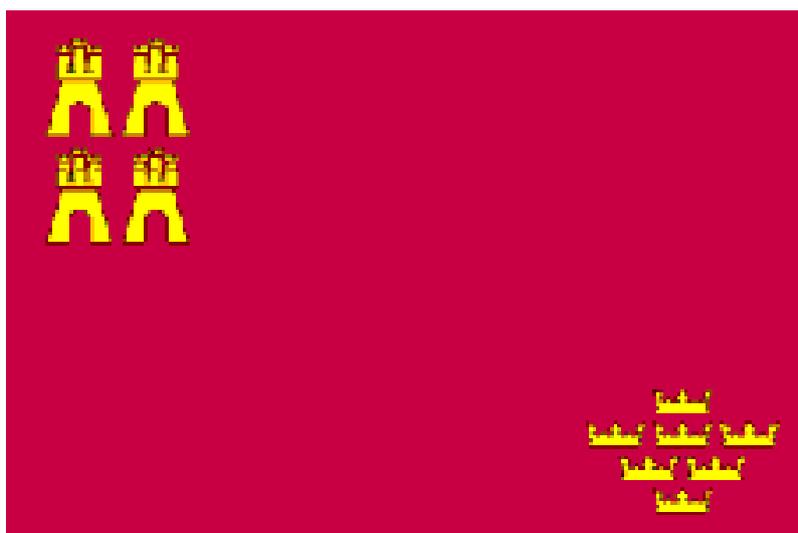




CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE MURCIA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA.	18
El urbanismo de Murcia.	18
Capítulo 1. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	18
1. Agilizar los trámites en el ámbito de ordenación territorial y urbanística.	19
a. Actuaciones de Interés Regional	19
b. Licencias de obra.	19
2. Tipología del suelo.	19
3. Instrumentos de ordenación del territorio (planeamiento urbanístico).	21
a. Convenios urbanísticos.	21
b. Instrumentos de ordenación del territorio (Directrices, los Planes de Ordenación Territorial y los Programas de Actuación Territorial).	21
c. Datos geográficos georreferenciados. Geoportales.	22
d. Gestión integral del territorio. Estudio de impacto territorial y estudios de Paisaje.	22
e. Plan General Municipal de Ordenación.	25
4. Gestión urbanística y patrimonios públicos de suelo.	26
5. Obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar.	27
6. Licencias urbanísticas. Declaración responsable. Inspección urbanística.	27
TALLER DE TRABAJO	29
Decreto-Ley 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras. Modificación de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia	29
1. Se suprime la Comisión de Política Territorial	30
2. Competencia a los Ayuntamientos para la elaboración de planes de ordenación de playas, siempre que afecten a un único municipio.	30
3. Régimen transitorio en suelos urbanizable sectorizado y sin sectorizar	31
4. Estudios de detalle.	33
a. Concepto	33
b. No sometido a evaluación ambiental	34
5. Separación del planeamiento y la evaluación medioambiental.	34
a. Facilitar la gestión y desarrollo del planeamiento, modificando la consideración de reajuste del planeamiento.	34
b. Compatibiliza la tramitación de los Estudios de Detalle con la obtención de la licencia de edificación.	35
c. Proceso de modificación estructural del planeamiento.	36
6. Licencias urbanísticas.	37
7. Simplificación de la tramitación ambiental.	38
TALLER DE TRABAJO	40
Reforma de la Ley del suelo por la Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad.	40



1. Reforma de la Ley del suelo por la Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad.	40
a. Cumplimiento de la Resolución de 11 de enero de 2016, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en relación con la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia	40
b. 6 años para la aprobación inicial del nuevo planeamiento general	42
2. Intervención urbanística y medioambiental	43
a. Intervención urbanística	43
Disposición transitoria segunda de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial de la Región de Murcia	48
• Los ayuntamientos están obligados a promover la adaptación de sus planes generales a la nueva ley, fijándose un plazo máximo de seis años para acordar su aprobación inicial.	49
b. Intervención medioambiental	49
Simplificar el control ambiental de actividades que están sujetas a autorización ambiental integrada o autorizaciones sectoriales.	49
Simplificación en la tramitación ambiental de actividades para evitar la duplicidad en una misma autorización entre la Administración regional y local.	49
3. Modificación de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia	51
a. Proyectos de interés turístico	51
Declaración de interés turístico para los proyectos de modernización hotelera.	51
b. Disposición adicional primera Incentivo de edificabilidad para la renovación hotelera.	52
Mayor edificabilidad para facilitar la renovación, modernización, ampliación o sustitución de los alojamientos existentes.	52
4. Polígonos industriales. Entidad Urbanística de Conservación, con la denominación "Comunidad de gestión del área industrial", regulándose sus funciones y régimen.	53
PARTE SEGUNDA	61
Instrumentos de ordenación del territorio.	61
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación del territorio.	61
1. Clases de instrumentos de ordenación del territorio.	61
2. Directrices de ordenación territorial	62
3. Planes de ordenación territorial.	63
4. Programas de actuación territorial.	66
5. Actuaciones de interés regional.	67
a. Informe previo de viabilidad.	68
b. Caducidad	70
Capítulo 3. Documentación técnica complementaria de los instrumentos de ordenación territorial y de los de planeamiento.	72
1. Estudio de Impacto Territorial	72
2. Estudios de paisaje.	73
TALLER DE TRABAJO	75
Directrices y Planes de Ordenación Territorial	75
1. POT Recursos Minerales	75
2. DPOT del Litoral	75



3. DPOT del Suelo Industrial _____	75
4. DPOT del Noroeste _____	76
5. DPOT del Altiplano _____	76
6. DPOT del Río Mula, Vega Alta y Oriental _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	77
Esquemas. Instrumentos de ordenación del Territorio y las estrategias Territoriales. _____	77
Competencias de Ordenación del Territorio, del Litoral y Urbanísticas y su Organización. _	77
Actuaciones de Interés Regional (AIR). _____	77
Instrumentos Complementarios. _____	77
Sistema Territorial de Referencia. _____	77
Cartografía Regional. _____	77
Estudio de Impacto Territorial. _____	77
Estudios de Paisaje. _____	77
Cartografía Regional _____	77
Capítulo 4. La ordenación del litoral. _____	99
1. Instrumentos de ordenación del litoral _____	99
2. Planes de Ordenación de Playas. _____	100
3. Proyectos y ejecución de obras. _____	101
TALLER DE TRABAJO _____	103
Decreto-Ley n.º 2/2019, de 26 de diciembre, de Protección Integral del Mar Menor.	103
PARTE TERCERA _____	107
Planeamiento urbanístico. _____	107
Capítulo 5. Planeamiento urbanístico municipal. _____	107
1. Plan General Municipal de Ordenación. _____	107
2. Planes Parciales _____	111
3. Planes Especiales. _____	114
4. Estudios de Detalle. _____	116
PARTE CUARTA _____	120
Tipología del suelo. _____	120
Capítulo 6. Clasificación del suelo. _____	120
1. Clases de suelo. _____	120
a. Suelo urbano _____	120
b. Suelo no urbanizable. _____	121
c. Suelo urbanizable. _____	122
2. Régimen del suelo urbano. _____	123
3. Régimen general de edificación y usos en suelo urbano. _____	125
PARTE QUINTA _____	126
Gestión urbanística _____	126
Capítulo 7. Gestión urbanística. _____	126
1. Órganos de gestión urbanística. _____	126
a. Mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles. _____	126
b. Propietarios. _____	126



c. El agente urbanizador. _____	127
2. Proyectos de urbanización. _____	127
3. Gastos de urbanización. _____	128
4. Actuaciones integradas. _____	131
Capítulo 8. Convenios urbanísticos _____	134
Capítulo 9. Parcelaciones urbanísticas. _____	136
1. Parcelaciones urbanísticas. _____	136
2. Indivisibilidad de las parcelas. _____	136
3. Régimen de parcelación en suelo no urbanizable. _____	137
4. Régimen de parcelación en suelo urbanizable. _____	137
5. Régimen de parcelación en suelo urbano. _____	137
Capítulo 10. La reparcelación urbanística. _____	138
1. Proyecto de reparcelación _____	138
2. Efectos y formalización del proyecto de reparcelación. _____	140
Capítulo 11. Juntas de compensación urbanística _____	141
1. Juntas de compensación urbanística. _____	141
2. Constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación. _____	142
3. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros. _____	143
Capítulo 12. Entidades de conservación de la Región de Murcia. _____	144
1. Alcance de las competencias administrativas _____	144
2. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	144
TALLER DE TRABAJO _____	146
Entidad Urbanística de Conservación, con la denominación "Comunidad de gestión del área industrial", regulándose sus funciones y régimen. (Caso de Murcia. Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad). _____	146
Infraestructuras industriales, turísticas y abastecimiento y sostenibilidad energética _____	146
Infraestructuras industriales _____	146
Mejora de la gestión y modernización de las áreas industriales de la Región de Murcia _____	146
Conservación y mantenimiento de la urbanización en las áreas industriales de la Región de Murcia _____	147
Convenio regulador entre ayuntamiento y Comunidad de gestión del área industrial para la efectividad del deber de conservación y mantenimiento de la urbanización. _____	148
Constitución de la comunidad de gestión del área industrial _____	149
Régimen de funcionamiento _____	150
Municipio Industrial Excelente _____	152
PARTE SEXTA _____	155
El deber de edificar. El agente edificador. _____	155



Capítulo 13. El agente urbanizador.	155
1. El sistema de concurrencia. Agente urbanizador.	155
2. Concurso para la selección del urbanizador.	156
3. Obligaciones del agente urbanizador.	158
4. Derechos de los propietarios frente al agente urbanizador.	159
5. Retribución y derechos del agente urbanizador.	160
6. Incumplimientos del agente urbanizador.	162
7. La condición de agente urbanizador en relación a la expropiación urbanística.	162
Capítulo 14. Disciplina urbanística.	164
1. Obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar.	164
2. Obligaciones de edificación, conservación y rehabilitación.	165
3. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanística.	165
4. Expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes del propietario.	166
Capítulo 15. El agente edificador.	168
1. Sustitución forzosa del propietario por un agente edificador.	168
2. Concurso y pliego de condiciones para la selección de agente urbanizador.	168
3. Programas de Actuación Edificatoria.	169
4. Relaciones entre el agente edificador y la propiedad. Formas de retribución.	172
5. Facultades del agente edificador.	173
6. Proyecto de reparcelación edificatoria.	173
7. Responsabilidad del agente edificador e incumplimiento.	174
PARTE SÉPTIMA	175
Disciplina urbanística.	175
Capítulo 16. Licencias urbanísticas.	175
1. La licencia urbanística.	175
2. Declaración responsable en materia de urbanismo.	176
3. Comunicación previa en materia de urbanismo. Obras menores.	178
4. Competencia y procedimiento para la concesión de licencia urbanística.	178
TALLER DE TRABAJO	180
Esquemas. Las licencias urbanísticas en la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.	180
La licencia (art. 263).	180
La declaración responsable (art. 264).	180
La comunicación previa (art. 265).	180
La orden de ejecución (art. 270), exigidas a los particulares y consecuencia del deber legal de uso, conservación y rehabilitación previstos en la propia ley.	180
Actos sujetos necesariamente a licencia	180
Actos sometidos voluntariamente a licencia (art. 263.3 LOTU)	180
Actos sujetos a declaración responsable. (art. 264 LOTU).	180
Actos sujetos a comunicación previa (art. 265 LOTU)	180
Licencia urbanística (art. 263)	180
Documentación a presentar	180
Procedimiento	180



TALLER DE TRABAJO _____ 215

La figura de la comunicación previa o declaración responsable para la autorización de determinadas obras o usos del suelo. _____ 215

1. Figura de la comunicación previa o declaración responsable para la autorización de determinadas obras o usos del suelo (obras menores o la de primera ocupación de edificios e instalaciones). _____ 215

2. Primera Ocupación de edificaciones de nueva planta y sucesivas ocupaciones en edificios existentes. _____ 217

3. Documentación adjunta a la declaración responsable para el control de las actividades y obras objetos de la ordenación territorial y urbanística. _____ 218

TALLER DE TRABAJO _____ 220

Formularios de declaración responsable de la Región de Murcia. _____ 220

1. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística. _____ 220

2. Declaración responsable previa para la ejecución de obras. _____ 221

3. Declaración responsable de obra menor. _____ 225

4. Declaración responsable de segunda o sucesiva ocupación. _____ 227

TALLER DE TRABAJO _____ 230

Modelo de ordenanza reguladora de la intervención administrativa municipal en la edificación y uso del suelo en la Región de Murcia. _____ 230

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES _____ 231

CAPÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO _____ 231

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación _____ 231

Artículo 2.- Principios _____ 231

Artículo 3.- Definiciones _____ 231

CAPÍTULO INFORMACIÓN URBANÍSTICA _____ 231

Artículo 4.- Información urbanística _____ 231

Artículo 5.- Requisitos de la solicitud _____ 231

Artículo 6.- Régimen jurídico _____ 231

Artículo 7.- Interpretaciones _____ 231

TÍTULO II INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN _____ 231

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES _____ 231

Artículo 8.- Reglas comunes _____ 231

Artículo 9.- Actos sujetos a intervención municipal _____ 231

Artículo 10.- Actos no sujetos a licencia o comunicación previa _____ 231

Artículo 11.- Modos de intervención y tipos de procedimientos _____ 231

Artículo 12.- Alcance y control de la legalidad urbanística _____ 231

Artículo 13.- Tramitación conjunta de actividades _____ 231

Artículo 14.- Objeto y contenido de la licencia _____ 231

Artículo 15.- Vigencia de licencia _____ 231

Artículo 16.- Pérdida de eficacia de la licencia _____ 231

Artículo 17.- Caducidad y prórroga de la licencia _____ 231

Artículo 18.- Solicitud de nueva licencia _____ 231

Artículo 19.- Transmisión de licencias _____ 231

Artículo 20.- Obras y autorizaciones de carácter provisional _____ 231

Artículo 21.- Ejecución de licencias y modificaciones _____ 231

Artículo 22.- Licencias parciales o por etapas _____ 231

Artículo 23.- Obligaciones generales de los titulares de las licencias _____ 231

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO GENERAL _____ 231

Artículo 24.- Normativa _____ 231

Artículo 25.- Solicitudes _____ 231

Artículo 26.- Documentación requerida _____ 231

Artículo 27.- Subsanación y mejora de la solicitud _____ 231



Artículo 28.- Informes	231
Artículo 29.- Requerimiento de subsanación de deficiencias	231
Artículo 30.- Resolución	231
Artículo 31.- Plazo máximo para resolución	231
CAPÍTULO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA	231
Artículo 32.- Definición y efectos	231
Artículo 33.- Procedimiento de comunicación previa	231
Artículo 34.- Ejecución y modificaciones	231
Artículo 35.- Condiciones	231
TÍTULO III. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS	231
Capítulo I PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIONES DE OBRAS Y OTROS ACTOS SUJETOS A LICENCIA	231
Artículo 36.- Concepto.	231
Artículo 37.- Contenido de la solicitud	231
Artículo 38.- Proyecto técnico	231
Artículo 39.- Presentación del proyecto de ejecución	231
Capítulo II. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE URBANÍSTICA	231
Artículo 40.- Ámbito de aplicación	231
Artículo 41.- Contenido de la solicitud	232
Capítulo III. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRA MENOR	232
Artículo 42.- Concepto de obra menor	232
Artículo 43.- Contenido de la solicitud	232
Capítulo IV PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS VINCULADAS A ACTIVIDADES.	232
Artículo 44.- Concepto de obra vinculada a actividades	232
Artículo 45.- Contenido de la solicitud	232
Capítulo V DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN Y SUCESIVAS OCUPACIONES	232
Artículo 46.- Concepto de primera ocupación.	232
Artículo 47.- Régimen jurídico	232
Artículo 48.- Contenido de la solicitud	232
Artículo 49.- Concepto de segunda o posteriores ocupaciones	232
Artículo 50.- Contenido de la solicitud	232
Capítulo VI.- LICENCIAS DE SEGREGACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS	232
Artículo 51.- Licencia de segregación	232
Artículo 52.- Contenido de la solicitud	232
Artículo 53.- Autorización de complejo inmobiliario o propiedad horizontal	232
Artículo 54.- Contenido de la solicitud	232
Artículo 55.- Caducidad especial	232
Capítulo VII RESIDUOS E INSTALACIONES AUXILIARES	232
Artículo 56.- Residuos	232
Artículo 57.- Instalaciones Auxiliares	232
Capítulo VIII ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO	232
Artículo 58.- Actuaciones de interés público	232
Art. 59.- Solicitud y contenido	232
TÍTULO IV. CONTROL Y DISCIPLINA URBANÍSTICA	232
Capítulo I OBJETO Y CONTENIDO	232
Artículo 60 Ámbito de aplicación	232
Artículo 61. Actuaciones de inspección y comprobación	232
Artículo 62.- Fines de la inspección	232
Capítulo II DISCIPLINA	232
Artículo 63.- Régimen jurídico	232
Artículo 64.- Actividad municipal de protección de legalidad	232
Artículo 65.- Valoración de obras e instalaciones	232
Artículo 66.- Sanciones	232
Artículo 67.- Circunstancias agravantes y atenuantes	232
Disposición adicional primera	232
Disposición adicional segunda.	232
Disposición Adicional Tercera	232



Disposición transitoria. _____	232
Disposición final. _____	232
Capítulo 17. Ruina edificatoria. _____	271
Declaración de ruina. _____	271
TALLER DE TRABAJO _____	273
Informes de evaluación de edificios en la Región de Murcia. _____	273
Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia. ____	273
Capítulo 18. Sanciones urbanísticas. _____	318
1. Procedimiento sancionador. _____	318
2. Legalización de edificaciones y parcelaciones. _____	319
3. Infracciones urbanísticas. _____	320
4. Clases de infracciones. _____	322
5. Prescripción de infracciones y sanciones. _____	324
TALLER DE TRABAJO. _____	326
Esquemas. Disciplina urbanística. Licencias urbanísticas y régimen sancionador. ____	326
TALLER DE TRABAJO _____	342
Indemnización sustitutoria por la actuación urbanística disconforme. Legalización previo pago de la indemnización sustitutoria complementaria a la sanción. _____	342
PARTE OCTAVA _____	344
Formularios. _____	344
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	344
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	344
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	348
a. Providencia de alcaldía _____	348
b. Informe de secretaría _____	348
c. Providencia de alcaldía _____	353
d. Publicaciones. _____	354
e. Notificaciones y certificaciones. _____	355
f. Providencias. _____	356
g. Resolución. _____	357
h. Publicaciones. _____	357
i. Informes Técnicos. _____	361
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	371
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	371
a. Modelo 1. _____	371
b. Modelo 2. _____	372
c. Modelo 3. _____	373
d. Modelo 4. _____	374
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	375
3. Notificación a los interesados. _____	376
4. Anuncio. _____	377
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	378
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	378



7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	379
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	380
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	380
a. Modelo 1.	380
b. Modelo 2.	381
c. Modelo 3.	382
d. Modelo 4.	382
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	383
a. Modelo 1.	383
b. Modelo 2.	384
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	385
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	386
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	386
a. Modelo 1.	394
b. Modelo 2.	395
13. Proyecto de Reparcelación	396
Modelo 1	396
Modelo 2.	414
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	420
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	430
16. Expediente de normalización de fincas	430
17. Apertura del trámite de información pública	439
a. Modelo 1	439
b. Modelo 2	440
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	440
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	441
a. Modelo 1.	441
b. Modelo 2.	442
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	443
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	443
a. Modelo 1.	443
b. Modelo 2.	444
22. Anuncio de aprobación inicial.	445
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	446
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	448
25. Tramitación de las alegaciones.	449
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	449
a. Modelo 1.	449
b. Modelo 2.	450
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	453
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	454
a. Modelo 1.	454



b. Modelo 2. _____	455
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	455
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	456
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	456
a. Modelo 1 _____	456
b. Modelo 2 _____	457
c. Modelo 3 _____	459
d. Modelo 4 _____	460
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	461
a. Anuncio de publicación _____	461
b. Notificación a los interesados _____	462
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	463
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	464
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	465
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	466
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	466
a. Formalización mediante escritura pública _____	466
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	467
c. Protocolización mediante acta notarial _____	470
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	471
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	471
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	475
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	476
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	477
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	478
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	480
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	482
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	485
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	488
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	488
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	489
b. Escrito del propietario único _____	491
c. Actuación municipal _____	491
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	493
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	494
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	494
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	495



h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	497
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	497
j. Informe técnico	498
k. Informe jurídico	498
l. Aprobación inicial.	499
m. Información pública y audiencia de los propietarios	500
n. Aprobación definitiva	501
ñ. Supuestos especiales.	502
2. Proyecto de Compensación.	503
a. Formulario de Proyecto de compensación	503
I.- BASES LEGALES	503
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	504
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	505
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	508
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	508
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	509
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	509
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	509
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	509
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	512
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	512
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	512
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	513
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	513
b. Modelo 2.	514
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	522
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	523
Parcelas resultantes	523
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	527
Cuenta de liquidación provisional	527
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	527
I.- BASES LEGALES	528
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	528
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	528
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	530
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	531
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	531
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	531



VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	532
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	532
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	533
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	534
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	534
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	534
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	535
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	535
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	536
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	537
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	537
5. Estatutos de la junta de compensación.	538
a. Modelo 1.	538
b. Modelo 2.	569
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	569
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	572
Título III. De los Órganos de Gobierno	577
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	586
a. Modelo 1.	586
b. Modelo 2.	594
c. Modelo 3 (con urbanizador).	599
7. La inscripción registral de la junta.	602
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	602
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	602
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	603
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	604
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	604
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	606
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	608
A) Formulación del proyecto de compensación.	608
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	611
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	611
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	611
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	613
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	613
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	614
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	614
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	615



1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	615
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	628
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	629
5. Información pública: Anuncio. _____	633
6. Certificación del secretario _____	634
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	635
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	636
9. Notificaciones a interesados. _____	638
10. Anuncio público. _____	638
11. La asamblea constituyente _____	639
12. Adhesión a la entidad _____	639
13. Acta de constitución _____	640
14. Escritura de constitución. _____	641
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	643
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	644
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	645
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	647
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	647
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	647
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	649
3. Dictamen jurídico. _____	657
4. Aprobación inicial. _____	658
5. Anuncios. _____	659
6. Aprobación definitiva. _____	660
7. Requisitos administrativos. _____	660
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	661
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	661
2. Descripción del bien expropiado _____	661
3. Descripción de un edificio expropiado _____	662
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	662
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	663
6. Hoja de aprecio de la administración _____	664
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	666
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	667
9. Propuesta de adquisición _____	667
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	668
11. Modelo de convenio _____	669
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	671



F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	676
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	676
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	677
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	682
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	684
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	686
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	688
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	689
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	692
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	695
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	698
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	701
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	705
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	707
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	710
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	712
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	713
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	715
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	719
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	721
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	723
1. Providencia de alcaldía	723
2. Informe de secretaría	724
3. Textos preliminares y diligencias.	725
4. Publicidad.	728
5. Alegaciones.	729
6. Informes técnicos.	730
7. Textos finales de convenios. Modelo.	733
8. Diligencias finales.	735
9. Informes y dictámenes.	736



10. Acuerdo plenario. _____ 739



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Instrumentos de ordenación del litoral**
- **Planeamiento urbanístico.**
- **Convenios urbanísticos**
- **La reparcelación urbanística.**
- **Entidades de conservación de la Región de Murcia.**
- **El sistema de concurrencia. Agente urbanizador.**
- **El agente edificador.**
- **Licencias urbanísticas de Murcia. La declaración responsable.**
- **Informes de evaluación de edificios en la Región de Murcia.**

PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Murcia.

Capítulo 1. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

