

LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGION DE MURCIA



Región de Murcia
Consejería de Fomento, Obras Públicas
y Ordenación del territorio

Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo

LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGION DE MURCIA

REQUERIMIENTOS PARA LA REVISIÓN DE LA LEY DEL SUELO

- El nuevo escenario socioeconómico demandaba una revisión legal, no coyuntural, sino de futuro.
- La superación de la crisis requiere la eliminación de barreras y trabas a la actividad económica.
- Superar el clima de desconfianza e incertidumbre.
- Simplificación de los procesos y trámites.
- Nuevas formas de gestión e intervención para los procesos urbanísticos paralizados.
- Adaptación a la legislación básica estatal y a la legislación sectorial.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (BORM de 6 de abril de 2015)

Deroga íntegramente la Ley del Suelo anterior (D.L.1/2005 de 10 de junio)

En vigor desde el 6 de mayo de 2015

PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA LEY

- **Mantenimiento de los principios de la Ley del Suelo regional anterior**, en todo lo que no contradiga la legislación básica estatal y estructurada como código único de las materias relativas a la ordenación territorial y urbanística.
- **Adecuación a la legislación básica estatal**. Actualmente el R.D.L. 2/08, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y la reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que modifica parcialmente la anterior.
- **Ley tributaria de nuestra tradición legislativa**. La revisión ha tenido en cuenta las peculiaridades de la Región de Murcia, sin perder las referencias a la legislación histórica y a la de otras Comunidades Autónomas.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Principios inspiradores y fines específicos

- **Autonomía Municipal en materia de Urbanismo:** salvo en aquellas competencias atribuidas a la administración regional.
 - **Coordinación de todas las administraciones:** estatal, autonómica y municipal, conforme al marco competencial constitucional, integrando la tramitación ambiental para evitar duplicidades.
 - **Versatilidad en la aplicación de los instrumentos de planificación:** adaptación a las circunstancias y coyunturas económicas y demandas sociales.
 - **Sostenibilidad ambiental, social y económica:** equilibrio, en términos razonables, entre los criterios de sostenibilidad y desarrollo, en una región en proceso de transformación y modernización.
 - **Participación de la iniciativa privada:** en aplicación del principio de subsidiariedad, sin perjuicio del carácter público de la función urbanística.
- Seguridad Jurídica:** Eliminar incertidumbres y propiciar la mayor seguridad jurídica para los agentes sociales, simplificando trámites y procedimientos.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- **Agilización de trámites** para el impulso de la actividad económica, simplificando trámites y títulos habilitantes para usos y construcciones, como la declaración responsable y la comunicación previa.
- **Adaptación a las nuevas disposiciones legislativas** relacionadas con el urbanismo y la ordenación territorial, ley básica estatal de suelo y legislación medioambiental y sectorial y el Convenio Europeo del Paisaje.
- **Actualización de los instrumentos de ordenación del territorio** para reforzar y hacer más efectiva la política territorial de la Comunidad Autónoma.
- **Revisión de aspectos y determinaciones** tras la experiencia práctica de la legislación anterior, precisando conceptos urbanísticos relativos al régimen del suelo, el planeamiento, la gestión y la protección de la legalidad.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Cambios más significativos

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- **Clasificación del Suelo.**
- **Actuaciones de transformación urbanística.**
- **Deberes en suelo urbano consolidado.**
- **Deberes en suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable.**
- **Cesiones de aprovechamiento y reservas de suelo VPP**
- **Supuestos de aplicación reserva de VPP**
- **Moratoria de aplicación reserva de VPP**
- **Régimen transitorio y excepcional del suelo.**
- **Usos y obras provisionales.**
- **Régimen de fuera de ordenación y de norma.**

PLANEAMIENTO URBANISTICO

- **Estructura General y Orgánica del Territorio .**
- **Sistema General de Equipamientos. Estándar dotacional**
- **Sistema General de Espacios Libres y estándar local.**
- **Estándares en Supuestos especiales**



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Clasificación del suelo.

- El suelo urbano consolidado se identifica con el suelo urbanizado de la ley Estatal. Se precisa que la ejecución y clasificación puede hacerse por unidades de actuación completas.
- Se diferencian las U.A. en suelo urbano sin consolidar (nueva urbanización) de las U.A. en suelo consolidado (reurbanización o dotación).
- El suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística pasa a ser el residual (el que no resulta necesario o idóneo para su urbanización).
- Se precisa la posibilidad de calificación de los suelos no urbanizables como Sistema General para su vinculación o adscripción para su cesión gratuita.
- La clasificación de suelo urbanizable requerirá justificar que es adecuado y suficiente (preciso) para atender las necesidades que lo justifiquen a corto, medio o largo plazo, de forma que comporte (sectorizado) o posibilite (sin sectorizar) su transformación urbanística.
- El suelo urbanizable sectorizado debe comprometerse para su ejecución.
- El suelo urbanizable sin sectorizar pasaría a tener la condición de sectorizado con la aprobación del planeamiento de desarrollo.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Actuaciones de Transformación urbanística.

Cesiones de aprovechamiento y Reservas de suelo para VPP.

Se mantiene la cesión de aprovechamiento del 10% dentro de la horquilla 5-15% que permite la ley estatal, aplicando las excepciones previstas:

- Reducción a 0% en actuaciones de renovación de SU Consolidado (salvo incrementos de aprovechamiento no requeridos para asegurar la viabilidad y en actuaciones de dotación)
- Reducción al 5% en SU sin consolidar, por razones justificadas de viabilidad.
- Se podrá elevar al 20% en SU sin consolidar o Suelo Urbanizable, cuando se destine a VPP.

La cesión de aprovechamiento será siempre libre de cargas para el Ayuntamiento y puede sustituirse por su valor equivalente (si hay mutuo acuerdo)

Se compagina la cesión de aprovechamiento con la reserva obligatoria del 30% para VPP en nuevas actuaciones, no previstas en el planeamiento vigente, o con incremento de aprovechamiento residencial, de forma que al Ayuntamiento se ceda opcionalmente suelo para vivienda protegida (20%), asumiendo el 10% restante el promotor.

Se aplica la excepción prevista en la ley 8/13 para determinadas actuaciones (suelo urbano consolidado) y sobre los incrementos de edificabilidad sobre la ordenación vigente, así como la moratoria establecida en la D.T.2ª de la Ley 8/13.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Deberes en suelo urbano consolidado (urbanizado)

- No hay cesión de aprovechamiento en suelo urbano consolidado, salvo el supuesto de Unidades de Actuación de renovación urbana con incrementos de aprovechamiento que no se justifiquen necesarios para garantizar su viabilidad.

La cesión será del 10% sobre el incremento, o su valor equivalente.

- En actuaciones de dotación (no necesarias) siempre se le exigirá el 10% de cesión sobre los incrementos de aprovechamiento (o su valor equivalente).
- Se exime en ambos casos la reserva obligatoria de suelo para VPP, conforme a la ley estatal, puesto que en ninguno de los supuestos se trata de nueva urbanización.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Deberes en suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable

- Se asimila el régimen de deberes vinculados a su transformación urbanística del suelo urbano sin consolidar con el del suelo urbanizable, salvo en la cesión de aprovechamiento y en los estándares dotacionales.
- La cesión de aprovechamiento será, en general, del 10%, que podrá ser del 20% (opción para el promotor) si se destina a VPP.
- En suelo urbano, la cesión podrá reducirse a la mitad cuando el PGMO así lo prevea y se justifique necesario para su viabilidad.
- La reserva obligatoria de suelo para VPP, conforme a lo que establezca el PGMO y como mínimo del 30% de la ley estatal, según las fechas y condiciones recogidas en las Disposiciones Adicional 4ª (fechas de inicio) y D. Transitoria 4ª (moratoria) de la LOTURM.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Distribución de Aprovechamiento (con Reducción) en Suelo Urbano sin consolidar	Aprovechamiento Total	Vivienda Libre (70%)	Vivienda Protegida (30%)
<u>Cesión proporcional (LSRM):</u>			
Propietarios	95%	66,50%	28,50%
Ayuntamiento	5%	3,50%	1,50%
<u>Cesión opcional (LOTURM):</u>			
Propietarios	90%	70%	20%
Ayuntamiento	10%	0%	10%



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Distribución de Aprovechamiento en <u>Suelo Urbanizable</u>	Aprovechamiento Total	Vivienda Libre (70%)	Vivienda Protegida (30%)
<u>Cesión proporcional (LSRM):</u>			
Propietarios	90%	63%	27%
Ayuntamiento	10%	7%	3%
<u>Cesión opcional (LOTURM):</u>			
Propietarios	80%	70%	10%
Ayuntamiento	20%	0%	20%



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

En resumen, las reservas mínimas para VPP en la LOTURM serían las siguientes:

En suelo urbano consolidado no se exige reserva de suelo para VPP, ya que no hay actuaciones de nueva urbanización.

En suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable(*), se establecen dos opciones para la distribución de la reserva del 30% de aprovechamiento residencial para VPP:

- a) Cesión proporcional de aprovechamientos entre Ayuntamiento (3%) y propietarios (27%)
- b) Cesión opcional: solo VPP (20%) al Ayuntamiento y 10% propietarios.

(*) Estas reservas solo serían exigibles sobre los incrementos de aprovechamiento producidos tras el 1/7/2008, conforme se establece en la disposición adicional 4ª y la moratoria de la D.T.4ª



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

D. Adicional 4ª. Supuestos de aplicación de la reserva para Vivienda Protegida.

La reserva mínima de suelo destinado a VPP, se realizará en relación con el inicio del instrumento de planeamiento que produzca el cambio de ordenación.

Cambio de ordenación : la clasificación de suelo para un uso residencial no previsto o el incremento de la edificabilidad residencial, (mediante revisión o modificación de planeamiento general o, en su caso, planeamiento de desarrollo).

- Instrumentos de planeamiento iniciados a partir del 1 de julio de 2008, reserva del 30% para actuaciones en suelo urbano sin consolidar y urbanizable.

La reserva se aplicará sobre los incrementos de edificabilidad residencial, con relación a la ordenación anteriormente vigente.

Podrá distribuirse entre distintas unidades de actuación y sectores incluidos en el ámbito del plan, justificando su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y no podrá acumularse en una sola unidad o sector más de un 50% de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

- Instrumentos de planeamiento iniciados entre el 15 de junio de 2004 y el 1 de julio de 2008, reserva del 10% en suelo urbanizable de uso residencial, excepto los de mínima densidad. (s/Ley regional del suelo)



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Disposición Transitoria 4ª. Moratoria de aplicación de VPP.

Aplicación de la moratoria de la ley estatal, durante un máximo de 4 años (28/6/2017)

Suspensión de la reserva de suelo para VPP para aquellos instrumentos o actuaciones que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se justifique la existencia de un % de VPP construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 % de las VPP previstas o resultantes del planeamiento y una evidente desproporción entre la reserva exigible y la demanda real con posibilidad de acceso.
- b) Que no cuenten con la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Se declarará con la aprobación definitiva del planeamiento que corresponda, cuantificando en su ámbito la proporción entre la reserva y la demanda real, constatada mediante el registro público de demandantes del municipio y siempre que se garantice la atención de la demanda.

Mediante orden del Consejero se regulará la forma de justificación.

El Consejo de Gobierno podrá modificar este régimen, en función de las previsiones y cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Régimen transitorio y excepcional del suelo.

Además de la regulación del régimen del suelo establecido en el planeamiento urbanístico para cada clase y categoría de suelo, la ley establece un régimen transitorio, aplicable hasta tanto se produzca su transformación urbanística y un régimen excepcional para determinados usos y actuaciones, sujetos a un procedimiento específico de autorización por la administración regional, por razones de interés público.

El régimen transitorio, es aplicable solo para usos económicos o dotacionales, tanto en suelo urbano como urbanizable y debe respetar la ordenación establecida en el planeamiento, bien sea pormenorizada o preordenación básica (*o se haya aprobado inicialmente el planeamiento de desarrollo*).

El régimen excepcional de edificación y usos, se aplica al suelo no urbanizable y también en suelo urbanizable sin sectorizar, aunque en este caso tiene también carácter transitorio, hasta tanto se desarrolla el sector. Se ha incluido la exigencia de estudio de paisaje para su adecuada inserción territorial.

Tanto en suelo urbanizable sin sectorizar como en suelo no urbanizable tendrán cabida aquellos usos ligados a la utilización racional de los recursos naturales, propios de cada zona según establezca el planeamiento general, que no requerirán autorización excepcional (*tampoco en ningún caso la vivienda ligada a la actividad productiva*).



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Usos y obras provisionales

- Podrán autorizarse, en cualquier clase de suelo, usos, obras e instalaciones provisionales cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico con tal carácter y no sean incompatibles con la ordenación urbanística por no dificultar su ejecución.

Precisión: en suelo no urbanizable, solo usos e instalaciones, (no edificaciones) y requerirá informe de la D. G. de Urbanismo.

- Se podrán admitir, con los requisitos señalados por la ley y, en su caso, el planeamiento, en todas las clases y categorías de suelo, tanto si están pendientes de ordenación como ya ordenados, con los requisitos y garantías exigidos.
- En suelos ya ordenados se exige además que no se incumplan los plazos de urbanización o edificación fijados por el plan.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Régimen de fuera de ordenación o de norma

Se precisa el régimen de “**fuera de ordenación**” para edificaciones incompatibles con la ordenación y que deben quedar identificadas en el mismo. En todo caso, las que impidan la ejecución de viales y dotaciones públicas previstas.

Como novedad se define el régimen de “**fuera de norma**” para edificaciones no incluidas en fuera de ordenación pero que incumplen alguna condición normativa.

En fuera de norma se admitirán, además de los usos provisionales permitidos en fuera de ordenación, actividades económicas y obras de ampliación, reforma y mejora que no agraven el aspecto normativo que determinó su disconformidad.

Posibilidad de regularizar numerosas edificaciones e instalaciones desajustadas en cuestiones como separación a linderos, ocupación, alturas, voladizos, etc.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Estructura General del Territorio. Sistema General de Equipamientos

Se precisa la definición del Modelo de Desarrollo Territorial y urbano, constituido fundamentalmente por la Estructura General y Orgánica del territorio, integrada por los Sistemas Generales determinantes de su desarrollo.

Se fija ahora la dotación mínima de SG de Equipamientos públicos graduada según tres niveles de población a partir de los Valores Guía de referencia de las funciones urbanas (O.20/9/2010).

- Nivel mínimo / 4m²/UMR/ Municipios < de 20.000 hab. (28 municipios)
- Nivel medio / 8 m²/UMR/ Municipios entre 20 y 100.000 hab. (15 municipios)
- Nivel superior/ 13 m²/UMR/ Municipios > 100.000 hab.(Murcia y Cartagena)

Este estándar se complementa con el de dotaciones locales de planes parciales, que se unifica en 20m²/UMR para cualquier categoría, lo que supone una importante reducción de la excesiva carga que suponía para sectores de aprovechamiento reducido (hasta 50m²/UMR)

Para sectores de actividad económica la reducción es mucho más significativa, con un estándar de 5m²/100m²C, lo que equivale a un porcentaje de entre el 1,25% al 3,75% del sector, según el aprovechamiento (frente al 5% anterior)

Para sectores de usos mixtos, el estándar se aplicará de forma proporcional.



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Sistema General de Espacios Libres y estándar local

Se mantiene la dotación mínima de S.G. de Espacios Libres destinado a parques y jardines en 20m²/UMR.

Se precisa que podrán formar parte del SGEL los espacios naturales que se justifiquen y se califiquen para su obtención como preferentes y constituir reservas de suelo protegido por sus valores naturales, de titularidad pública, no computables en el estándar de parques y jardines.

Se mantiene el estándar dotacional de espacios libres locales del 10% del sector como mínimo y el indicador de 10m²/100m²C a efectos cuantificativos.

Solo la modificación del SGEL requeriría aprobación por Consejo de Gobierno



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Estándares en supuestos especiales

Planes Especiales : Los estándares se fijarán en el PGMO, conforme a los requerimientos específicos.

Planes Especiales no previstos en el Plan General, tanto en suelo urbano o urbanizable, que conlleven incrementos, de aprovechamiento se aplicarán los siguientes estándares:

- En **suelo urbano consolidado** (actuaciones de dotación o renovación urbana) los de SS.GG. del PGMO:

20m²/100m²C de SGEL

4m²/100m²C, 8m² ó 13m² de SGEQ (s/municipio)



LEY DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA

Estándares en supuestos especiales (...)

- En **suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable** (nuevos desarrollos) además de los SS.GG., se establece una dotación local de $30\text{m}^2/100\text{m}^2\text{C}$, **libremente distribuido** entre espacios libres y equipamientos, según necesidades específicas .
- *(equivalente a la suma de 10m^2 de EL + 20m^2 de EQ de los planes parciales).*

Este estándar se reducirá a la mitad ($15\text{m}^2/100\text{m}^2\text{C}$) en uso de actividad económica y proporcionalmente en usos mixtos.

- En **suelo urbano o urbanizable especial ordenado mediante planes de adecuación urbanística** (huertas tradicionales) la dotación local se mantiene en $25\text{m}^2/100\text{m}^2\text{C}$, tal y como estaba en la LS, libremente distribuida, precisándose que este estándar es independiente del de SS.GG. establecido en el PGMO.

