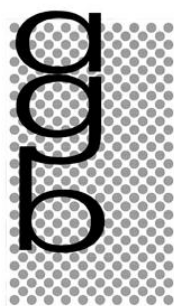


**DIEZ PREGUNTAS FRECUENTES EN LA OFICINA
PARA LAS ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICA**

© UTE Chiclana Gestión Básica



1. ¿Quiénes son objeto de tramitación de expedientes en la OficinaAGB?

- Propietarios de suelo en Áreas de Gestión Básica.
- Propietarios de viviendas en suelo Urbanizable o en Unidades de Ejecución que iniciaron expedientes de regularización conforme a anteriores normativas y cumplan una serie de requisitos establecidos en las nuevas Ordenanzas Regulatoras.

2. ¿Cuándo puedo regularizar o solicitar una licencia de segregación u obra?

El plazo establecido para el inicio de la apertura de los expedientes de regularización es de tres años desde la aprobación definitiva de las Ordenanzas Regulatoras del Proceso de Ejecución, Edificación y Regularización en las Áreas de Gestión Básica.

En estos momentos el borrador del documento se encuentra en la Gerencia Municipal de Urbanismo a expensas de una aprobación inicial en pleno del Ayuntamiento de Chiclana, su posterior publicación en acta pública para que se puedan presentar alegaciones y, por último, la aprobación definitiva también en pleno del Consistorio.

Por otro lado, la licencia de obra y segregación finalizará en un plazo de tres años desde el inicio de la actividad de ejecución; mientras que en los casos de suelo urbanizable donde se establezcan Unidades de Ejecución el periodo es de dos años desde aprobación definitiva de la delimitación de la unidad.

3. ¿Qué papeles necesito?

Hasta la aprobación definitiva de las Ordenanzas no se sabrá con exactitud qué papeles se necesitarán para completar el expediente de regularización, aunque sí se han establecido ciertas categorías de documentos que deberán acreditarse:

- Impreso de regularización para abrir el expediente (desde la oficina o a través de la Web).
- Fotocopia DNI
- Proyecto técnico de regularización u hoja de encargo en caso de prosperar convenio con el Colegio de Aparejadores y Arquitectos de Cádiz
- Documento de compromiso para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización.
- Documentos para acreditar la titularidad.

- Documentos para acreditar la antigüedad de la edificación.
- Documentos que acrediten antecedentes administrativos en la regularización.

4. ¿Cuánto me va a costar la regularización?

Las obligaciones definidas para la regularización, segregación o la realización de obra nueva en Áreas de Gestión Básica son:

- Tasa de regularización, que también se hará pública cuando se divulguen las nuevas Ordenanzas Municipales. En el caso de que el propietario sólo quiera segregar o realizar obra nueva la tasa será distinta. Además, existe la posibilidad de realizar estas acciones de forma paralela para lo que habrá que abonar las correspondientes tasas de forma conjunta.
- Proyecto técnico, pendiente de Convenio con el Colegio de Aparejadores y Arquitectos de Cádiz.
- Costes de regularización (incluidos en el Plan Director de Infraestructuras y que dependen de la ubicación de la parcela en cada una de las áreas de reparto), formados por los costes de urbanización interior y por las conexiones exteriores.

DENOMINACIÓN ÁREA	M2 NETO	UNIDAD APROV.
MAJADILLAS BAJAS	35,89	105,94
EL MARQUESADO	30,22	106,54
DEHESILLA-MAJADILLAS ALTA	26,90	102,76
AVDA LA BARROSA-NOROESTE	29,96	96,76
PINARES DE CHICLANA	28,66	106,70
PAGO DEL HUMO	23,35	113,16
MARAVILLAS-HOZANEJOS	20,82	100,86
QUINTAS-SOTILLOS	30,37	114,90
AVDA DEL MUEBLE	33,87	60,47

- Ajustes de aprovechamiento. Compuesto por la cesión obligatoria y gratuita del 10% del suelo o, en su caso, la compensación establecida por el suelo público. Una vez aplicados los ajustes habrá de designar los correspondientes costes de aranceles notariales y de registro.
- ICIO. Sólo para los casos en los que se lleve a cabo solicitud de licencia de obra nueva habrá que abonar el Impuesto de Construcciones e Infraestructuras de Obra.

5. ¿Cómo se paga?

La cuantía a pagar se establecerá de forma global, es decir, no se harán distinciones entre los distintos costes que componen las obligaciones de la regularización.

Una vez definido el importe total se hará entrega de un depósito previo para iniciar el procedimiento, posteriormente –y tras la propuesta de resolución de la regularización- se liquidará el resto.

6. ¿Cuáles son las posibles consecuencias de la apertura de un expediente de regularización?

- Regularización. Tanto la parcela como su correspondiente edificación cumplen con todos los parámetros establecidos en las Ordenanzas Reguladoras.
- Regularización con disconformidades en los elementos accesorios de la edificación. Estas discrepancias con las Ordenanzas podrán solventarse con facilidad.
- Fuera de ordenación tolerada. Aquellos propietarios que aún teniendo disconformidades sustantivas tanto en su parcela como en su edificación (parcela mínima, edificabilidad, altura) se les otorga el reconocimiento de su propiedad, ya que ha pasado un periodo suficiente en el que prescriben dichas disconformidades. Sin embargo, en estos casos sólo podrán realizarse obras de mantenimiento y conservación, nunca de ampliación, y la propiedad quedará en la situación registral actual.
- No regularización por encontrarse en uso público. Son los casos en los que existen parcelas en zonas definidas como uso público por el PGOU, por lo que no son objetos de regularización y las medidas a tomar serán las establecidas por la GMU.
- Denegación de la regularización por uso incompatible.
- No cumple con requisitos sustantivos para la regularización y, además, no ha pasado un periodo suficiente en el que prescriban dichas disconformidades.

7. ¿Cuándo verá resultados una vez que pague mis obligaciones?

Desde la Oficina para las AGB se ha querido jerarquizar la implantación de infraestructuras en relación a la participación ciudadana de cada una de las nueve áreas de reparto. Es decir, mientras más propietarios de una zona comiencen con el proceso de regularización y cumplan con sus obligaciones antes llegará la urbanización.

Por otro lado, si bien es cierto que la implantación de servicios básicos depende de la implicación de los propietarios, mientras más se demore la regularización de una parcela más aumentarán los intereses y, por tanto, la cuantía del coste global.

Esta ejecución urbanística beneficiará a los propietarios con la implantación de las infraestructuras del Ciclo Integral del Agua, la energía, el viario, las telecomunicaciones y la recogida de residuos. Todas ellas se aplicarán si excepción a todos los viarios públicos, tanto primarios como secundarios, quedando bajo responsabilidad de los propietarios sólo los caminos privados.

8. ¿Qué sucede si ya inicié un expediente de regularización según ordenanzas anteriores?

Todos los propietarios que iniciaron con anterioridad la regularización de su edificación se incorporarán automáticamente al nuevo procedimiento. Para ellos no será necesario volver a solicitar la regularización, sólo estarán pendientes de los ajustes de tasas y documentos necesarios en cada caso.

En concreto, la cuantía económica que ya aportaron en su día se les restará del coste total de la nueva regularización. También se les respetará todos aquellos documentos que sigan estando vigentes.

9. ¿En cuánto puedo parcelar?

Según lo establecido en el PGOU para cada zona concreta de las Áreas de Gestión Básica.

10. ¿Cuándo puedo solicitar una Unidad de Ejecución?

Cuando sin haberse aprobado acuerdo de inicio de la actividad de ejecución usted garantice, con arreglo a otros propietarios que deben representar más del 50% de la superficie del ámbito, la delimitación de Unidad de Ejecución viable técnica y económicamente.

Para cualquier consulta puede visitar la sede de la **Oficina AGB**, sita en Avd. Juan Carlos I 41-45, en horario de 10.00 a 13.00 horas o enviar un correo electrónico a oficina@agbchiclana.es solicitando cita previa o información personalizada.