



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 24/07/2014

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



Ayuntamiento de Umbrete

**REFUNDIDO DE DOCUMENTO TÉCNICO (INCLUYE RESUMEN EJECUTIVO)
PARA LA MODIFICACIÓN DEL ART. 37 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE
LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL A LA L.O.U.A. DEL
MUNICIPIO DE UMBRETE.**

**D. LUIS ALFONSO MIR ÁLVAREZ, ARQUITECTO MUNICIPAL.
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
JUNIO 2014**



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

1. INTRODUCCIÓN.

Por encargo del Ayuntamiento de Umbrete, con CIF: P-41.094.400-D y domicilio en Plaza de la Constitución nº 8, representado por el Sr. Alcalde Presidente D. Joaquín Fernández Garro, se redacta "Documento Técnico (incluso Resumen ejecutivo) para la Modificación del Art. 37 de la Normativa de la Adaptación Parcial del Planeamiento General a la LOUA, de 16 de Abril de 2009 en Umbrete".

Este documento ha sido redactado por Luis Alfonso Mir Álvarez, Arquitecto Municipal.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Umbrete es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de Abril de 2001. Asimismo, el Ayuntamiento aprobó con fecha 16 de Abril de 2009, la Adaptación Parcial a la LOUA en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 11/2008, adaptando su clasificación original al estado actual del planeamiento.

3. OBJETO DEL PROYECTO.

3.1 Antecedentes.

El texto del documento de Adaptación parcial a la LOUA omite (por error) la redacción del Artículo 37.- "Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo urbano y apto para urbanizar. Plazos de ejecución", de la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias municipales de Umbrete, de 27 de Abril de 2001.

3.2 Justificación urbanística.

Según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 18. Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

...

2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

- a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.*
- b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.*
- c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.*

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.*

...

Artículo 148.- Edificación de parcelas y solares.

"2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

3.3 Objeto del Proyecto.

Se propone la siguiente redacción del artículo 37 de la Normativa urbanística del planeamiento general de Umbrete, adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente:

Artículo 37.- Régimen general de derechos y deberes. Plazos de ejecución.

1. Régimen general de derechos:

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

2. Régimen general de deberes:

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d) Observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
- e) Protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- f) Cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
- g) Observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
- h) Sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

- a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

en las Normas Particulares de este Plan.

- b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
- c) Solicitar y obtener la licencia municipal de edificación en el plazo de dos (2) años, prorrogables anualmente por causas que el Ayuntamiento considere justificables, desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
- d) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
- e) Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

La no observación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

Según lo establecido por el Artículo 19 de la LOUA, el contenido de este resumen ejecutivo:

- El objetivo de la Modificación es la inclusión del artículo 37 de la Normativa urbanística del planeamiento general de Umbrete, adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente, que por error no había sido incluido en el documento original.
- La delimitación del ámbito se extiende en general a todo el término municipal. En cuanto al Régimen de Deberes los propietarios de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable quedan sujetos además a una relación de obligaciones.
- La Modificación 6ª no suspende la ordenación o procedimientos de de ejecución o de intervención en ningún ámbito.

Y para que conste y surta efectos oportunos donde proceda, expido este informe por orden y con el visto bueno del Sr. Teniente-Alcalde, en Umbrete a doce de junio de dos mil catorce.

Arquitecto Municipal.

Ayuntamiento de Umbrete
DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo. Luis Alfonso Mir Alvarez.