

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE SEGURA (JAÉN)

**2022/2833** *Aprobación definitiva del Proyecto de adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Chiclana de Segura a la LOUA.*

#### **Edicto**

Don Santiago Rodríguez Yeste, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de Segura (Jaén).

#### **Hace saber:**

Que por el Ayuntamiento, pleno de Chiclana de Segura en sesión celebrada mediante acuerdo celebrado el día 15/02/2022, aprobó definitivamente el Proyecto de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Chiclana de Segura a la LOUA. Que una vez inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos urbanísticos bajo el número de registro 9199, y de acuerdo con la legislación vigente en la materia, se publica íntegramente el referido.

#### **ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO**

#### **ÍNDICE**

1. Memoria Informativa y Justificativa.
  - 1.1. Objeto-Alcance.
  - 1.2. Encuadre territorial.
    - 1.2.1. Situación y núcleos.
    - 1.2.2. Paisaje.
    - 1.2.3. Usos del Suelo.
    - 1.2.4. Geología.
    - 1.2.5. Hidrología.
    - 1.2.6. Climatología.
    - 1.2.7. Comunicaciones e infraestructuras.
    - 1.2.8. Flora y Fauna.
    - 1.2.9. Población.
    - 1.2.10. Economía.
  - 1.3. Planeamiento, planificación territorial y legislación específica vigentes.
  - 1.4. Conveniencia y oportunidad de la Adaptación Parcial.
  - 1.5. Contenido de la Adaptación Parcial.
  - 1.6. Clasificación del suelo según planeamiento general vigente y su adecuación a la LOUA.
  - 1.7. Tramitación.
  - 1.8. Estudio de Sostenibilidad Económica.
  - 1.9. Resumen Ejecutivo.
  - 1.10. Informe técnico municipal.
  - 1.11. Planos.

*1. Memoria Informativa y Justificativa*

*1.1. Objeto-Alcance*

El presente documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) del municipio de Chiclana de Segura a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tiene por objeto la adecuación de las determinaciones contenidas en el planeamiento ordenación municipal vigente a las disposiciones recogidas en la Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los proyectos de delimitación de suelo urbano, regulando la citada instrucción el procedimiento de Adaptación Parcial del planeamiento urbanístico vigente, en nuestro caso de la DSU de Chiclana de Segura a parte de las determinaciones de la LOUA, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

Así, esta Adaptación Parcial se concibe como una actualización del planeamiento de ordenación municipal vigente, que suma a su contenido sustantivo aquellas determinaciones de la LOUA, que resultan de directa aplicación según su disposición transitoria primera, reconociendo también la prevalente aplicación de las normas sobrevenidas por la legislación urbanística y/o sectorial, y planificación especial, asumiendo así mismo, la alteración de la calificación jurídica de los terrenos como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones de dicho planeamiento general y, por tanto, procede a la adecuación del contenido documental del citado planeamiento.

Si bien los Proyectos de Delimitación del Suelo urbano no se recogen como Planeamiento General en la LOUA, en base a la disposición transitoria primera, los que se encuentren aprobados siguen vigentes en tanto no se formule un PGOU para el municipio. De igual manera la disposición transitoria Novena de la LOUA recoge la vigencia con carácter supletorio del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. El citado Reglamento recoge en su artículo 3 que los instrumentos de planeamiento mediante los que llevar a cabo la ordenación urbanística municipal, citando entre ellos el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, siendo éste el más básico instrumento que regula la ordenación urbanística de un municipio.

Si bien los Proyectos de Delimitación del Suelo urbano no se recogen como Planeamiento General en la LOUA, en base a la disposición transitoria primera, los que se encuentren aprobados siguen vigentes en tanto no se formule un PGOU para el municipio. De igual manera la disposición transitoria Novena de la LOUA recoge la vigencia con carácter supletorio del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (Rto. de Planeamiento en adelante). El citado Reglamento recoge en su artículo 3 que los instrumentos de planeamiento mediante los que llevar a cabo la ordenación urbanística municipal, citando entre ellos el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, siendo éste el más básico instrumento que regula la ordenación urbanística de un municipio.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano configurado por la legislación estatal, es una figura subsidiaria para el caso de inexistencia de planeamiento general, que tiene por objeto delimitar el perímetro de los terrenos del ámbito a que se refiere que, por contar con los servicios mínimos de urbanización o encontrarse en áreas consolidadas de la edificación, tengan la consideración de suelo urbano, quedando el resto clasificado como suelo no

urbanizable. Su función se reduce a delimitar el suelo urbano del no urbanizable, imposibilitando las actuaciones de transformación urbanística, por cuanto no se contempla el suelo urbanizable.

En lo que respecta a la clasificación del suelo, serán de aplicación directa las reglas clasificatorias de la Disposición Transitoria Primera “Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico” y, por consiguiente:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

Es decir, mientras no se revisen, se mantiene la delimitación y clasificación del suelo urbano efectuada por el PDSU vigente, debiendo considerarse suelo urbano consolidado el que cumple los criterios del artículo 45.2.a de la LOUA, dispone de ordenación detallada y no requiera delimitar unidades de ejecución. El resto del suelo urbano del PDSU vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. Por lo que respecta al suelo no urbanizable, se considera suelo no urbanizable de especial protección el clasificado como no urbanizable por el PDSU vigente y vinculado a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

Igualmente, para distinguir el suelo urbano consolidado, la LOUA en su Disposición Transitoria Primera permite formular una delimitación de suelo urbano consolidado, estableciendo el procedimiento para su tramitación:

“Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.”

La presente actuación opta por acometer respecto al municipio de Chiclana de Segura la segunda opción de las ofertadas en la Instrucción 12/2019: Adaptar el PDSU vigente a la LOUA (Disposición Transitoria Segunda de la LOUA).

El presente documento se realiza en base a la información remitida por los servicios técnicos municipales, tanto en cuanto a documentación y base cartográfica, como respecto a que zonas del suelo urbano carecen de los servicios necesarios para ser considerados suelo urbano consolidado, habiéndose realizado además una visita al municipio para ver las

zonas afectadas.

### 1.2. Encuadre Territorial

#### 1.2.1. Situación y Núcleos.

Chiclana se encuentra situada en la parte del nororiental de la provincia de Jaén, limitando con la provincia de Ciudad Real. Su extensión es de 236 km<sup>2</sup> y su altitud media es de 850 metros sobre el nivel del mar (s.n.m.). Pertenece a la Comarca del Condado de Segura y al partido judicial de Villacarrillo.

Sus límites con otras provincias o términos municipales son los siguientes: al Norte, con la provincia de Ciudad Real; al Sur, con el municipio de Sorihuela de Guadalimar; al este, con los términos de Beas de Segura, Arroyo del Ojanco, Orcera y un enclave de Segura de la Sierra; y al oeste con los municipios de Montizón y Castellar.



Cuenta con 955 habitantes según padrón de 2020 y tiene una densidad de 3,63 hab. /km<sup>2</sup>.

Su núcleo urbano se asienta en el suroeste del término. Como agrupaciones de población existen además cuatro pequeñas entidades: El Campillo, Camporredondo, La Porrosa y Los Mochuelos. El casco urbano principal, situado sobre el Cerro de Chiclana o Sima, se caracteriza por sus altas pendientes, las cuáles configuran una curiosa morfología a la localidad, totalmente integrada en la montaña.

##### 1.2.1.1. Núcleos urbanos

Los asentamientos urbanos existentes en el municipio presentan una clara especialización funcional. Chiclana de Segura concentra, además de un mayor número de residentes permanentes, la actividad comercial y servicios. Es un área urbana con las dotaciones y servicios característicos de los municipios de menos de 5.000 habitantes cuya actividad principal es la agricultura.

El resto de áreas urbanas (El Campillo, Camporredondo, La Porrosa y los Mochuelos) se caracterizan por ser asentamientos que han sufrido un proceso de despoblamiento en época reciente. Estas áreas de menor entidad, están vinculadas exclusivamente a la

agricultura y dependen, para la mayoría de servicios, del núcleo principal. Se ubican junto a vías de comunicación (Camporredondo, El Campillo o La Porrosa) o en algunos casos, atravesadas por ellas (Los Mochuelos), lo que ha condicionado su crecimiento y desarrollo.

La relación entre el núcleo principal y los núcleos menores se produce mediante la red de carreteras interurbanas y los caminos locales ya existente en la actualidad:

- La conexión con El Campillo se realiza a través de la carretera JA-9105.
- La conexión con Camporredondo a través de la carretera A-312.
- La conexión con Los Mochuelos se realiza a través de la carretera JA-9100.
- La conexión con el núcleo de La Porrosa a través de la carretera JA-9103.

Núcleo de Chiclana de Segura.

Chiclana de Segura contiene la mayoría de la población y los centros dotacionales, administrativos y productivos.

No se tienen datos concretos sobre el origen de la localidad. Se han encontrado restos relacionados con la edad del bronce en el Cerro de Chiclana, así como restos relacionados con pobladores posteriores (íberos y romanos) en las inmediaciones. Sin embargo, es en el siglo XIII, cuando aparece la primera referencia escrita de la localidad, tras la reconquista llevada a cabo por Fernando III. En el siglo XVI se llegó a plantear el abandono de la población y una nueva ubicación, aunque eso no llegó a realizarse.

La población se sitúa a una gran altura incrustada en la roca entorno a una peña en la entrada a la Sierra de Segura. El núcleo poblacional se formó alrededor del peñasco sobre el cual se levantaba el castillo (en la actualidad derruido), para, posteriormente, extenderse en torno al cerro de la Atalaya. La topografía desfavorable ha condicionado su desarrollo urbanístico, confiriéndole características propias y fácilmente reconocibles. Conserva originaria la estructura hispano-musulmana de su trazado viario y la tipología medieval de algunas de las viviendas situadas en el casco tradicional.

Chiclana se distingue por ser una localidad de calles estrechas con elevadas pendientes en las que los edificios conviven y en algunos casos, se entrelazan con la roca de la montaña.

El núcleo urbano de Chiclana de Segura ocupa en la actualidad unas 27 Has de las cuales se ocupan por residencia, equipamientos y servicios 18 Has. La superficie restante está ocupada por espacio libre y viario.

Núcleos menores.

Existen otra serie de núcleos menores sobre Suelo No Urbanizable, en concreto las entidades de población de El Campillo, Camporredondo, La Porrosa y los Mochuelos. Estos asentamientos pueden ser considerados núcleos urbanos con entidad suficiente ya que están urbanizados, poseen servicios aunque limitados a su reducido número de habitantes, y se encuentran consolidados por edificación en más de un 50 % de su superficie. Estos núcleos son áreas urbanas que localizan primera residencia de población orientada hacia actividades agrarias.

El Campillo.

Se sitúa al sur de Chiclana de Segura y se comunica con ella a través de la carretera JA-9105. Tenemos constancia de su existencia en el siglo XVI.

Ocupa en la actualidad unas 6,80 Has de las cuales 4,90 Has están ocupadas por residencia, equipamientos y servicios. La superficie restante está ocupada por espacios libres y viario. Como ocurre en la mayoría de las poblaciones de su tamaño, la trama residencial conforma el soporte urbano de la localidad.

La Porrosa.

Es el núcleo de población más pequeño que se localiza en el Término Municipal. Se encuentra al oeste del núcleo urbano de Chiclana de Segura, próximo al pantano de Guadalmena y al límite del Término. Ya aparece mencionada en textos y crónicas del siglo XVI.

Ocupa en la actualidad unas 1,70 Has, de las cuales, 1,20 Has están ocupadas por residencia. La superficie restante está ocupada por espacio libre y viario. Como ocurre en la mayoría de las poblaciones de su tamaño, la trama residencial conforma el soporte urbano de la localidad.

Camporredondo.

Se sitúa al sureste de Chiclana de Segura, en una zona topográficamente favorable, delimitada por la carretera autonómica A-312 al sur y por el arroyo Gutarrajas al este. Se empezaron a construir sus casas a principios del siglo XVI. A finales del s. XVII estaban agrupadas 12 casas con unos 80 vecinos. En 1955 tiene su cota máxima de población con 552 habitantes.

En sus alrededores se encuentra la necrópolis de Camporredondo, Montón de Tierras, Las Sepulturas, etc., señal de una ocupación antigua.

En 1930 se edificó un dispensario dedicado a la curación del paludismo, poseyendo en ese momento ayuntamiento pedáneo, lo que indicaba la entidad que poseía.

Ocupa en la actualidad unas 7,30 Has de las cuales 5,10 Has están ocupadas por edificios de uso residencial, equipamientos y servicios. La superficie restante está ocupada por espacios libres y viario. Como ocurre en la mayoría de las poblaciones de su tamaño, la trama residencial conforma el soporte urbano de la localidad.

Al igual que sucede con El Campillo, Camporredondo se crea como punto de paso junto a la vereda de Camporredondo. Su crecimiento y evolución ha venido condicionada por su situación junto a la vía pecuaria y a la carretera autonómica, por la topografía suave del terreno y sobre todo, por la presencia del arroyo Gutarrajas.

Los Mochuelos.

Se sitúa al norte del núcleo urbano de Chiclana de Segura junto a la carretera JA-9100, en el tramo central del término municipal.

Ocupa en la actualidad unas 2,50 Has, de las cuales, 1,80 Has están ocupadas por residencia. La superficie restante está ocupada por espacios libres y viario. Al igual que sucede en el resto de núcleos del término, la trama residencial conforma el soporte urbano de la localidad.

Su ubicación junto a la carretera, ha condicionado su desarrollo, favoreciendo el crecimiento lineal a lo largo de esta vía de comunicación

#### *1.2.2. Paisaje.*

Chiclana de Segura se caracteriza por ser una superficie de terreno con dos grandes diferencias fisonómicas: la Sierra y la Campiña.

- Al norte se sitúa una gran área forestal que ocupa dos terceras partes de su extensión, donde dominan las pizarras y cuarcitas paleozoicas, materiales antiguos. Posee un paisaje serrano, surcado de numerosos cerros y lomas que alcanzan alturas que rondan los 900 metros s.n.m. (la cota máxima de la unidad está en 904 metros en la Loma de Carbonerillas), con pendientes altas y medias. El área de monte es de coníferas de repoblación (*Pinus halepensis*), coexistiendo con áreas de vegetación autóctona de matorral y quercíneas en sus diferentes variantes. Enriqueciendo este paisaje aparecen cantiles rocosos, especialmente abundantes en el entorno del embalse del Guadalmena y las cimas de algunas lomas abruptas, que encierra gran interés natural gracias a sus parajes, la flora y la fauna, destacando el entorno del río y embalse del Guadalmena y la riqueza de la actividad cinegética mayor y menor.

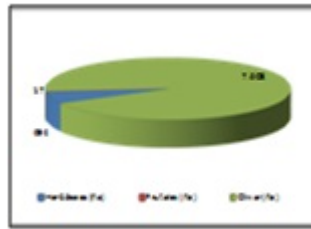
En el extremo noreste y suroeste se dan las formas más abruptas y escarpadas, alcanzándose en ellos las máximas cotas en una serie de cerros: Marañón, del Gato, Pocayerba, Talancón, Castril y Matamulas al NE y Sima (1.011 m.) y Muela de Chiclana (931 m.) al SO.

- El tercio sur, caracterizado por arcillas y arenas del Triásico con zonas de dolomías del Jurásico, es fundamentalmente olivar y marca la actividad económica que es cien por cien agraria, con la ganadería, la caza y los trabajos forestales complementando al olivar. Las pendientes en esta zona descienden de norte a sur, desde la zona de la Muela de Chiclana hacia la vega del río Guadalimar. El tercio sur del término, acoge un paisaje de campiña, que se encuentra íntegramente incluida en la mitad sur del término municipal. Se engloba dentro de la característica campiña olivarera donde el cultivo predominante es el olivo, alternando, en menor medida, con algunas superficies cerealistas, especialmente en los alrededores de los cinco núcleos de población con los que cuenta el municipio y otras superficies menores de cultivos leñosos en secano. En general la campiña de Chiclana de Segura ofrece al espectador un paisaje algo más agreste que las tradicionales campiñas en donde la sucesión de suaves lomas se pierde en el horizonte. La uniformidad de la campiña agrícola chiclanera, se ve “alterada” en su textura, color y demás características que conforman su paisaje, por la presencia manchas aisladas y dispersas de vegetación natural autóctona (bosques islas).

#### *1.2.3. Usos del Suelo.*

El municipio de Chiclana posee una extensión superficial de 236 km<sup>2</sup>, que supone el 2,91 % de la provincia de Jaén. Del total de su superficie sólo se destinan a cultivo 9.199 has, o sea,

un 38,98 % del total frente al 52,70 % de la provincia y el 27,34 % de Andalucía.



De estas tierras cultivadas, el 90,69 % pertenecen a olivar (8.343 has), destinado en su totalidad a la producción de aceite, a cultivos herbáceos (cereales) el 3,72 % y a frutales y barbechos el 5,57 %.

Otros usos no agrícolas son las pertenecientes a especies arbóreas forestales un 51,32 %, repartido entre monte maderable, abierto y leñoso (12.113 hectáreas).

La superficie destinada a pastizal es de 567 hectáreas, lo que supone un 2,40 % del término municipal; comparándola con el 1,34 % de la provincia y el 9,77 % de Andalucía se puede observar la importancia que cobra la ganadería en Chiclana en relación con el total de la provincia de Jaén y de Andalucía.

#### 1.2.4. Geología.

La geología presente en el término municipal de Chiclana de Segura, salvando el sector meridional, corresponde a una alternancia de cuarcitas y filitas de edad Paleozoico. Las cuarcitas y filitas, intensamente plegadas y fracturadas, origina un paisaje agreste, en el que destacan los vértices geodésicos de Carril (609 m), Cornicabra (875 m), Talancón (877 m), Pederneso (823 m), Engarbo (856 m) y Pulido (563 m). Fruto de tal orografía es la disposición de la red hidrográfica, cuyas aguas van a confluir en los ríos Dañador, Guadalmenta y Guadalimar.

En el sector sur- suroeste, afloran básicamente materiales lutíticos de edad Triásico, lo que imprime un cambio en el relieve hacia formas mucho más suaves. Pese a ello, destaca en el paisaje la Muela de Chiclana de Segura, ya que al estar coronada por materiales carbonatados más resistentes a la erosión, se encuentra más preservada formando lo que se denomina una mesa desde el punto de vista geomorfológico.

#### 1.2.5. Hidrología.

Destaca igualmente su red hidrográfica, dominada por los ríos Guadalmena y Guadalimar. El primero, que es represado en el embalse de su mismo nombre, desemboca en el segundo. Ambos presentan una orientación de noreste a suroeste, siendo el límite este del término municipal y están protegidos por las ZECs Cuenca del Rumblar, Guadalén y Guadalmena y Río Guadalimar. En límite noroeste también se encuentra el río Dañador, que hace de límite entre el municipio y la comunidad de Castilla La Mancha y que es represado en el municipio colindante de Montizón en el embalse del mismo nombre.

Esta formación se limita a los cauces y márgenes de los principales ríos y arroyos que surcan el término municipal. En el municipio de Chiclana estaría representada por el río Guadalimar y su tributario, el Guadalmena, que surcan el término de norte a sur en su límite



oriental, hasta desembocar en el Guadalquivir, aguas abajo, ya alejado de este municipio.

Existen otros ríos, como el Dañador, perteneciente a la cuenca del río Guadalén, también afluente del Guadalimar, y otros arroyos menores que vierten sus aguas a éstos, aunque la mayoría son de carácter temporal, ya que están secos gran parte del año y en ellos la presencia de vegetación está muy mermada, dejando, solamente en algunos tramos, una fina estela de vegetación riparia a su paso, con algunas especies vegetales resistentes, características de los cauces como el chopo, fresno, aliso, o cañas, entre otros.

Los principales arroyos del municipio son:

- Arroyo del Calvero
- Arroyo del Campillo
- Arroyo de la Vieja
- Arroyo Gutarrajas
- Arroyo de la Porrosa
- Arroyo del Hellín
- Arroyo de Campanillas
- Arroyo de los Verdiales
- Arroyo del Canobal
- Arroyo de Anchuras
- Arroyo de los Caballeros
- Arroyo del Gato
- Arroyo de los Tinajones
- Arroyo de Luna

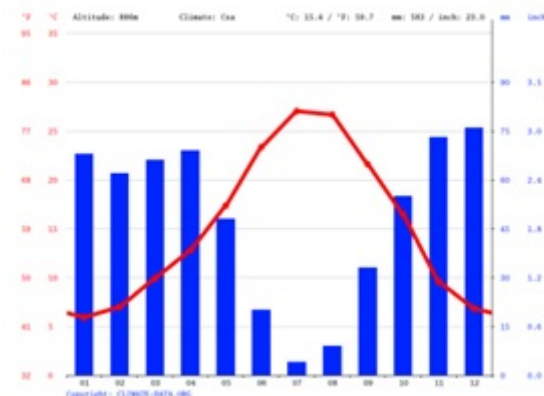
#### *1.2.6. Climatología.*

El clima en Chiclana de Segura es cálido y templado.

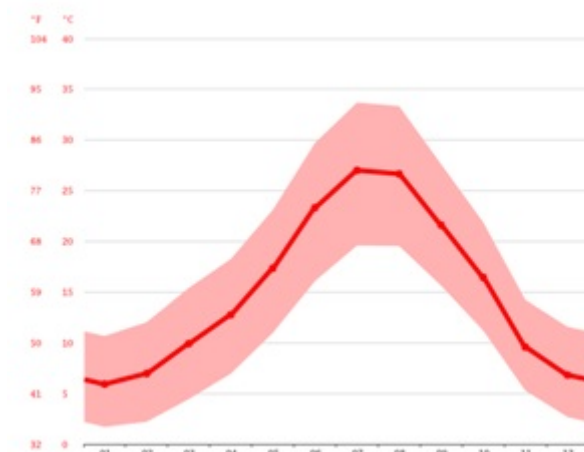
La lluvia en Chiclana de Segura cae sobre todo en el invierno, con relativamente poca lluvia en el verano. La clasificación del clima de Köppen-Geiger es Csa. La temperatura aquí es en promedio 15.4 °C.

La precipitación es de 583 mm al año.

El mes más seco es julio, con 4 mm de lluvia. En diciembre, la precipitación alcanza su pico, con un promedio de 76 mm.



Julio es el mes más cálido del año. La temperatura en julio promedios 27.0 °C. A 5.9 °C en promedio, enero es el mes más frío del año.



Hay una diferencia de 72 mm de precipitación entre los meses más secos y los más húmedos. La variación en la temperatura anual está alrededor de 21.1 °C.

|                       | 01   | 02  | 03   | 04   | 05   | 06   | 07   | 08   | 09   | 10   | 11   | 12   |
|-----------------------|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Temperatura máx. (°C) | 10.7 | 12  | 15.4 | 18.3 | 23.1 | 29.7 | 33.7 | 33.4 | 27.6 | 21.9 | 14.2 | 11.6 |
| Precipitación (mm)    | 68   | 62  | 66   | 69   | 48   | 20   | 4    | 9    | 33   | 55   | 73   | 76   |
| Humedad(%)            | 73%  | 68% | 61%  | 59%  | 49%  | 37%  | 28%  | 31%  | 43%  | 57%  | 68%  | 73%  |
| Días lluviosos (días) | 7    | 6   | 6    | 7    | 6    | 3    | 1    | 2    | 4    | 6    | 7    | 7    |

#### 1.2.7. Comunicaciones e Infraestructuras.

El sistema de comunicaciones viarias es, en la actualidad, el único que permite una conexión de Chiclana de Segura con el resto del territorio y permite la relación entre los distintos núcleos urbanos existentes en el término municipal.



El sistema de comunicaciones de Chiclana de Segura se limita a la siguiente red de carreteras provinciales y autonómicas:

- La carretera A-312. Vía principal del sistema, que recorre el sur del término en dirección este-oeste enlazando el término con Linares y Beas de Segura y por tanto con el sistema de carreteras del Estado Español.
- Un conjunto de carreteras provinciales que enlazan con los municipios interiores. JA-9100, JA-9101, JA-9102, JA-9103 y JA-9105, que comunican Chiclana con el resto de sus pedanías.
- Una poderosa red de caminos agrícolas y forestales que recorren el término dando acceso a las zonas agrícolas y a las zonas forestales.

#### 1.2.8. Flora y Fauna.

La flora y la fauna presente en el término de Chiclana de Segura, puede variar según se localice en alguna de las diferentes zonas señaladas.

En la zona eminentemente serrana, encontramos pequeñas manchas forestales naturales entremezcladas con las más amplias extensiones de pinos de repoblación: *Pinus halepensis*, *Pinus nigra* y *Pinus pinea*. Suelen estar ubicadas en las zonas más rocosas y de mayor pendiente. Bajo esta denominación se han englobado los encinares cercanos a ser considerados climáticos presentes en el término municipal, así como zonas con una cobertura muy alta de arbolado autóctono, aunque el cortejo florístico de estas zonas diste del propio de la etapa climática. Se trata de formaciones generalmente relicticas, localizadas exclusivamente en algunas umbrías. Los encinares se encuentran acompañados por especies arbustivas como el lentisco (*Pistacia lentiscus*) y la jara pringosa (*Cistus ladanifer*). También encontramos entremezcladas pequeñas superficies ocupadas por especies de hojas grandes como los robles (*Quercus pyrenaica* y *Quercus faginea*) y alcornoques (*Quercus suber*). Dentro de esta zona forestal natural serrana, las especies faunísticas más destacables que ocupan este hábitat son el ratonero, la perdiz, la paloma torcaz, la tórtola, el cárabo, el mochuelo, el herrerillo, varias especies de currucas, el conejo, el lirón careto, la gineteta, el zorro, el jabalí, el sapo corredor y el lagarto ocelado.

En la zona de la campiña, la vegetación representa un importante porcentaje su superficie, siendo en especial el cultivo del olivo (*Olea europaea*), en su variedad picual, el más extendido. En general la vegetación es homogénea, con el denominador común de ser zonas con una intervención humana constante que, sin embargo, permite el desarrollo de algún otro tipo de vegetación, principalmente cultivada. En el olivar puro son pocas las especies que aparecen en forma continuada, ya que más bien es utilizado como zona de alimentación o de paso por algunas especies, por estar falto en diversidad de ambiente y cobertura. En él podemos observar especies como el Verdecillo (*Serinus serinus*), el Verderón (*Carduelis chloris*) y, en invierno, la Curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), el Petirrojo (*Erithacus rubecula*) y el Zorzal común (*Turdus philomelos*).

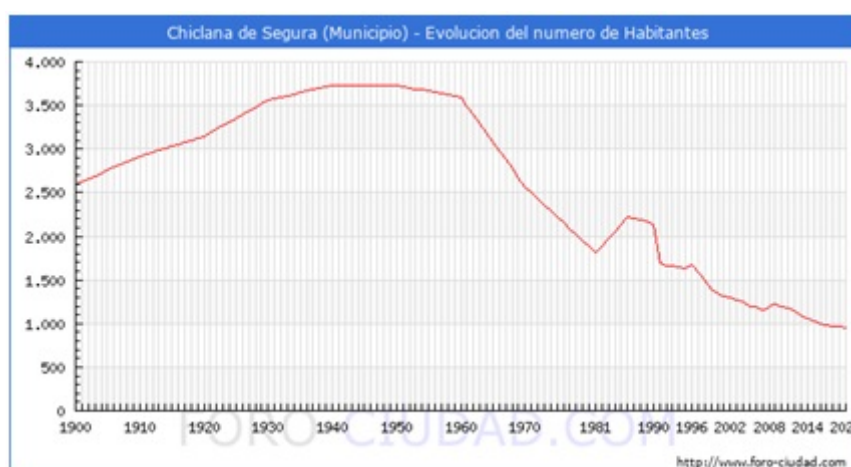
Dada la existencia de masas de agua y una red hidrográfica, esta nos aparece bordeada de una estrecha banda de vegetación riparia que oscila entre 10 y 100 metros de anchura, aunque en algunos puntos ésta puede ser mayor o en otros puede haber desaparecido casi totalmente por el imparable avance de la agricultura, especialmente en la mitad sur del municipio. Esta vegetación asociada a los cauces tiene gran importancia ecológica, social y económica ya que constituyen el hábitat para la fauna silvestre, influyen en la calidad y cantidad de agua de los ríos, tienen uso recreativo, además de proporcionar forraje, leña y otros materiales. Entre las principales especies riparias que bordean estos cauces, enriqueciendo las cualidades paisajísticas de las que son portadores, se encuentran el chopo (*Populus* sp), fresnos (*Fraxinus angustifolia*) y alisos (*Alnus glutinosa*) y cañas (*Arundo donax*). Las especies más características son la paloma torcaz, la tórtola, el cárabo, el martín pescador, la lavandera blanca, el chochín, la rata de agua, la nutria, el galápago leproso, la culebra de agua, la rana común, el calandino y la colmilleja.

La biodiversidad del olivar aumenta mucho cuando, junto a éste, aparecen arroyos con bosques riparios y padrones o linderos de matorral mediterráneo, donde puede desarrollarse cierta vegetación espesa, constituida por carrizos, adelfas y tarajes. En este caso el número de especies, tanto nidificantes como invernantes, se incrementa al aumentar la diversidad de hábitats y la cobertura. Así tenemos al Gorrión común (*Passer domesticus*), el Pinzón común (*Fringilla coelebs*), el Jilguero (*Carduelis carduelis*), el Ruiseñor común (*Luscinia megarhynchos*), la Cogujada común (*Galerida cristata*), la Lavandera blanca común (*Motacilla alba*), el Carbonero común (*Parus major*), el Herrerillo (*Parus caeruleus*), el Cuco (*Cuculus canorus*), Abejaruco (*Merops apiaster*), Alcaudón común (*Lanius senator*), la Tórtola común (*Streptopelia turtur*), la Perdiz roja (*Alectoris rufa*), la Codorniz (*Coturnix coturnix*), la Lechuza común (*Tyto alba*), el Mochuelo (*Athene noctua*), el Autillo (*Otus scops*), Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*), la Abubilla (*Upupa epops*), el Alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), Grajilla (*Corvus monedula*), Estornino negro (*Sturnus unicolor*) y así una larga lista de especies de aves, a las que se añaden algunos escasos anfibios que pueden refugiarse buscando humedad como el Sapo corredor. Los Reptiles son más abundantes, sobretudo en pedregales: Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), Culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*), Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), Salamaquesa común (*Tarentola mauritanica*), Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*), lagartija cenicienta (*Psammodromus hispanicus*); y mamíferos como el Conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la Liebre (*Lepus granatensis*), el Erizo (*Erinaceus europaeus*), el Zorro (*Vulpes vulpes*), el Murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*), el Topo (*Talpa occidentalis*), el Topillo común (*Microtus duodecimcostatus*), el Lirón careto (*Elyomys quercinus*), la Rata gris (*Rattus norvegicus*), la Rata negra (*Rattus rattus*), el Ratón casero (*Mus musculus*) y el Ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*).

### 1.2.9. Población.

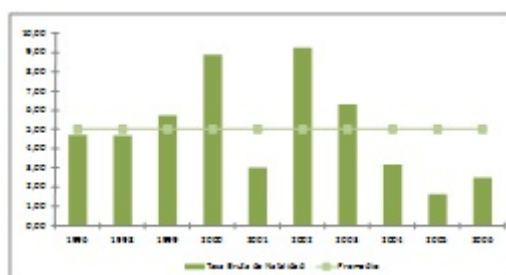
El término municipal de Chiclana de Segura cuenta actualmente con una población total de 955 habitantes según el padrón municipal a 1 de enero de 2021. Esto supone un peso del 0,17 % a nivel provincial y un 4,92 % a nivel comarcal.

Desde principios de siglo hay una evolución creciente de la población de Chiclana de Segura, que alcanza su máximo en 1940 (a nivel provincial se alcanzó diez años más tarde), fecha a partir de la cual hay un descenso acusado de la población, al igual que el resto de municipios de la comarca de El Condado.



El descenso de la natalidad es un hecho que afecta de forma general al Estado español y viene experimentándose, de manera ininterrumpida, desde mediados de los setenta.

La Tasa Bruta de Natalidad (TBN) se encuentra en Chiclana de Segura actualmente en 2,25‰, en general, inferior a la de años anteriores, que se situaban como promedio, en cifras cercanas al 5‰.



Tasa Bruta de Natalidad (TBN)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IEA.

El descenso de la mortalidad es otro de los cambios acaecidos en Chiclana de Segura. El número de defunciones ha sido desde 1996 variable, dentro de un rango que oscila entre las 12 y 30 defunciones al año. El año 2002 es el que registra el valor más bajo de la serie. La Tasa Bruta de Mortalidad (TBM) se sitúa en el término municipal hoy en día en 16,46‰.



Tasa Bruta de Mortalidad (TBM)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IEA.

Comparativamente, Chiclana de Segura presenta una TBM muy superior a la provincial, andaluza y nacional, que se sitúan en 9,13‰, 7,95 ‰ y 8,9 ‰ respectivamente. En Chiclana, la mayor TBM se explica en términos de un mayor número de muertes asociado a la vejez, ya que tiene una de las poblaciones más envejecidas de toda la comarca.

Resumiendo, la población chiclanera en términos de reemplazo biológico, presenta un crecimiento vegetativo negativo, de durante los últimos años, es decir, el número de defunciones es superior al número de nacimientos.

Es interesante estudiar esta variable a la hora de planificar la satisfacción de necesidades de servicios en una localidad.

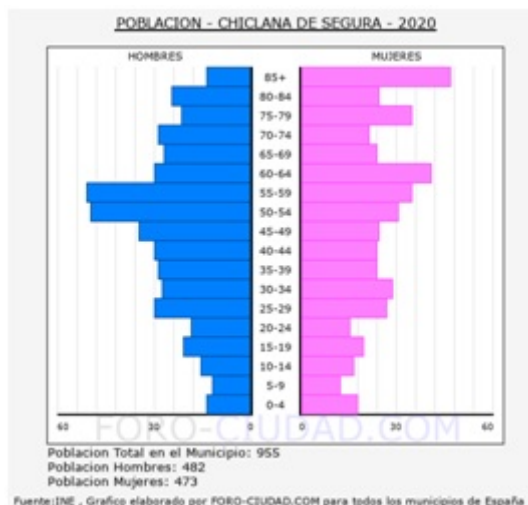
#### 1.2.9.1. Estructura de la población.

La sex ratio indica la relación entre el número de hombres y el número de mujeres. En Chiclana de Segura, las mujeres representan el 50 % de la población del término municipal y los hombres el 50 % restante, por lo que su sex ratio es de 1. Por tanto, Esto existe una cierta masculinidad de la población, sobre todo entre el estrato de edad de los 25 y 59 años, donde la sex ratio oscila entre 1,02 y 1,48.

La estructura de la población según la edad en Chiclana de Segura nos indica el alto grado de envejecimiento en el municipio, ya que en una población bien estructurada en índice de juventud debe estar algo por encima del 33 % y el índice de vejez algo por debajo de 33 %.

|                    | Índice juventud | Índice adultos | Índice vejez |
|--------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Chiclana de Segura | 8,41 %          | 62,74 %        | 28,86 %      |

La pirámide de población de Chiclana de Segura (pirámide invertida), con pronunciado estrechamiento de los grupos de edad más jóvenes (que supone un 8,41 %) y un considerable volumen de población mayor de 65 años (28,86 %), muestra una estructura poblacional muy envejecida en comparación con el resto de la Comarca, siendo la edad media actual de la población de 47,3 años.



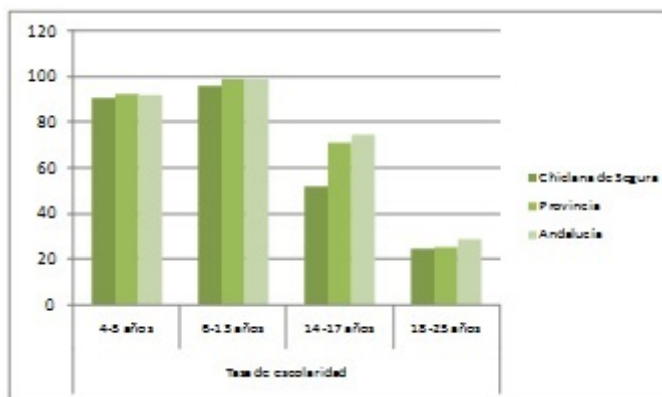
La pirámide de población también permite apreciar cómo el colectivo de jóvenes, junto al de población madura en edad “fértil”, forman un contingente importante de capital humano, a la vez que la población mayor de 65 años constituye un volumen relevante que contribuye, de manera significativa, a que el Índice de Dependencia (es decir, porcentaje de personas menores de dieciséis años más las personas mayores de 65 respecto al total de población) se sitúe en el 0,37, superior al 0,36 y 0,32 a nivel provincial y regional respectivamente.

#### 1.2.9.2. Nivel educativo.

El nivel de instrucción de un determinado territorio se relaciona estrechamente con la población y su estructura, siendo además esencial para poder estimar la calidad de vida de una localidad.

En Chiclana de Segura, al igual que en la comarca de El Condado, existe un elevado porcentaje de población analfabeta, que está protagonizada por el sexo femenino.

La Tasa de Escolaridad es inferior a media provincial y regional.



Un muy importante grupo de población no tiene estudios (25,12 %), es decir, más del 30 % de la población muestra niveles de estudios muy bajos, surgiendo dificultades para la realización de diferentes trámites administrativos y suponiendo un freno al desarrollo del municipio.

Un 15,82 % de la población ha cursado estudios primarios, un 32,37 % estudios de segundo grado y sólo un 5,02 % ha cursado estudios universitarios. Destaca la Tasa de Analfabetismo de Chiclana, un 9,7 %, frente al 5,3 % provincial o al 3,9 % en Andalucía. La población analfabeta está protagonizada por el sexo femenino.

Existe en Chiclana de Segura hay un centro educativo de enseñanza básica y un centro para adultos. El número total de profesores que imparten clases es de 15.

#### *1.2.10. Economía.*

##### *1.2.10.1. Sectores económicos.*

En relación al sector primario, Chiclana de Segura destaca por su sector agrario, ya que es éste la base fundamental de su economía. La superficie de terrenos improductivos en Chiclana es muy poco significativa, estando la mayor parte de las tierras dedicadas equitativamente al cultivo de leñosos, tanto especies forestales como el cultivo del olivar. Esta distribución municipal se correlaciona con el hecho de que Chiclana es un municipio que penetra en la Sierra.

El paisaje de olivares es el predominante en Chiclana de Segura, siendo la superficie que ocupan un total de 7.608 hectáreas. La presencia de otros cultivos no es apenas representativa, por lo que es un sector excesivamente especializado y dependiente, con el riesgo económico y medioambiental que ello conlleva.

En torno al cultivo y el aprovechamiento del olivo gira buena parte de la actividad económica del municipio y de la comarca y alrededor de él se define, en buena medida, el comportamiento del empleo, puesto que su gran peso en la actividad explica gran parte de la temporalidad de la ocupación en la comarca y porque en las actividades de transformación se concentra buena parte del empleo industrial fijo.

En torno al olivo se generan, directa o indirectamente, el grueso de las rentas comarcales, incluyendo las que provienen del propio sector agrario, industrial (transformación para la producción de aceite), de los servicios (ingresos del comercio y la restauración que provienen del consumo de la población cuyas rentas laborales se obtienen de tareas relacionadas con el aprovechamiento del olivo) y de las rentas sociales (subsidio agrario).

Por otro lado, la dependencia del olivo también tiene su traducción en el sector industrial, aunque en general las almazaras el aceite producido se vende a granel, con la consiguiente pérdida de valor añadido.

La ganadería no tiene tanto peso en el sector agrario. Destaca la importancia del ovino (47 % de la cabaña ganadera) y el porcino (36 %), aunque comparativamente con el resto de municipios de El Condado, Chiclana de Segura no es muy representativa en ganadería.

El sector industrial en Chiclana es casi inexistente, con un índice de Actividad Industrial en torno a 1. En el municipio hay un total de 5 establecimientos industriales, la mayoría de ellos englobados dentro del grupo "Otras industrias manufactureras", donde destacan la Industria de la alimentación. La extracción y envasado de aceite de oliva es sin duda uno de los sectores de mayor importancia en la localidad, y cuenta con un total de 2 almazaras (una en



Chiclana de Segura y otra en El Campillo), que se limitan a la molturación, venta a granel y a un primer envasado en grandes recipientes, con lo cual, hay un potencial valor añadido que no se explota. Un factor determinante para el desarrollo industrial es la disponibilidad de suelo para la instalación de las diferentes industrias. En la actualidad Chiclana de Segura no cuenta con polígono industrial.

La construcción se ha convertido en un sector de actividad de importancia creciente en los últimos años y en concordancia con las tendencias de la economía agrícola. Ahora bien, su desarrollo se corresponde con pequeñas empresas entre las que abundan los trabajadores autónomos sin asalariados y se basa en las rentas derivadas del sector del olivar. En consecuencia, una crisis generalizada o una disminución notable de la demanda del sector olivarero significarían no sólo en una parálisis del sector, sino en un importante incremento del desempleo. Por otra parte, cabe destacar que abunda la subcontratación de actividades sumergidas y de empleo precario como las características del sector en la actualidad.

Existen en Chiclana de Segura 5 empresas que operan dentro del sector de la construcción.

En el sector servicios se encuentra más del 73 % de las empresas de Chiclana de Segura. La rama con mayor peso en los servicios es el comercio minorista de artículos alimentarios de primera necesidad, existiendo graves carencias en servicios personales, culturales y de ocio que afectan a la calidad de vida de los residentes y, en particular, a jóvenes y mujeres. A pesar de todo, el nivel de desarrollo de los servicios es en general, muy bajo, cubriendo precariamente las necesidades de la población en servicios de distribución, financieros y servicios personales.

#### *1.2.10.2. Mercado de trabajo.*

Estrechamente vinculado con los sectores económicos y el tejido empresarial está el mercado de trabajo.

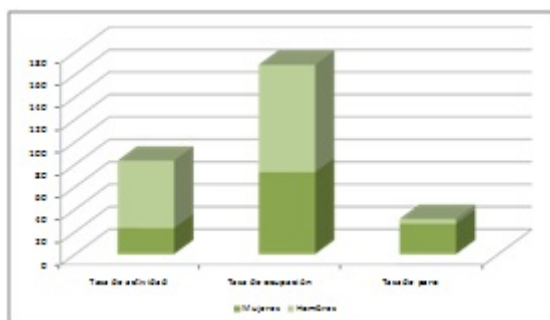
La población activa de Chiclana de Segura en el año 2020 se calcula en torno a las 439 personas. Como viene sucediendo a otros niveles, el valor medio de actividad es superado ampliamente por la población masculina en tanto que la población femenina registra una tasa de actividad bastante inferior.

|              | <b>Activos</b> | <b>Ocupados</b> | <b>Parados</b> |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|
| Mujeres      | 122            | 89              | 33             |
| Hombres      | 317            | 303             | 14             |
| <b>Total</b> | <b>439</b>     | <b>392</b>      | <b>47</b>      |

El análisis de la ocupación de la población de Chiclana de Segura, realizada a partir de datos ofrecidos por el Instituto de Estadística de Andalucía, muestra que la mayor parte de la población se emplea en profesiones relacionadas con el sector agrario (60,97 % de la población ocupada) y los servicios (30,87 %), si bien son apreciables diferencias entre sexos, de modo que las actividad mayoritaria entre los varones es la agricultura, mientras que en el caso de las mujeres es el sector servicios el más extendido.

La situación profesional más extendida entre la población ocupada es la de trabajador eventual, en la que se encontraban en 2020 más del 63 % de los trabajadores. Esta situación afecta más a mujeres que a hombres. Por otra parte, los trabajadores fijos

suponen un 15 %, mientras que el 22 % restante son empresarios.



Los datos relativos al desempleo muestran que, en el año 2020, alrededor de un 10,7 % de la población activa del municipio se encontraba desempleada. Sin embargo, según datos más recientes, el paro apenas llega a un 1,1 %, con lo cual los datos son orientativos, siendo la realidad, al parecer, algo diferente hoy en día.

Desde el punto de vista de género, las diferencias son significativas en detrimento de la mujer, puesto que, si la población activa femenina es muy inferior a la masculina, en el desempleo ocurre todo lo contrario: el 27,0 % de las mujeres activas estaban en paro, frente al 4,4 % de los hombres activos. Sin embargo, según datos más recientes (SIGPE, 2006), esta proporción está muy equilibrada.

La mayor parte de los desempleados se mueven en el grupo de edad comprendido entre los 20 y 44 años (69 % de los parados). Los empleos mayoritariamente demandados son que no requieren cualificación, con un 50 % del total, seguido de los artesanos y trabajadores de servicios.

| FACTOR                 |                   |       |
|------------------------|-------------------|-------|
| POBLACIÓN ACTIVA       |                   | 439   |
| POBLACIÓN PARADA       |                   | 47    |
| POBLACIÓN OCUPADA      |                   | 392   |
|                        | Agricultura ( %)  | 60,97 |
|                        | Industria ( %)    | 2,04  |
|                        | Construcción ( %) | 6,12  |
|                        | Servicios ( %)    | 30,87 |
| TASA DE DESEMPLEO ( %) |                   | 10,7  |

Resumiendo, Chiclana de Segura muestra una estructura productiva tradicional, ya que tiene:

1) Una excesiva dependencia de las actividades agropecuarias poco intensivas en factor trabajo. Se puede afirmar que el cultivo del olivo es el principal aprovechamiento agrícola de Chiclana de Segura, el cual juega un papel básico y esencial tanto desde el punto de vista económico y social, como paisajístico y medioambiental, y en torno al cual se genera buena parte de la actividad económica del municipio.

2) Un escaso desarrollo del sector industrial, basado sobre todo en actividades de sectores maduros que generan poco valor añadido. Chiclana de Segura no es una zona industrial de importancia a pesar de contar con ciertas condiciones para ello como importantes recursos locales susceptibles de explotación industrial o una situación estratégica como eje de

conexión entre Castilla La Mancha y Levante.

3) Un escaso desarrollo y bajo nivel de diversificación del sector servicios. Aunque la dinámica del sector terciario ha sido importante en los últimos años, aún no cuenta con una estructura diversificada y especializada.

### *1.3. Planeamiento, Planificación Territorial y Legislación Específica Vigentes*

#### *1.3.1. Planeamiento urbanístico vigente*

El municipio de Chiclana de Segura cuenta con un instrumento que clasifica el suelo, Delimitación de Suelo Urbano de 1985, que no se ajusta a la realidad urbanística del municipio, debido en gran medida a la antigüedad del documento, así como a la expansión de estos últimos años.

Tan solo tiene como instrumento de desarrollo un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 14 de diciembre de 2010.

A lo largo de estos años se ha redactado un Plan General de Ordenación Urbanística, documento que por una serie de circunstancias no ha llegado a aprobarse definitivamente optándose por parte del ayuntamiento de Chiclana por llevar a cabo esta adaptación en la que se incluyan los núcleos menores Camporredondo, El Campillo, Los Mochuelos y La Porrosa actualmente no incluidos en la delimitación de suelo urbano. Sin perjuicio de retomar la redacción del PGOU pero toda vez que entre en vigor la nueva legislación urbanística andaluza, actualmente en tramitación.

#### *1.3.2. Planificación territorial y legislación específica vigentes*

Habrà de tenerse en cuenta la normativa derivada de:

a) Por legislación específica:

- Vías pecuarias.
- Parque Natural.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Viario.
- Monte Público.
- Protección del Patrimonio Histórico, cultural y arqueológico.

b) Por planificación territorial:

- Protecciones recogidas en el Plan de Ordenación Territorial en el que se encontrase ubicado el municipio o del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

### *1.4. Conveniencia y Oportunidad de la Adaptación Parcial*

De lo expuesto en el anterior punto 1 “Objeto- Alcance”, y al entrar en vigor la LOUA con posterioridad al planeamiento general vigente, la conveniencia viene dada por:

- Necesidad de la adecuación de las determinaciones contenidas en el planeamiento

urbanístico vigente del Municipio de Chiclana de Segura, a lo establecido en los Títulos II, III, VI y VII de la LOUA, dado que estos, de acuerdo con su Disposición Transitoria I, son de aplicación íntegra, inmediata y directa.

- Necesidad de ajuste de las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente a lo establecido en el Título I de la citada Ley en cuanto a reflejar la consideración de suelo urbano consolidado al que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A).

- Posibilidad de realizar innovaciones del instrumento urbanístico resultante de esta adaptación con el fin de atender necesidades locales para uso de interés general (industrial, terciario, equipamientos, etc.).

Así, la oportunidad de esta Adaptación, como procura su posibilidad la LOUA y la Instrucción 12/2019, no es la de contar con un documento de planeamiento general adaptado a ella, ya que se trata de una PDSU con las consiguientes limitaciones de este tipo de municipio, sino de recoger las determinaciones de la LOUA que sí son aplicables así como dotar a determinadas zonas de la condición de suelo urbano consolidado que les correspondería en base a su situación de hecho.

#### *1.5. Contenido de la Adaptación Parcial*

Según establece la citada Instrucción:

Sin perjuicio de su vigencia indefinida y de la aplicación, directa o mediante delimitación de suelo urbano consolidado, de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Primera ya comentada, la LOUA admite la posibilidad de adaptar los PDSU vigentes.

En efecto:

“No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.” (Primer párrafo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda LOUA).

En todo caso, y para evitar dudas interpretativas, la LOUA establece que:

“La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.” (Tercer párrafo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda LOUA).

En aplicación de dicho precepto, mediante la presente Instrucción, las siguientes reglas interpretativas:

1ª) La adaptación supone la adecuación de los PDSU vigentes a los criterios de clasificación de la LOUA (que no tienen necesariamente que coincidir con los criterios de la disposición transitoria primera, que es el supuesto anterior).

2ª) En consecuencia, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOUA.

3ª) Tendrá a consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.

4ª) La adaptación podrá distinguir el suelo urbano no consolidado.

5ª) De igual modo, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

6ª) Además de la clasificación del suelo, la Adaptación podrá incorporar el contenido de los PDSU a formular en los municipios sin planeamiento general (ver al respecto el apartado 2.2 de la referida Instrucción).

7º) De igual modo, el trámite de las adaptaciones se ajustará al mismo trámite a seguir en los PDSU a formular en los municipios sin planeamiento general (ver al respecto el apartado 2.3 de la referida Instrucción).

8º) Dado que el PDSU se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la LOUA, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real, no estará sometido a evaluación ambiental estratégica.

En cuanto a la planimetría, se incluyen los planos del PDSU y aquellos que se proponen, comprensivos de la clasificación y categorías de suelo urbano así como Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.

### *1.6. Clasificación del Suelo*

#### *1.6.1 Según planeamiento general vigente y su adecuación a la LOUA.*

El planeamiento general vigente, PDSU, clasifica el suelo del municipio de acuerdo con las clases legalmente establecidas en su fecha:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable:
  - Protección Sectorial (Protegido)
    - Patrimonio histórico, cultural y arqueológico.
    - Cauces, riberas y márgenes,
    - Flora y fauna.
    - Vías pecuarias

Para su adecuación a las determinaciones establecidas en el Título I de la LOUA, sobre régimen urbanístico del suelo, se tienen en cuenta sus artículos 45, 46 y 47, así como las disposiciones que respecto a los PDSU establece el Reglamento de Planeamiento que establecen 2 clases de suelo con sus categorías correspondientes Y que según la

clasificación del planeamiento vigente, se clasifica como:

- Suelo urbano:
  - Consolidado.
  - No consolidado.\*
- Suelo no urbanizable:
  - De especial protección por legislación específica.
  - De especial protección por planificación territorial o urbanística.
  - De carácter natural o rural.
  - Del hábitat Rural Diseminado.

\* Si se ha llevado a cabo el procedimiento del punto 1.a) de la Disposición Transitoria primera de la LOUA. En el caso de Chiclana no existe esta distinción actualmente.

Y así mismo, para su definición, se tienen en cuenta los criterios establecidos tanto en los citados artículos como en la Disposición Transitoria I de la LOUA y también los criterios, para los ajustes en la clasificación de suelo, establecidos en el artículo 4 del Decreto 11/2.008.

#### *1.6.1.1 Suelo urbano:*

Se corresponde con el suelo que el planeamiento general vigente concreta por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del planeamiento, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general vigente propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos reseñados anteriormente.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Este tipo de suelo se corresponde con las categorías siguientes:

##### *1.6.1.1.1. Suelo urbano consolidado:*

Es aquel que se encuentra en alguna de las circunstancias anteriores y que está urbanizado o tiene la condición de solar. Así mismo, se considera suelo urbano consolidado, aquel que habiendo estado clasificado como urbano no consolidado, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones o circunstancias anteriores. En nuestro caso no existía ni existen suelos urbanos no consolidados.

A este tipo de suelo no le son de aplicación las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA, ni las determinaciones sobre viviendas protegidas.

*1.6.1.1.2. Suelo urbano no consolidado:*

En un PDSU este suelo estará incluido si se llevó a cabo lo dispuesto en el punto 1.a) de la Disposición Transitoria Primera Ley de Ordenación urbanística de Andalucía. Comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

No se incluye en este documento esta categoría de suelo por no existir suelos que respondan a los criterios anteriormente expuestos.

*1.6.1.2. Suelo no urbanizable:*

Es aquel que el planeamiento general clasifica como tal, debiendo adscribirse alguna de las siguientes categorías:

*1.6.1.2.1. De especial protección por legislación específica:*

Se entienden así los:

- Que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación

administrativa, incluidas las delimitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- Que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tales que estén acreditados en el planeamiento sectorial.
- Que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial.

*1.6.1.2.2. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:*

Se entienden así los:

- Que son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio planeamiento general, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Que sean necesarios para la protección del litoral.
- Que sean objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial.

Del resto de categorías que la LOUA establece para el suelo no urbanizable, y que no se incluyen por indicación del Servicio de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, debemos señalar que el municipio de Chiclana no consta con Hábitat Rural Diseminado. Sí presenta suelo especialmente protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Jaén (Resolución de 7 de julio de 1986 y publicado en BOJA el 4 de abril de 2007) que será omitido de los planos de Ordenación pero que se recogerá en planos informativos.

*1.6.1.2.3. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:*

Es el constituido por el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. En el documento de Innecesaridad de Avance que en su día tramitó y aprobó el Pleno municipal no se incluía esta categoría por no existir en el término municipal asentamientos con estas características.

*1.6.1.2.4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:*



Se entienden así los:

- Que se consideran necesarios de preservación por su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Que sean necesarios el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tales que estén acreditados en el planeamiento sectorial.
- Que proceda la preservación de su carácter de no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Que sean improcedentes sus transformación al tener en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

*1.6.2. Clasificación del suelo según esta adaptación:*

*1.6.2.1. Suelo urbano:*

- Consolidado: Se han incluido las zonas ya existentes en la PDSU y sus innovaciones más cuatro zonas destacadas en color en el plano nº O.2 del presente documento:

Los orígenes de Chiclana se remontan a la edad de bronce, ya hay restos en el Cerro de Chiclana, también hay restos ibéricos, romanos y árabes. La conquista por Fernando III de Castilla establece definitivamente el asentamiento. El núcleo urbano se establece a gran altura en torno a la peña sobre la que se levantaba un castillo extendiéndose en torno al cerro de la Atalaya el marcado carácter defensivo y la topografía ha condicionado su estructura, de forma concéntrica y calles muy estrechas con elevadas pendientes.

A finales del siglo XXVIII el 80 % de la población de Chiclana de Segura abandonan el municipio y se fundan cuatro aldeas: Camporredondo, El Campillo, Los Mochuelos, La Porrosa y 130 cortijos. Al quedar tan solo 350 habitantes, el Ayuntamiento decide el abandono total del pueblo y la fundación de un sitio llamado Loma de Mano José, este proyecto no se llevó a cabo pero si muestra la grave crisis por la que atravesó el municipio por esta época.

La altura predominante es de tres plantas en su mayoría son viviendas unifamiliares.

El suelo que se incorpora a la nueva DSU es el siguiente:

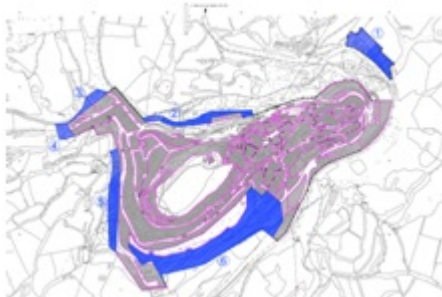
- Suelo Urbano Consolidado (SUC).

En Chiclana, se incorpora prácticamente la misma superficie que catastralmente está

reconocida como urbana en el entorno del actual núcleo urbano con una superficie total de 53.488,78 m<sup>2</sup>.



Catastro



Nueva Delimitación de Suelo Urbano

#### 1. Cementerio Municipal y Tanatorio.

El Cementerio municipal es un equipamiento público municipal que en su momento no estaba incorporado en la Delimitación de Suelo Urbano. El presente documento intenta subsanar este error a la vez que recogemos el Tanatorio municipal y las infraestructuras necesarias adscritas a este y que cuentan con todos los servicios urbanísticos precisos para su destino. La superficie que se incorpora al Suelo Urbano Consolidado es de 6290,13 m<sup>2</sup> siendo la parte ocupada por el recinto del cementerio municipal de 4.465,13 m<sup>2</sup> y la ocupada por el tanatorio de 1.825 m<sup>2</sup>.



2. Entorno a la calle San Juan.

La calle San Juan tiene la infraestructura necesaria para tener en su entorno la condición de Suelo Urbano Consolidado. Los fondos oscilan entre 9,00 y 18,00 metros aproximadamente, con una superficie de 3.985,90 m<sup>2</sup>.



3. Ampliación del Camino de las Hacillas.

Se trata de la ampliación del camino de las Hacillas por la zona noroeste, junto a ella hay una vivienda ya consolidada, cuenta con acceso rodado acabando esta en fondo de saco, así como una nave cuyo fondo edificado se extralimita del actual suelo urbano tiene una superficie de 1.794,61 m<sup>2</sup>.



4. Prolongación de la calle de San Juan.

Suelo urbanizado en su día en 30 metros lineales de calle por el Ayuntamiento de Chiclana para dar servicios a edificaciones existentes. Se incorpora al Suelo Urbano Consolidado una superficie de 1.400,98 m<sup>2</sup>.



#### 5. Entorno Oeste de la Vía de Circunvalación.

Debido al tiempo transcurrido sin modificar el planeamiento municipal de Chiclana de Segura, el municipio ha ido creciendo de una manera natural sobre la vía de circunvalación convirtiéndose esta en una calle más del municipio, construyéndose edificaciones en torno a ella con una superficie de 6.154,63 m<sup>2</sup>.

Se propone un fondo edificable en el entorno de la vía de circunvalación, esta vía está urbanizada, tiene los servicios urbanísticos, calzada pavimentada, saneamiento y alumbrado público.



#### 6. Zona Sur del Entorno de la Vía de Circunvalación.

Zona de similares características a la anterior, en la que ya hay varias edificaciones, con una superficie de 33.862,53 m<sup>2</sup>, con la calzada pavimentada, red de saneamiento y agua y parte del acerado.





#### Camporredondo.

Situado al sureste de Chiclana de Segura, Camporredondo se crea como punto de paso junto a la vía pecuaria del mismo nombre. Su crecimiento y evolución ha sido condicionado por la vía pecuaria, la carretera autonómica A-312, por la topografía del terreno y por el Arroyo de Gutanajas, siendo este el límite natural del núcleo.

Camporredondo no está contenido en ningún planeamiento urbanístico, por lo que su crecimiento y desarrollo se ha llevado a cabo sin regulación expresa.

El presente documento propone clasificar como Suelo Urbano Consolidado los terrenos urbanizados y consolidados por la edificación con una superficie de 57.036,80 m<sup>2</sup>.



#### El Campillo.

Situado al sur de Chiclana de Segura, El Campillo está condicionado por la vía pecuaria “Vereda de Camporredondo”, a lo largo de esta sin respetar sus dimensiones se desarrolla el núcleo principal con una superficie de 42.493,92 m<sup>2</sup>, otros caminos secundarios han servido para establecer la edificación en torno a ellos, el núcleo secundario tiene una superficie de 11.890,87 m<sup>2</sup>.

El Campillo se encuentra dentro de la zona denominada “Cuenca del Guadalmena”, incluida en el Plan Especial del Medio Físico de Andalucía. Esta zona comporta importantes valores paisajísticos y faunísticos que deben ser preservados.



#### La Porrosa.

Se encuentra el oeste del núcleo urbano de Chiclana de Segura, próximo al embalse de Guadalmena y al límite del término municipal.

Es el núcleo más pequeño de Chiclana de Segura, en la delimitación se ha propuesto el Suelo Urbano Consolidado con una superficie de 14.351 m<sup>2</sup>.



#### Los Mochuelos.

Situado al norte del núcleo urbano de Chiclana de Segura, junto a la carretera JA-9100, en el tramo central del término municipal.

El núcleo se desarrolla en torno a la carretera con un crecimiento lineal, a partir de esta surgen varios viales casi perpendiculares a esta con una superficie de 25.391,46 m<sup>2</sup>.

La delimitación de Los Mochuelos se plantea clasificando el Suelo Urbano Consolidado, no obstante, está afectado parcialmente por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Jaén “Cuenca del Guadalmena”, esta zona comporta importantes valores paisajísticos y faunísticos que deben ser preservados.



- No consolidados. No se contempla esta categoría de suelo urbano al no existir suelos preciosos de desarrollos urbanísticos. Tan solo existen algunos equipamientos como el campo de fútbol, que dado su uso y destino actual, no precisa de más infraestructuras, sin perjuicio de desarrollos urbanísticos futuros a través de la figura de la innovación o de un PGOU.

*1.6.2.2. Suelo No Urbanizable:*

a) De especial protección por legislación específica:

- Dominio Público Hidráulico.

Siendo la Normativa aplicable:

- Real Decreto Legislativo 1/01, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/86, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Hidráulico, modificado por el R.D. 9/08, de 11 de enero.
- Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas de Andalucía (en lo que sea de aplicación).
- Decreto 189/02, Plan de avenidas e inundaciones en cascos urbanos de Andalucía.
- Montes Públicos.

Se rigen según la siguiente normativa:

- Ley 2/92, Forestal de Andalucía.
- Ley 43/03, Montes (modificada por la Ley 10/06).
- Decreto 208/97, Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/99, Prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 247/01, Reglamento de Prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Yacimientos.

Se rigen según la siguiente normativa:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Caminos Históricos, Rurales y Vías Pecuarias.

| Vías Pecuarias del Término Municipal de Chiclana de Segura |             |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Denominación                                               | Anchura (m) | Longitud aproximada (m) |
| Cañada Real de Andalucía                                   | 75,22       | 1.200, 00               |
| Vereda de Camporredondo                                    | 20,89       | 13.031,71               |
| Vereda de Las Juntas                                       | 20,89       | 5.000,00                |

La Cañada Real, que no excede de 75 metros, el Cordel con una anchura de 37.5 metros y la Vereda con un ancho de 20 metros, la Colada tiene un ancho variable según deslinda.

Debido a la gran extensión del término municipal, hay un complejo sistema de itinerarios y una externa red de caminos rurales de menor trascendencia.

b) De especial protección por planificación territorial o urbanística:

Se corresponde con los reflejados en planos informativos I-1, I-2, I-3 e I-4 el presente documento e incluye:

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible de Interés Ambiental (SNUP-IA): coincide con los espacios catalogados en el PEPMF de la Provincia de Jaén como CS-1 y FR-3, que además son Lugares de Interés Comunitario (LIC). Se incluyen a nivel meramente informativo.

c) Del Hábitat Rural Diseminado:

No existe este tipo de asentamiento en el municipio.

d) De carácter natural o rural:

Resto de suelo no urbanizable.

#### *1.7. Tramitación.*

Finalmente, por lo que respecta a la tramitación de este documento, la Instrucción 12/2019, se remite a lo previsto para los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano en el Reglamento de Planeamiento estatal.

“7º) De igual modo, el trámite de las adaptaciones se ajustará al mismo trámite a seguir en los PDSU a formular en los municipios sin planeamiento general (ver al respecto el apartado 2.3 de la presente Instrucción).”

En esta sentido el apartado 2.3 establece:

“En este caso también será de aplicación supletoria, lo dispuesto en el artículo 153 RPU.

#### Artículo 153 RPU

1. La delimitación del suelo urbano en los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias que incluyan en su contenido dicha delimitación, se practicará mediante la formulación del correspondiente proyecto, cuya redacción correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. (...)

3. La tramitación del proyecto se acomodará a las reglas de procedimiento establecidas para los Planes Parciales, con la particularidad de que, una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.



4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

No obstante, sobre la tramitación prevista en el RPU, deben prevalecer las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 31 y 32 la LOUA para los planes parciales, no siendo por tanto necesaria, en este caso, ni aprobación provisional ni informe de la Diputación Provincial y, por tanto, se seguirán los siguientes trámites:

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
2. Información al público por 1 mes
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

Dado que el PDSU se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la LOUA, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real, no estará sometido a evaluación ambiental estratégica.”

#### *1.8. Estudio de Sostenibilidad Económica*

La presente documento no supone inversión alguna ni tiene repercusión de carácter económico ya que se trata de poner de manifiesto la situación urbanística de suelos que ya cuentan con las infraestructuras precisas para ser considerados como urbanos, sin perjuicio de las obras de mantenimiento y conservación que con el carácter de obras públicas ordinarias, realice el Ayuntamiento de Chiclana de Segura.

#### *1.9. Resumen Ejecutivo*

Se pretende reconocer la condición urbanística de suelo urbano consolidado, a aquellas zonas del municipio que cumplan con los requisitos establecidos en la legislación urbanística andaluza, de conformidad con los criterios establecidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía en su Instrucción 12/2019. Las nuevas zonas se reflejan en el planos nº O.2-1, O.2-2, O.2-3, O.2-4 y O.2-5 del presente documento.

#### *1.10. Informe Técnico Municipal*

D. Francisco Muñoz Cruz, en su condición de técnico municipal del Ayuntamiento de Chiclana de Segura, informa:

Que con fecha 5 de marzo de 2019 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha acordado instar a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a iniciar las medidas necesarias para agilizar, simplificar y armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio. En cumplimiento de dicho mandato la Dirección General de Urbanismo y

Ordenación del Territorio ha dictado la Instrucción 12/2019 sobre Disposiciones Transitorias de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Que el Ayuntamiento de Chiclana de Segura tiene encomendada a la Diputación Provincial de Jaén, la redacción del documento de Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en base a lo establecido en la citada Instrucción y que posibilita la incorporación como urbanos consolidados aquellos terrenos que tengan las condiciones e infraestructuras legalmente exigidas para ello, al documento de Delimitación del Suelo Urbano vigente.

Que a la vista de la infraestructuras existentes en el municipio, las zonas sombreadas en azul e incluidas en los planos nº O.2-1, O.2-2, O.2-3, O.2-4 y O.2-5, del documento de Adaptación a la LOUA redactado por la Diputación Provincial de Jaén y que es incorpora como suelo urbano consolidado, en consonancia con lo establecido por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la referida instrucción, estos efectivamente cuentan con los servicios urbanísticos necesarios para tener tal clasificación y categoría urbanística, de conformidad con lo establecido en el art. 45 de la LOUA.

Lo cual se informa para que sean incluidos en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la Delimitación de Suelo Urbano de Chiclana de Segura.

En Chiclana de Segura a 26 de abril de 2021.

Chiclana de Segura, 6 de junio de 2022.- El Alcalde-Presidente, SANTIAGO RODRÍGUEZ YESTE.