

# I. Comunidad Autónoma

## 1. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente

**8417** **DECRETO N.º 70/1991, de 11 de julio, sobre adopción de medidas para la aplicación de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.**

La Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones modifica parcialmente el ordenamiento urbanístico vigente de procedencia estatal contenido en el Texto Refundido de 9 de abril de 1976, que había sido sustituido o completado por las diversas Leyes Autonómicas de contenido urbanístico.

Esta Ley de Reforma configura las condiciones básicas que deben asegurar la igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y urbanizable, así como delimita legislativamente la función social de la propiedad prevista en el artº 33.2 de la Constitución Española de 1978.

El nuevo esquema se sustenta, entre otros, en los siguientes principios: El planeamiento confiere sólo una aptitud inicial para la edificación de un terreno de manera que el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se va integrando sucesivamente por los derechos a urbanizar, al aprovechamiento, a edificar y a la edificación, correlativamente al cumplimiento de los deberes legales que se unifican para los propietarios de suelo urbano y urbanizable. Asimismo, se determina el contenido económico de este derecho, valorando a efectos expropiatorios las diferentes facultades que lo integran según su grado de adquisición. Especial relevancia adquiere la programación del planeamiento que permite constatar el gradual proceso adquisitivo de facultades.

Asimismo, se otorga cobertura legal a una serie de instrumentos jurídicos orientados a la intervención de las Administraciones en el mercado inmobiliario como los derechos de tanteo y retracto y las reservas de terrenos para la constitución de patrimonios municipales de suelo.

La Comunidad Autónoma de Murcia debe clarificar en el más breve plazo posible el marco urbanístico mediante una Ley que instrumente la política urbanística regional y adapte la Ley de Reforma a las circunstancias de nuestro territorio. Hasta tanto se promulga, es preciso adoptar una serie de medidas de carácter provisional sobre dicha Ley que permita su aplicación durante el periodo transitorio que finalizará con la Adaptación de los Planes Generales.

En este régimen provisional, se sitúa el presente Decreto que viene, en primer lugar, a concretar el ámbito territorial de la Ley Estatal, es decir, municipios a los que es de aplicación general y municipios a los que se aplican las disposiciones específicas que se recogen en la Disposición Adicional Primera de la Ley Estatal.

En efecto, esta Disposición, que se define con carácter básico, permite las exclusiones o inclusiones por la Comunidad Autónoma en el grupo de municipios a los que es de aplicación general la Ley de Reforma —población superior a 25.000 habitantes—, con el límite indispensable de los que tengan población superior a 50.000 habitantes y la capital de la Región.

Es importante destacar que las diferencias entre ambos ámbitos materiales de aplicación, general o parcial, son mínimas, teniéndose en cuenta para su elección criterios varios como los relativos a volumen en la gestión y la situación de las fases de revisión del planeamiento.

En segundo lugar, este Decreto pretende adaptar el régimen estricto de plazos que se recoge en la disposición transitoria segunda de la Ley Estatal a las circunstancias municipales, a través de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Uso del Suelo.

Por último, se concretan aspectos relativos al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, reservas de suelo y áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar cuya constitución, si bien es obligada para los municipios a los que se aplica con carácter general la Ley Estatal, se plantea también para los restantes municipios que disponen, asimismo, de la expropiación por incumplimiento de plazos, aunque con carácter facultativo.

Visto lo anterior, a propuesta del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 11 de julio de 1991,

DISPONGO:

### Artículo 1º

1) La Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo será de aplicación general a los municipios de Murcia, Cartagena y Lorca.

2) Los Planes Generales de estos municipios deberán adaptarse a la Ley en el plazo máximo de tres años, bien mediante el procedimiento de revisión del Programa de Actuación bien mediante el procedimiento de revisión de Planes establecido en el artº 49 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976, cuando se alteren usos e intensidades resultantes del planeamiento vigente.

3) Los Planes Generales de los restantes municipios con población superior a 25.000 habitantes se adaptarán al régimen general cuando se revisen en virtud de los plazos y las causas previstas en dichos planes.

4) Hasta tanto se adapten los Planes, será de aplicación el régimen parcial que se detalla en el artículo siguiente.

**Artículo 2º**

A los restantes municipios de la Región les serán de aplicación las disposiciones específicas contenidas en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo sobre las siguientes materias:

1) La adquisición gradual de facultades que se contiene en el Capítulo III, «Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable», del Título I.

2) El régimen de Valoraciones contenido en el Título II de la Ley.

3) Las Áreas de Reparto y Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable que se contiene en el Capítulo IV, «Áreas de reparto de cargas y beneficios y unidades de ejecución», del Título I.

4) La regulación de las expropiaciones contenida en el Título III, «Expropiaciones», si bien con carácter facultativo en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar.

5) Los Patrimonios Públicos de suelo regulados en el Título VI, «Patrimonio Municipal de Suelo».

6) El ejercicio de los Derechos de Tanteo y Retracto que se contiene en el Título V de la Ley.

7) La calificación de terrenos para construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública regulada en los artículos 35.3 y 78.2 e.

8) Los supuestos indemnizatorios previstos en el Título IV de la Ley.

En todo lo demás, continuará rigiendo el Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y Leyes Regionales 5/86, de 23 de mayo, Reguladora de la Distribución de Competencias en Materia de Urbanismo y Ley 12/1986, de 20 de diciembre de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

**Artículo 3º**

Los municipios a los que se aplique el régimen parcial y que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana adaptado al Texto Refundido de 9 de abril de 1976, establecerán áreas de reparto en suelo urbanizable, así como incorporarán la correspondiente programación en la primera revisión del programa de actuación.

En los municipios a los que se aplique el régimen parcial y que dispongan de Normas Subsidiarias de Planeamiento, asimismo adaptadas, las áreas de reparto en suelo apto para urbanizar estarán constituidas por los sectores que dispongan de un mismo aprovechamiento y uso característico.

**Artículo 4º**

El procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución, de establecimiento de reservas para la constitución de patrimonios municipales de suelo y de determinación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cuando no se contuviera en los planes o normas, será el previsto en el art.118 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien deberá ser individualizada la notificación a los propietarios afectados tras el acuerdo de aprobación inicial.

**Artículo 5º**

Los plazos para solicitar licencia en terrenos no incluidos en polígonos o unidades de actuación, merezcan o no la condición de solar, serán establecidos en las Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación tramitadas de conformidad con lo establecido en el artº 49 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, rigiendo, en su defecto, los plazos previstos en la disposición transitoria tercera de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

**Artículo 6º**

Los Ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes llevarán preceptivamente un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al objeto de aplicar el régimen de venta forzosa de un terreno cuando la Administración no opte por la expropiación. En los restantes municipios, la creación del expresado Registro será potestativa.

**Artículo 7º**

La inclusión de una finca en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar requerirá, con carácter previo, Resolución firme en vía administrativa que declare el incumplimiento de los deberes legales, previa audiencia del interesado.

El Acuerdo Municipal de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular.

La inclusión en dicho Registro Municipal se hará constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación administrativa que transcriba literalmente el Acuerdo Municipal expedida por el Secretario de la Corporación actuante, en los términos que establece la Legislación Hipotecaria.

El Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

a) Situación del terreno, con determinación de la calle o plaza y número, así como los nombres y números que hubiese tenido con anterioridad.

b) Extensión, linderos, y cuantos datos permitan su completa identificación.

c) Clasificación y calificación del suelo, reflejada en los planos integrantes del instrumento de planeamiento correspondiente.

d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e) Cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.

f) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro de la Propiedad.

g) Referencia a los datos del Catastro.

h) Valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades.

i) Resolución que declare el incumplimiento de los deberes legales que motivan su inclusión.

Hasta tanto se regule un procedimiento específico por la Comunidad Autónoma, será de aplicación el régimen de venta forzosa previsto en los artículos sesenta y cuatro y sesenta y cinco de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones.

#### Artículo 8º

La información que los Ayuntamientos han de suministrar en el plazo de un mes a los particulares sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, contendrá, además, el grado de adquisición de facultades al tiempo de facilitarse dicha información.

#### Artículo 9º

Los actos de otorgamiento de licencias fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo. En defecto de regulación en las Ordenanzas, se aplicarán los siguientes:

—Un año para comenzar las obras

—Tres años para finalizarlas, salvo que se hubiera otorgado prórroga justificada.

#### Artículo 10

Con carácter previo a la resolución administrativa que declare el incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y, en su caso, la falta de adquisición del derecho a edificar, la Administración actuante otorgará al propietario y al promotor, que no fuera propietario, un plazo de 15 días hábiles para que presente las alegaciones que estime oportunas.

A la vista de las alegaciones formuladas, la Administración podrá conceder un plazo correspondiente al tiempo durante el que, justificadamente, no pudo proseguir la adquisición gradual de facultades para que se subsane el incumplimiento de los deberes que motivó la actuación municipal, fijando al respecto el modo de subsanar la inobservancia de aquellos deberes.

En el supuesto de no subsanarse en dicho periodo, la Administración declarará el incumplimiento definitivo de los mismos y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

#### Artículo 11

Las modificaciones de los Planes que tengan por objeto el cambio de clasificación de terrenos se ajustarán a las determinaciones recogidas en la Ley 8/1990, de 25 de julio, salvo que tales modificaciones se encontraran en tramitación a la entrada en vigor de la referida ley.

### DISPOSICIÓN FINAL

1.ª Se autoriza al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones considere necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

2.ª El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Murcia a 11 de julio de 1991.—El Presidente, **Carlos Colado Mena**.—El Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, **Francisco Calvo García-Tornel**.

### Secretaría General de la Presidencia

**8416 DECRETO N.º 72/91, de 18 de julio, por el que se modifica la distribución de determinadas competencias entre las Consejerías de Economía y Fomento y de Hacienda.**

El Fondo de Compensación Interterritorial ha incrementado su carácter de instrumento de financiación y constituye una de las fuentes de recursos con que se aborden proyectos de inversión regional. Esta característica aconseja darle un tratamiento homogéneo con los demás ingresos de la Comunidad Autónoma y por ello que se atribuya a la Consejería de Hacienda.

De otra parte, la concesión de avales orientada al sector empresarial es un instrumento de la política general de apoyo a las pequeñas y medianas empresas, por lo que es conveniente que las competencias relativas a las sociedades de garantías recíprocas sean atribuidas a la Consejería de Economía y Fomento.

Por tanto, con la conformidad de los Consejeros de Economía y Fomento y de Hacienda, a propuesta del Secretario General de la Presidencia y previa deliberación y acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión del día 18 de julio,

### DISPONGO

#### Artículo único

Las competencias de la Comunidad Autónoma de Murcia, sobre el Fondo de Compensación Interterritorial serán ejercidas por la Consejería de Hacienda.

Las competencias de la Comunidad Autónoma de Murcia, sobre sociedades de garantía recíproca, quedan atribuidas a la Consejería de Economía y Fomento.

#### Disposición derogatoria

Quedan derogados, en lo que se opongán a lo regulado por el presente Decreto, el artículo 6 del Decreto 54/90 de 12 de julio y el artículo 18 del Decreto 77/1987, de 8 de octubre.

#### Disposición final

Por las Consejerías afectadas se adoptarán cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Murcia, 18 de julio de 1991.—El Presidente, **Carlos Colado Mena**.—El Secretario General de la Presidencia, **José Almagro Hernández**.