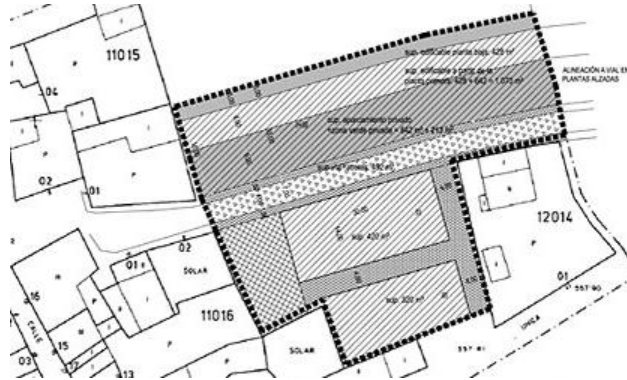


BLOQUE II

EL MARCO REGULATORIO ACTUAL DEL URBANISMO Y LA ORDENACIÓN TERRITORIO



Universidad
Politécnica
de Cartagena



CAPÍTULO VII

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



VII - EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- VII.1. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS
- VII.2. EL DERECHO A INDEMNIZACIÓN
- VII.3. REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS
- VII.4. CLASIFICACION DEL SUELO
- VII.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
- VII.6. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- VII.7. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
- VII.8. PARCELACIONES



LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD



Fuente: Legalitas

LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Según el artículo 33 de la Constitución española de 1978

1. Se reconoce el **derecho a la propiedad privada** y a la herencia.
2. La **función social de estos derechos** delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino **por causa justificada de utilidad pública o interés social**, mediante la correspondiente **indemnización** y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes.



LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

La LOTURM se remite a la ley del suelo 6/98 que establecía en el derecho de propiedad:

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por **el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística** de los predios.
2. La **ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización**, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.



EL DERECHO A INDEMNIZACIÓN



Fuente: Agutte

INDEMNIZACIÓN POR ALTERACIÓN DE PLANEAMIENTO

Según la LRSV 6/98:

1. La **modificación o revisión del planeamiento** sólo podrá dar lugar a indemnización por **reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución** en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2. Las situaciones de **fuera de ordenación** surgidas por los cambios del planeamiento **no serán indemnizables**, a excepción de lo previsto en el apartado anterior



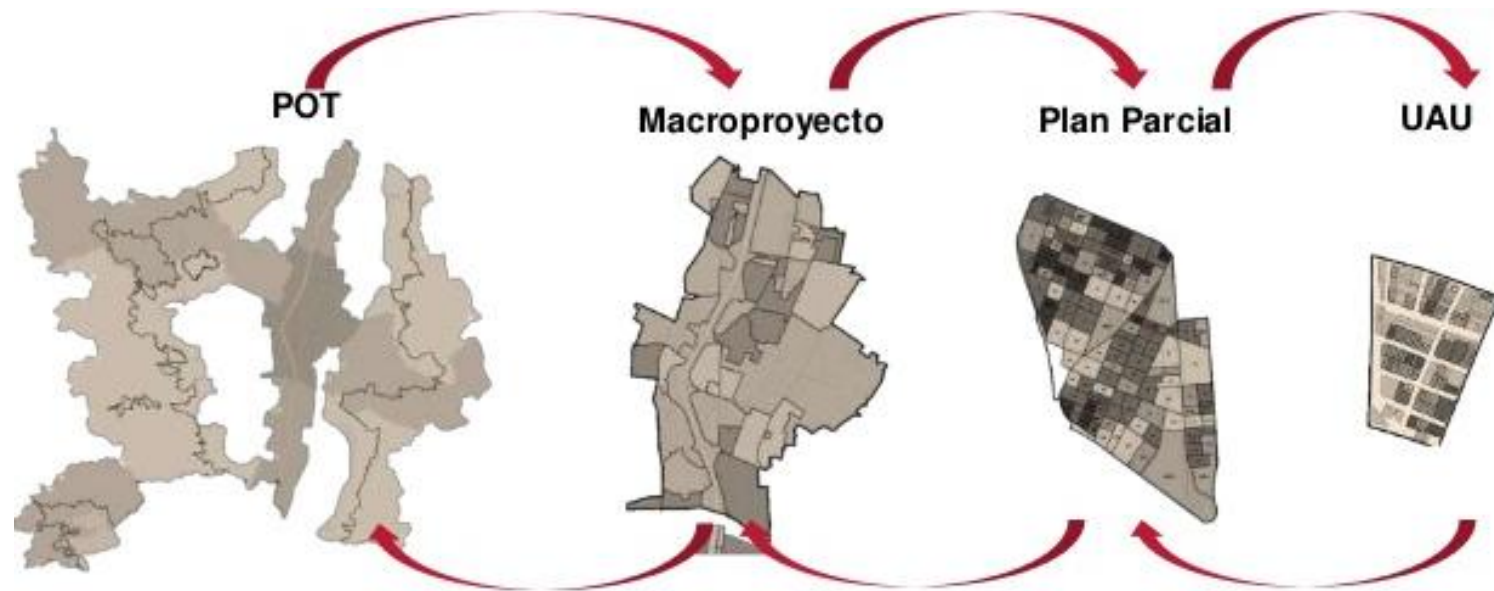
INDEMNIZACIÓN POR ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO, CON LICENCIA EN VIGOR

Según la LRSV 6/98:

1. Si en el momento de entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento se hubiera **obtenido la licencia de construcción**, pero aun no se hubiera iniciado la edificación, se declarará **extinguida**, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, **debiendo fijarse la indemnización**, en el mismo expediente, por la reducción del aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.
2. Si la **edificación ya se hubiera iniciado** la Administración podrá **modificar o revocar la licencia**, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.



REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS



DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Según la LRSV 6/98:

Los propietarios tendrán **derecho a iniciar o a adherirse** a un proceso urbanizador iniciado **costeando el mismo en su parte proporcional y obteniendo con él, el derecho edificatorio que éste genere**, conforme venga indicado en el planeamiento y en el proyecto de reparcelación.

1. Los **propietarios deberán contribuir**, en los términos establecidos en las leyes, **a la acción urbanística de los entes públicos**, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

2. La **gestión pública** a través de su acción urbanizadora y de las políticas de suelo **suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada**.

LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS



Fuente: Arnaiz

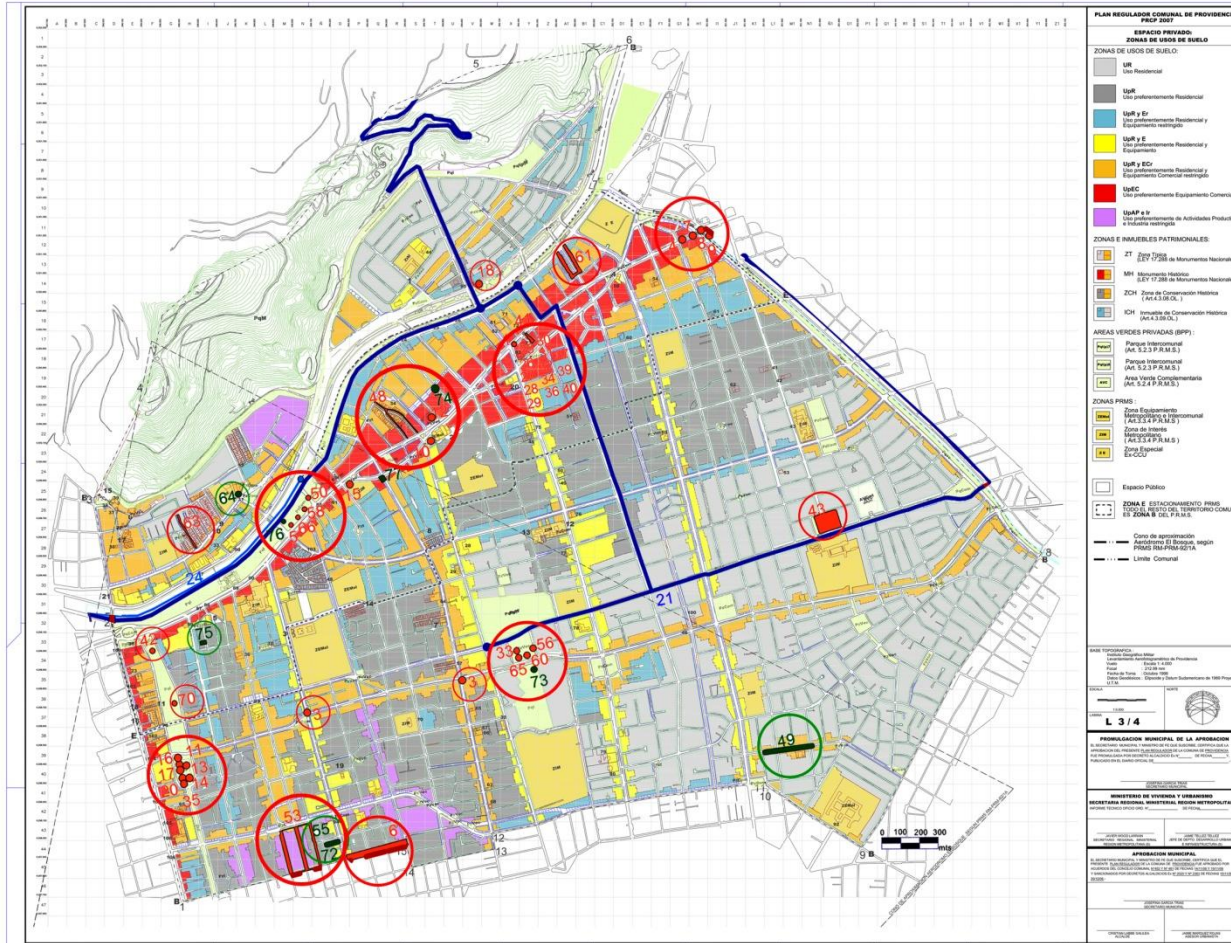
LA PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS

Según la LRSV 6/98:

- En los supuestos de actuación pública, la **Administración actuante promoverá la participación de la iniciativa privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.**
- Independientemente de quien lidere el proceso, los propietarios deberán **ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para** los viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones publicas y sistemas generales que el planeamiento general, incluya en el ámbito a efectos de su gestión.
- En suelo **urbanizable y urbano** sin urbanización consolidada la ley autonómica deberá indicar el **porcentaje del aprovechamiento del ámbito de actuación que deberá cederse a la administración actuante**, siendo éste de un **máximo del 10%**.



LA CLASIFICACION DEL SUELO



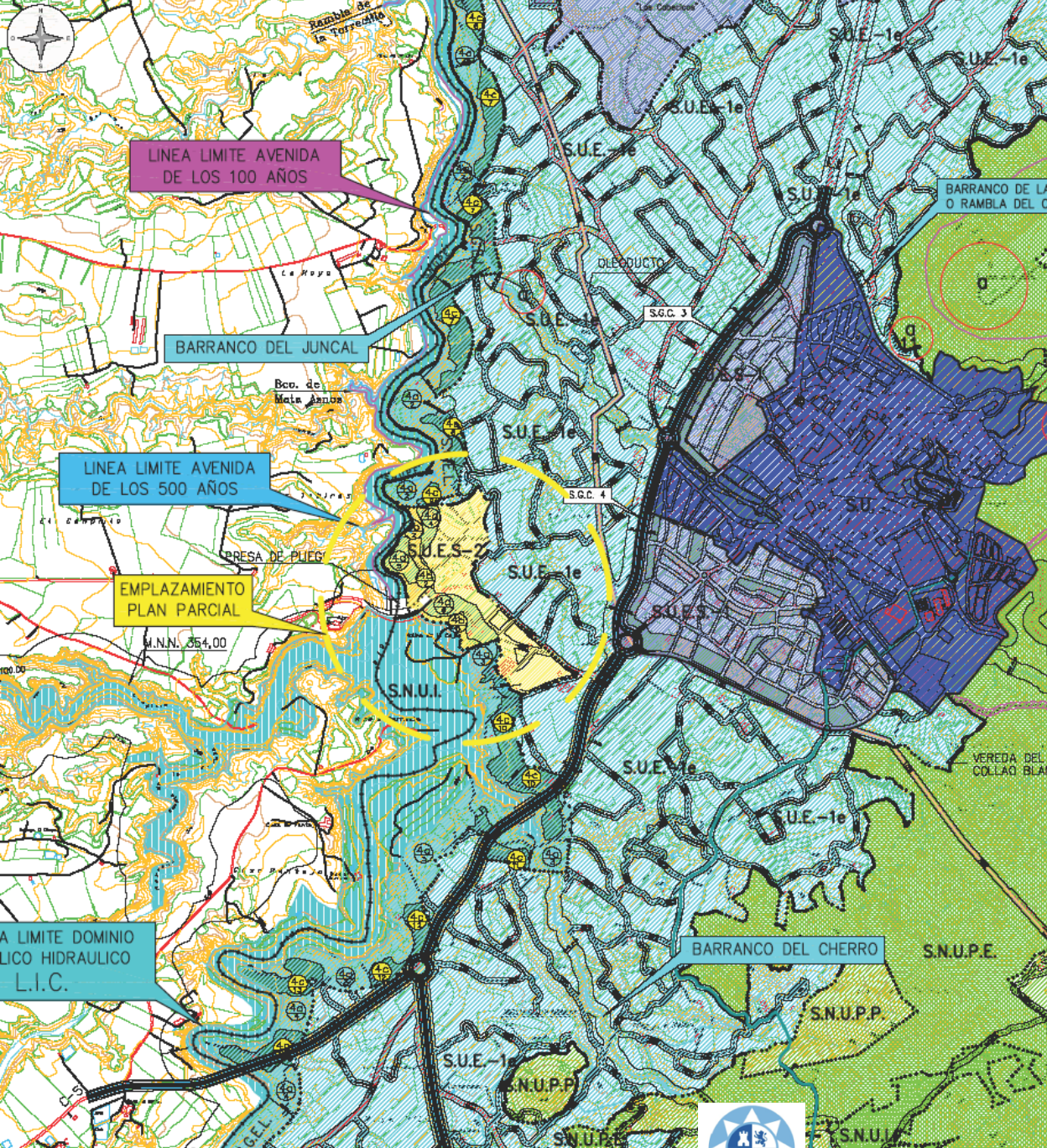
CLASES DE SUELO

1. El Plan General Municipal de Ordenación clasificará el territorio municipal en suelo **urbano, no urbanizable y urbanizable**.

2. Los terrenos destinados a **sistemas generales**, podrán o no ser objeto de clasificación, sin perjuicio de que se adscriban a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

CLASE	CATEGORÍA	CONCEPTO
<i>SUELO URBANO</i>	<i>CONSOLIDADO</i>	Áreas transformadas que no requieren urbanización o reparcelación.
	<i>SIN CONSOLIDAR</i>	Enclaves que requieren delimitación de unidades de Actuación.
	<i>NUCLEO RURAL</i>	Asentamientos tradicionales.
	<i>ESPECIAL</i>	Alineaciones de edificación en borde de caminos públicos, dotados de servicios.
<i>SUELO NO URBANIZABLE</i>	<i>PROTECCIÓN ESPECÍFICA</i>	Protegido por la legislación específica (Medio Ambiente, Patrimonio Histórico, Defensa, etc.)
	<i>PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO</i>	Protegido por el propio Plan por valores paisajísticos, agrícolas, productivos, etc, Reservas de infraestructuras.
	<i>INADECUADO</i>	Para el desarrollo urbano, justificado como tales por el Plan.
<i>SUELO URBANIZABLE</i>	<i>SECTORIZADO</i>	Áreas previstas para su desarrollo urbanístico.
	<i>SIN SECTORIZAR</i>	Suelo residual apto para la urbanización.
<i>SUELO URBANIZABLE ESPECIAL</i>		Suelos específicos con peculiares características, asentamientos y urbanización parcial (huertas-jardín)





USOS DEL SUELO

S.U.
S.U.E.S.
S.U.E.
S.N.U.

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- LINEA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
- ▨ VEREDAS
- ⓐ AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

SUELO URBANO (S.U.)	S.U.	SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)	S.N.U.P.P. PROTECIDO POR EL PLANEAMIENTO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.E.S.)	S.U.E.S.-1 RESIDENCIAL		S.N.U.P.E. PROTECCION ESPECIFICA
	S.U.E.S.-2 INDUSTRIAL		S.N.U.I. INADECUADO
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.E.)	S.U.E.-1 RESIDENCIAL		
	S.U.E.-1e RESIDENCIAL ESPECIAL		
	S.U.E.-2 INDUSTRIAL		

SISTEMAS GENERALES

S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	3c EXISTENTES	S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	4a PREVISTO ASORTADO A S.U.E.
PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD ASORTADO A S.U.E.	AMPLIACION DE EXISTENTE ASORTADO A S.U.E. PREVISTO ASORTADO A S.U.E.		4b PREVISTO ASORTADO A S.U.E.S.
S.G.C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	PREVISTO ASORTADO A S.U.E.S.		4c PREVISTO ASORTADO A S.U.E.
S.G.I.S. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS			4d PREVISTO ASORTADO A S.U.E.S.
			4e PREVISTO
			4f EXISTENTE
			4g PREVISTO
			4h

3c Es PLAN PARCIAL, 4h Es PLAN PARCIAL.

NO COMPUTABLE: 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4g, 4h

COMPUTABLE: 4f, 4g, 4h

CASO URBANO COMPUTABLE: 4e, 4f, 4g, 4h

CASO URBANO NO COMPUTABLE: 4e, 4f, 4g, 4h

TODOS LOS SISTEMAS GENERALES SERAN DE TIPO PREFERENTE, YA QUE RESULTAN NECESARIOS PARA LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL



SUELO URBANO

1. Constituirán el suelo urbano las **áreas ya transformadas que el planeamiento urbanístico general clasifique** como tal por:

a) Disponer de **acceso rodado** y de los servicios de **abastecimiento** y evacuación de aguas y suministro de **energía eléctrica**, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.

b) Estar **consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie** apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.



SUELO URBANO

2. También tendrán la consideración de suelo urbano los **sectores que, en ejecución del planeamiento**, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

3. **El propio planeamiento urbanístico general establecerá los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos** que menciona el apartado 1.a) de este artículo para que puedan considerarse suficientes en relación con la ordenación prevista, así como la forma de computar el grado de consolidación a que se refiere el apartado 1.b), atendiendo especialmente a las particularidades de las categorías definidas en el apartado siguiente.



CATEGORIAS DE SUELO URBANO

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización en el que **no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.**
2. Tendrán la consideración de suelo **urbano sin consolidar** los terrenos que el planeamiento **delimite como Unidades de Actuación** para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera **mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.**
3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, en el suelo urbano consolidado podrán delimitarse Unidades de Actuación para llevar a cabo **operaciones de renovación o mejora urbana.**



CATEGORIAS DE SUELO URBANO

4. Tendrán la consideración de **suelo urbano de núcleo rural** los terrenos, incluidos los de la **huerta tradicional** de la Región de Murcia, que, por existir **agrupaciones de viviendas** con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

5. Tendrán la consideración de **suelo urbano especial** los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que, **careciendo de alguno de los requisitos del apartado anterior**, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.



SOLARES

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los **requisitos**:

- a) Que tengan **fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten** o, si se trata de suelo urbano de núcleo rural o urbano especial, que estén consolidados de hecho

- b) Que estén **urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan por el planeamiento urbanístico general** o, en su defecto, que, además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.



SUELO NO URBANIZABLE

Constituirán el suelo no urbanizable:

1. con la **categoría de suelo no urbanizable de protección específica**, los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que **deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística**, de conformidad con la legislación sectorial, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a servidumbres para la protección del dominio público.



SUELO NO URBANIZABLE

2. También tendrán esta clasificación, con la categoría de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, los terrenos, incluidos los de la **huerta tradicional de la Región de Murcia**, que el **Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores** de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

3. Tendrán igualmente la clasificación de **suelo no urbanizable con la categoría de inadecuados los terrenos que el Plan General considere justificadamente como tales** por imperativo del principio de **utilización racional de los recursos naturales** o por la necesidad de garantizar un **desarrollo sostenible del territorio**, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.



SUELO URBANIZABLE

- 1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que no tengan reconocido por el planeamiento la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable.**
- 2. En esta clase de suelo se podrá establecer la categoría de **suelo urbanizable especial** para aquellos **terrenos específicos**, incluidos los de la **huerta tradicional de la Región de Murcia**, con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.**



SUELO URBANIZABLE

3. En esta clase de suelo, tendrá la condición de **suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos que así se delimiten para su urbanización**, según el modelo y estrategia de desarrollo del planeamiento urbanístico.

4. **El resto de suelo urbanizable tendrá la condición de suelo urbanizable sin sectorizar.**



RÉGIMEN DEL SUELO URBANO



Fuente: EFE

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CLASE y Categoría	DEFINICIÓN	CONCEPTO	REGIMEN de Edificación
<i>SUC</i>	<i>Suelo Urbano Consolidado</i>	Áreas ya transformadas urbanísticamente que no requieren proceso urbanizador, salvo operaciones puntuales de remodelación o mejora urbana (U.A)	Directamente ordenados y edificables, excepto delimitación de PERI/E.D./U.A. Adquiridos derechos urbanísticos Cesión de viales (y dotaciones con U.A.) No hay cesión de aprovechamiento. Usos y obras provisionales.
<i>SUSC</i>	<i>Suelo Urbano Sin Consolidar</i>	Enclaves de suelo sujeto a U.A. para su ejecución integrada. Delimitado en Plan General.	Cesiones dotaciones y viales Cesión de aprovecham.= 10ó5% (S/Cargas) <u>Régimen transitorio</u> para usos no residenciales. (con ordenación) Usos y obras provisionales
<i>SUNR</i> <i>SUAE</i>	<i>Suelo Urbano Núcleo Rural y Especial</i>	Asentamientos tradicionales a conservar o potenciar y alineaciones a caminos públicos. Delimitados en Plan General	<u>Régimen tolerante</u> de edificación directa si dispone de acceso o frente a vía pública hasta su ordenación por Plan Especial. Cesión de viales. Usos y obras provisionales



DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

- Los propietarios de suelo urbano **tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar**
- **y a edificar éstos en las condiciones establecidas en el planeamiento,**
- **así como, en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.**



DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Los propietarios de terrenos en **suelo urbano consolidado** deberán **completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar** y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.
2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en **Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana**, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.



DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR

1. Los propietarios de **suelo urbano sin consolidar** incluidos en Unidades de Actuación, deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a **viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas por el planeamiento.**

- b) Ceder los **terrenos en que se localice el 10 % del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir**, a requerimiento de la Administración actuante, **dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla.** La cesión será del 5 por ciento en aquellos casos que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación.



DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR

c) **Costear la urbanización de la unidad de actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda**, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) **Edificar los solares** conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

2. En los **sistemas de iniciativa** privada los propietarios deberán promover los instrumentos de **planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan** y costearlos en la proporción que les corresponda.

DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO DE NUCLEO RURAL Y DE SUELO URBANO ESPECIAL

1. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están **obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario** cuando así lo prevea el mismo.
2. En su caso, **deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio a partir del momento de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo**, asumiendo los deberes señalados para el suelo urbano consolidado o sin consolidar, según el caso.



RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

1. El suelo urbano podrá **edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar**, o bien cuando se asegure la **ejecución simultánea de la urbanización y la edificación** mediante las garantías señaladas en los artículos 162 y 211 de la LOTURM.
2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 162 de la LOTURM.
3. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, sólo **podrán autorizarse los usos y obras provisionales** contemplados en la LOTURM.



RÉGIMEN ESPECIAL DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. **Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen.**

2. Las construcciones deberán ser adecuadas a las condiciones que señale el planeamiento, conforme a las **tipologías tradicionales** características del núcleo.



RÉGIMEN ESPECIAL DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO ESPECIAL

- Los terrenos incluidos en esta categoría **podrán edificarse cuando el planeamiento general** o de desarrollo defina los **parámetros y condiciones de edificación** y siempre que dé frente a camino público preexistente.
- En otro caso, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en la LOTURM.



RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE



RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

<i>SNUE</i>	<i>Suelo No Urbanizable de Protección Específica</i>	Protegido por su legislación específica (M. Ambiental, Patrimonio Histórico, Defensa, etc.)	<u>Régimen Excepcional Restrictivo</u> Solo usos expresamente admitidos por legislación o planes específicos. En su defecto, previos informes sectoriales, y Autorización CARM, Usos provisionales e infraestructuras y servicios.
<i>SNUP</i>	<i>Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento</i>	Delimitación justificada en el P.G. por valores a proteger: Agrícolas, productivos, paisaje, Entornos de protección, reservas de suelo para S.G. Infraestructuras, y servicios públicos..	<u>Régimen Excepcional</u> de usos propios de la explotación, estrictamente necesarios y Usos provisionales. Vivienda unifamiliar ligada al uso productivo.(P. Mínima 20.000 m2) Autorización CARM. para todos los usos de interés público (y para Vivienda y usos provisionales en PGMO no adaptados).
<i>SNUI</i>	<i>Suelo No Urbanizable Inadecuado</i>	Justificados por ppo. de utilización racional de recursos o desarrollo sostenible s/modelo del PGMO	Idem SNUP (excepto P. Min. de 10.000m2 o de 5.000m2 en fincas surgidas en escritura anterior a 17/6/01.)



DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE

- Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, **siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.**
- Existen supuestos en los que **se podrá edificar** en el suelo no urbanizable, con arreglo a lo dispuesto en los casos dispuestos que establezca la LOTURM.



DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, los siguientes:

1. Destinar el suelo y edificaciones a los **usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales**, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.
2. **Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal** en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.



RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

1. En esta categoría de suelo **no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección**, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.
2. **En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar** por la Administración Regional, excepcionalmente, **previo informe** favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en esta Ley, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.



RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO O INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el Plan General que sean estrictamente **necesarios para el normal funcionamiento** de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas.

2. **Excepcionalmente** podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, **ligado a la actividad productiva** de la explotación **a partir de una superficie mínima de la explotación.**

- Esta superficie será al menos de **20.000 metros cuadrados en el suelo protegido.**

- En el suelo **calificado como inadecuado** esta superficie mínima será de **10.000 m² o de 5.000 m²** si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.



RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO O INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO

3. Podrán autorizarse, **de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público**, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

4. Los suelos reservados por el Plan General para **sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos**, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, **quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea**.



RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

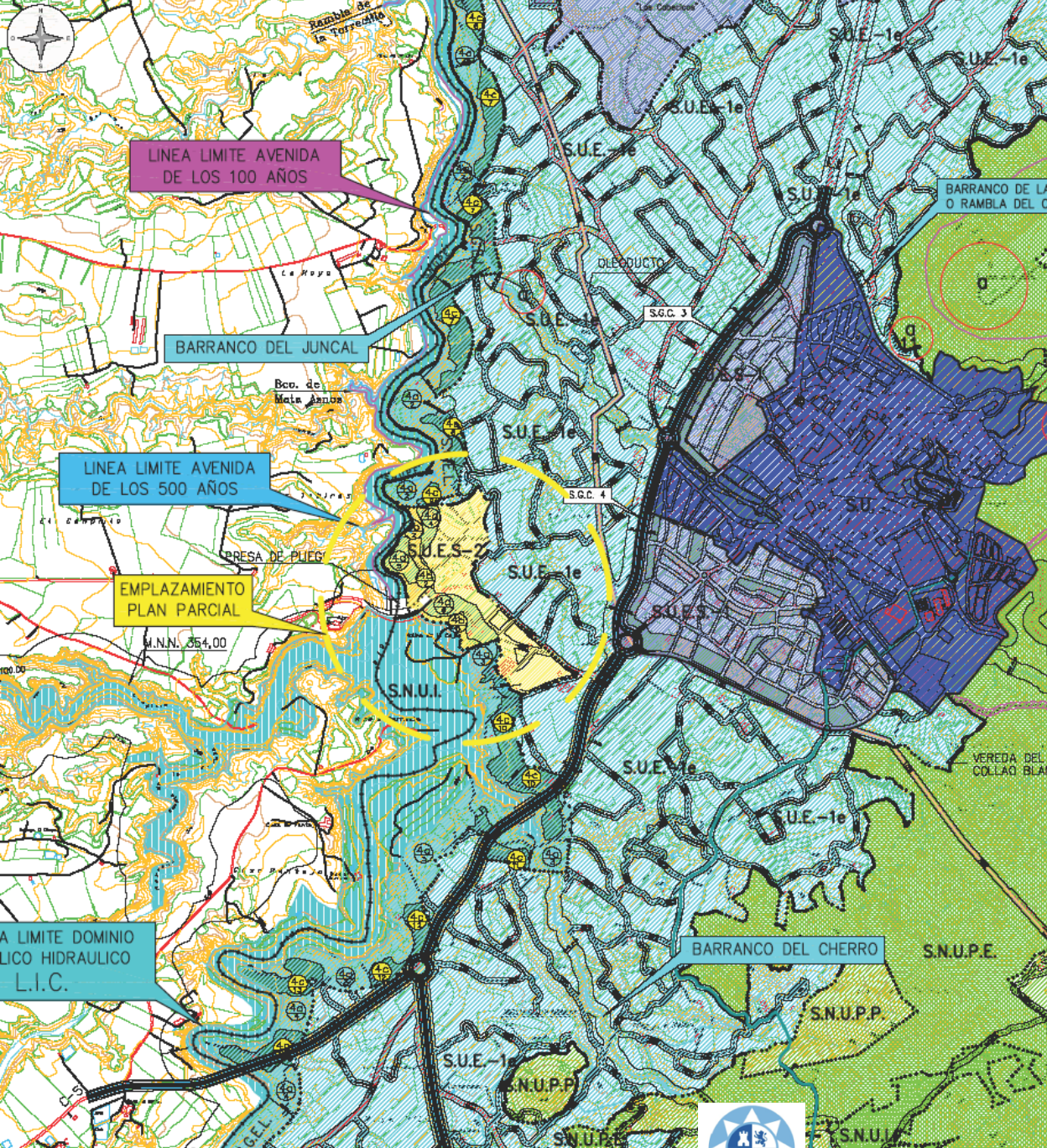


Fuente: EFE

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

<i>SUES</i>	<i>Suelo Urbanizable Sectorizado</i>	<p>Áreas delimitadas como Sectores para su urbanización como ensanche de núcleos o desarrollo de unidades urbanísticas integradas.</p> <p>Iniciativa pública o concertada.</p> <p>Preordenado o pormenorizado por PGMO o remitido a PLAN PARCIAL o ESPECIAL</p>	<p><u>Régimen transitorio restrictivo con preordenación para usos no residenciales.</u> En SUE Especial también uso residencial ligado al sector primario (P.mín.2.500 m2.) Usos y obras provisionales y S.Grales. <u>Cesión de aprovechamiento s/Sistema:</u> -Iniciativa pública: 10% sin urbanizar. -Iniciativa concertada: reducción de gastos -Iniciativa privada: 10% urbanizado Cesiones dotaciones y viales Cesión SS.GG. (con aprovechamiento)</p>
<i>SUE</i>	<i>Suelo Urbanizable Sin Sectorizar</i>	<p>Suelo Residual apto para su urbanización previa Cédula de Urbanización</p>	<p><u>Régimen transitorio controlado de edificación y parcelación.</u> (p.min. 5.000m2 y 2.500 en SUE Especial) Autorización CARM usos de interés público. Fianzas y garantías a cuenta Usos y obras provisionales y S.Grales <u>Cesiones de aprovechamiento :s/Sistema</u></p>





USOS DEL SUELO

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- LINEA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- VEREDAS
- AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

SUELO URBANO (S.U.)	S.U.	SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)	S.N.U.P.P. PROTECIDO POR EL PLANEAMIENTO	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.E.S.)	S.U.E.S.-1 RESIDENCIAL		S.N.U.P.E. PROTECCIÓN ESPECÍFICA	
	S.U.E.S.-2 INDUSTRIAL		S.N.U.I. INADECUADO	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.E.)	S.U.E.-1 RESIDENCIAL			
	S.U.E.-1e RESIDENCIAL ESPECIAL			
	S.U.E.-2 INDUSTRIAL			

SISTEMAS GENERALES

S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	EXISTENTES	S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	PREVIERTO ASIGNADO A S.U.E.
PLAN ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD ASIGNADO A S.U.E.	AMPLIACION DE EXISTENTE ASIGNADO A S.U.E. PREVIERTO ASIGNADO A S.U.E.		PREVIERTO ASIGNADO A S.U.E.S.
S.G.C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	PREVIERTO ASIGNADO A S.U.E.S.		PREVIERTO ASIGNADO A S.U.E.
S.G.I.S. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS			PREVIERTO ASIGNADO A S.U.E.S.
			PREVIERTO
			EXISTENTE
			PREVIERTO
			EN PLAN PARCIAL
			EN PLAN PARCIAL
			EN PLAN PARCIAL

TODOS LOS SISTEMAS GENERALES SERAN DE TIPO PREFERENTE, YA QUE RESULTAN NECESARIOS PARA LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL



DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del PGMO.
2. En suelo **urbanizable sectorizado**, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente **Plan Parcial**, o, en su caso, Especial.
3. En suelo **urbanizable sin sectorizar**, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento, **cédula de urbanización** sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una **vigencia máxima de dos años**.



DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, **los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades** de uso señaladas en el Plan General Municipal de Ordenación.
2. En el suelo **urbanizable sectorizado**, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, **formular el planeamiento de desarrollo en los plazos** que en su caso se establezcan.



DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

- a) Proceder a la efectiva **equidistribución de beneficios y cargas** derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los **instrumentos de gestión y urbanización** en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

- b) **Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados** o adscritos al sector.

- c) **Ceder gratuitamente al Ayuntamiento** el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.



DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el **10% del aprovechamiento del sector o adquirir**, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
- e) Costear, y en su caso, **ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales** y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.
- f) **Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector**, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.
- g) **Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos** que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.



RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
2. No obstante,
 - en el supuesto de que el PG así lo prevea y establezca una preordenación básica del sector, podrán admitirse **construcciones aisladas destinadas a industrias**, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo.
 - En **suelo urbanizable especial**, y cuando se den las mismas condiciones y con las mismas garantías, podrán admitirse usos y actividades vinculadas al sector primario, incluido el uso de vivienda ligada a dichas actividades, fijándose como **parcela mínima 2.500 metros cuadrados**.
3. El régimen transitorio del apartado anterior quedará **suspendido** cuando se alcance el **grado de colmatación determinado por el Plan General**.



RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

1. **Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo**, en el suelo urbanizable sin sectorizar **podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional**, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación siguiente.
2. **Se respetarán las incompatibilidades de uso** y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas que, en su caso, establezca, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.
3. Este régimen transitorio **deberá suspenderse por el Ayuntamiento** o por el Consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, **se alcancen circunstancias de transformación o consolidación determinadas** conforme a indicadores objetivos fijados en el Plan General.



RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

4. **Se podrán autorizar**, mediante licencia municipal, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.
- b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
- c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
- d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

5. Excepcionalmente, **podrán admitirse, previa autorización**, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado. Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.



RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los **edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo**, serán considerados fuera de ordenación.
2. El planeamiento señalará aquellos supuestos de aplicación este régimen de fuera de ordenación, y **fijará los márgenes de tolerancia precisos para ajustar su alcance a las edificaciones incompatibles** con la ordenación.
3. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida.
4. No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.



PARCELACIONES



Fuente: AFP

PARCELACIONES

1. Se considerará parcelación urbanística la **división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador** en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.
2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda **sujeto a licencia conforme LOTURM** .
3. Los **notarios y registradores de la propiedad exigirán**, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se **acredite el otorgamiento de licencia**, de conformidad con la legislación estatal aplicable.



INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS

1. A efectos urbanísticos, **serán indivisibles**:

- a) Las parcelas cuyas **dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento**, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.
- b) Las **parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias** otorgadas por el planeamiento.
- c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos de un **frente mínimo de 50 metros** .

2. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1.b), el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.



RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE Y URBANO

1. En **suelo no urbanizable** quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. **Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas** objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.
3. En **suelo urbano** será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico.



RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, **no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.**

No obstante, **se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos;** en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

2. **Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.**

