



BORRADOR de la DGUV de la CAR

07-05-2025

Asunto: “Modificación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El urbanismo tiene que adaptarse a los tiempos y a las necesidades de la colectividad y debe dar el mejor servicio posible al ciudadano intentando dar respuesta a sus necesidades en el menor tiempo posible.

La Comunidad Autónoma de La Rioja tiene competencia plena y exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme al artículo 8. Uno.16 de la Ley Orgánica 3/1982, de 9 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja.

La actual situación legislativa del urbanismo se encuentra pendiente de la aprobación de la nueva ley estatal del suelo, que ha sido ya tratada por el Pleno del Congreso de los Diputados hasta en dos ocasiones. Ante dicha situación, no parece aconsejable acometer en estos momentos una reforma en profundidad de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, pero sí abordar algunos aspectos susceptibles de modificación que persiguen facilitar la obtención de suelo en municipios y agilizar su gestión.

Por ello, se pretende modificar los siguientes artículos:

Artículo 28. Efectos.

En los años de vigencia de la Directriz de Protección de Suelo no Urbanizable se han detectado diversos casos en los que la delimitación de los espacios de la Directriz no se ciñe a la realidad existente. Esto ha frenado muchas iniciativas constructivas, ya que la revisión del planeamiento –única opción prevista por la legislación- ha demostrado ser un instrumento excesivamente complejo y dilatado en el tiempo. Los ayuntamientos, en determinados supuestos, requieren medidas mucho más ágiles para poner suelo en el mercado susceptible de edificación y es, por ello, por lo que se propone la modificación del artículo 28, permitiendo que bajo determinados supuestos dicha adaptación puede acometerse mediante una modificación del planeamiento. Esto beneficiará especialmente a los pequeños municipios.

Artículo 136. Tramitación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.

La mayor parte de los desarrollos urbanísticos en los últimos años se han llevado a cabo por el sistema de compensación. Por ello, cualquier reducción de plazos que afecte a los pasos necesarios para su desarrollo se considera adecuada, en estos momentos, para poder disponer de suelo urbanizado en el menor tiempo posible. Así, se pretende reducir el plazo para que la administración municipal decida sobre la aprobación

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 1 / 3
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/057393	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2025/0414084
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Dirección General		
2			

inicial de estatutos y bases, el plazo para la actuación de la COTUR por subrogación y el plazo para la aprobación definitiva.

Disposición transitoria primera. Adaptación del planeamiento vigente

La obligación de revisar y adaptar el planeamiento conlleva muchas veces la paralización de la construcción de nuevas promociones en pequeños municipios, por lo que se propone retrasar la obligación de adaptación de los planeamientos generales para que dichos municipios cuenten con tiempo suficiente para llevar a cabo dicha revisión. Esta medida facilitará la construcción de pequeñas promociones en pequeños municipios. Se pretende extender la obligación de adaptación hasta el año 2030.

La redacción propuesta de los artículos citados es la siguiente:

Artículo 28. Efectos.

SE AÑADEN A DICHO ARTÍCULO LOS SIGUIENTES APARTADOS

4. Si se detectasen por alguno de los Ayuntamientos afectados desajustes entre los límites de los espacios y áreas de ordenación propuestos por la Directriz y la realidad existente, podrá reajustarse el límite en la redacción del primer instrumento del planeamiento municipal, en la revisión del planeamiento existente si el municipio contase con planeamiento general en vigor o mediante modificación puntual realizada con dicho fin siempre que se justifique que la realidad física de los terrenos incluidos dentro del espacio o área de ordenación carece de los valores que justificaron su inclusión dentro del mismo en el momento de la aprobación de la Directriz.

5. Esta última modificación podrá llevarse a cabo por una sola vez en cada municipio siempre que responda al interés general y esté debidamente justificada.

Artículo 136. Tramitación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.

1. Los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución presentarán en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación ante la Administración actuante.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 2 / 3
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/057393	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2025/0414084
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Dirección General			
2			

2. En el plazo máximo de **dos** meses desde su presentación, la Administración actuante acordará la aprobación inicial de los proyectos de estatutos y bases, y su sometimiento a información pública por plazo de veinte días. El acto de aprobación se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, a efectos de audiencia, por igual plazo desde la notificación.
3. Transcurridos **tres** meses desde que se hubieran presentados los proyectos de estatutos y bases sin haberse comunicado a los promotores el acuerdo de aprobación inicial, éstos podrán solicitar de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la subrogación en la tramitación del sistema, que se sustanciará conforme a lo establecido en esta Ley para los estudios de detalle.
4. Vencidos los plazos de alegaciones, la Administración actuante aprobará definitivamente, en el plazo máximo de **dos** meses, los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren, designando su representante en el órgano rector de la Junta. Los estatutos y bases de actuación se entenderán aprobados por el transcurso de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa.
5. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, otorgándose a éstos un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento den escritura pública.

Disposición transitoria primera. Adaptación del planeamiento urbanístico vigente.

1. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente ley se hubiesen adaptado ya a las determinaciones de la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la nueva ley antes de finalizar **2030**.
2. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente ley no hubiesen adaptado sus previsiones a la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la actual antes de finalizar **2030**.
3.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 3 / 3
en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/057393	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2025/0414084
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Dirección General		
2			