



MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, APROBADAS POR DECRETO 57/2004, RELATIVA A LA RESERVA Y FOMENTO DE USOS TURÍSTICOS

AVANCE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia tiene por objeto:

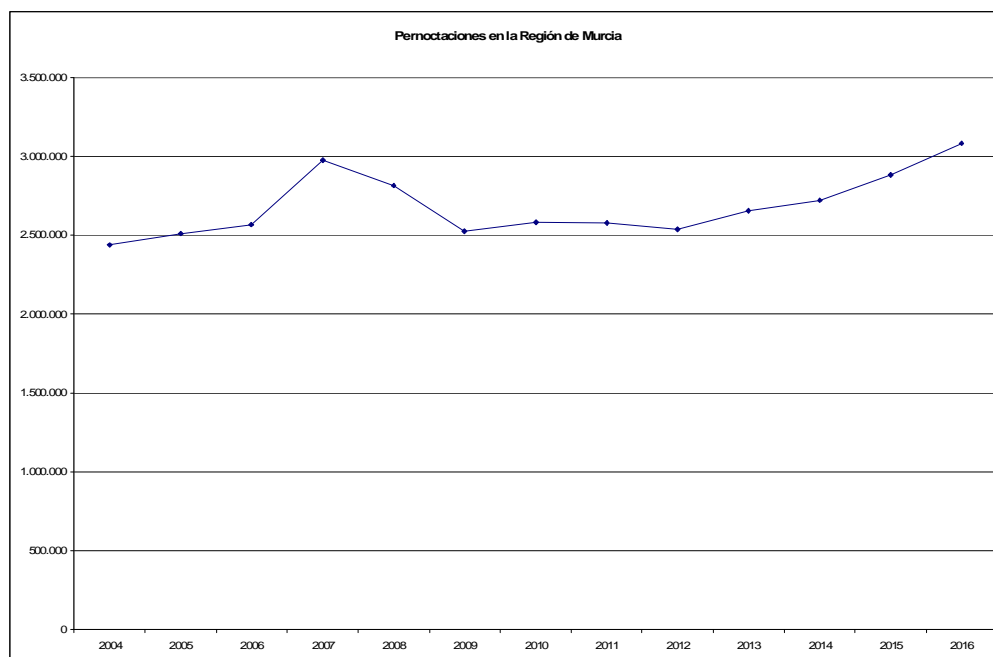
- Acotar las reservas de suelo para uso turístico a las zonas donde exista demanda, sin condicionar el desarrollo de los suelos residenciales.
- Extender las medidas de fomento del uso hotelero a todo el ámbito de la norma.

2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO DURANTE LOS AÑOS DE VIGENCIA DE LA NORMA:

Según los datos disponibles del sector, en los años transcurridos desde la aprobación de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, el turismo de la Región de Murcia ha mantenido una línea de moderado aumento, pero en la que se han notado los efectos de la crisis.

El número de pernoctaciones en la Región muestra en general una línea ascendente afectada por el altibajo del periodo 2007-2009 donde se manifestó de forma pronunciada los efectos de máxima expansión y de la crisis.





En relación con el desarrollo del sector turístico, diversas administraciones y colectivos se han pronunciado sobre la necesidad de adecuar la normativa a la demanda actual. La Cámara de Comercio de Cartagena manifestó, mediante escrito dirigido a la entonces denominada Dirección General de Territorio y Vivienda, la necesidad de adecuar la redacción del artículo 43 de las DPOL a la demanda turística real. En el Foro de Participación de los Ayuntamientos afectados por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, celebrado el siete de octubre de 2013, se puso de manifiesto la necesidad de modificar la normativa que, manteniendo el modelo vigente, que se considera válido en sus planteamientos básicos, posibilite adecuar sus determinaciones para una mejor y más eficaz aplicación y desarrollo, teniendo en cuenta la actual coyuntura socioeconómica.

Así mismo, debe considerarse que durante estos años se han aprobado diversas disposiciones que afectan al sector turístico como la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, del Turismo de la Región de Murcia orientada a facilitar la inversión productiva; y la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia que recoge en el artículo 116 la posibilidad de aplicar primas de aprovechamiento para usos alternativos al residencial como el hotelero.





3. EL DESARROLLO URBANO DEL LITORAL:

El estado del planeamiento general de los municipios integrados en el ámbito del instrumento de ordenación territorial se muestra en el siguiente cuadro:

| PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL | | | | | | |
|--------------------------------|---------|----|------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| MUNICIPIOS | VIGENTE | | | EN TRAMITACIÓN: Plan General | | |
| | PG | NS | Aprobación Definitiva (BORM) | Avance (BORM) | Aprobación Inicial (BORM) | Aprobación Provisional (Acuerdo) |
| AGUILAS | ✓ | | 06-09-93 | 08-02-05 | 09-10-06 | 15-06-17 |
| ALCAZARES (LOS) | | ✓ | 30-06-86 | 07-01-03 | 26-11-04 | |
| CARTAGENA | ✓ | | 14-04-87* | | | |
| FUENTE ALAMO | | ✓ | 02-10-01 | 11-07-05 | 18-12-06 | |
| LORCA | ✓ | | 19-06-03 | | | |
| MAZARRÓN | ✓ | | 18-12-89 | 26-10-06 | | |
| SAN JAVIER | | ✓ | 19-12-90 | 03-10-02 | 16-03-07 | |
| SAN PEDRO DEL PINATAR | ✓ | | 03-10-84 | 27-04-12 | | |
| TORRE PACHECO | | ✓ | 27-06-87 | 16-12-05 | 31-03-09 | |
| UNIÓN (LA) | | ✓ | 10-05-83 | 09-05-02 | 14-01-06 | 06-10-06 |

* Nueva entrada en vigor del PGMO de 1987 por Sentencia del TSJ de 20/05/2015, por la que se suspende el PGMO aprobado definitivamente por Orden de 29/12/2011.

Durante estos años se ha producido un importante incremento de suelo destinado a desarrollos residenciales. Según los datos del estudio de Sectores Residenciales en España 2014 "Estudio sobre la Situación Actual de Ámbitos o Sectores con especial potencialidad edificatoria" incluidos en el Sistema de Información Urbana (SIU), la superficie de las áreas de suelo de desarrollo, la edificabilidad residencial y el número de viviendas previstas alcanza los siguientes valores:

| Municipio | Suelo de desarrollo ha | % sobre el municipal | Edificabilidad total (m2) | Edificabilidad residencial(m2) | Nº de viviendas |
|-----------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Cartagena | 2.660,6 | 4,7 | 11.416.531 | 5.729.420 | 47.831 |
| Fuente Álamo | 1.881,4 | 6,9 | 6.504.602 | 3.744.255 | 28.802 |
| Lorca costa | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |
| Mazarrón | 358,2 | 1,1 | 1.406.753 | 1.341.009 | 10.315 |
| San Javier | 550,2 | 7,3 | 1.653.630 | 905.799 | 6.968 |
| San Pedro del Pinatar | 133,3 | 5,8 | 823.136 | 744.303 | 5.725 |
| Torre Pacheco | 1.289,5 | 6,8 | 4.878.292 | 2.731.744 | 21.013 |
| La Unión | 284,2 | 11,0 | 1.317.608 | 769.920 | 5.922 |





4. MEDIDAS PROPUESTAS:

En relación con la adecuación de la norma a la demanda, la presente modificación suprime la obligación de reserva de suelos para usos turísticos en los ámbitos alejados o mal conectados con la costa o donde existe una demanda de primera residencia consolidada. Con este propósito, se limita el ámbito de reserva de suelo para usos turísticos a los nuevos desarrollos situados entre el mar y la autopista AP-7, eje estructurante de la costa turística murciana. Se exime asimismo a los situados en las zonas de ensanche de los núcleos de población de primera residencia; Subárea funcional Cartagena - La Unión y núcleos de Mazarrón, Tallante, Los Puertos y Cuestablanca.

En relación con el objetivo de fomentar el uso hotelero, la modificación propone extender la prima hotelera, que en la norma actual sólo se aplica en el área Funcional Campo de Cartagena – Mar Menor, a todo el ámbito. Se favorece así la implantación del uso hotelero en el suelo de carácter residencial, que la iniciativa privada considere atractiva desde el punto de vista turístico, sin condicionar su desarrollo.

5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación afecta a los artículos 39, 43 y 51 de la norma y se crea el artículo 64. Los aspectos sustanciales de la modificación se recogen en artículo 43 relativo a la reserva de uso turístico y en el 51 sobre fomento del uso hotelero. La modificación del artículo 39 subsana una omisión de la relación de subáreas integradas en el Área Funcional del Campo de Cartagena; y la del artículo 64 obedece a un motivo de coherencia normativa para extender las medidas previstas en el artículo 51, que solo afectan al Área Funcional Campo de Cartagena – Mar Menor al Área Funcional del Litoral Suroccidental, conforme a los objetivos de la modificación.

Los textos de los artículos y anexos modificados y los comentarios a los mismos se recogen en los cuadros comparativos de los textos vigentes y modificados que se exponen a continuación.





| TEXTO VIGENTE | TEXTO MODIFICADO | OBSERVACIONES |
|---|---|--|
| <p>Artículo 39 Áreas y Subáreas funcionales.</p> <p>El territorio queda dividido en las siguientes Áreas y Subáreas funcionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Área Funcional Campo de Cartagena – Mar Menor. * Subárea Campo de Cartagena. * Subárea La Unión – Portmán – Atamaría. * Subárea Arco Sur * Subárea La Manga – Cabo de Palos. * Subárea Arco Norte. * Área Funcional del Litoral Suroccidental. * Subárea Cartagena – Mazarrón. * Subárea Águilas – Lorca. | <p>Artículo 39 Áreas y Subáreas funcionales.</p> <p><i>El territorio queda dividido en las siguientes Áreas y Subáreas funcionales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * <i>Área Funcional Campo de Cartagena – Mar Menor.</i> * <i>Subárea Campo de Cartagena.</i> * <i>Subárea La Unión – Portman – Atamaría.</i> * <i>Subárea Cartagena – La Unión.</i> * <i>Subárea Arco Sur.</i> * <i>Subárea La Manga – Cabo de Palos.</i> * <i>Subárea Arco Norte.</i> * <i>Área Funcional del Litoral Suroccidental.</i> * <i>Subárea Cartagena – Mazarrón.</i> * <i>Subárea Águilas – Lorca.</i> | <p>Se completa la relación de subáreas integradas en el Área Funcional Campo de Cartagena – Mar Menor, añadiendo el Subárea Cartagena – La Unión, conforme figura en el Plano de Estructura Territorial.</p> |
| <p>Artículo 43 Desarrollos turísticos.</p> <p>Las administraciones competentes establecerán que los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial que se lleven a cabo sobre suelo urbanizable sin sectorizar que tenga dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos. En los municipios de Fuente Álamo y Torre Pacheco este porcentaje será de un 20%,</p> | <p>Artículo 43 Reserva de aprovechamiento para usos turísticos.</p> <p><i>1. Las administraciones competentes establecerán que los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial que se lleven a cabo entre la autopista AP-7 y el mar sobre suelo urbanizable, deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos.</i></p> <p><i>2. No estarán afectados los desarrollos urbanísticos que se realicen en el Subárea Funcional Cartagena – La Unión, así como los que se lleven a cabo en el ensanche</i></p> | <p>Se exime de la aplicación de reserva de suelo para uso turístico al territorio situado fuera de la franja comprendida entre la autopista AP7 – eje estructurante de los usos turísticos- y el mar, y a las zonas de extensión de los núcleos urbanos de primera residencia.</p> |

04/01/2018 14:10:02

Firmante: CLEMENTE GARCIA, ANTONIO ANGEL
 Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) c14b242a-aa03-95c9-833084104530





| TEXTO VIGENTE | TEXTO MODIFICADO | OBSERVACIONES |
|---|--|---|
| <p>pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos.</p> <p>A partir de la adaptación de los Planeamientos Generales Municipales de Ordenación a la presente normativa podrán computarse desarrollos urbanísticos de un área a otra, a efectos de cómputo del porcentaje anteriormente citado.</p> <p>Aquellos suelos no urbanizables que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y que cambien de clasificación a suelos urbanizables sectorizados o sin sectorizar a fin de realizar en ellos nuevos desarrollos urbanísticos, estarán también afectados por esta limitación.</p> | <p><i>del núcleo de Mazarrón y en los núcleos de Tallante, Los Puertos y Cuestablanca.</i></p> | |
| <p>Artículo 51 Cambio de Uso.</p> <p>Los Ayuntamientos podrán, a solicitud de los interesados, optar por una de las siguientes opciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Incrementar el aprovechamiento urbanístico en un 20% de todos los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y que cambien su calificación de uso residencial a uso turístico, debiendo este plasmarse exclusivamente en establecimientos hoteleros. * Incrementar el aprovechamiento urbanístico en un 35 % siempre y cuando este aumento vaya destinado íntegramente a las zonas comunes de los | <p>Artículo 51 Fomento del uso hotelero.</p> <p><i>1. En consideración a su importancia en el desarrollo económico y social se atenderá la demanda de suelo para usos turístico-hoteleros, siempre que no resulte incompatible con la preservación de los valores ambientales y paisajísticos y las restantes disposiciones de las presentes Directrices y Plan.</i></p> <p><i>2. Como medida específica de fomento, utilizando los instrumentos urbanísticos adecuados, se podrá incrementar el aprovechamiento de un ámbito previsto para un uso residencial que se dedique a un uso hotelero, con las limitaciones y requisitos establecidos en la legislación vigente. En su defecto el</i></p> | <p>Se recoge la necesidad de adecuación a los valores ambientales y paisajísticos y a la normativa urbanística y sectorial aplicable.</p> |

04/01/2018 14:10:02

Firmante: CLEMENTE GARCIA, ANTONIO ANGEL
 Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) c14b242a-ea03-95c9-833084104530





| TEXTO VIGENTE | TEXTO MODIFICADO | OBSERVACIONES |
|--|--|---|
| <p>establecimientos hoteleros (espacios no habitacionales).</p> <p>En aquellos municipios que no hayan adaptado su planeamiento a la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, esta disposición se aplicará a los suelos clasificados como urbanos y urbanizables programados.</p> | <p><i>incremento de aprovechamiento no superará el 20%.</i></p> | |
| | <p>Artículo 64 Fomento del uso hotelero.</p> <p><i>Será de aplicación a este Área Funcional Litoral Sur-occidental las medidas de fomento del uso hotelero contempladas en el artículo 51 del presente texto.</i></p> | <p>Se extiende a todo el ámbito de las directrices las medidas de fomento del uso hotelero que permiten el aumento de la edificabilidad en las zonas de uso residencial que se destinen a uso hotelero. Se favorece de este modo la implantación de este uso en los ámbitos de carácter residencial, que la iniciativa privada considere atractivos desde el punto de vista turístico, sin condicionar su desarrollo.</p> |

04/01/2018 14:10:02

Firmante: CLEMENTE GARCIA, ANTONIO ANGEL
 Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015.
 Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) c14b242a-aa03-95c9-833084104530





6. NORMATIVA:

Artículo único. Modificación nº 6 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, aprobadas por el Decreto 57/2004, relativa a la reserva y fomento de usos turísticos.

La normativa de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, aprobadas por el Decreto 57/2004, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. El artículo 39 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 39 Áreas y Subáreas funcionales.

El territorio queda dividido en las siguientes Áreas y Subáreas funcionales:

- * *Área Funcional Campo de Cartagena – Mar Menor.*
 - * *Subárea Campo de Cartagena.*
 - * *Subárea La Unión – Portman – Atamaría.*
 - * *Subárea Cartagena – La Unión.*
 - * *Subárea Arco Sur.*
 - * *Subárea La Manga – Cabo de Palos.*
 - * *Subárea Arco Norte.*
- * *Área Funcional del Litoral Suroccidental.*
 - * *Subárea Cartagena – Mazarrón.*
 - * *Subárea Águilas – Lorca.”*

Dos. El artículo 43 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 43 Reserva de aprovechamiento para usos turísticos.

1. Las administraciones competentes establecerán que los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial que se lleven a cabo entre la autovía AP-7 y el mar sobre suelo urbanizable, deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos.

2. No estarán afectados los desarrollos urbanísticos que se realicen en el Subárea Funcional Cartagena – La Unión, así como los que se lleven a cabo en el ensanche del núcleo de Mazarrón y en los núcleos de Tallante, Los Puertos y Cuestablanca.”





Tres. El artículo 51 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 51 Fomento del uso hotelero.

1. *En consideración a su importancia en el desarrollo económico y social se atenderá la demanda de suelo para usos turístico-hoteleros, siempre que no resulte incompatible con la preservación de los valores ambientales y paisajísticos y las restantes disposiciones de las presentes Directrices y Plan.*

2. *Como medida específica de fomento, utilizando los instrumentos urbanísticos adecuados, se podrá incrementar el aprovechamiento de un ámbito previsto para un uso residencial que se dedique a un uso hotelero, con las limitaciones y requisitos establecidos en la legislación vigente. En su defecto el incremento de aprovechamiento no superará el 20%.”*

Cuatro. Se añade el artículo 64 que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 64 Fomento del uso hotelero.

Será de aplicación a este Área Funcional Litoral Sur-occidental las medidas de fomento del uso hotelero contempladas en el artículo 51 del presente texto.”

EL JEFE DE SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Antonio Ángel Clemente García

*(Documento firmado electrónicamente en
Murcia, en la fecha expresada al margen)*

