino».

- Sectores Playa de la Barrosa: PA-6 «Capilla 1», PA 7 «Capilla 2», PA-8 «Camino del Castillo», PA 9 «Campa 4», PA 10 «Pinar de Galindo», PA 11 «Campa 3», PA 12 «Ugaldenea», y PA 13 «Campa 2».

- SUC Parcela A de Playa de Sancti Petri.

En ejecución de las determinaciones de planeamiento vigentes el 16.01.2008 se concedió licencia para la construcción de edificio para 55 apartamentos, piscina comunitaria y obras de urbanización del sistema de espacios libres en Plan Especial de la parcela A, manzana XVI de Playa de Sancti Petri (primera fase). Dicho Plan Especial fue aprobado definitivamente el 30.03.05 en desarrollo de las previsiones contenidas en el PGOU decaído para el ámbito de planeamiento incorporado subzona 4.1 «Playa de Sancti Petri (4-API-1)».

- SUC. Parcela B subzona 4.3. Doña Violeta.

El 27.04.2011 se concedió licencia para la construcción de treinta apartamentos turísticos con piscina, pista de pádel, módulo para servicios (bar, restaurante, salones,...) garajes e instalaciones en sótano» en carretera de la Barrosa esquina calle Bonito, parcela B de la subzona 4.3. «Doña Violeta» del PGOU decaído, condicionada entre otras cosas a la ampliación y reurbanización de la calle Bonito hasta su entronque con la

carretera de la Barrosa, toda vez que ésta no fue renovada en desarrollo del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE 2 «Playa de la Barrosa» descrita en el apartado B.3), habida cuenta que formaba parte del Suelo Urbanizable Sectorizado TC 36 «La Capilla 3».

El PGOU decaído no consideró necesario mantener el referido Sector de superficie total 37.513 m², y clasificó los suelos como urbanos consolidados quedando garantizado el remate de la calle Bonito mediante la realineación de las parcelas A y B (que forman el total del sector de suelo urbanizable), y su reurbanización en ejecución de las obras de edificación; la concesión de la licencia ha provocado la alineación tanto de la parcela B, como de la A (alineación anticipada) y su ejecución integral y consiguiente conversión en solares.

El 22.06.2012 se concedió licencia de primera ocupación y licencia de funcionamiento para 30 Apartamentos turísticos, piscina, pista pádel, restaurante y 50 plazas de aparcamientos.

5.1.2. Suelos urbanos no consolidados.

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes situaciones:

a) Actuaciones de Renovación urbana en proceso de urbanización.

Son suelos en proceso de transformación urbanística en curso de ejecución en desarrollo del Plan General decaído, que han sido transformados jurídicamente, en proceso de urbanización y ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

Son Actuaciones de Renovación Urbana en proceso de urbanización y edificación en su caso: ámbitos de suelo urbano delimitados como Unidades de Ejecución por el planeamiento general aplicable hasta recobrar vigencia las NN.SS., que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, así como también con el proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización aprobados definitivamente, habiendo adquirido firmeza en vía administrativa, dichos documentos.

Es el supuesto de los suelos en curso de ejecución en desarrollo del Plan General decaído que han sido transformados jurídicamente en ejecución de los correspondientes instrumentos de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones mediante la inscripción registral de los respectivos Proyectos de Reparcelación, en proceso de transformación física mediante la ejecución de las obras de urbanización. Algunos de estos ámbitos han avanzado en su consolidación, habiéndose autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación previa prestación de los avales y garantías correspondientes.

Son, por tanto, suelos que habiendo concluido su tramitación administrativa no han alcanzado las condiciones de desarrollo para su consideración como suelos urbanos consolidados, pero que han adquirido el derecho para su consideración como suelos urbanos en la categoría de no consolidados ya que cumplen con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.b. de la LOUA.

Los ámbitos suspendidos son los siguientes:

2-UE-11 CUCARELA 3
2-UE-17 RIBERA DEL RIO 2
2-UE-32 SAN JUAN BAUTISTA
2-UE-33 SANTA ANA
3-UE-9 CONEJERAS
3-UE-14 SOTO DEL AGUILA 2
3-UE-19 LOS VISOS
3-UE-25 CAMINO DEL MOLINO VIEJO 1
2-UE-36 ALBORADA 1
3-UE-38 HIJUELA DE CARBONEROS
4-UE-7 LAS QUINTAS
SECTOR 6.3-UE-30/31 EL PLEITO 2
SUC LA SOLEDAD M23, M25, M27

b) Actuaciones de Renovación Urbana en desarrollo.

Son aquellos ámbitos de suelo urbano delimitados como Unidades de Ejecución por el planeamiento general aplicable hasta recobrar vigencia las NN.SS., que cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, en los que no habiéndose iniciado a la fecha actividad material de ejecución alguna, se han producido actos de ejecución como son la aprobación de los expedientes de desafectación y permuta de los tramos de vías pecuarias incluidos en estos ámbitos, la cesión anticipada con reserva de aprovechamientos de sistemas locales para la construcción de infraestructuras y/o equipamientos y la cesión anticipada del 10% de aprovechamiento medio.

- Mejora del sistema viapecuario.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en sesión celebrada el 25 de enero de 2011 acuerda la aprobación de la permuta entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de los suelos desafectados del dominio público viapecuario con terrenos constitutivos de un nuevo trazado, siendo formalizado el título

público correspondiente y publicada la Resolución de 16 de febrero de 2011, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el BOJA núm. 48 de 9 de marzo de 2011, previa desafectación en virtud de Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente, de 13 de febrero de 2009, impulsada por este Ayuntamiento desde el 2007.

Todo ello con la intención de impulsar la renovación del sistema viapecuario mediante la obtención y puesta en uso del sistema viapecuario alternativo al existente así como de garantizar el desarrollo del planeamiento previsto de conformidad con las previsiones contenidas en el PGOU en relación con el sistema viapecuario y en el marco de la Comisión interadministrativa de «Seguimiento del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y la Consejería de Medio Ambiente para dar cumplimiento en materia de vías pecuarias a la Declaración de Impacto Ambiental, relativa a la Aprobación Definitiva del PGOU del citado Municipio».

La permuta era para la transmisión entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Chiclana de diversos bienes inmuebles: parte de las unidades de ejecución 2 UE 34 Fuente Amarga, 3 UE 18 Las Lagunas, 3 UE 19 Los Visos, 6 UE 9 Huerta la Rana, 6 UE 11 Polanco, así como al sector de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio SUOT S 2 Borreguitos y a los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado SUS 9 Conejeras 1 y SUS 24 Pelagatos por el terreno ocupado por la vía pecuaria de nueva creación «Pinar de la Barrosa», de nuevo trazado. Al día de la fecha la nueva vía pecuaria está adecuada y abierta al uso público.

Los ámbitos de suelo urbano afectados por esta operación son las unidades de ejecución:

2 UE 34 Fuente Amarga,
3 UE 18 Las Lagunas,
3 UE 19 Los Visos,
6 UE 9 Huerta la Rana y
6 UE 11 Polanco,

Si bien la unidad de ejecución 3 UE 19 Los Visos además está incluida en el apartado anterior ya que cuenta con proyecto de urbanización aprobados definitivamente en el que se han iniciado las obras de urbanización y concedido licencia de obras para la construcción de edificios destinados a actividades económicas y para 32 viviendas previa autorización de la simultaneidad de la urbanización y la edificación.

- Ejecución anticipada de dotaciones locales y consiguiente cesión anticipada con reserva de aprovechamientos de los suelos necesarios para su construcción.

Se trata de la ejecución anticipada de diversas infraestructuras y dotaciones imprescindibles para atender la demanda de servicios básicos en la ciudad, en base a la previsión contenida en la normativa urbanística vigente cuando se ejecutaron.

Así, se ha ejecutado y puesto en carga la estación de bombeo de aguas residuales en el ámbito Sector 9 – 6 UE 8 «Laguna de la Rana» en el marco del proyecto de «Sistemas Generales de abastecimiento, saneamiento y pluviales al Pago de la Rana Verde». en desarrollo del Convenio suscrito entre la Consejería de Medio Ambiente de la Junta y el Ayuntamiento de Chiclana para la mejora de la gestión de los servicios públicos del ciclo integral del agua, suscrito con fecha 12 de abril 2005.

Se ha ejecutado tanto el Centro de Salud de los Gallos como el viario perimetral en la Unidad de Ejecución 3 UE 20 «Albatros», en cumplimiento del convenio suscrito el 5 de Julio de 2004 con la Consejería de Sanidad de la Junta de Andalucía con la intención de mejorar las prestaciones sanitarias a la población de Chiclana a fin de cumplir los objetivos sanitarios y asistenciales previstos con una mayor agilidad y efectividad y de ofertar unos servicios accesibles y de calidad, en el que se prevé entre otras actuaciones la construcción de un nuevo Centro de Salud para la atención a la población de Chiclana Costa. Dicho centro fue recepcionado por el Ayuntamiento (Acta de fecha 14 de octubre de 2010) estando pendiente de su entrega a la Junta de Andalucía para su puesta en funcionamiento.

Así mismo, en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 UE 39 «Huerta Mata» donde ya existía el Polideportivo Municipal y la Piscina Municipal cubierta, se han ejecutado la Pista de Atletismo, el campo municipal de fútbol y la ampliación de la citada piscina municipal.

- Cesión anticipada 10% Aprovechamiento Medio.

En ejecución del sector del suelo Urbanizable Ordenado Sector 6-3 UE 30-31 «El Pleito 1 y 2», el 27 de septiembre de 2006 la Excmá Corporación Pleno de este Ayuntamiento aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de SUO Sector 6-3 UE 30-31 «El Pleito 1 y 2», en el que se establece la división del ámbito en tres unidades de ejecución a fin de facilitar su puesta en carga al permitir su ejecución secuencial y faseada: las dos primeras prácticamente coincidentes con los ámbitos delimitados en los convenios de planeamiento «El Pleito 1» y «El Pleito 2» suscritos durante la fase de formación del Plan General y la tercera coincidente con una actuación puntual de urbanización (ampliación de la calle Llovizna) sobre suelos que se presumían de uso y dominio público pero resultaron de dominio privado.

La UE1 cuenta con urbanización recepcionada y está edificada al 80%, la UE 2 está en fase de ejecución de la urbanización y la UE 3 está en fase de gestión, sin perjuicio de que habida cuenta su tamaño, se fijó la obligación de materializar la cesión del 10% anticipadamente, en desarrollo de las unidades de ejecución UE1 y UE 2.

Por lo tanto, se ha producido la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos ya urbanizados en los que se localiza la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Chiclana en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías en relación con la unidad de ejecución UE 3.

Es necesario suspender las NN.SS. en lo que hace a estos ámbitos territoriales en los que la Administración se ha visto favorecida por la anticipación en el cumplimiento de las obligaciones toda vez que los desarrollos urbanísticos antes relacionados tampoco tienen refrendo en dicha normativa. También se rompe en este supuesto el marco de seguridad jurídica-urbanística para el normal desarrollo de la actividad urbanística, creándose de nuevo una gran incertidumbre sobre la validez de lo hecho y, por tanto, sobre su legitimidad que debe ser resuelta a favor de los titulares del suelo urbano inmerso en procesos de transformación urbanística. Los ámbitos suspendidos son:

2-UE-34 FUENTE AMARGA
3-UE-18 LAS LAGUNAS
6-UE-9 HUERTA LA RANA
6-UE-11 POLANCO
2-UE-39 HUERTA MATA
3-UE-20 ALBATROS
SECTOR 9. 6-UE-8 LAGUNA DE LA RANA
SECTOR 6. 3-UE-30/31 EL PLEITO 3

- Participación anticipada en la ejecución de sistemas generales.

En respuesta a requerimientos tanto del propio Ayuntamiento como de la Empresa Municipal Chiclana Natural, S.A., así como de Sevillana-ENDESA, a fin de facilitar la ejecución anticipada de los sistemas generales las unidades de ejecución 3 UE 3 La Viña y 3 UE 22 Pinar del Edén 1, han participado anticipadamente en la obtención y ejecución de sistemas generales.

Se ha producido la cesión anticipada y gratuita de suelo destinado a ampliación del sistema general viario de segundo orden Avda. de la Diputación, según consta en informe emitido, con fecha 5.07.2012 por la Jefa de Servicio de Contratación y Patrimonio del Ayuntamiento de Chiclana, en relación con el expediente expropiatorio del «Proyecto de Infraestructuras Viarias para ampliación de las Avenidas de la Diputación y de Fuente Amarga y de la Carretera de Carabineros y obras varias», en el que se concluye que la ocupación del suelo de los viales comprendidos en la 3UE3 La Viña se produjo sin coste alguno para la Administración Municipal ya que éstos se correspondían con terrenos que serían cedidos en su día al Ayuntamiento al tratarse de parte de los viales comprendidos en la referida unidad de ejecución.

Así mismo, y en relación con las dos unidades de ejecución, se ha ejecutado anticipadamente infraestructuras que forman parte de la red general de saneamiento (fecales y pluviales) con cargo a los titulares según resulta de informes Chiclana Natural, S.A. con fecha 15.02.12. y 05.06.12 respectivamente.

Igualmente, los titulares de la unidad de ejecución 3 UE 3 La Viña han abonado la cantidad correspondiente en concepto de contribución a la ejecución de los Sistemas Generales, en concreto Subestación La Pedrera y su línea de alimentación, de conformidad con el convenio general de colaboración suscrito el 01.07.2005 por el Ayuntamiento con Sevillana-ENDESA para garantizar la ejecución del planeamiento en desarrollo del PGOU anulado mediante la contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras básicas.

A su vez, la Junta de Compensación de la unidad de ejecución 3 UE 22 Pinar del Edén 1 han abonado la cantidad correspondiente a su participación en la ejecución de las obras de «Red subterránea de media tensión 20 K para electrificación de las Unidades de Ejecución y sectores del PGOU ubicados en Ctra. de la Rana Verde y en la Ctra. del Molino Viejo hasta la nueva Subestación en La Pedrera.

Es necesario suspender las NN.SS. en lo que hace a estos ámbitos territoriales en los que la Administración se ha visto favorecida por la anticipación en el cumplimiento de las obligaciones toda vez que los desarrollos urbanísticos antes relacionados tampoco tienen refrendo en dicha normativa. También se rompe en este supuesto el marco de seguridad jurídica-urbanística para el normal desarrollo de la actividad urbanística, creándose de nuevo una gran incertidumbre sobre la validez de lo hecho y, por tanto, sobre su legitimidad que debe ser resuelta a favor de los titulares del suelo urbano inmerso en procesos de transformación urbanística.

Los ámbitos referidos que se suspenden son los siguientes:

2-UE-34 FUENTE AMARGA
3-UE-18 LAS LAGUNAS
6-UE-9 HUERTA LA RANA
6-UE-11 POLANCO

2-UE-39 HUERTA MATA
3-UE-20 ALBATROS
SECTOR 9 6-UE-8 LAGUNA DE LA RANA
SECTOR 6 3-UE-30/31 EL PLEITO 3
3-UE-3 LA VIÑA
3-UE-22 PINAR DEL EDEN 1

c) Actuaciones de Renovación Urbana vinculadas a obras de interés supramunicipal.

Son aquellos ámbitos de suelo urbano delimitados como Unidades de Ejecución por el planeamiento general aplicable hasta recobrar vigencia las NN.SS., alguno de los cuales cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, en los que no habiéndose iniciado a la fecha actividad de ejecución alguna, se asumen a fin de garantizar la ejecución de obras de infraestructura general, de interés supramunicipal.

Los ámbitos suspendidos en este caso son:

6-UE-3 CAMINO DEL LOBO 1
6-UE-4 CAMINO DEL LOBO 2
6-UE-12 LA LONGUERA

La suspensión tiene su justificación en los siguientes argumentos:

- El Tren-Tranvía y la Ronda Oeste. Incidencia en el viario de primer orden.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía declaró el 10 de febrero de 2004 de interés metropolitano de carácter autonómico la línea de Tranvía entre Chiclana de la Frontera y San Fernando; estando en avanzado estado de ejecución.

El 2 de marzo de 2007 se suscribió el «Convenio Marco de colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para la obtención de los terrenos necesarios para la construcción de la Ronda Metropolitana de Chiclana (Ronda Oeste)». El 2 de junio de 2010 la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en ejecución del convenio suscrito aprueba el trazado de la «Ronda Metropolitana de Chiclana de la Frontera», y declara la obra «de interés regional».

Ambas obras coinciden en la rotonda de inicio de la Ronda Oeste, a la entrada del núcleo urbano, en el punto en el que el tranvía cambia su trayectoria para discurrir por el eje de la Alameda de Solano, lo que ha provocado la necesidad de acomodar los trazados y modificar la intersección en rotonda prevista en los proyectos originarios a propuesta de la Agencia de Obras Públicas y Vivienda (Proyecto de Tren-Tranvía) previa validación del Gerente del Proyecto «Ronda Oeste» el 8 de abril de 2011 (Ronda Metropolitana).

Rotonda en la que también confluye el viario de primer orden conector de nueva creación que enlazará la carretera del Marquesado con la Ronda Oeste y con la Avenida del Mueble aliviando el paso de vehículos hasta su entronque actual en la rotonda de Urbisur y, por tanto, los efectos del Tren-Tranvía sobre el tráfico de entrada-salida a la ciudad que discurre por las Unidades de Ejecución 6-UE-3 «Camino del Lobo 1», 6 UE 4 «Camino de Lobo 2».

La importancia de la suspensión de las NN.SS. en lo que hace a los suelos delimitados por las unidades de Ejecución 6-UE-3 «Camino del Lobo 1», 6 UE 4 «Camino de Lobo 2» según denominación del PGOU decaído radica en que la entrada en vigor de las antiguas NN.SS. significa su conversión en suelo urbano consolidado, y que se han producido diversas consultas para la instalación de un Parque Comercial que vendría a dificultar la movilidad y el transporte en la entrada-salida Norte de la ciudad. Habida cuenta que imposibilitaría la ejecución posterior del viario de primer orden precitado.

- La Ronda Oeste. Faseamiento de las obras y plazos de ejecución.

El 29 de julio de 2010, la Corporación Municipal Pleno adjudica el «derecho de superficie en terreno de propiedad municipal sito en la unidad de ejecución 6 UE 12 «La Longuera» para la construcción y posterior gestión de un centro comercial y de ocio», con sujeción al Pliego de Cláusulas económicas-administrativas particulares aprobado, entre las que se establecía la obligación de redactar un Plan Especial de Reforma Interior, sin que hasta la fecha se haya aprobado inicialmente, entre otras cosas por la indefinición del trazado definitivo de la Ronda Oeste, faseamiento de las obras y plazos de ejecución, y la necesidad de acomodar la ordenación a dicha Ronda ya que ésta está integrada en la Unidad de ejecución.

Habida cuenta el faseamiento propuesto, será necesario conectar la misma con la Rotonda Sur del Puente del VII Centenario a través de la referida Unidad de Ejecución en tanto no se acometan las últimas fases previstas (nuevo puente sobre el río Iro y vuelta del Polígono Industrial el Torno hasta su encuentro con la Avda del Mueble en la rotonda de inicio), según se desprende de la documentación aportada por el Gerente del Proyecto «Ronda Oeste» de la Agencia de Obras Públicas y Vivienda el 3 del febrero de 2011 en relación con el trazado de la Ronda Oeste en la zona conocida como «La Longuera» a requerimiento de la GMU a petición del concesionario, UTE Martín Casillas, S.L., e Ibervías Ingenieros, S.L.

Es necesario suspender este ámbito territorial ya que se trata de un ámbito afecto a una obra de interés regional, cuyo viario interior servirá de solución provisional para la puesta en carga de la Ronda Metropolitana en tanto no se ejecute el nuevo puente y su conexión a la rotonda de inicio prevista, que constituyen las últimas fases del Proyecto de Ronda, no debiendo postergarse la viabilidad de su ejecución. También porque las NN.SS. no dan amparo al Derecho de Superficie otorgado lo que provoca indudables daños económicos tanto al adjudicatario como al Municipio, significando una nueva tardanza en la puesta en funcionamiento de este equipamiento comercial.

d) Actuaciones de Renovación Urbana en Áreas Suburbanizadas

Actuaciones de Renovación Urbana en Áreas Suburbanizadas reconocidas como tal por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Se trata de suelos que si bien no han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y, por tanto, no cuentan con carácter general con urbanización consolidada, en ellas el grado de colmatación de la edificación alcanza las dos terceras partes del espacio apto para la edificación, formando «ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre».

Son suelos reconocidos como Suelo Urbano No Consolidado por el planeamiento decaído, si bien este documento no se limitó a clasificar las «Áreas Suburbanizadas» identificadas en el Plano Esquema Director de Usos del POT-BC, sino que de conformidad con el artículo 62. 2) (N) de su Normativa Urbanística, también clasificó como SUNC otros suelos con iguales características. Son las Áreas de Gestión Básicas 2 ArGB 1 «Majadillas Bajas, 3 ArGB 1 «El Marquesado», 3 ArGB 2 Dehesilla-Majadillas Altas, 3 ArGB 3 «Avenida de la Barrosa Noroeste», 3 ArGB 4 «Pinares de Chiclana», 3 ArGB 5 «Pago del Humo», 3 ArGB 6 «De las Maravillas-Hozanejos», 4 ArGB 1 Quintas-Sotillo) y 6 ArGB 1 «Avenida del Mueble», siendo las primeras de uso dominante residencial y la última de uso dominante actividades económicas.

También tienen esta consideración los suelos urbanos sistemáticos del Plan General decaído colindantes con las ArGB que si bien están inmersos en los procesos de ejecución del planeamiento no cumple ninguno de los requisitos requeridos para su consideración como Actuaciones de Renovación urbana en proceso de urbanización, en desarrollo o vinculadas a obras de interés supramunicipal.

En concreto, son las unidades de ejecución y sector de suelo urbanizable ordenado que se relacionan a continuación:

2-UE-8 LA PANDERETA
PARTE DE 2-UE-12 LOS FRAILES
3-UE-1 BATERÍA COLORADA
3-UE-11 HORIZONTE
3-UE-12 LAS MENUJITAS
3-UE-13 SOTO DEL AGUILA 1
3-UE-15 RUISEÑOR
3-UE-17 LA RANA
3-UE-21 EL CRUCE
3-UE-23 PINAR DEL EDÉN 2
3-UE-29 PINO ALTO
3-UE-36 HOZANEJOS
3-UE-37 SALMOREJO
6-UE-2 LA LADRILLERA
6-UE-6 EL FONTANAR
6-UE-10 TEJAREJO
S.U.O. SECTOR 1. 2 UE 18 GARCÍA LORCA

Forman parte de los suelos urbanos no consolidados-áreas suburbanizadas definidas en el documento de Avance del futuro Plan General de Ordenación Urbanística que fue sometido a información pública con fecha 5 de julio de 2010, entendidas éstas como aquellos ámbitos que no cuentan con un nivel de urbanización ni de reserva dotacionales suficientes y que precisan de su normalización e integración urbano-ambiental, si bien este documento también propone la integración en esta clase de suelo de aquellos espacios colindantes que con un grado de consolidación importante, que no cuenten con la entidad suficiente para configurar un sector de suelo urbanizable.

La clasificación establecida en las NN.SS. establece la clasificación como suelos no urbanizables para una extensión superficial del término que se cuantifica en 1.774,0854 hectáreas, a los que necesariamente el futuro planeamiento general se verá obligado a reconocer su carácter de suelos urbanos en atención tanto

al grado de ocupación como a las propuestas contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía; de hecho, el Avance del futuro Plan General acata este mandato. El hecho aludido, a la vista de la entidad del fenómeno de la ocupación irregular del territorio en el término municipal de Chiclana de la Frontera, además está ocasionando graves disfunciones en el ejercicio de las potestades disciplinarias, que afectan al principio de seguridad y por tanto al interés público.

En apoyo a la necesidad anteriormente referida, reseñar que en desarrollo del Convenio suscrito por esta Administración con la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para «la mejora de la gestión de los servicios públicos del ciclo integral urbano del agua y la financiación de sus infraestructuras en alta en su ámbito territorial»; habiéndose ejecutado por la Administración autonómica el proyecto denominado «Sistemas Generales de abastecimiento y saneamiento del Pago de la Rana Verde», y reforzado y mejorado las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales El Torno y La Barrosa.

También está prevista la ejecución del «Nuevo Depósito de Agua» en la zona de La Pedrera recogido en el Protocolo de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y los Ayuntamientos integrantes del abastecimiento de agua de la zona gaditana suscrito el 4 de febrero de 2005, dentro de las actuaciones a realizar a corto y medio plazo por la Junta de Andalucía en Chiclana.

Las NN.SS. clasifican la zona conocida como Avenida del Mueble como suelo urbano consolidado, dentro del subgrupo «zonas sometidas en general a actuaciones de mejora», conformado una franja de suelo de uso industrial delimitado longitudinalmente por la CN 340 y el suelo no urbanizable, desde la carretera de Marquesado hasta la Laguna de la Paja.

Según informe emitido por Chiclana Natural el 10.7.2012 en el que se concluye que en la zona conocida como Avda del Mueble existen redes de abastecimiento y saneamiento, sin perjuicio de la necesidad de acometer por los particulares las actuaciones precisas para la conversión de las parcelas en solares, además del necesario refuerzo de los sistemas generales en el marco del nuevo plan general habida cuenta la colindancia de la zona conocida como Avda del Mueble con áreas suburbanizadas de uso predominante residencial, el alto grado de colmatación del ámbito así como la práctica administrativa tras el nuevo periodo de vigencia de las NN.SS. y la necesidad de apoyar e incentivar los nuevos desarrollos económicos ligados a la nuevas implantaciones en este emplazamiento, justifican que se excluya este ámbito de la suspensión.

Por lo tanto, en cumplimiento del planeamiento supramunicipal vigente, el POT-BC, procede la suspensión de los suelos delimitados en la documentación gráfica que se acompaña, sumatorio de los suelos clasificados como SUNC-ArGB por le PGOU decaído y las unidades de ejecución colindantes que han iniciado su desarrollo urbanístico, exclusión hecha de la 6 ArGB 1 «Avenida del Mueble».

Los ámbitos suspendidos son los que se relacionan a continuación:

Áreas de Gestión Básica (ArGB):

- 2-ArGB-1 MAJADILLAS BAJAS
- 3-ArGB-1 EL MARQUESADO
- 3-ArGB-2 DEHESILLA-MAJADILLAS ALTAS
- 3-ArGB-3 AVDA BARROSA-NOROESTE
- 3-ArGB-4 PINARES DE CHICLANA
- 3-ArGB-5 PAGO DEL HUMO
- 3-ArGB-6 DE LAS MARAVILLAS-HOZANEJOS
- 4-ArGB-1 QUINTAS-SOTILLO

Ámbitos sistemáticos:

- 2-UE-8 LA PANDERETA
- PARTE DE 2-UE-12 LOS FRAILES
- 3-UE-1 BATERÍA COLORADA
- 3-UE-11 HORIZONTE
- 3-UE-12 LAS MENUJITAS
- 3-UE-13 SOTO DEL AGUILA 1
- 3-UE-15 RUISEÑOR
- 3-UE-17 LA RANA
- 3-UE-21 EL CRUCE
- 3-UE-23 PINAR DEL EDÉN 2
- 3-UE-29 PINO ALTO
- 3-UE-36 HOZANEJOS
- 3-UE-37 SALMOREJO
- 6-UE-2 LA LADRILLERA

6-UE-6 EL FONTANAR
6-UE-10 TEJAREJO
S.U.O. SECTOR 1. 2 UE 18 GARCÍA LORCA

5.2. Suelos urbanizables.

Se suspenden los sectores de suelos urbanizables de las NN.SS. que no cuentan con Plan Parcial aprobado en vigencia de las Normas Subsidiarias, y los que no han alcanzado la naturaleza de suelos urbanos consolidados por su proceso reglado de desarrollo urbanístico. Asimismo se suspenden los sectores de suelo urbanizable que las Normas Subsidiarias reconocen en gestión, en los que ésta no ha culminado y en los que se han detectado valores ambientales de obligada protección pública, conforme al detalle siguiente:

RE-3 P.P. LA BUCARELA
RE-8 P.P. LAS MENUDITAS
RE-9 P.P. SOTO DEL AGUILA
RT-11 P.P. CARBONEROS
RE-15 P.P. BORREGUITOS
RT-18 P.P. PINAR DEL EDÉN
RT-19 P.P. LAS GALINDAS 2
RT-21 P.P. MANCÓN
RT-23 P.P. PINAR DE HIERRO
RT-25 P.P. CAMPANO
TC-36 P.P. LA CAPILLA 3
TC-38 P.P. COTO DE SAN JOSÉ-2
RAP-44 P.P. POCILLO DE LA TIERRA
RAP-45 P.P. HOZANEJOS

La suspensión tiene su justificación en los siguientes argumentos:

- Suelos urbanizables de las NN.SS. en ejecución.

El sector RE 15 Borreguitos es un sector de suelo apto para urbanizar de las NN.SS. que el planeamiento decaído (PGOPU) reconoció como suelo urbanizable ordenado transitorio en tanto que su proceso de desarrollo estaba en curso.

La suspensión de este ámbito se justifica en el hecho de que el PGOU produjo una rectificación de su lindero sur sobre suelos no urbanizables de las NN.SS., que son reconocidos por el planeamiento de desarrollo aprobado que lo fue en un momento paralelo a la aprobación del Plan.

- Suelos urbanizables de las NN.SS. desarrollados parcialmente y/o engullidos.

La necesidad de suspensión de los suelos urbanizables de las NN.SS. deviene de la constatación de que el grueso de los mismos han sido desarrollados y/o engullidos, al menos parcialmente, por los desarrollos urbanísticos reglados o no, que se han producido en los últimos treinta años en la ciudad, lo que inviabiliza su desarrollo en las condiciones en que fueron diseñados por las NN.SS.

Es el caso de los sectores que se relacionan a continuación:

TC-36 P.P. LA CAPILLA 3
RE-3 P.P. LA BUCARELA
RE-9 P.P. SOTO DEL AGUILA
RT-18 P.P. PINAR DEL EDÉN
RE-8 P.P. LAS MENUDITAS
RT-11 P.P. CARBONEROS
RT-19 P.P. LAS GALINDAS 2
RT-21 P.P. MANCÓN
RAP-44 P.P. POCILLO DE LA TIERRA
RAP-45 P.P. HOZANEJOS
TC-38 P.P. COTO DE SAN JOSÉ-2

En relación con los suelos incluidos en el sector TC-36 P.P. La Capilla, nos remitimos a lo expuesto para la «SUC. Parcela B subzona 4.3. Doña Violeta» donde se concluye que la parcela no edificada tiene la consideración de solar por lo que debe de suspenderse las previsiones contenidas en las NN.SS. y dictarse las correspondientes NSO a fin de permitir su construcción.

En relación con los suelos incluidos en el sector RE-3 P.P. LA BUCARELA, nos remitimos a lo expuesto para las «Áreas de Renovación Urbana en proceso de urbanización», en lo que hace a los ámbitos 2 UE 10 Cucarela 2 y 2 UE 11 Cucarela 3 respectivamente. El resto del sector no desarrollado es 2 UE 9 Cucarela 1.

Traer a colación que el Tribunal Supremo por sentencia de 23 de Noviembre de 2000 confirmó que los terrenos propiedad del recurrente incluidos en el ámbito del P.P. RE-3 La Bucarela merecían la clasificación de suelo urbano y no la de suelo apto para urbanizar que fijaban las NN.SS. Por lo tanto, también en este caso deben de suspenderse las previsiones contenidas en las NN.SS. y dictarse la correspondientes NSO.

En relación con los suelos incluidos en los sectores RE-9 P.P. Soto del Águila y RT-18 P.P. Pinar de Edén, para las «Áreas de Renovación Urbana en proceso de urbanización» y «Áreas de Renovación Urbana-Participación anticipada en la ejecución de sistemas generales» respectivamente. Son ámbitos desarrollados y/o engullidos parcialmente por los desarrollos reglados antedichos, estando el resto de los suelos sin desarrollar colmatados en sus dos terceras partes del espacio apto para la edificación, asimilable por características y posición relativa a las «Actuaciones de Renovación Urbana en Áreas Suburbanizadas».

En relación con los suelos incluidos en los sectores RE-8 P.P. Las Menuditas, RT-11 P.P. Carboneros, RT-19 P.P. Las Galindas 2, RT-21 P.P. Mancón, RAP-44 P.P. Pocillo de la Tierra y RAP-45 P.P. HOZANEJOS, nos remitimos a lo expuesto para los Suelos urbanos no consolidados en proceso de transformación urbanística «Actuaciones de Renovación Urbana en Áreas Suburbanizadas», por lo que son suelos en los que ya se ha justificado su suspensión.

En relación con los suelos incluidos en el sector TC-38 P.P. Coto de San José-2, nos remitimos a lo expuesto para los Suelos urbanos consolidados-Suelos urbanizados y transformados, Sector 20 Coto San José 2A; resultando un resto de suelo no urbanizado y no edificado, de imposible ejecución en desarrollo de las previsiones contenidas en las NN.SS.

- Suelos urbanizables de las NN.SS. no desarrollados.

Se constata la concurrencia de valores ambientales y/o territoriales, en algunos de ellos, que justifican la necesidad de tal suspensión por un periodo de dos años en tanto se culmina el proceso de revisión del Planeamiento General. Es el caso de:

RT-23 P.P. PINAR DE HIERRO
RT-25 P.P. CAMPANO

Son sectores de suelo urbanizable que las Normas Subsidiarias reconocen en gestión, en los que ésta no ha culminado y en los que se han detectado valores ambientales de obligada protección pública, conforme al detalle siguiente:

En el sector RT-23 Pinar Hierro se ha constatado la existencia de especies de flora catalogadas en peligro de extinción y vulnerables, tales como el *Thymus Albicans*, *Fumana Juniperina*, *Klasea Monardi* e *Hynemostema Pseudoanthesis*, circunstancias que han llevado a la manifestación expresa por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de su interés en proteger el enclave que considera de alto valor medioambiental y a que se reconozca como sistema general de espacios libres en el plan subregional en redacción.

Del mismo modo, respecto del sector RT-25 Campano si bien el POTB vigente reconoce dicho desarrollo, lo hace en un entorno de áreas con interés para la protección del ambiente rural. Tales áreas se definen como aquellas integradas por los terrenos que mantienen un equilibrio entre recursos, paisaje y actividad y en los que la explotación agropecuaria contribuye de manera decisiva a su cautela y conservación. Entre estas se identifica en el plano de regulación de usos como paisaje rural singular la «Dehesa de Campano». El hecho de que hayan transcurrido 25 años desde que se valorara la idoneidad de esos suelos para absorber los crecimientos turísticos de la ciudad, sin que se haya producido iniciativa de desarrollo en los mismos, el reconocimiento del plan del ordenación del territorio vigente de la existencia de un área con interés para la protección del ambiente rural del que se habían excluido los desarrollos urbanísticos reconocidos en las NN.SS., a saber RT-24 San Andrés Golf, y el referido RT-25 Campano, justifican el interés público de la intervención autonómica en orden a la suspensión de su desarrollo en salvaguarda de sus intereses territoriales y por ende de los del municipio. A título meramente ilustrativo recordar que el anulado Plan General ya procedió a la desclasificación de dichos suelos, clasificándolos como suelos no urbanizables de especial protección integral, en el que se apreciaron valores de interés paisajístico, ambiental, ecológico y en parte productivos «pinos subcosteros» «alcornoques, acebuchales y pinos adeshados». En esta misma línea ha sido tratado en los documentos de trabajo del futuro plan de ordenación del territorio de la Bahía de Cádiz- Jerez.

5.3. Suelos no urbanizables.

Los suelos no urbanizables de las NN.SS. protegido y no especializado (artículo 461 NN.SS.) constituyen suelos no urbanizables a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, teniendo la consideración de suelos no urbanizables de especial protección aquellos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

Se suspende los ámbitos de los suelos no urbanizables que hayan adquirido su condición de suelos urbanos consolidados o no consolidados reconocidos por las presentes normas sustantivas, en aplicación del artículo 45 de la LOUA, a los que serán de aplicación las determinaciones recogidas en estas.

En todo caso se trata exclusivamente de la suspensión de suelos no urbanizables que han adquirido la naturaleza de suelos urbanos en el desarrollo de la actividad urbanística reglada y en aquellos cuyos procesos de transformación urbanística se encuentra en curso, en desarrollo de las determinaciones urbanísticas del PGOU que les reconoció su carácter de suelos urbanos, tras la verificación del cumplimiento de los presupuestos fácticos exigibles legalmente al efecto.

6. Vigencia.

La vigencia de la suspensión de los ámbitos aprobada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía será de un plazo máximo de dos años.

La Consejería competente en materia de urbanismo establecerá la normativa que debe aplicarse con carácter transitorio por un período máximo de dos años hasta la culminación del proceso de revisión del planeamiento acometido. El carácter transitorio, excepcional y urgente de esta normativa exigirá que estas sean un instrumento breve en cuanto a sus contenidos, que se limitan a señalar las determinaciones esenciales e indispensables que vengan a completar las contenidas en las NN.SS. adaptándolas al momento vigente, en aras a garantizar el principio de seguridad jurídica.

Su alcance quedará circunscrito a la vigencia de las mismas y a la determinación de la situación y consecuente clasificación de los distintos tipos de suelo, atendiendo a su realidad y al establecimiento de unas normas mínimas relativas a las condiciones generales de uso, edificación y urbanización del suelo y de protección ambiental y del patrimonio histórico.



DOCUMENTO DE SUSPENSIÓN PARCIAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
CHICLANA DE LA FRONTERA

PLANO **1**

ÁMBITOS SUSPENDIDOS. NORTE

FECHA: 11/05/2013
MAYO 2013

- LEY 1/2009
- SUELO URBANO
 - SUELO APTO PARA URBANIZAR
 - SUELO NO URBANIZABLE NO ESPECIALIZADO
 - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
 - SUELO NO URBANIZABLE SISTEMAS GENERALES
 - ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE NN.SS.
- NN.SS. AÑO 1987



INSS ANO 1987

DOCUMENTO DE SUSPENSIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHICLANA DE LA FRONTERA

ÁMBITOS SUSPENDIDOS. SUR

PLANO 2

FECHA DE ADOPTACIÓN: MAYO 2013

- SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE SISTEMAS GENERALES
- SUELO NO URBANIZABLE NO ESPECIFICADO
- ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE IN.SS.