



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

La Dirección General de Urbanismo y Vivienda ha iniciado el proceso de revisión de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), con el objeto de adecuar su contenido al modelo territorial y urbano actual, inspirado en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

No obstante, la necesidad de dar respuesta inmediata a determinados problemas detectados en la aplicación de la Ley aconseja abordar, con carácter previo, una modificación puntual y urgente de aquellos aspectos que requieren una actuación inaplazable. Esta modificación persigue, fundamentalmente, la simplificación administrativa y la adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus procedimientos de tramitación a la realidad territorial y demográfica de los municipios riojanos, especialmente de los de menor población.

La convulsión legislativa en materia sectorial con incidencia en el urbanismo ha incrementado notablemente la complejidad técnica y administrativa de la elaboración y tramitación de los planes generales municipales. Esta circunstancia ha convertido, en la práctica, la aprobación o revisión de estos instrumentos en una tarea difícilmente asumible por los pequeños municipios, cuyas necesidades urbanísticas difieren sustancialmente del elevado nivel de determinaciones y contenidos actualmente exigidos por la LOTUR.

Las especiales características de los municipios de menor tamaño, unidas a las políticas públicas de lucha contra la despoblación, hacen necesaria una modificación urgente de la Ley que permita disponer de instrumentos urbanísticos más proporcionados a su realidad y facilite tanto la implantación de nuevas actividades como el asentamiento de población.

Constituye una prioridad de esta Administración fomentar la construcción de viviendas y la rehabilitación del patrimonio edificado, favoreciendo simultáneamente el desarrollo de actividades económicas que contribuyan a la fijación de población en el medio rural.

Por todo ello resulta necesario acometer, con carácter urgente, la modificación de aquellos aspectos de la Ley 5/2006 que la experiencia acumulada ha puesto de manifiesto como insuficientes o poco eficaces para responder a las necesidades de los pequeños municipios, incorporando asimismo nuevos instrumentos que contribuyan al cumplimiento de los objetivos señalados.

Las presentes modificaciones legislativas no tienen incidencia presupuestaria alguna.

El título I de la LOTUR regula, en su capítulo V, los proyectos de interés supramunicipal, destinados a la implantación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública. Con el fin de agilizar la implantación de nuevas actividades en el medio rural y favorecer la fijación de población, se propone la creación de una nueva figura, el “Proyecto de Interés Municipal”, mediante la modificación del artículo 15 y la incorporación de un nuevo artículo 37 bis.

Por otra parte, la Ley 10/2010, de 16 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para el año 2011, introdujo para los municipios con población de derecho inferior a cien habitantes una excepción al apartado 2 del artículo 104 de la LOTUR, suprimiendo la obligación de ceder terrenos destinados al sistema general de espacios libres públicos en las modificaciones de planeamiento que comportasen incremento de densidad de población, siempre que se mantuviera el estándar mínimo de cinco metros cuadrados de zonas verdes por habitante previsto en el artículo 63.b) de la Ley.

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	
00860-2026/085473	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2026/0666357	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1 Dirección General		Carlos Alonso Ledesma	09/07/2026 09:52:47	
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: EN7WNYQK9DKZKVQ	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion	
			09/07/2026 09:53:07	

Dicha excepción respondía a una doble justificación. De una parte, estos municipios se ubican en entornos predominantemente rurales y forestales, circunstancia que reduce la necesidad de nuevos espacios libres urbanos. De otra, los reducidos incrementos de población generan cesiones igualmente reducidas que, por su escasa dimensión, difícilmente cumplen la finalidad perseguida por el estándar urbanístico.

Desde la convicción de que esta medida ha favorecido el desarrollo residencial de los municipios de menor tamaño y constituye un instrumento eficaz para combatir la despoblación, se propone extender su aplicación a todos los municipios con población inferior a quinientos habitantes.

En la actualidad, más de veinticinco municipios riojanos carecen de planeamiento general, resultándoles de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) y la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja. La complejidad técnica y administrativa inherente a la elaboración de un plan general dificulta que estos municipios puedan dotarse de dicho instrumento, generándose además frecuentes problemas de interpretación acerca de la naturaleza urbanística de los terrenos situados en la periferia de los núcleos urbanos, precisamente donde suele concentrarse la demanda para la implantación de nuevas viviendas.

Con el fin de incrementar la seguridad jurídica en estas situaciones, se propone incorporar un nuevo artículo 112 bis en el capítulo VI del título II de la LOTUR, regulando los “Proyectos de Definición del Perímetro Urbano” como instrumento específico para delimitar el suelo urbano en municipios sin planeamiento general. Se modifica también la Disposición Transitoria Tercera LOTUR, incorporando los “Proyectos de Definición del Perímetro Urbano” y ampliando los plazos de adaptación.

Otro de los problemas que aborda esta modificación deriva de la escasa actividad urbanística existente en numerosos municipios de pequeño tamaño. La falta de ejecución de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano impide, en muchos casos, la ampliación, renovación o puesta en servicio de infraestructuras y sistemas viarios cuya ejecución depende parcialmente del desarrollo de dichas unidades.

Se produce así un círculo vicioso: la escasa actividad inmobiliaria impide la mejora de los servicios urbanos y, al mismo tiempo, la obsolescencia de estos servicios desincentiva nuevas iniciativas residenciales o económicas. Con el objetivo de romper esta dinámica, se propone modificar el artículo 134 para permitir que las entidades locales puedan adelantar la ejecución de infraestructuras y servicios urbanísticos en las unidades de ejecución cuando ello resulte necesario para el interés público.

Por otra parte, el régimen jurídico actualmente previsto para el suelo urbanizable delimitado ha puesto de manifiesto importantes disfunciones en los pequeños municipios. Mientras que los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado pueden acoger los usos propios del suelo no urbanizable conforme al artículo 57 de la LOTUR, el artículo 56.3 limita en el suelo urbanizable delimitado la autorización de actuaciones a usos y obras de carácter provisional hasta la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, la realidad demuestra que en numerosos municipios existen sectores de suelo urbanizable delimitado cuyos plazos de desarrollo han expirado hace años sin que se haya producido actuación urbanística alguna ni exista una expectativa razonable de que esta llegue a materializarse.

Esta situación impide, en la práctica, que los propietarios puedan desarrollar actividades autorizables en suelo rústico, ya que el carácter necesariamente provisional de las licencias, unido a la obligación de demolición sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde la Administración, dificulta o imposibilita la financiación de las

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.				Pág. 2 / 3
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2026/085473	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2026/0666357	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1 Dirección General		Carlos Alonso Ledesma	09/07/2026 09:52:47	
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: EN7WNYQK9DKZKVQ	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion	
			09/07/2026 09:53:07	

inversiones necesarias y desincentiva el establecimiento de actividades económicas y residenciales en el medio rural.

El incumplimiento prolongado de los plazos previstos para el desarrollo de estos sectores constituye un claro indicio de que las previsiones de crecimiento contenidas en el planeamiento han quedado desfasadas o resultan actualmente innecesarias. En consecuencia, se considera procedente que, mientras el planeamiento municipal no reactive expresamente dichos sectores mediante la rehabilitación de sus plazos de ejecución, les resulte aplicable el régimen del suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de que puedan transformarse urbanísticamente en el futuro cuando concurran nuevamente las circunstancias que justifiquen su desarrollo.

Con esta finalidad se propone incorporar una nueva Disposición Transitoria Décima a la Ley 5/2006, de 2 de mayo.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE				en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.		Pág. 3 / 3	
Expediente		Tipo	Procedimiento			Nº Documento	
00860-2026/085473		Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales			2026/0666357	
Cargo		Firmante / Observaciones			Fecha/hora		
1 Dirección General		Carlos Alonso Ledesma			09/07/2026 09:52:47		
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV:	EN7WNYQK9DKZKVQ	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion		09/07/2026 09:53:07	