

---

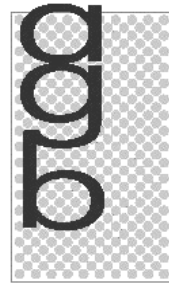
## RESUMEN DE LA REFORMA DE LAS ORDENANZAS DE LAS AGB

La nueva ordenanza aprobada inicialmente en el Pleno Ordinario Municipal celebrado en Chiclana el 30 de Julio de 2.009, pretende sentar las bases para el impulso definitivo al desarrollo de las Áreas de Gestión Básica, que contempla el reconocimiento de gran parte de las viviendas construidas a lo largo unos 18 millones de metros cuadrados (aquellas construidas con anterioridad a la publicación de la aprobación del PGOU, 4 de mayo de 2.007), y permita la gestión urbanística de estos suelos, esto es, poder segregar o edificar las parcelas vacantes en las condiciones establecidas por el Plan para cada zona de ordenanza.

Para afrontar con garantías de éxito esta tarea era necesario abordar la redacción de unas nuevas ordenanzas que, en un ejercicio de carácter integrador, recondujera todos los antecedentes legales realizados y ofreciera una solución definitiva tanto al procedimiento de legalización de edificaciones como a la gestión urbanística del suelo en las Áreas de Gestión Básica. A tal fin se redactó un borrador de Ordenanzas Municipales reguladoras del proceso de ejecución, edificación y regularización en las Áreas de Gestión Básicas en Octubre de 2008, que no fueron aprobadas al recibir el rechazo de los propietarios y colectivos vecinales, que reclamaban un proceso en el que se tuvieran en cuenta dos consideraciones fundamentalmente:

- La flexibilización en los criterios y calidades de la urbanización, que permitan asumir a los interesados unos costes de urbanización más asequibles y acordes a su realidad social.
- La posibilidad de afrontar el proceso de una manera gradual, por fases, que posibilite por tanto el fraccionamiento de los pagos.

Es por ello que se hace aconsejable continuar la gestión urbanística conforme a las bases establecidas en las Ordenanza Municipal Reguladora del Proceso de Ejecución Urbanística

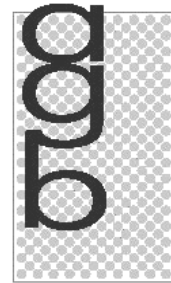


en las AGB, publicadas en el BOP de Cádiz el 18 de Octubre de 2.006, completándola con aquellas modificaciones que aceleren los trámites y posibilite la asunción de las cargas, especialmente las derivadas de los ajustes de los aprovechamientos urbanísticos. Con estos criterios se propone esta reforma de las ordenanzas que se estructura en cinco capítulos, nueve disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias sobre la adaptación de los expedientes de regularización tramitados con anterioridad, una disposición derogatoria única y una disposición final primera; además de un anexo sobre la determinación de las cargas urbanísticas.

De esta manera en el **Capítulo I** se establecen los criterios generales relativos al objeto y ámbito de aplicación de las ordenanzas, que son las nueve áreas de gestión recogidas en el PGOU, así como los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos incluidos en ellas.

El **Capítulo II** establece los instrumentos necesarios para la gestión urbanística, esto es, las condiciones generales de la urbanización, que servirá como punto de partida para determinar las cargas urbanísticas consecuencia de los deberes vinculados al régimen del suelo:

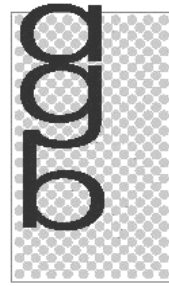
- Costear las obras de urbanización de forma proporcional a la cuota de propiedad. **(Art.13)**
- El deber de cesión 10% del aprovechamiento medio del área aplicada a la parcela objeto de la tramitación, en concepto de las plusvalías generadas por la transformación a suelo urbano. **(Art.19)**
- Las cesiones de suelo destinado por la ordenación a usos públicos: viales, espacios libres, equipamientos y demás dotaciones públicas, o en su caso, el sistema de compensación que equilibra las diferentes situaciones respecto a los excesos y defectos de edificabilidad atribuida o construida en cada parcela. **(Art.20)**



Una de las claves para el éxito en la aplicación de estas ordenanzas es que **facilitan la asunción por parte de los propietarios de los costes de urbanización a los expedientes tramitados en el período voluntario de 2 años**, gracias a la reducción de éstos fundamentadas en la flexibilización de las exigencias, eliminando partidas innecesarias en relación a las infraestructuras básica, a la coyuntura económica actual y a la reducción de los gastos de gestión de un 5 a un 3% respecto a las ordenanzas de octubre de 2.008. A su vez se recoge el compromiso municipal de participar en la financiación del coste de urbanización en importe equivalente al 25% del patrimonio municipal de suelo generado en la gestión de las propias áreas (**Art. 8, Párrafo 2**). Además en la liquidación individualizada se podrán deducir aquellas obras existentes financiadas por los propietarios que sirviendo al Área supongan un ahorro de las inversiones existentes.

La ordenanza además facilita el abono de los costes de urbanización mediante el establecimiento de varios plazos: un primer pago inicial a cuenta de los costes de urbanización en el momento de la presentación de las solicitudes, por importe equivalente a 5 euros por metro cuadrado de parcela. Posteriormente antes de la resolución del expediente, se hará efectivo el resto de los costes de urbanización pudiéndose admitir un aplazamiento del 40% del importe total derivado del hecho de que la propia obra urbanizadora se vaya a acometer de manera faseada, garantizando en una primera etapa los servicios básicos para el suministro de agua potable y electricidad, así como la recogida de aguas fecales y pluviales, y aplazando los acabados superficiales, mobiliario y alumbrado públicos.

En parcelas con superficie superior a 6 veces la parcela mínima se podrá hacer efectivo el pago de los costes de urbanización así como los relativos a las cesiones del 10% y ajustes de aprovechamiento mediante la entrega de una superficie apta para edificar y con valor semejante. En el resto de casos se podrá prestar compromiso de abono en el plazo máximo de tres años de los importes correspondientes a la cesión del 10 % junto con los ajustes de

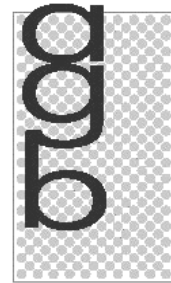


aprovechamiento, garantizando mediante una inscripción registral de dicha afección. (**Art. 13, 19 y 20**).

Una vez adoptado el acuerdo de inicio de la gestión urbanística, tras la aprobación definitiva de la ordenanza, los interesados podrán tramitar los expedientes, incorporando de manera automática los tramitados con las anteriores ordenanzas, de tal manera que cuando se alcance una participación de un **25% en la superficie de un ámbito** concreto, la Gerencia Municipal de Urbanismo procederá a la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización de ese ámbito.

De esta manera, el faseado de la urbanización se extiende, además de a la implantación de los servicios urbanos, a la propia gestión y ejecución del proceso, permitiendo definir ámbitos de ejecución prioritaria (**art. 9**) en los que se puedan adoptar el **acuerdo definitivo** de iniciación de actividad de ejecución constatando **que las solicitudes alcanzan el 50%** correspondiente al suelo de dicho ámbito, **o** sin alcanzarlo, porque sea considerado una **actuación con carácter extratéjico**, **o** bien porque sea un **desarrollo en continuidad con la ciudad** consolidada o de fácil conexión con las infraestructuras existentes. De esta manera se podrán otorgar, de manera excepcional, licencias de edificación simultáneas a las de urbanización, para aquellas parcelas que cuenten con la posibilidad de conectar con los servicios urbanos básicos aún con medidas provisionales. (**Art 23**)

El **Capítulo III** desarrolla y fundamenta el mecanismo para equilibrar los desajustes producidos, formulando las reglas que permiten un reparto justo y equitativo de las obligaciones urbanísticas que compense las situaciones deficitarias frente al planeamiento, y garantice la obtención, por parte de la Administración, de los suelos con destino a uso público así como el 10% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento.

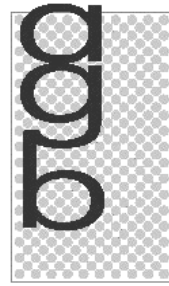


El **Capítulo IV** articula la gestión del suelo en lo relativo a licencias en las áreas: segregación, nueva edificación u obtención de condición de solar, para aquellos propietarios que quieran involucrarse en el proceso de consolidación del suelo sin necesidad de tramitar una licencia de obra. La virtud de las ordenanzas es que permite **iniciar las obras de edificación** simultáneas a las de urbanización o en su caso cuando quede garantizada la conexión a los servicios urbanos básicos, ya sea por su proximidad al núcleo urbano consolidado o a infraestructuras existentes. (**Art. 23**)

Una de las singularidades fundamentales e innovadoras en este proceso es que permite una gestión asistemática, es decir que cada propietario podrá tramitar su expediente sin necesidad de acuerdo previo con el resto de propietarios de las parcelas pertenecientes a su área, si perjuicio que la gestión se vea acelerada por la concentración de voluntades de los interesados en integrarse en el proceso en un ámbito determinado. No obstante el **Capítulo V** recoge las bases para la solicitud por parte de los interesados de la delimitación de unidades de ejecución, mediante el sistema de compensación, ajustándose a la forma sistemática que establece la LOUA.

Las **disposiciones adicionales** formulan los pormenores del procedimiento de legalización o regulación que, una vez en vigor las ordenanzas, queda abierto en un plazo de dos años para la tramitación de expedientes nuevos de regularización que deberán presentar, además de las acreditaciones sobre la titularidad de la parcela y de la antigüedad de la edificación, Proyecto de Legalización u Hoja de Encargo al Colegio Oficial para la elaboración de la Documentación Técnica de Regularización, que garantice las condiciones de seguridad, estabilidad y habitabilidad para su uso. Además deberán practicarse el abono a cuenta de las cantidades correspondientes a las cargas urbanísticas y las tasas. Para las licencias el plazo se extiende a tres años.

Una vez cumplimentada esta fase, el expediente queda a la espera de su verificación jurídica y técnica que derivará en la **resolución de los expedientes** en las siguientes formas:



- Aprobación de la Legalización, cuando cumpla con todas las condiciones establecidas en el PGOU para su zona de ordenanza.
- Regularización de la Edificación con disconformidades no sustantivas, cuando se constaten diferencias relativas a la ocupación, retranqueos o aspectos estéticos.
- Declaración de Fuera de Ordenación Tolerado, para edificaciones con más de cuatro años, cuando incumpla con algunos de los parámetros sustantivos relativos a la parcela mínima, altura y edificabilidad.
- Denegación de la solicitud, en situaciones contrarias al uso o para aquellas edificaciones con antigüedad inferior a cuatro años que estén fuera de ordenación.

En las **disposiciones adicionales octava y novena** se determinan los efectos sobre el sobreseimiento de los expedientes de regularización incoados para las resoluciones de expedientes favorables o fuera de ordenación tolerada, así como la reducción de las multas para los expedientes sancionadores en un 50 % y hasta un 75% cuando finalicen conforme a una de las resoluciones favorables enunciadas anteriormente.

En el anexo a los ordenanzas, se incorporan las tablas para la valoración de los costes de urbanización (tabla I) estableciendo su reparto por unidad de aprovechamiento, y en las Tablas II y III se procede a la valoración de los aprovechamientos urbanísticos para la determinación de las compensaciones del 10% y excesos, según las reglas de la Ponencia de Valores, aplicando el coeficiente de reducción (40%) correspondiente a suelos pendiente de desarrollo. Por lo que estos valores quedan sujetos a las revisiones que se puedan realizar de la propia ponencia, o bien como consecuencia de los justiprecios expropiatorios o cualquier alteración en los ajustes de aprovechamiento.