



EXTRACTO DE DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE, RELATIVO A:

CONSEJO DE GOBIERNO: SESIÓN DE 02/10/2025

CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS

PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: 26

ASUNTO: **Proyecto de Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de Vivienda y Ordenación Urbanística.**

Orden	Nombre del documento	Tipo de acceso (total/parcial/ reservado)	Motivación del acceso parcial o reservado
1	Certificado acuerdo Consejo Gobierno	total	
2	Propuesta al Consejo de Gobierno y texto Decreto-Ley	total	
3	Informe Servicio jurídico Secretaría Gal	total	
4	Propuesta Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura	total	
5	Propuesta Dirección General de Vivienda	total	
6	Memorias análisis impacto normativo	total	

La Técnica Consultora
(fecha y firma electrónica al margen)

M^a Pilar Fernández Quiles



EXTRACTO DE DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE, RELATIVO A:

CONSEJO DE GOBIERNO: SESIÓN DE 02/10/2025

CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS

PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: 26

ASUNTO: **Proyecto de Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de Vivienda y Ordenación Urbanística.**

Orden	Nombre del documento	Tipo de acceso (total/parcial/ reservado)	Motivación del acceso parcial o reservado
1	Certificado acuerdo Consejo Gobierno	total	
2	Propuesta al Consejo de Gobierno y texto Decreto-Ley	total	
3	Informe Servicio jurídico Secretaría Gal	total	
4	Propuesta Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura	total	
5	Propuesta Dirección General de Vivienda	total	
6	Memorias análisis impacto normativo	total	

La Técnica Consultora
(fecha y firma electrónica al margen)

M^a Pilar Fernández Quiles



**DON MARCOS ORTUÑO SOTO, SECRETARIO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.**

CERTIFICO: Que, según resulta del borrador del acta de la sesión celebrada el día dos de octubre de dos mil veinticinco, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, el Consejo de Gobierno acuerda:

PRIMERO.- Aprobar el Decreto-ley de medidas urgentes en materia de Vivienda y Ordenación Urbanística.

SEGUNDO.- Acordar su inmediata publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y su remisión a la Asamblea Regional a efectos de su convalidación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia.

Y para que conste y a los procedentes efectos, expido, firmo y sello la presente en Murcia a la fecha de la firma electrónica recogida al margen.



AL CONSEJO DE GOBIERNO

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece recogido en el artículo 47 de nuestro texto constitucional, imponiendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Actualmente nos encontramos en un escenario de emergencia en materia de vivienda originado por diferentes factores, entre los que cabe destacar la falta de oferta de viviendas con el consiguiente efecto que ello produce en el precio de las mismas, siendo este último factor el que más afecta al acceso a la vivienda, ya sea en propiedad como en alquiler.

En la Región de Murcia el precio de la vivienda ha experimentado un incremento significativo en los últimos años que ha afectado, en particular, a los jóvenes y familias, especialmente en áreas urbanas y con alta actividad económica.

Según datos del INE los precios de la vivienda han aumentado en la Región de Murcia, en el primer trimestre de 2025, un 13,3% en relación al dato del mismo período del 2024, un punto más que en el conjunto del país, siendo Murcia la segunda comunidad con un mayor incremento.

De otro lado, el ritmo de creación de nuevas viviendas sigue siendo insuficiente en nuestra comunidad autónoma no llegando a atender la demanda creciente de nuestro mercado inmobiliario, tanto en compra como en alquiler.

En 2023 se visaron en la región de Murcia, 54.279 metros cuadrados de vivienda rehabilitada y 551.775 metros cuadrados de nueva, lo que supuso aproximadamente el 1,84% del montante nacional para futura incorporación al mercado inmobiliario, una cifra muy escasa para las necesidades regionales que incluye a 1,5 millones de habitantes, un 3,26% del total nacional, con un crecimiento demográfico de los mayores del territorio español.

El Informe Anual 2023 del Banco de España publicado, el 23 de abril de 2024 en su Capítulo 4. "El mercado de la vivienda en España: Evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad", pone de manifiesto que el déficit de vivienda nueva es



particularmente intenso en aquellas Comunidades Autónomas donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad turística. En particular, por lo que se refiere a la región de Murcia, la vivienda nueva solo podría satisfacer de un 20 a un 30 % de la demanda potencial de los nuevos hogares en el período 2022-2025.

Diferentes variables han contribuido a la limitada aportación de vivienda nueva a la oferta agregada. Entre otras, cabe destacar, la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, el aumento de los costes de producción y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano.

No existe, por tanto, una relación acorde entre el suelo que se libera y la demanda de vivienda de tal forma que cada vez más se agranda la distancia entre la necesidad de vivienda y la tasa a la que se puede construir.

Abordar los problemas descritos requiere la adopción de nuevas medidas urgentes e inaplazables tanto en materia de vivienda cuanto urbanística, así como la adopción de medidas adicionales y acotadas en el tiempo, que sirvan de revulsivo para obtener una mayor disponibilidad de suelo en aras de garantizar a la población de la región de Murcia que el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna se lleve a cabo regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impidiendo, con ello, la especulación.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, recogidas en el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 9 de junio.

La asunción por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de estas competencias permitió establecer una normativa propia, específica y con rango de ley que se positivó en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia y en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

El decreto ley objeto de esta propuesta modifica estas dos normativas e incorpora una serie de medidas urbanísticas de carácter coyuntural con la finalidad de facilitar el incremento de suelo disponible para uso residencial y una mayor oferta de unidades habitacionales para la población a la vez que introduce una nueva clase de vivienda, *“la vivienda asequible de la Región de Murcia”*, incardinada en el marco legal



de la vivienda protegida, destinada a favorecer el acceso a la vivienda de aquellos sectores alcanzados por el actual contexto de crisis.

La alternativa de introducir estas medidas mediante un proyecto de ley no es factible en el presente caso, ya que ante la gravedad de los datos relativos a la falta de vivienda, de suelo disponible para poder construirla y el incremento poblacional no se lograría reaccionar a tiempo, por lo que resulta imprescindible acudir a la aprobación de un decreto-ley, máxime cuando el presente texto normativo introduce también medidas de aplicación temporal.

Los motivos que acaban de exponerse justifican ampliamente la concurrencia de los requisitos constitucionales de extraordinaria y urgente necesidad, que habilitan para aprobar el presente decreto-ley (STC 142/2014, FJ 3 y STC 61/2018, FFJJ 4 y 7). Concurren también las notas de excepcionalidad, gravedad y relevancia que hacen necesaria una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido para la tramitación parlamentaria de una ley, bien sea por el procedimiento ordinario o por el de urgencia (STC 68/2007, FJ 10 y STC 137/2011, FJ 7).

Por lo demás, en el supuesto abordado por este Decreto Ley ha de subrayarse, que para subvenir a la situación de extraordinaria y urgente necesidad descrita es necesario proceder a la reforma de varias normas con rango de ley, lo que de por sí exige una respuesta normativa del mismo rango.

El artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia prevé que el Gobierno regional pueda dictar disposiciones legislativas provisionales en forma de decreto-ley en caso de extraordinaria y urgente necesidad.

Las normas con rango de ley objeto de modificación, así como las medidas introducidas en el texto que se propone, cumplen lo establecido en el citado artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia ya que no regulan derechos previstos en el Estatuto, régimen electoral, instituciones de la Región de Murcia ni el presupuesto de la Comunidad Autónoma

Por consiguiente, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 30.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, y en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 16.2.c) de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la administración pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se eleva al



Consejo de Gobierno la siguiente propuesta a fin de que, si lo estima conveniente, adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar el Decreto-ley de medidas urgentes en materia de Vivienda y Ordenación Urbanística, que se acompaña a esta propuesta.

SEGUNDO.- Acordar su inmediata publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y su remisión a la Asamblea Regional a efectos de su convalidación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia.

EL CONSEJERO DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS

Jorge García Montoro

Murcia, (fecha y firma en el lateral)



DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PREÁMBULO

I

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece recogido en el artículo 47 de nuestro texto constitucional, imponiendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

La vivienda se encuentra regulada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia por la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación. Esta ley ha sido modificada puntualmente en los últimos años para dar respuesta a distintas situaciones de urgencia, como las generadas por la pandemia del coronavirus o la generada por el fenómeno de ocupación de viviendas.

Por su parte, desde el 2015, año en el que se publicó la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística, se han ido implementado nuevas medidas de carácter urbanístico que han tenido, asimismo, incidencia en el ámbito de vivienda.

Los poderes públicos son conscientes de que actualmente nos encontramos en un escenario de emergencia en materia de vivienda originado por diferentes factores, entre los que cabe destacar la falta de oferta de viviendas con el consiguiente efecto que ello produce en el precio de las mismas, siendo este último factor el que más afecta al acceso a la vivienda, ya sea en propiedad como en alquiler.

En la Región de Murcia el precio de la vivienda ha experimentado un incremento significativo en los últimos años que ha afectado en particular a los



jóvenes y familias, especialmente en áreas urbanas y con alta actividad económica.

Según datos del INE los precios de la vivienda han aumentado en la Región de Murcia, en el primer trimestre de 2025, un 13,3% en relación al dato del mismo período del 2024, un punto más que en el conjunto del país, siendo Murcia la segunda comunidad con un mayor incremento.

En este contexto, el Decreto Ley regula una nueva clase de vivienda, la vivienda protegida asequible, incardinada en el marco legal de la vivienda protegida y destinada a favorecer el acceso a la vivienda de aquellos sectores alcanzados por la situación de emergencia descrita que, en sinergia con el resto de medidas que el Decreto Ley incorpora, permita aumentar el parque de viviendas protegidas en la Región de Murcia.

Asimismo, diferentes variables han contribuido a la limitada aportación de vivienda nueva a la oferta agregada. Entre otras, cabe destacar, la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, el aumento de los costes de producción y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano.

A nivel nacional, según datos del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos correspondientes al año 2024, en los casi 30,5 millones de metros cuadrados de superficie para uso residencial se incluyen 55.473 unidades de viviendas rehabilitadas y 119.601 unidades de vivienda nueva. Cifras que, desde 2008, se mantienen por debajo de las 200.000 viviendas totales por año mientras que la población ha ido creciendo de modo sostenido desde entonces.

En 2023, se visaron en la región de Murcia, 54.279 metros cuadrados de vivienda rehabilitada y 551.775 metros cuadrados de nueva, lo que supuso aproximadamente el 1,84% del montante nacional para futura incorporación al mercado inmobiliario, una cifra muy escasa para las necesidades regionales que



incluye a 1,5 millones de habitantes, un 3,26% del total nacional, con un crecimiento demográfico de los mayores del territorio español.

El ritmo de creación de nuevas viviendas en la región sigue siendo insuficiente, no llegando a atender la demanda creciente de nuestro mercado inmobiliario, tanto en compra como en alquiler. Según estimación del INE, realizada en el 2024 sobre proyección de hogares a 15 años vista hasta 2039, serían necesarias unas 164.469 viviendas lo que supone un ritmo de 10.966 por año. Sin embargo, según Informe de Gestión de 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia se visaron, en 2023, un total de 3.215 viviendas y en los once primeros meses de 2024 unas 2.861 viviendas, lo que no llega a alcanzar el 30% de las necesidades.

En esta línea se trae a colación los datos recogidos en el Informe Anual 2023 del Banco de España publicado, el 23 de abril de 2024, que en su capítulo 4. “El mercado de la vivienda en España: Evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad” destaca que el esfuerzo en términos de renta bruta que supone adquirir una vivienda para aquellos hogares que no son propietarios es mayor en los centros de las áreas urbanas y en determinadas Comunidades Autónomas. Así por ejemplo en 2021, el esfuerzo para el hogar mediano en alquiler se situaba en los 6 años en los centros de las áreas urbanas de Aragón, La Rioja, Castilla-La Mancha y la Región de Murcia.

Además el déficit de vivienda nueva es particularmente intenso en aquellas Comunidades Autónomas donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad turística. Por ejemplo, la vivienda nueva podría satisfacer cerca de un 40 % de la demanda potencial de los nuevos hogares en el período 2022-2025 en el conjunto de España. Esta cuantía se reduciría a menos de un 20 % en las Islas Canarias y a un rango de entre el 25 % y el 30 % en Cataluña, la Comunitat Valenciana o la Región de Murcia.



La escasez de disponibilidad de suelo urbanizado para construcción de viviendas obedece a factores muy diversos como la lentitud en la tramitación necesaria para su transformación o la imposición de numerosos informes sectoriales que la legislación estatal y autonómica exige para la transformación del suelo a través del planeamiento urbanístico. No existe una relación acorde entre el suelo que se libera y la demanda de vivienda de tal forma que la distancia entre la necesidad de vivienda y la tasa a la que se puede construir es cada vez mayor.

Abordar los problemas descritos requiere la adopción de nuevas medidas urgentes e inaplazables no sólo en materia de vivienda, sino también en materia urbanística, así como la adopción de medidas adicionales y acotadas en el tiempo, que sirvan de revulsivo para obtener una mayor disponibilidad de suelo en aras de garantizar a la población de la región de Murcia que el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna se lleve a cabo regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y por ende impidiendo la especulación.

II

El Decreto Ley consta de una parte expositiva y otra dispositiva estructurada en tres capítulos, una disposición adicional y una disposición final.

El primer capítulo compuesto por un único artículo, dividido en nueve puntos, modifica la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia para dar acogida en primer lugar a nuevos modelos de vivienda protegida y soluciones habitacionales a fin de posibilitar que haya un mayor número de viviendas a precios asequibles en el mercado residencial, en régimen de venta o alquiler, incrementando la oferta de este tipo de viviendas ralentizada en los últimos años.

En este capítulo se recogen las definiciones de los modelos de vivienda conocidos como coliving y cohousing para atender las necesidades



habitacionales de las personas mayores o con discapacidad y de los jóvenes, siempre en régimen de alquiler o canon y se introduce una nueva figura, la “Vivienda Asequible de la Región de Murcia”.

Se establece lo relativo al régimen legal de las viviendas de protección oficial y de las viviendas asequibles de la Región de Murcia y su régimen de desarrollo posterior que busca la agilidad y simplificación de trámites.

Por último se introduce un nuevo artículo 59 nonies, para designar a los servicios sociales de atención primaria como órgano competente para determinar las situaciones de vulnerabilidad económica, lo cual se considera necesario para garantizar el régimen de protección pública establecido en la sección segunda del TÍTULO V, de la citada Ley 6/2015, clarificando las competencias de los órganos que han de garantizar dicho régimen de protección.

El segundo capítulo, compuesto por un único artículo, está dividido en diecinueve puntos y modifica la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística.

En concreto se modifican los artículos 100, 110, 139, 152, 163, 164, 169, 228, 235, 236, 237, 270 y 271. Además se modifican la disposición adicional primera, incluyendo a los instrumentos urbanísticos y sus modificaciones que afecten a una sola parcela y para un único proyecto, en el apartado 4 de la misma, como un supuesto más de no sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica; la disposición adicional cuarta para dar cumplimiento a la legislación básica estatal en materia de vivienda protegida, recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tras el cambio operado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, así como la disposición transitoria quinta en su apartado b) respecto a la posibilidad de autorización del uso de vivienda unifamiliar ligada a la explotación en suelos no urbanizables protegidos por el planeamiento y el inadecuado o no protegido por



el planeamiento en aquellos casos de no adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. En este segundo título también se introducen nuevas disposiciones adicionales, en concreto la disposición adicional sexta, séptima y octava que regulan el cómputo de edificabilidad en situaciones singulares, la creación de la Plataforma urbanística digital y la invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Con el objetivo de agilizar y coordinar la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se introducen los artículos 16 bis, ter, quater, quinquies, sexies y septies, que regulan la actuación del Panel de impulso urbanístico como órgano de coordinación en la emisión de informes sectoriales evacuados para la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico de competencia de la Administración Regional. Por último se introduce el artículo 228 bis que regula la implementación del uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados sujeto al cumplimiento de una serie de condicionantes.

El tercer capítulo lo conforman los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. En él se contemplan medidas urbanísticas de carácter transitorio, acotadas temporalmente, encaminadas a facilitar el incremento de la oferta de suelo para uso habitacional y condicionadas a la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Así, se regulan determinados regímenes especiales: régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina; régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva y régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados. Con la misma finalidad, se regulan dos tipos de primas de edificabilidad: la prima de edificabilidad y la prima de edificabilidad, en caso de afección por restos arqueológicos. También se regula la compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas y se introducen medidas que flexibilizan los parámetros



urbanísticos, respecto a la rehabilitación de edificaciones y urbanizaciones no terminadas, siempre y cuando la mitad de dichas viviendas estén acogidas a algún régimen de protección.

La disposición adicional única declara la urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidos en este Decreto Ley.

La disposición final está dedicada a la entrada en vigor de la norma que nos ocupa.

III

El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado por Ley Orgánica 4/1982 de 9 de junio, habilita en su artículo 30.3 al Consejo de Gobierno a que en casos de extraordinaria y urgente necesidad, pueda dictar disposiciones legislativas provisionales en forma de Decreto Ley. Sin que pueda ser objeto de las mismas, la regulación de los derechos previstos en el Estatuto, el régimen electoral, las instituciones de la Región de Murcia, ni el presupuesto de la Comunidad Autónoma.

Por lo que concierne a las leyes que son objeto de modificación por este Decreto Ley, el Estatuto de Autonomía atribuye en su artículo 10.Uno.2 a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la competencia exclusiva sobre ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

La asunción por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de la competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo permitió establecer una normativa propia, específica y con rango de ley sobre estas materias que se positivó en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia y en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia. Estas dos normativas autonómicas son las que se modifican mediante este Decreto Ley.



IV

El Decreto Ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F.3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que, por razones difíciles de prever, exige una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En relación con la concurrencia de los presupuestos habilitantes de extraordinaria y urgente necesidad, debe tenerse en cuenta la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional, resumida en el Fundamento Jurídico IV de la Sentencia 61/2018, de 7 de junio de 2018. De acuerdo con ella, se requieren, por un lado, «la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación», es decir, lo que ha venido en denominarse, la situación de urgencia; y, por otro, «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella».

En cuanto a la situación de urgencia, el Tribunal Constitucional ha indicado que «aun habiendo descartado que la utilización por el Gobierno de su potestad legislativa extraordinaria deba circunscribirse a situaciones de fuerza mayor o emergencia, es lo cierto que hemos exigido la concurrencia de ciertas notas de excepcionalidad, gravedad, relevancia e imprevisibilidad que determinen la necesidad de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido para la tramitación parlamentaria de las leyes, bien sea por el procedimiento ordinario o por el de urgencia» (SSTC 68/2007, FJ 10, y



137/2011, FJ 7). También ha señalado el Tribunal Constitucional que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación, pues «lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurren» (STC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6).

En cuanto a la conexión de sentido entre la situación de necesidad definida y las medidas que en el Decreto Ley se adoptan, el Tribunal Constitucional atiende a «un doble criterio o perspectiva para valorar la existencia de la conexión de sentido: el contenido, por un lado, y la estructura, por otro, de las disposiciones incluidas en el Real Decreto-ley controvertido» (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 1/2012, de 13 de enero, FJ 11; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 9; y 61/2018, de 7 de junio, FJ 4).

La alternativa de introducir las medidas contenidas en este texto legal mediante un proyecto de ley no es factible ya que ante la gravedad de los datos relativos a la falta de vivienda, de suelo disponible para poder construirla y el incremento poblacional, no se lograría reaccionar a tiempo, por lo que resulta imprescindible acudir a la aprobación de un Decreto Ley, máxime cuando se introducen también medidas de aplicación temporal.

El proyecto de ley, exigiría, como requisitos para su entrada en vigor, una tramitación de la iniciativa legislativa por el Gobierno regional y una posterior tramitación parlamentaria. Este proceso, incluso utilizando el procedimiento de urgencia, debido a su dilación en el tiempo, impediría la necesaria inmediatez en la respuesta que requieren los ciudadanos de la Región de Murcia ante las carencias habitacionales referidas, especialmente manifiestas en colectivos vulnerables.



Los motivos que acaban de exponerse justifican ampliamente la concurrencia de los requisitos constitucionales de extraordinaria y urgente necesidad, que habilitan al Gobierno para aprobar el presente Decreto Ley dentro del margen de apreciación que, en cuanto órgano de dirección política del Estado, le reconoce el artículo 86.1 de la Constitución (STC 142/2014, FJ 3 y STC 61/2018, FFJJ 4 y 7).

Concurren también las notas de excepcionalidad, gravedad y relevancia que hacen necesaria una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido para la tramitación parlamentaria de una ley, bien sea por el procedimiento ordinario o por el de urgencia (STC 68/2007, FJ 10 y STC 137/2011, FJ 7).

Por lo demás, en el supuesto abordado por este Decreto Ley, ha de subrayarse que para subvenir a la situación de extraordinaria y urgente necesidad descrita es necesario proceder a la reforma de varias normas con rango de ley, lo que de por sí exige «una respuesta normativa con rango de ley» (STC 152/2017, de 21 de diciembre, FJ 3 i).

Las normas con rango de ley objeto de modificación por este Decreto Ley, así como las medidas por él introducidas, cumplen lo establecido en el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia ya que no regulan derechos previstos en el Estatuto, régimen electoral, instituciones de la Región de Murcia ni el presupuesto de la Comunidad Autónoma.

V

A pesar del carácter extraordinario y urgente, en la elaboración de esta disposición, se han observado los principios de buena regulación establecidos, en nuestro ordenamiento jurídico, es decir, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia.

En cumplimiento de los principios de eficacia y proporcionalidad, las medidas contempladas en esta norma se ajustan a la finalidad que pretende



conseguirse mediante este instrumento que conllevará un impulso de la actividad edificatoria en materia habitacional, protegerá el derecho constitucional a la vivienda e incrementará el bienestar de los administrados.

Por otra parte, de acuerdo con los principios de seguridad jurídica y simplicidad, el Decreto Ley es coherente con el resto del ordenamiento jurídico regional generando, por lo tanto, un marco normativo claro y poco disperso.

Por último, la norma se adecúa a los principios de transparencia y accesibilidad, al tener claramente definido su objetivo y la justificación del mismo en los párrafos anteriores, y haber cumplido estrictamente con los procedimientos exigidos en la tramitación de un Decreto Ley, no habiéndose realizado los trámites de participación pública, al estar excepcionados para la tramitación de decretos leyes, según lo dispuesto en el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, aplicado supletoriamente.

En su virtud, en uso de la autorización conferida por el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día XXXX de XXXX de 2025.

DISPONGO

CAPÍTULO I

Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia

Artículo 1. *La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, queda modificada en los siguientes términos:*

Uno. Se adicionan 2 párrafos al apartado 3 del artículo 2 que quedan redactados con el siguiente contenido:



“A los efectos de esta ley, se entiende por residencia compartida o coliving”, el alojamiento con espacios comunes complementarios, como modalidad residencial, pública o privada, destinado a resolver, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y disponga de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollen actividades comunitarias que complementen y favorezcan la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio.

“A los efectos de esta ley se entiende por vivienda colaborativa o cohousing”, el edificio o conjunto residencial cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa y que incorporen, al menos, las dependencias susceptibles de aprovechamiento privado, los elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil y los espacios o dependencias para el uso común.”

Dos. Se modifica el artículo 22 que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 22. *Definición.*

Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable.”



Tres. Se modifica el artículo 24, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 24. Clases de viviendas protegidas

1. Las viviendas protegidas, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir las personas interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:

a) Vivienda de protección oficial de régimen general o especial.

Se calificarán en todo caso como viviendas protegidas de régimen especial aquellas destinadas a los adquirentes con menores niveles de ingresos

b) Vivienda asequible de la Región de Murcia.

La Vivienda asequible de la Región de Murcia no estará sujeta al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida, no obstante estará sujeta a las reglas procedimentales que determine la Consejería competente en materia de vivienda para garantizar el cumplimiento de las condiciones propias de su régimen normativo de protección.

2. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.”

Cuatro. Se suprime el artículo 25.

Cinco. Se adiciona un nuevo artículo 25 bis, con el siguiente contenido:

“Artículo 25 bis. Régimen legal de protección de viviendas de protección oficial.

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción



o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o que obtengan o no financiación pública.

2. La obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística que conceda o tome conocimiento la Administración local, para aquellas viviendas que provengan de actuaciones de nueva construcción y que hayan obtenido previamente la calificación provisional, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento de declaración de vivienda de protección oficial.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar al órgano competente en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes que haya concedido o tomado conocimiento de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

4. El régimen legal de protección de las viviendas de protección oficial será establecido reglamentariamente e incluirá la duración de éste, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y los supuestos de descalificación.

En todo caso, para la segunda o posterior transmisión de las viviendas se requerirá la presentación de una declaración responsable, de acuerdo al modelo aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, en virtud de la cual se acreditará el cumplimiento de los requisitos correspondientes al régimen legal de calificación que fuere de aplicación, el límite de precios máximos de venta y renta y, en su caso, el reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo que se hubieren percibido, con los intereses legales correspondientes.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá exigir, a efectos de comprobación, cuantos documentos estime oportunos para verificar las condiciones referidas en el párrafo anterior, pudiendo obtener de las



Administraciones Públicas aquellos necesarios para la comprobación de dichas condiciones.

En caso de que la transmisión no cumpla las condiciones establecidas en el régimen legal aplicable a la misma o no se aporte la documentación requerida por la administración se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

5. Las viviendas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.”

Seis. Se añade un nuevo artículo 25 ter, con el siguiente contenido:

“Artículo 25 ter. *Régimen legal de protección de viviendas asequibles de la Región de Murcia.*

1. Tendrán la consideración de viviendas asequibles de la Región de Murcia las de promoción pública y/o privada de nueva construcción y/o terminadas o existentes, independientemente de la calificación del suelo en el que se edifiquen y de que obtengan o no financiación pública, que cumplan con los requisitos establecidos en su normativa reguladora, incluidas las referidas en el apartado 3 del artículo 2 de esta ley, denominadas como residencias compartidas o coliving y vivienda colaborativa o cohousing.

2. La acreditación del régimen de vivienda asequible se obtendrá con la concesión de licencia de primera ocupación o con la toma de conocimiento del título habilitante de naturaleza urbanística por parte de la Administración local.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar a la consejería competente en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes de primera ocupación que hayan sido solicitados, concedidos o tomado conocimiento de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.



4. El régimen jurídico de protección aplicable a las viviendas asequibles será establecido, mediante Orden de la consejería competente en materia de vivienda, e incluirá las condiciones subjetivas de acceso, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y la duración del mencionado régimen, sin que pueda ser inferior a 10 años.

En todo caso, las viviendas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal mientras se mantenga la calificación del suelo.”

Siete. Se modifica el artículo 26, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 26. *Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas.*

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas de protección oficial y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas asequibles y sus anejos, por metro cuadrado de superficie construida, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. Los precios se actualizarán anualmente mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.”

Ocho. Se modifica el artículo 33 que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 33. *Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia.*

1. El Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento de este tipo de viviendas, el cumplimiento de los



principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda de protección oficial, adecuándolas a las necesidades existentes, y en atención a la reserva de suelo regulada en la legislación urbanística.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia”.

Nueve: Se añade un nuevo artículo 59 nonies en la Sección 2ª del CAPITULO V con el siguiente contenido:

“Artículo 59 nonies. Competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria en la emisión de informes de vulnerabilidad.

En relación con la vivienda, y en lo que respecta a sus inquilinos u ocupantes, será competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria la evaluación, valoración y emisión de informes referentes a la determinación, en su caso, de situaciones de necesidad, exclusión o vulnerabilidad, entendiendo estas situaciones en un sentido amplio, que puede incluir aspectos sociales, económicos, residenciales, habitacionales o de cualquier otro tipo.

La solicitud de evaluación, valoración e informe podrá ser realizada tanto por las distintas Administraciones Públicas como por los particulares que presenten un interés legítimo.”

CAPITULO II

Modificación de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

Artículo 2. *La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, queda modificada en los siguientes términos:*



Uno. Se adicionan los artículos 16 bis, 16 ter, 16 quáter, 16 quinquies, 16 sexies y 16 septies, con el siguiente contenido:

“Artículo 16 bis. *Panel de impulso urbanístico.*

1. Se crea el Panel de impulso urbanístico como comisión de coordinación intersectorial dependiente de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. El objeto del citado Panel es la coordinación de la emisión de los informes necesarios y la integración de los intereses de los organismos sectoriales intervinientes en los procedimientos, que voluntariamente se le sometan, relativos a la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 16 ter. *Funciones del Panel de impulso urbanístico.*

1. El Panel de impulso urbanístico desempeñará las siguientes funciones:

a) Coordinación del contenido y alcance de los informes sectoriales y pronunciamientos que deban emitir las administraciones en él representadas concernientes a los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial de su ámbito de actuación.

b) Emisión de informes, directrices y recomendaciones en el ámbito definido en el artículo 16 bis.

2. Asimismo, será el órgano encargado de:

a) Recibir la solicitud de informes y pronunciamientos que resulten preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial y durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como la remisión de los mismos dentro del plazo establecido en la legislación que los regula.



b) Recibir las consultas dirigidas a los órganos y entidades administrativas en él representados cuando sean considerados Administración afectada en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y remitir la correspondiente respuesta.

Artículo 16 quater. Ámbito de actuación del Panel de impulso urbanístico.

Se podrán sujetar a coordinación intersectorial los procedimientos siguientes:

a) Tramitación de planes generales municipales, sus revisiones, adaptaciones y sus modificaciones estructurales.

b) Tramitación, modificación y revisión de los instrumentos de ordenación del territorio.

c) Los demás que, dentro de su ámbito competencial, se determinen reglamentariamente.

En el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación territorial, se acordará expresamente, en su caso, el sometimiento a los trámites de coordinación intersectorial. Del citado acuerdo se dará traslado a la Presidencia del Panel de impulso urbanístico.

Artículo 16 quinquies. *Procedimiento de Intervención del Panel de impulso urbanístico.*

1. El Panel de impulso urbanístico comenzará su intervención tras la aprobación inicial de los correspondientes instrumentos y recibirá la solicitud de los informes sectoriales a efectos urbanísticos y medioambientales, así como las consultas.

El Panel de impulso urbanístico será el medio único a través del cual habrá de requerirse y facilitarse la documentación complementaria o aclaratoria en relación con el instrumento en tramitación.



2. En el Panel de impulso urbanístico, los organismos afectados habrán de emitir informe con las determinaciones legales, observaciones y recomendaciones que consideren relevantes desde su ámbito competencial.

3. Como resultado de dichos informes, el Panel de impulso urbanístico emitirá un informe de coordinación. En caso de ser necesaria la emisión de informes sectoriales definitivos, el informe de coordinación servirá de base. Los informes sectoriales referidos se recibirán en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

El Panel de impulso urbanístico estará facultado para trasladar los informes sectoriales y el informe de coordinación tanto al organismo promotor del instrumento en tramitación y a los organismos integrantes del Panel, como al órgano ambiental competente en la formulación del correspondiente pronunciamiento ambiental.

La declaración ambiental estratégica habrá de formularse, como máximo, dentro del plazo de cuatro meses desde la recepción del expediente completo de evaluación ambiental estratégica por el órgano ambiental.

4. En relación con los informes sectoriales no emitidos en plazo, el Panel de impulso urbanístico podrá convocar a las administraciones con competencias afectadas, quienes podrán evacuar su informe incluso de forma verbal. El contenido de este informe será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.

Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la convocatoria de sesión del Panel de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos, salvo que la ley sectorial respectiva, estatal o autonómica, regule de forma expresa el sentido del silencio en sus informes.

5. Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del instrumento en tramitación y la consecución



de los intereses públicos que éste implica, los servicios técnicos del Panel de impulso urbanístico podrán adjuntar a la convocatoria de la sesión del Panel, una solución técnica que armonice dichos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La solución técnica final se recogerá en el informe de coordinación definitivo, que deberá aprobarse por el Panel y deberá ser validada por el órgano sectorial competente.

6. El Panel de impulso urbanístico dará por concluida su intervención una vez haya dado traslado de los respectivos informes sectoriales y del informe de coordinación, poniéndolo así de manifiesto al organismo promotor del instrumento en tramitación. A partir de este momento, los organismos competentes podrán continuar el procedimiento para la aprobación de los citados instrumentos.

Artículo 16 sexies. Composición del Panel de impulso urbanístico.

1. El Panel de impulso urbanístico estará presidido por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio o persona en quien delegue y estará integrado por los miembros que se designen de acuerdo con este artículo. Estará asistido por personal adscrito a la referida dirección general de entre los cuales se designará al secretario y el resto actuará como ponentes de los asuntos a tratar.

2. Deberá contar al menos con un miembro designado por cada uno de los órganos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia que deban emitir informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, en relación con las siguientes materias:

- Urbanismo.
- Ordenación del territorio.
- Medio ambiente.
- Vías pecuarias.



- Regadíos.
- Vivienda.
- Costas
- Patrimonio cultural.
- Salud.
- Carreteras.
- Las demás materias con incidencia territorial que establezcan las leyes.

Se puede designar más de un miembro perteneciente a una misma dirección general cuando, según su estructura orgánica, deba emitirse más de un informe desde distintas unidades administrativas.

3. En cuanto a las demás Administraciones, formarán parte del Panel los siguientes miembros:

a) Por la Administración General del Estado: un representante de la Demarcación de carreteras del Estado en Murcia, un representante del Ministerio competente en materia de puertos, en materia ferroviaria, de telecomunicaciones y de redes públicas de comunicaciones electrónicas, un representante de la Confederación Hidrográfica del Segura, un representante de Costas del Estado y otros organismos con competencia en materias con incidencia territorial que establezcan las leyes.

b) Por la Administración Local, un representante del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el procedimiento de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. Podrá, así mismo, designarse un representante de cualquier otro órgano administrativo que, de acuerdo con la legislación aplicable, deba emitir informe en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación



territorial o urbanística y que no se encuentre dentro de los señalados anteriormente.

5. En la designación de los miembros del Panel de impulso urbanístico habrán de preverse las personas que hayan de sustituirles en caso de ausencia o de enfermedad.

6. Ejercerá como secretario, con voz pero sin voto, el empleado público designado por la Presidencia del Panel de impulso urbanístico entre el personal adscrito a la dirección general competente en materia urbanística y ordenación del territorio, que tendrá atribuida las funciones del artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Artículo 16 septies. Organización del Panel de impulso urbanístico.

1. El Panel celebrará las sesiones que estime oportunas en orden a favorecer las tareas de coordinación, colaboración y cooperación interadministrativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística durante el proceso de emisión de los informes, pronunciamientos y consultas ambientales.

2. La Presidencia del Panel de impulso urbanístico podrá convocar a miembros de otras administraciones, instituciones o personas especializadas que estime conveniente, para el mejor asesoramiento y eficacia de la Comisión, o a petición de aquella administración que lo motive en su normativa correspondiente.

3. Actuará como Ponente del Panel, con voz pero sin voto, el empleado público que designe la Presidencia del Panel entre los adscritos a la dirección general competente en materia de urbanismo y ordenación territorial. La Ponencia llevará a cabo las labores de coordinación técnica.

4. Los acuerdos de aprobación de los informes de coordinación serán adoptados por mayoría de votos de los miembros asistentes. En caso de empate



se dirimirá por el voto de calidad de la Presidencia del Panel. De cada sesión se levantará acta por el Secretario.

5. Para la válida constitución del Panel de impulso urbanístico, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la asistencia, presencial o a distancia, del Presidente y Secretario o en su caso, de quienes les suplan, y la de la mitad, al menos, de sus miembros.”

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 100, que queda redactado con el siguiente contenido:

“1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante planes especiales y las de carácter provisional previstas en esta ley.

Asimismo, se podrán autorizar obras de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes siempre que la ficha del sector no establezca la necesidad de su desaparición por su total incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento”.

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 110 y se adiciona un nuevo apartado 3, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y demás que establezcan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.



3. El límite máximo del deber de conservación, de conformidad con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o del edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas por la Administración a tenor de lo dispuesto en este artículo”.

Cuatro. Se modifican la letra b) del apartado 2 del artículo 139 y el apartado 3, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo, con la condición de mantener siempre la misma edificabilidad, alterar la altura máxima cuando se trate de uso de equipamiento y se justifique por la necesidad concreta a implantar, así como alterar la altura máxima en otros usos distintos del anterior, siempre que esté justificado por una ordenación uniforme de dicho parámetro en el entorno.

c) Crear o suprimir vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público; así como suprimir, a iniciativa pública, los viarios públicos secundarios ya existentes por no ser necesarios para la accesibilidad a las parcelas colindantes, debiendo actuarse en este caso por manzanas completas y justificando la no afección al tráfico viario que se mantenga.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público, salvo los casos de los apartados b) y c) del



punto anterior. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.”

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 152, que queda redactado con el siguiente contenido:

“2. El avance de planeamiento será potestativo para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para la tramitación de la aprobación de los Planes Generales Municipales de Ordenación, sus revisiones, adaptaciones y modificaciones estructurales que tendrá carácter preceptivo, así como para aquellos instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica.”

Seis. Se modifica la letra a) del artículo 163, que queda redactado con el siguiente contenido:

“a) En las modificaciones no estructurales del Plan General sometidas a evaluación ambiental estratégica se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública, remitiéndose, en este caso, a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.”

Siete. Se adiciona la letra e) del artículo 164, que queda redactado con el siguiente contenido:

“e) Las modificaciones de planes parciales y especiales que no estén sujetas a evaluación ambiental estratégica, no requerirán la elaboración del documento de Avance. En todo lo demás seguirán la tramitación establecida en los apartados anteriores.”

Ocho. Se suprime el apartado 1 del artículo 169.



Nueve. Se adiciona un nuevo apartado 6 al artículo 228 con el siguiente contenido:

"6. En las parcelas de equipamientos, excluidos los usos educativos y sanitarios, con o sin uso pormenorizado asignado, tanto públicas como privadas se admiten como usos compatibles las fórmulas residenciales especiales, que comprenden los edificios destinados al alojamiento estable de personas o unidades de convivencia donde existen servicios comunes. Se incluyen, entre otros, en esta categoría los colegios mayores, residencias de estudiantes, residencias de mayores, coliving y en el caso de cohousing en parcelas de titularidad privada".

Diez. Se adiciona un nuevo artículo 228 bis redactado con el siguiente contenido:

"Artículo 228 bis. Implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

1. En los suelos vacantes en los sistemas de equipamientos excluidos usos educativos y sanitarios podrá implementarse el uso residencial con destino a vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial con el de equipamientos deberá emitirse informe favorable sectorial en relación al cumplimiento de la ratio exigida por la correspondiente normativa sectorial.

b) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito urbano homogéneo, unidad de actuación o sector.

c) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de las dotaciones públicas exigibles.



2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación”.

Once. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 235, que queda redactado con el siguiente contenido:

“4. Los propietarios de edificaciones declaradas legalmente en ruina están obligados, en su caso, a realizar su demolición en el plazo que se establezca en la declaración de ruina según lo dispuesto en el planeamiento, o en su defecto, deberán solicitar licencia de demolición en el plazo máximo de un año y ejecutarse la misma en el plazo máximo de tres años.”

Doce. Se modifica el apartado 1 del artículo 236 que queda redactado con el siguiente contenido:

“1. Para la aplicación de las medidas previstas en los dos artículos anteriores, será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de persona interesada, del incumplimiento de que se trate, mediante el procedimiento regulado en el capítulo siguiente. En particular, el incumplimiento injustificado y reiterado de las órdenes de ejecución de rehabilitación o demolición habilitará a la Administración actuante para iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanísticas recogido en el artículo 237.

No será preceptiva dicha declaración previa de incumplimiento cuando se trate de incumplimientos de órdenes de ejecución de obras de conservación,



pudiendo acudir directamente a la ejecución subsidiaria prevista en el artículo 235.3.a) de esta ley, sin perjuicio de las medidas cautelares y sancionadoras que procedan.”

Trece. Se modifican los apartados 1, 3, 4, 5 y 6 del artículo 237, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento podrá iniciarse a instancia de persona interesada, con la presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de las obligaciones de conservación, rehabilitación, edificación o demolición en plazo sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo; o bien de oficio por el ayuntamiento ante los incumplimientos referidos, en particular ante el incumplimiento de los plazos establecidos para atender el deber de edificar en los términos recogidos en el artículo 235.1 de esta ley.

3. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite información pública de un mes. El anuncio de información pública se publicará en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» en la sede electrónica del ayuntamiento y en un periódico regional de amplia difusión.

Asimismo, previamente o simultáneamente a la información pública se acordará la apertura de un trámite de audiencia de dos meses a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados a los efectos de que, en su caso, puedan formular lo siguiente:

a) Oposición a la declaración de incumplimiento, al no existir el mismo, al no ser imputable a la propiedad, sino a una decisión administrativa, o cualquier otro motivo que a su derecho convenga.

b) Compromiso de solicitud de licencia en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar, conservar,



rehabilitar o demoler otorgando depósito o aval del 5 % del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.

c) Manifestación de su voluntad de adherirse, en su caso, al régimen concertado con la parte promotora que sea seleccionada en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en esta ley. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horizontal forzosa, partes o departamentos contruidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufraguen, o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

En el referido trámite de audiencia, se advertirá a los propietarios y titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia en los términos establecidos en el apartado anterior y efectivamente construyen, conservan, rehabilitan, demuelen o se adhieren a la ejecución concertada, o si los informes técnicos y jurídicos municipales impidieran la concesión de la licencia, decaería automáticamente la facultad adicional otorgada para su solicitud y el procedimiento de declaración de incumplimiento continuará con las consecuencias indicadas en este título.

4. Ulтимados los períodos de audiencia y de información pública, el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses deberá resolver:

a) Admitiendo el compromiso de solicitud de licencia y edificación, conservación, rehabilitación o demolición.

b) Declarando el incumplimiento del deber de edificar, conservar, rehabilitar o demoler.

5. No obstante lo anterior y en los supuestos de incumplimiento de obligaciones de edificación, conservación, rehabilitación o demolición, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, si con anterioridad a la declaración se hubiera solicitado por parte de los propietarios licencia para edificar, conservar, rehabilitar o demoler.



6. El plazo máximo para resolver y notificar la declaración del incumplimiento del deber de edificar, conservar, rehabilitar o demoler será de 1 año.”

Catorce. Se modifica el apartado 1 del artículo 270, que queda redactado con el siguiente contenido:

“1. Los ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 110 de esta ley, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.

A dichos efectos, se dictarán órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

Las órdenes de ejecución podrán conminar, entre otras actuaciones, la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble”.

Quince. Se modifica el apartado 2.a y 5 del artículo 271, que queda redactado con el siguiente contenido:

“2.a. Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo anterior sea superior al límite máximo del deber de conservación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110.3”.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o, en su caso, rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en los plazos establecidos en el mismo o en su defecto deberá solicitarse licencia para dichas actuaciones en el plazo máximo de un año y ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración, sin perjuicio de la posible adopción



de multas coercitivas en los términos del artículo 275.7 de esta ley, sancionará el retraso con arreglo a las previsiones de la presente ley. En particular, el incumplimiento de dichos plazos legitimará al Ayuntamiento para iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas del artículo 237 de esta ley, si no se hubiera realizado junto con la declaración de situación legal de ruina”.

Dieciséis. Se adiciona una nueva letra f) al apartado 4 de la Disposición adicional primera, con el siguiente contenido:

“f) Los instrumentos urbanísticos o sus modificaciones que desplieguen sus efectos para una sola parcela y para un único proyecto, agotando sus efectos con su ejecución.”

Diecisiete. Se modifica la disposición adicional cuarta, con el siguiente contenido:

“Disposición adicional cuarta. *Supuestos de aplicación de la reserva de vivienda protegida.*

1. La aplicación de la reserva mínima de suelo para localizar el porcentaje de aprovechamiento residencial destinado a vivienda protegida se realizará en relación con el inicio del instrumento de planeamiento.

2. Los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente a la fecha de entrada en vigor del Decreto Ley xx, de xx de 2025, de medidas urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística, mantendrán la obligación de reserva con la que fueron aprobados. En caso de que se produzca incremento de edificabilidad residencial, éste quedará obligado a las reservas indicadas en los apartados 3 y 4.

3. A los instrumentos de planeamiento iniciados a partir del 1 de julio de 2008 que no hayan alcanzado la aprobación definitiva se aplicará una reserva del 30 % de la edificabilidad residencial prevista en actuaciones de urbanización en suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable.



4. A los instrumentos de planeamiento iniciados a partir de 26 de mayo de 2023 que produzcan el cambio de ordenación les resultarán de aplicación los porcentajes de reserva establecidos por la legislación estatal si éstos fueran superiores a los indicados en el apartado 3. En caso contrario serán de aplicación los del apartado 3. A los efectos de aplicación de este apartado 4 se entiende por cambio de ordenación la clasificación de suelo para un uso residencial no previsto o el incremento de la edificabilidad residencial.

5. La reserva podrá distribuirse entre distintas unidades de actuación y sectores incluidos en el ámbito del instrumento de planeamiento, justificando su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y no podrá acumularse en una sola unidad o sector más de un 50% de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

6. Se exceptúan de la obligación de reserva indicada en los apartados 3 y 4 los siguientes supuestos:

a) Municipios con población menor a 5.000 habitantes.

b) Municipios con población menor a 10.000 habitantes con baja actividad, considerando como tal el caso en el que la media de viviendas por año sea inferior a 5 unidades por 1000 habitantes de las licencias de obra nueva concedidas en los últimos 10 años.

Dieciocho. Se adiciona una nueva Disposición adicional sexta con el siguiente contenido:

“Disposición adicional sexta. Cómputo de edificabilidad en situaciones singulares.

1. En el suelo urbano afectado por la zona inundable según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, cuando los usos sean compatibles con las condiciones de inundabilidad de la parcela, los cálculos de



edificabilidad, de número máximo de plantas y de altura de cornisa se medirán desde la cota de la avenida por inundación de 500 años, sin perjuicio de que puedan utilizarse para aparcamientos y trasteros por debajo de la misma, de conformidad con la normativa sectorial.

2. En suelo urbano afectado por hallazgos arqueológicos que según el organismo competente en materia de protección cultural hayan de conservarse y situados en parcelas edificables, será compensable en la misma parcela la superficie ocupada por los mismos con los cálculos definidos por el planeamiento general o en su caso de desarrollo. Esta compensación podrá situarse por encima del número máximo de plantas y de la altura de cornisa sin modificación de planeamiento. En ausencia de definición se compensará esta superficie con las siguientes reglas:

- a) En Integración, 100% en planta baja y 50 % en sótano.
- b) En cesión de espacio al Ayuntamiento, 100% en planta baja y 75 % en sótano.
- c) En conservación enterrada, 50% en dicho sótano.

En el caso de que sea admisible situar la superficie de compensación con las alineaciones vigentes en una única planta por encima del número máximo de plantas y de la altura de cornisa, podrá realizarse mediante título habilitante sin necesidad de tramitar instrumento de planeamiento para reordenación volumétrica, sin perjuicio de los informes que en su caso deba realizar el organismo competente en materia de protección cultural”.

Diecinueve. Se adiciona una nueva Disposición adicional séptima con el siguiente contenido:

“Disposición adicional séptima. Plataforma urbanística digital.

La consejería competente en urbanismo y ordenación del territorio desarrollará una aplicación informática que facilite la participación en los



procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La implementación de esta aplicación se realizará previo desarrollo reglamentario de este precepto”.

Veinte. Se adiciona una nueva Disposición adicional octava con el siguiente contenido:

“Disposición adicional octava. Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estarán sujetos al régimen de invalidez establecido en la legislación estatal. Serán en todo caso nulas de pleno derecho las determinaciones de los instrumentos de ordenación que vulneren las normas sustantivas de las leyes.

2. La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.

3. La invalidez de un instrumento de ordenación no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes o tengan independencia funcional respecto a lo anulado. Se entiende que un instrumento de ordenación o de gestión posee independencia funcional, a los efectos de este artículo, cuando su desarrollo y ejecución sea posible en sus propios términos, aun con la desaparición del texto anulado”.

Veintiuno. Se modifica el apartado b de la Disposición transitoria quinta, que queda redactado con el siguiente contenido:



“b) El suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, salvo áreas específicas protegidas por la legislación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, que lo harán por lo dispuesto para el suelo no urbanizable de protección específica. Para autorizar el uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva de la explotación, la superficie mínima de la explotación será la establecida en el artículo 95 de esta ley, distinguiéndose a dichos efectos entre suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y el inadecuado o no protegido por el planeamiento.”

CAPÍTULO III

Medidas en materia de vivienda y ordenación urbanística

Artículo 3. *Rehabilitación de edificaciones no terminadas.*

1. Se consideran edificaciones no terminadas aquellas que, tengan las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento.

b) La edificación cuente al menos con la estructura parcialmente ejecutada.

c) La ejecución de las obras autorizadas se hubiera interrumpido más allá del plazo de ejecución del proyecto de obras y de sus prórrogas, o cinco años en defecto del mismo.

2. En las edificaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación con destino a viviendas en los términos del apartado siguiente, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue



otorgada la licencia original, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

4. Las solicitudes de licencia o título habilitante en materia de urbanismo que corresponda de rehabilitación de edificaciones no terminadas deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

5. El otorgamiento de la licencia o título habilitante en materia de urbanismo que corresponda de rehabilitación de la edificación se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 4. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

1. Se consideran urbanizaciones no terminadas aquellas en las que concurran las siguientes características:



a) Las que cuenten con obras de urbanización parcialmente ejecutadas.

b) En las que la ejecución de las obras de urbanización se hubiera interrumpido más allá del plazo fijado para su terminación, sin que se haya declarado el incumplimiento por el promotor de los deberes urbanísticos, ni tampoco la Administración urbanística haya acordado la subrogación.

2. En las urbanizaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación con destino a la construcción de viviendas en los términos del apartado siguiente, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue autorizada la urbanización.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad salvo que resulten técnica o económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada deben serlo como viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

4. Las solicitudes de autorización de rehabilitación de urbanizaciones no terminadas deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

5. El otorgamiento de la autorización de rehabilitación de la urbanización se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.



6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 5. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

1. Será compatible la implantación del uso residencial como alternativo en aquellas parcelas, incluso edificadas, calificadas con uso terciario oficinas, debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida aplicable en la Región de Murcia. Podrán estar situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario de oficina será de aplicación desde la entrada en vigor de este decreto ley en los términos del apartado 6 y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado.



Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

4. Las licencias que se concedan describirán las condiciones del nuevo uso alternativo de vivienda protegida debiendo inscribirse en el registro de la propiedad en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

5. Si como consecuencia de la implantación de este uso residencial fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 6. Régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la



implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

1. Será compatible la implantación de uso residencial como alternativo en aquellos locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva, debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida aplicable en la Región de Murcia. Podrán estar situados en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

Los locales en planta baja que pretendan acogerse a este cambio de uso no han de tener frente a eje comercial ni ubicarse en casco antiguo en los términos recogidos, en su caso, por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso alternativo de vivienda protegida en aquellos locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva será de aplicación desde la entrada en vigor de este decreto ley en los términos del apartado 6 y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las



condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

4. Las licencias que se concedan describirán las condiciones del nuevo uso alternativo de vivienda protegida debiendo inscribirse en el registro de la propiedad en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

5. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 7. Régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

1. En suelo vacante de los sistemas de equipamientos excluidos usos educativos y sanitarios podrá implementarse el uso residencial con destino a vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.



Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando concurren las siguientes condiciones:

a) En todo caso se tratará de suelo que cuente con ordenación pormenorizada y que, o bien tenga la condición de solar, o bien haya cumplimentado con los deberes de cesión y equidistribución, en su caso, y sólo precise de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que la parcela cuente con adecuado acceso viario, red de agua potable, red de saneamiento, electrificación y red de alumbrado público, las cuales serán por cuenta del promotor de la actuación.

Si como consecuencia de la implantación de esta edificabilidad residencial fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

b) Para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial con el de equipamientos deberá emitirse informe favorable respecto al cumplimiento de los objetivos de suficiencia de los equipamientos disponibles (ejecutados o pendientes) en el ámbito homogéneo, o sector. A tal efecto podrán solicitarse los informes sectoriales que resulten precisos.

El cumplimiento de estos objetivos, si resulta necesario, podrá llevarse a cabo mediante la acumulación de edificabilidad en el resto del suelo calificado como equipamiento o mediante el establecimiento de un complejo inmobiliario.

Cuando sea preciso definir parámetros específicos de distribución de edificabilidades, condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación, o parámetros de parcelación, se tramitará un Estudio de Detalle.



2. La edificabilidad residencial a implantar será inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito urbano homogéneo o sector.

Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable que resulte más adecuada para la vivienda sujeta a un régimen de protección, sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas sujetas a un régimen de protección.

3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de 2 años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

En el caso que en un mismo ámbito urbano homogéneo o sector se soliciten diferentes licencias, tendrá preferencia la solicitud realizada por una administración pública. La administración pública interesada podrá hacer uso de la totalidad de edificabilidad residencial posible conforme al límite de 5% fijada en el apartado 2 de este artículo con preferencia sobre solicitudes de particulares interesados en parcelas de equipamiento privado.

4. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 8. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.



1. En las parcelas sin edificar y en los edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse hasta un 40% la edificabilidad, alcanzando hasta un 50 % cuando se trate de parcelas de titularidad pública, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

El supuesto anteriormente referido no requerirá modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni le será de aplicación el régimen de las actuaciones de transformación urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

a) La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) El resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle.



2. Si, como consecuencia de la implantación de este incremento de edificabilidad, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 9. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia en caso de afección por restos arqueológicos.

1. En caso de parcelas afectadas por hallazgos arqueológicos que según el organismo competente en materia de protección cultural hayan de conservarse, podrá incrementarse hasta un 40 % la edificabilidad, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

La referida prima de edificabilidad resultará acumulable, en su caso, a la compensación prevista en el artículo 2, apartado 18 de este decreto ley, hasta un total del 50 %.



2. El supuesto anteriormente referido no requerirá modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni le será de aplicación el régimen de las actuaciones de transformación urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

a) La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) El resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. En particular, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

3. Las solicitudes de licencia en la parcela de los hallazgos deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años



desde el inicio de las mismas. Se podrá situar parte de esta prima con las alineaciones vigentes en una única planta por encima del número máximo de plantas y altura de cornisa mediante título habilitante sin necesidad de tramitar instrumento de planeamiento para reordenación volumétrica, sin perjuicio de los informes que en su caso deba realizar el organismo competente en materia de protección cultural. Únicamente una vez acreditada su terminación se admitirá la solicitud de licencia para materializar la prima restante en la misma área urbana homogénea, con idénticas posibilidades respecto a alineaciones y alturas, en el plazo de 7 años desde la solicitud inicial. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 10. Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

1. Podrán concederse licencias de obra para implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia considerando dentro del uso residencial como uso compatible a la tipología



establecida por el planeamiento general o el de desarrollo, cualquier otra tipología residencial que se encuentre ya definida en dicho planeamiento, sin necesidad de modificación de planeamiento, así como para la división en varias viviendas, aun cuando pueda suponer aumento de densidad expresados en número de viviendas por unidad de superficie u otros parámetros semejantes. Para su implantación resultarán de aplicación directa las regulaciones normativas de esas otras tipologías compatibles ya definidas. En todo caso esta medida no habilitará el incremento de edificabilidad. Esto es, no será acumulable a otras medidas recogidas en este decreto ley.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. El otorgamiento de esta licencia se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

4. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias



para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Disposición adicional única. *Declaración de urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidos en este decreto ley.*

1. Los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidas en este decreto ley tendrán carácter urgente y prioritario para los órganos de la Administración pública regional, de manera que se agilice su implantación y puesta en marcha.

2. De igual forma, los plazos ordinarios de los trámites administrativos previstos en las leyes, decretos y órdenes regionales, vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidas en este decreto ley se reducirán a la mitad, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, a los procedimientos de concurrencia competitiva, los de naturaleza fiscal y los de información pública.

3. Estos efectos serán aplicables en los plazos de aquellos trámites, licencias e informes de las corporaciones locales regulados en las leyes regionales.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente decreto ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.



INFORME JURÍDICO

ASUNTO: Decreto-ley de Medidas Urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística

Por la Vicesecretaría de la Consejería de Fomento e Infraestructuras se remite para Informe por el Servicio Jurídico:

- 1) La Propuesta de modificación de la Ley 6/2015 de 24 de marzo de Vivienda y Lucha contra la ocupación, incluida en el Proyecto de Decreto-Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Ordenación urbanística, formulada por la Dirección General de Vivienda, de fecha 26 de septiembre de 2025 [(CSV) CARM-6fd1f3eb-9ad4-4da0-d6a0-0050569b6280]
- 2) La Propuesta de modificación de la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación territorial y urbanística, formulada por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, de fecha 29 de septiembre de 2025 [[(CSV) CARM-ba65ed09-9d28-5ec5-398a-0050569b6280]
- 3) MAIN abreviada de la Propuesta de modificación de la Ley 6/2015, de Vivienda y Lucha contra la ocupación firmada por la Subdirectora General de Vivienda y la Subdirectora General de Vivienda social, de fecha 26 de septiembre de 2025 [(CSV) CARM-f6b03140-9ab7-8998-4484-0050569b34e7]
- 4) MAIN abreviada de la Propuesta de modificación de la Ley 13/2015, suscrita por el Subdirector General de Ordenación del territorio y Arquitectura, de fecha 29 de septiembre de 2025 [(CSV) CARM-2baaae98-9d17-efcc-f9df-0050569b34e7]

El artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia establece:

En caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Consejo de Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales en forma de decreto-ley. No podrán ser objeto de decreto-ley la regulación de los derechos previstos en el presente Estatuto, el



régimen electoral, las instituciones de la Región de Murcia, ni el presupuesto de la Comunidad Autónoma.

La legitimidad del uso del Decreto ley está claramente delineada por el Tribunal Constitucional. Así STC 6/83 de 4 de febrero, 11/2002 de 17 de enero Fundamento 4, 137/2003 de 3 de julio, Fundamento 3, 189/2005 de 7 de julio, Fundamento 3, de las que se desprende que con el Decreto Ley se trata de subvenir a una necesidad concreta, dentro de los objetivos gubernamentales que, por razones difíciles de prever, exige una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las Leyes.

En relación con los presupuestos habilitantes de la extraordinaria y urgente necesidad, el Tribunal Constitucional, ha señalado en su Sentencia 61/2018, de 7 de junio (Fundamento Jurídico 4) que ha de existir una *“presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación”*, es decir lo que se ha venido en denominar situación de urgencia y, de otro lado, la de la existencia de una conexión entre la urgencia definida y la medida concreta propuesta para su aprobación.

Pues bien, tanto en las Memorias de Análisis normativo, como en la exposición de motivos del Decreto-ley se justifican pormenorizadamente las razones que justifican el empleo del Decreto-ley en el presente caso.

Entrando en el análisis del contenido del Decreto-ley, el contenido del mismo se considera respetuoso con la distribución competencial en materia de vivienda y en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre la Administración General del Estado, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Administración local.

A la vista de todo lo anterior, se emite Informe favorable al Decreto-ley citado al comienzo.

La Jefa del Servicio Jurídico
Fdo.: Nieves Marset Ramos
Fecha y firma electrónica al margen



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA INCLUIDA EN EL PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Desde el 2015, año en el que se publicó la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística, se han ido implementado nuevas medidas de carácter urbanístico que han tenido incidencia en materia de vivienda. No obstante, en estos momentos, es perentorio acometer la adopción de nuevas iniciativas en la planificación territorial y ordenación urbana, para garantizar a la población de la región de Murcia que el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna se lleve a cabo regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y por ende impedir la especulación.

En estos momentos la escasez de disponibilidad de suelo urbanizado para construcción de viviendas obedece a factores muy diversos como la lentitud en la tramitación necesaria para su transformación, o la imposición de numerosos informes sectoriales que la legislación estatal y autonómica exige para la transformación del suelo a través del planeamiento urbanístico. No existe una relación acorde entre el suelo que se libera y la demanda de vivienda de tal forma que cada vez más se agranda la distancia entre la necesidad de vivienda y la tasa a la que se puede construir. Además, las dificultades que las personas jóvenes, las familias con escasos recursos y los colectivos vulnerables padecen para acceder a una vivienda en régimen de compra o en alquiler, se han visto incrementadas en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera.

Asimismo, diferentes factores han contribuido a la limitada aportación de vivienda nueva a la oferta agregada. Entre otros, cabe destacar la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, el aumento de los costes de producción, y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano.



Considerando los aspectos señalados, la Modificación propuesta persigue los objetivos arriba expuestos mediante:

a) Modificación puntual de los siguientes artículos:

Artículo 100: se da una nueva redacción al apartado 1.

Se establece el régimen edificatorio en suelo urbanizable sectorizado pendiente de planeamiento urbanístico de desarrollo para edificaciones existentes, con objeto de que puedan realizarse obras de reforma o rehabilitación cuando no sean objeto de expropiación. De esta forma se permite que puedan ser utilizados como viviendas.

Artículo 110: se da una nueva redacción al apartado 1 y se adiciona un nuevo apartado 3.

Se posibilita que se eleve el deber de conservación de los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones hasta el 75% del coste de reposición, haciendo uso de la facultad que reconoce a la legislación autonómica el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De esta forma se podrá ampliar el deber de conservación de los edificios por parte de los propietarios facilitando la rehabilitación de cascos antiguos, en los casos de inejecución injustificada de obras ordenadas por la administración.

Artículo 139: se modifica la letra b) del apartado 2 y se modifica el apartado 3.

Se amplía el alcance de la figura de los estudios de detalle, posibilitando modificar alturas sin incremento de edificabilidad, suprimir viario público innecesario y modificar los viales interiores de manzana.

Artículo 152: se modifica el apartado 2



Se suprime la obligación de redactar un documento de Avance en los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica, para agilizar la tramitación de los mismos.

Artículo 163: se modifica la letra a)

Se suprime la obligación de redactar un documento de Avance en los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica, para agilizar la tramitación de los mismos.

Artículo 164: se adiciona la letra e)

Se suprime la obligación de redactar un documento de Avance en los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica, para agilizar la tramitación de los mismos.

Artículo 169: se suprime el apartado 1

En el mismo sentido, que las medidas anteriores, se suprime la obligación del Ayuntamiento de acordar sobre el Avance de Las Modificaciones No Estructurales de Plan General, los Planes Parciales y los Especiales que no requieran la formulación de Avance al no estar sometidos a evaluación ambiental estratégica, agilizando así la tramitación urbanística.

Artículo 228: se adiciona un nuevo apartado 6

Se permiten dentro de las parcelas de equipamientos públicos, salvo los de uso docente y sanitario, la construcción de uso residencial especial entendido como residencia para determinados colectivos, coliving y cohousing , siendo esta última fórmula sólo aplicable a las de titularidad privada.

Artículo 235: se adiciona un nuevo apartado 4

Se recoge de forma expresa la obligación de demolición como una de las obligaciones de los propietarios y promotores de actuaciones y se regula con carácter supletorio a lo establecido en la declaración legal de ruina los plazos de 1 año y 3 años para la solicitud de demolición y ejecución de la misma



respectivamente. De esta forma se pretende garantizar que dicha demolición se lleve a cabo y se libere suelo para destinarse, en su caso, a la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 236: se modifica el apartado 1. Justificación en apartado siguiente.

Artículo 237: se modifican los apartados 1, 3, 4, 5 y 6.

Con las modificaciones operadas en los artículos 236 y 237 se dota a la Administración actuante de más facultades para actuar de oficio y así poder hacer cumplir las obligaciones de los propietarios y promotores de actuaciones urbanísticas. Siguiendo esta línea se precisan con mayor garantía y concreción los requisitos del procedimiento de declaración de incumplimiento para iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento regulado en el artículo 237 en caso de incumplimiento injustificado y reiterado de las correspondientes obligaciones por parte de los propietarios o promotores de actuaciones, ampliando los plazos de información pública de 20 días a 1 mes y el de trámite de audiencia de 15 días a 2 meses.

Artículo 270: se modifica el apartado 1

Se especifican, sin carácter limitativo, el tipo de órdenes a adoptar por el Ayuntamiento, como la orden de reparación, conservación rehabilitación, limpieza o vallado para asegurar la protección de la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 271: se modifican los apartados 2.a y 5

Con esta medida se faculta a la Administración actuante a adoptar las medidas recogidas en este apartado en aras de la protección de la legalidad territorial y urbanística, habilitándola de forma expresa para iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas del artículo 237.

b) Introducción de los nuevos artículos 16 bis, 16 ter, 16 quater, 16 quinquies, 16 sexies, 16 septies.



En estos artículos se crea el Panel de Impulso Urbanístico como órgano colegiado que centralice la petición y emisión de informes sectoriales en materia de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, que tenga que aprobar con carácter definitivo la Administración Regional. Esta medida está enfocada en agilizar y coordinar los informes sectoriales necesarios durante la tramitación de los expedientes referidos.

c) Introducción del nuevo artículo 228 bis.

Se regula la posibilidad de acometer vivienda sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia en suelos vacantes de equipamientos no docentes ni sanitarios, bajo determinadas condiciones, sin necesidad para determinados casos, de tramitar un Plan Especial. De esta forma se agiliza la obtención de suelos que actualmente no están disponibles, para la construcción de viviendas de protección pública, garantizando en todo momento el cumplimiento de las dotaciones públicas exigibles.

d) Modificación de la Disposición adicional primera: En el apartado 4 se adiciona la letra f).

Se adiciona un supuesto de exclusión de sometimiento a evaluación ambiental estratégica que consiste en aquellos instrumentos urbanísticos, o sus modificaciones, que afecten a una sola parcela y a un único proyecto. Esta exclusión siempre deberá cumplir los requisitos enunciados en el apartado 5 de la Disposición adicional primera, de tal forma que se garantiza el principio de seguridad jurídica y salvaguarda del medio ambiente.

e) Modificación de la Disposición adicional cuarta: Supuestos de aplicación de la reserva de vivienda protegida.

Se modifica dicha disposición para dar cumplimiento a la legislación básica estatal en materia de vivienda protegida, recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido



de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tras la modificación operada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

f) Introducción de la nueva Disposición adicional sexta. *Cómputo de edificabilidad en situaciones singulares.*

Las situaciones sobrevenidas que pueden presentarse con notable repercusión sobre el cómputo de la edificabilidad, especialmente en el suelo urbano con ordenación pormenorizada, aconsejan un tratamiento singular que se propone en la disposición adicional sexta.

Por un lado, en aquellas zonas inundables según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y siempre que el uso sea compatible con esta condición de inundabilidad, se fija la cota de la avenida por inundación de 500 años con la de referencia para cálculos de edificabilidad. Así se ajusta el mismo a la realidad de afección de la parcela.

Por otro lado, la mayor probabilidad de presencia de hallazgos arqueológicos que presente este tipo de suelo urbano y la falta de regulación en muchas normativas municipales de aplicación sobre el modo de compensar las superficies de estos hallazgos que deban conservarse, también aconseja un tratamiento singularizado. Ante esta ausencia definitoria, el cómputo de la compensación se establece en función del tipo de conservación y la posición que ocupa la planta donde se localicen. Se permite no acudir a instrumento de planeamiento si toda la compensación se puede situar en una única planta más de altura, reduciendo así la espera tras el hallazgo, a lo imprescindible.

g) Introducción de la nueva Disposición adicional séptima. *Plataforma urbanística digital.*

Se crea la Plataforma urbanística digital como un medio de soporte informático que facilite la tramitación integral del planeamiento, que requerirá desarrollo reglamentario. Esta medida está alineada con la concentración de trámites y actuaciones en un mismo entorno digital, facilitando así una gestión



eficiente de la información y de los procedimientos relacionados con el urbanismo. También está alineada con la mejora de la transparencia y el acceso a la información urbanística.

h) Introducción de la nueva Disposición adicional octava. *Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

Se recoge la posibilidad de no aplicación de la nulidad en cascada de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística como mecanismo de seguridad jurídica para los ciudadanos, siempre y cuando se den los supuestos necesarios para poder gestionar y ejecutar de forma autónoma aquellas partes del instrumento que no están afectadas por el vicio de invalidez, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación.

i) Modificación de la Disposición transitoria quinta: se modifica el apartado b)

Se recoge la superficie mínima de parcela, para permitir en el planeamiento general no adaptado al texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la autorización del uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y el inadecuado o no protegido por el planeamiento.

j) Adopción de medida transitoria para rehabilitación de edificaciones no terminadas

En esta medida de aplicación transitoria y perfectamente delimitada temporalmente se define el concepto de edificación no terminada y se regula la posibilidad de adaptarlas para su uso como vivienda, siempre y cuando la mitad de dichas viviendas estén acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años.



Además, en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

k) Adopción de medida transitoria para rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

Se define la urbanización no terminada y se flexibiliza el régimen urbanístico de aplicación, siempre y cuando la mitad de las viviendas construidas sean viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable a la Región de Murcia. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

l) Adopción de un régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados de uso terciario de oficina, para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

Esta medida de carácter transitorio pretende que en aquellas parcelas calificadas de uso terciario oficina, se pueda incorporar el uso alternativo residencial de vivienda sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, sin necesidad de modificar el planeamiento. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años.



m) Adopción de un régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

Esta medida de carácter transitorio pretende que en aquellos locales de planta baja se pueda incorporar el uso alternativo residencial de vivienda colectiva sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, sin necesidad de modificar el planeamiento. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley y en su caso, debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años.

n) Adopción de un régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

En esta medida de aplicación transitoria y perfectamente delimitada temporalmente se regula la posibilidad de implantar vivienda sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, en los suelos vacantes de equipamientos no decentes ni sanitarios, bajo determinadas condiciones. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además, en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

ñ) Adopción de prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

En esta medida de carácter transitorio se recoge la posibilidad de concesión de primas de edificabilidad de hasta el 40 por ciento para la implementación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en



la Región de Murcia, pudiendo alcanzar hasta un 50 por ciento cuando se trate de parcelas de titularidad pública y sin la obligación de modificar el planeamiento vigente, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en esta medida. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

o) Adopción de prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, en caso de afección por restos arqueológicos.

En esta medida de carácter transitorio se recoge la posibilidad de concesión de primas de edificabilidad en aquellas parcelas afectadas por hallazgos arqueológicos que deben conservarse, de hasta el 40 por ciento de la edificabilidad, ampliable en determinados supuestos hasta un 50%, siempre que se destinen en su totalidad a viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Esta medida se podrá ejecutar sin necesidad de modificación del planeamiento siempre que se den los requisitos establecidos en la misma. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.



p) Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

Se posibilita la modificación de la tipología edificatoria establecida por el planeamiento general o el de desarrollo, dentro del uso residencial, sin la necesidad de realizar una modificación de planeamiento. Esta medida permite agilizar la construcción de viviendas suprimiendo trámites urbanísticos y salvaguardando el principio de seguridad jurídica, al estar contemplando en el planeamiento general las diferentes tipologías edificatorias, siempre que se acoja a algún régimen de vivienda de protección aplicable en la Región de Murcia. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

q) Disposición adicional única. Declaración de urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidos en este decreto ley.

Se declara la urgencia y el carácter preferente en la tramitación de los procedimientos administrativos para la ejecución de las medidas recogidas en este decreto ley, como medida que facilite la agilidad en su implantación y puesta en marcha.

r) Disposición final. Entrada en vigor

Se establece la entrada en vigor del decreto ley al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.



Considerando que el órgano administrativo proponente del texto es el Director General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, en base a las competencias que ostenta en materia de ordenación del territorio, arquitectura, cartografía y urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 182/2024 del Consejo de Gobierno, de 12 de septiembre, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Fomento e Infraestructuras.

En virtud de cuanto antecede y de acuerdo con lo previsto en el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, se formula al Excelentísimo Señor Consejero de Fomento e Infraestructuras la siguiente

PROPUESTA

Elevar al Consejo de Gobierno, para su inclusión en el proyecto de Decreto Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Ordenación Urbanística, las modificaciones de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística, en los términos expuestos en esta propuesta y anexo.

EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ARQUITECTURA

Francisco Javier Rollán Sánchez

(Documento firmado electrónicamente en Murcia,

en la fecha expresada al margen)



CAPÍTULO II

Modificación de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

Artículo 2. La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se adicionan los artículos 16 bis, 16 ter, 16 quáter, 16 quinquies, 16 sexies y 16 septies, con el siguiente contenido:

“Artículo 16 bis. Panel de impulso urbanístico.

1. Se crea el Panel de impulso urbanístico como comisión de coordinación intersectorial dependiente de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. El objeto del citado Panel es la coordinación de la emisión de los informes necesarios y la integración de los intereses de los organismos sectoriales intervinientes en los procedimientos, que voluntariamente se le sometan, relativos a la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 16 ter. Funciones del Panel de impulso urbanístico.

1. El Panel de impulso urbanístico desempeñará las siguientes funciones:

a) Coordinación del contenido y alcance de los informes sectoriales y pronunciamientos que deban emitir las administraciones en él representadas concernientes a los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial de su ámbito de actuación.

b) Emisión de informes, directrices y recomendaciones en el ámbito definido en el artículo 16 bis.



2. Asimismo, será el órgano encargado de:

a) Recibir la solicitud de informes y pronunciamientos que resulten preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial y durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como la remisión de los mismos dentro del plazo establecido en la legislación que los regula.

b) Recibir las consultas dirigidas a los órganos y entidades administrativas en él representados cuando sean considerados Administración afectada en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y remitir la correspondiente respuesta.

Artículo 16 quater. *Ámbito de actuación del Panel de impulso urbanístico.*

Se podrán sujetar a coordinación intersectorial los procedimientos siguientes:

a) Tramitación de planes generales municipales, sus revisiones, adaptaciones y sus modificaciones estructurales.

b) Tramitación, modificación y revisión de los instrumentos de ordenación del territorio.

c) Los demás que, dentro de su ámbito competencial, se determinen reglamentariamente.

En el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación territorial, se acordará expresamente, en su caso, el sometimiento a los trámites de coordinación intersectorial. Del citado acuerdo se dará traslado a la Presidencia del Panel de impulso urbanístico.

Artículo 16 quinquies. *Procedimiento de Intervención del Panel de impulso urbanístico.*

1. El Panel de impulso urbanístico comenzará su intervención tras la aprobación inicial de los correspondientes instrumentos y recibirá la solicitud de



los informes sectoriales a efectos urbanísticos y medioambientales, así como las consultas.

El Panel de impulso urbanístico será el medio único a través del cual habrá de requerirse y facilitarse la documentación complementaria o aclaratoria en relación con el instrumento en tramitación.

2. En el Panel de impulso urbanístico, los organismos afectados habrán de emitir informe con las determinaciones legales, observaciones y recomendaciones que consideren relevantes desde su ámbito competencial.

3. Como resultado de dichos informes, el Panel de impulso urbanístico emitirá un informe de coordinación. En caso de ser necesaria la emisión de informes sectoriales definitivos, el informe de coordinación servirá de base. Los informes sectoriales referidos se recibirán en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

El Panel de impulso urbanístico estará facultado para trasladar los informes sectoriales y el informe de coordinación tanto al organismo promotor del instrumento en tramitación y a los organismos integrantes del Panel, como al órgano ambiental competente en la formulación del correspondiente pronunciamiento ambiental.

La declaración ambiental estratégica habrá de formularse, como máximo, dentro del plazo de cuatro meses desde la recepción del expediente completo de evaluación ambiental estratégica por el órgano ambiental.

4. En relación con los informes sectoriales no emitidos en plazo, el Panel de impulso urbanístico podrá convocar a las administraciones con competencias afectadas, quienes podrán evacuar su informe incluso de forma verbal. El contenido de este informe será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.

Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la convocatoria de sesión del Panel de forma verbal,



se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos, salvo que la ley sectorial respectiva, estatal o autonómica, regule de forma expresa el sentido del silencio en sus informes.

5. Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del instrumento en tramitación y la consecución de los intereses públicos que éste implica, los servicios técnicos del Panel de impulso urbanístico podrán adjuntar a la convocatoria de la sesión del Panel, una solución técnica que armonice dichos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La solución técnica final se recogerá en el informe de coordinación definitivo, que deberá aprobarse por el Panel y deberá ser validada por el órgano sectorial competente.

6. El Panel de impulso urbanístico dará por concluida su intervención una vez haya dado traslado de los respectivos informes sectoriales y del informe de coordinación, poniéndolo así de manifiesto al organismo promotor del instrumento en tramitación. A partir de este momento, los organismos competentes podrán continuar el procedimiento para la aprobación de los citados instrumentos.

Artículo 16 sexies. Composición del Panel de impulso urbanístico.

1. El Panel de impulso urbanístico estará presidido por la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio o persona en quien delegue y estará integrado por los miembros que se designen de acuerdo con este artículo. Estará asistido por personal adscrito a la referida dirección general de entre los cuales se designará al secretario y el resto actuará como ponentes de los asuntos a tratar.

2. Deberá contar al menos con un miembro designado por cada uno de los órganos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia que deban emitir informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, en relación con las siguientes materias:



- Urbanismo.
- Ordenación del territorio.
- Medio ambiente.
- Vías pecuarias.
- Regadíos.
- Vivienda.
- Costas
- Patrimonio cultural.
- Salud.
- Carreteras.
- Las demás materias con incidencia territorial que establezcan las leyes.

Se puede designar más de un miembro perteneciente a una misma dirección general cuando, según su estructura orgánica, deba emitirse más de un informe desde distintas unidades administrativas.

3. En cuanto a las demás Administraciones, formarán parte del Panel los siguientes miembros:

a) Por la Administración General del Estado: un representante de la Demarcación de carreteras del Estado en Murcia, un representante del Ministerio competente en materia de puertos, en materia ferroviaria, de telecomunicaciones y de redes públicas de comunicaciones electrónicas, un representante de la Confederación Hidrográfica del Segura, un representante de Costas del Estado y otros organismos con competencia en materias con incidencia territorial que establezcan las leyes.



b) Por la Administración Local, un representante del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el procedimiento de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. Podrá, así mismo, designarse un representante de cualquier otro órgano administrativo que, de acuerdo con la legislación aplicable, deba emitir informe en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que no se encuentre dentro de los señalados anteriormente.

5. En la designación de los miembros del Panel de impulso urbanístico habrán de preverse las personas que hayan de sustituirles en caso de ausencia o de enfermedad.

6. Ejercerá como secretario, con voz pero sin voto, el empleado público designado por la Presidencia del Panel de impulso urbanístico entre el personal adscrito a la dirección general competente en materia urbanística y ordenación del territorio, que tendrá atribuida las funciones del artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Artículo 16 septies. Organización del Panel de impulso urbanístico.

1. El Panel celebrará las sesiones que estime oportunas en orden a favorecer las tareas de coordinación, colaboración y cooperación interadministrativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística durante el proceso de emisión de los informes, pronunciamientos y consultas ambientales.

2. La Presidencia del Panel de impulso urbanístico podrá convocar a miembros de otras administraciones, instituciones o personas especializadas que estime conveniente, para el mejor asesoramiento y eficacia de la Comisión, o a petición de aquella administración que lo motive en su normativa correspondiente.



3. Actuará como Ponente del Panel, con voz pero sin voto, el empleado público que designe la Presidencia del Panel entre los adscritos a la dirección general competente en materia de urbanismo y ordenación territorial. La Ponencia llevará a cabo las labores de coordinación técnica.

4. Los acuerdos de aprobación de los informes de coordinación serán adoptados por mayoría de votos de los miembros asistentes. En caso de empate se dirimirá por el voto de calidad de la Presidencia del Panel. De cada sesión se levantará acta por el Secretario.

5. Para la válida constitución del Panel de impulso urbanístico, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la asistencia, presencial o a distancia, del Presidente y Secretario o en su caso, de quienes les suplan, y la de la mitad, al menos, de sus miembros.”

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 100, que queda redactado con el siguiente contenido:

“1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante planes especiales y las de carácter provisional previstas en esta ley.

Asimismo, se podrán autorizar obras de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes siempre que la ficha del sector no establezca la necesidad de su desaparición por su total incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento”.

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 110 y se adiciona un nuevo apartado 3, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico y



mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y demás que establezcan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.

3. El límite máximo del deber de conservación, de conformidad con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o del edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas por la Administración a tenor de lo dispuesto en este artículo”.

Cuatro. Se modifican la letra b) del apartado 2 del artículo 139 y el apartado 3, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo, con la condición de mantener siempre la misma edificabilidad, alterar la altura máxima cuando se trate de uso de equipamiento y se justifique por la necesidad concreta a implantar, así como alterar la altura máxima en otros usos distintos del anterior, siempre que esté justificado por una ordenación uniforme de dicho parámetro en el entorno.

c) Crear o suprimir vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público; así como suprimir, a iniciativa pública, los viarios públicos secundarios ya existentes por no ser necesarios para la accesibilidad a las parcelas colindantes, debiendo actuarse en este caso por



manzanas completas y justificando la no afección al tráfico viario *que se mantenga*.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público, salvo los casos de los apartados b) y c) del punto anterior. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.”

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 152, que queda redactado con el siguiente contenido:

“2. El avance de planeamiento será potestativo para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para la tramitación de la aprobación de los Planes Generales Municipales de Ordenación, sus revisiones, adaptaciones y modificaciones estructurales que tendrá carácter preceptivo, así como para aquellos instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica.”

Seis. Se modifica la letra a) del artículo 163, que queda redactado con el siguiente contenido:

“a) En las modificaciones no estructurales del Plan General sometidas a evaluación ambiental estratégica se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública, remitiéndose, en este caso, a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.”

Siete. Se adiciona la letra e) del artículo 164, que queda redactado con el siguiente contenido:



“e) Las modificaciones de planes parciales y especiales que no estén sujetas a evaluación ambiental estratégica, no requerirán la elaboración del documento de Avance. En todo lo demás seguirán la tramitación establecida en los apartados anteriores.”

Ocho. Se suprime el apartado 1 del artículo 169.

Nueve. Se adiciona un nuevo apartado 6 al artículo 228 con el siguiente contenido:

"6. En las parcelas de equipamientos, excluidos los usos educativos y sanitarios, con o sin uso pormenorizado asignado, tanto públicas como privadas se admiten como usos compatibles las fórmulas residenciales especiales, que comprenden los edificios destinados al alojamiento estable de personas o unidades de convivencia donde existen servicios comunes. Se incluyen, entre otros, en esta categoría los colegios mayores, residencias de estudiantes, residencias de mayores, coliving y en el caso de cohousing en parcelas de titularidad privada".

Diez. Se adiciona un nuevo artículo 228 bis redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 228 bis. Implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

1. En los suelos vacantes en los sistemas de equipamientos excluidos usos educativos y sanitarios podrá implementarse el uso residencial con destino a vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial con el de equipamientos deberá emitirse informe favorable sectorial en relación al cumplimiento de la ratio exigida por la correspondiente normativa sectorial.



b) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito urbano homogéneo, unidad de actuación o sector.

c) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de las dotaciones públicas exigibles.

2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación”.

Once. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 235, que queda redactado con el siguiente contenido:

“4. Los propietarios de edificaciones declaradas legalmente en ruina están obligados, en su caso, a realizar su demolición en el plazo que se establezca en la declaración de ruina según lo dispuesto en el planeamiento, o en su defecto, deberán solicitar licencia de demolición en el plazo máximo de un año y ejecutarse la misma en el plazo máximo de tres años.”

Doce. Se modifica el apartado 1 del artículo 236 que queda redactado con el siguiente contenido:

“1. Para la aplicación de las medidas previstas en los dos artículos anteriores, será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de persona interesada, del incumplimiento de que se trate, mediante el procedimiento regulado en el capítulo siguiente. En particular, el incumplimiento



injustificado y reiterado de las órdenes de ejecución de rehabilitación o demolición habilitará a la Administración actuante para iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanísticas recogido en el artículo 237.

No será preceptiva dicha declaración previa de incumplimiento cuando se trate de incumplimientos de órdenes de ejecución de obras de conservación, pudiendo acudir directamente a la ejecución subsidiaria prevista en el artículo 235.3.a) de esta ley, sin perjuicio de las medidas cautelares y sancionadoras que procedan.”

Trece. Se modifican los apartados 1, 3, 4, 5 y 6 del artículo 237, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento podrá iniciarse a instancia de persona interesada, con la presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de las obligaciones de conservación, rehabilitación, edificación o demolición en plazo sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo; o bien de oficio por el ayuntamiento ante los incumplimientos referidos, en particular ante el incumplimiento de los plazos establecidos para atender el deber de edificar en los términos recogidos en el artículo 235.1 de esta ley.

3. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite información pública de un mes. El anuncio de información pública se publicará en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» en la sede electrónica del ayuntamiento y en un periódico regional de amplia difusión.

Asimismo, previamente o simultáneamente a la información pública se acordará la apertura de un trámite de audiencia de dos meses a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados a los efectos de que, en su caso, puedan formular lo siguiente:



a) Oposición a la declaración de incumplimiento, al no existir el mismo, al no ser imputable a la propiedad, sino a una decisión administrativa, o cualquier otro motivo que a su derecho convenga.

b) Compromiso de solicitud de licencia en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar, conservar, rehabilitar o demoler otorgando depósito o aval del 5 % del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.

c) Manifestación de su voluntad de adherirse, en su caso, al régimen concertado con la parte promotora que sea seleccionada en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en esta ley. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horizontal forzosa, partes o departamentos contruidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufragen, o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

En el referido trámite de audiencia, se advertirá a los propietarios y titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia en los términos establecidos en el apartado anterior y efectivamente construyen, conservan, rehabilitan, demuelen o se adhieren a la ejecución concertada, o si los informes técnicos y jurídicos municipales impidieran la concesión de la licencia, decaería automáticamente la facultad adicional otorgada para su solicitud y el procedimiento de declaración de incumplimiento continuará con las consecuencias indicadas en este título.

4. Ultimados los períodos de audiencia y de información pública, el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses deberá resolver:

a) Admitiendo el compromiso de solicitud de licencia y edificación, conservación, rehabilitación o demolición.

b) Declarando el incumplimiento del deber de edificar, conservar, rehabilitar o demoler.



5. No obstante lo anterior y en los supuestos de incumplimiento de obligaciones de edificación, conservación, rehabilitación o demolición, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, si con anterioridad a la declaración se hubiera solicitado por parte de los propietarios licencia para edificar, conservar, rehabilitar o demoler.

6. El plazo máximo para resolver y notificar la declaración del incumplimiento del deber de edificar, conservar, rehabilitar o demoler será de 1 año.”

Catorce. Se modifica el apartado 1 del artículo 270, que queda redactado con el siguiente contenido:

“1. Los ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 110 de esta ley, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.

A dichos efectos, se dictarán órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

Las órdenes de ejecución podrán conminar, entre otras actuaciones, la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble”.

Quince. Se modifica el apartado 2.a y 5 del artículo 271, que queda redactado con el siguiente contenido:

“2.a. Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo anterior sea superior al límite máximo del deber de conservación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110.3”.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o, en su caso, rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en los plazos establecidos en el mismo o en su defecto deberá solicitarse licencia para dichas



actuaciones en el plazo máximo de un año y ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración, sin perjuicio de la posible adopción de multas coercitivas en los términos del artículo 275.7 de esta ley, sancionará el retraso con arreglo a las previsiones de la presente ley. En particular, el incumplimiento de dichos plazos legitimará al Ayuntamiento para iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas del artículo 237 de esta ley, si no se hubiera realizado junto con la declaración de situación legal de ruina”.

Dieciséis. Se adiciona una nueva letra f) al apartado 4 de la Disposición adicional primera, con el siguiente contenido:

“f) Los instrumentos urbanísticos o sus modificaciones que desplieguen sus efectos para una sola parcela y para un único proyecto, agotando sus efectos con su ejecución.”

Diecisiete. Se modifica la disposición adicional cuarta, con el siguiente contenido:

“Disposición adicional cuarta. Supuestos de aplicación de la reserva de vivienda protegida.

1. La aplicación de la reserva mínima de suelo para localizar el porcentaje de aprovechamiento residencial destinado a vivienda protegida se realizará en relación con el inicio del instrumento de planeamiento.

2. Los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente a la fecha de entrada en vigor del Decreto Ley xx, de xx de 2025, de medidas urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística, mantendrán la obligación de reserva con la que fueron aprobados. En caso de que se produzca incremento de edificabilidad residencial, éste quedará obligado a las reservas indicadas en los apartados 3 y 4.



3. A los instrumentos de planeamiento iniciados a partir del 1 de julio de 2008 que no hayan alcanzado la aprobación definitiva se aplicará una reserva del 30 % de la edificabilidad residencial prevista en actuaciones de urbanización en suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable.

4. A los instrumentos de planeamiento iniciados a partir de 26 de mayo de 2023 que produzcan el cambio de ordenación les resultarán de aplicación los porcentajes de reserva establecidos por la legislación estatal si éstos fueran superiores a los indicados en el apartado 3. En caso contrario serán de aplicación los del apartado 3. A los efectos de aplicación de este apartado 4 se entiende por cambio de ordenación la clasificación de suelo para un uso residencial no previsto o el incremento de la edificabilidad residencial.

5. La reserva podrá distribuirse entre distintas unidades de actuación y sectores incluidos en el ámbito del instrumento de planeamiento, justificando su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y no podrá acumularse en una sola unidad o sector más de un 50% de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

6. Se exceptúan de la obligación de reserva indicada en los apartados 3 y 4 los siguientes supuestos:

a) Municipios con población menor a 5.000 habitantes.

b) Municipios con población menor a 10.000 habitantes con baja actividad, considerando como tal el caso en el que la media de viviendas por año sea inferior a 5 unidades por 1000 habitantes de las licencias de obra nueva concedidas en los últimos 10 años.

Dieciocho. Se adiciona una nueva Disposición adicional sexta con el siguiente contenido:

“Disposición adicional sexta. *Cómputo de edificabilidad en situaciones singulares.*



1. En el suelo urbano afectado por la zona inundable según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, cuando los usos sean compatibles con las condiciones de inundabilidad de la parcela, los cálculos de edificabilidad, de número máximo de plantas y de altura de cornisa se medirán desde la cota de la avenida por inundación de 500 años, sin perjuicio de que puedan utilizarse para aparcamientos y trasteros por debajo de la misma, de conformidad con la normativa sectorial.

2. En suelo urbano afectado por hallazgos arqueológicos que según el organismo competente en materia de protección cultural hayan de conservarse y situados en parcelas edificables, será compensable en la misma parcela la superficie ocupada por los mismos con los cálculos definidos por el planeamiento general o en su caso de desarrollo. Esta compensación podrá situarse por encima del número máximo de plantas y de la altura de cornisa sin modificación de planeamiento. En ausencia de definición se compensará esta superficie con las siguientes reglas:

- a) En Integración, 100% en planta baja y 50 % en sótano.
- b) En cesión de espacio al Ayuntamiento, 100% en planta baja y 75 % en sótano.
- c) En conservación enterrada, 50% en dicho sótano.

En el caso de que sea admisible situar la superficie de compensación con las alineaciones vigentes en una única planta por encima del número máximo de plantas y de la altura de cornisa, podrá realizarse mediante título habilitante sin necesidad de tramitar instrumento de planeamiento para reordenación volumétrica, sin perjuicio de los informes que en su caso deba realizar el organismo competente en materia de protección cultural”.

Diecinueve. Se adiciona una nueva Disposición adicional séptima con el siguiente contenido:

“Disposición adicional séptima. Plataforma urbanística digital.



La consejería competente en urbanismo y ordenación del territorio desarrollará una aplicación informática que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La implementación de esta aplicación se realizará previo desarrollo reglamentario de este precepto”.

Veinte. Se adiciona una nueva Disposición adicional octava con el siguiente contenido:

“Disposición adicional octava. Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estarán sujetos al régimen de invalidez establecido en la legislación estatal. Serán en todo caso nulas de pleno derecho las determinaciones de los instrumentos de ordenación que vulneren las normas sustantivas de las leyes.

2. La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.

3. La invalidez de un instrumento de ordenación no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes o tengan independencia funcional respecto a lo anulado. Se entiende que un instrumento de ordenación o de gestión posee independencia funcional, a los efectos de este artículo, cuando su desarrollo y ejecución sea posible en sus propios términos, aun con la desaparición del texto anulado”.



Veintiuno. Se modifica el apartado b de la Disposición transitoria quinta, que queda redactado con el siguiente contenido:

“b) El suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, salvo áreas específicas protegidas por la legislación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, que lo harán por lo dispuesto para el suelo no urbanizable de protección específica. Para autorizar el uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva de la explotación, la superficie mínima de la explotación será la establecida en el artículo 95 de esta ley, distinguiéndose a dichos efectos entre suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y el inadecuado o no protegido por el planeamiento.”

CAPÍTULO III

Medidas en materia de vivienda y ordenación urbanística

Artículo 3. *Rehabilitación de edificaciones no terminadas.*

1. Se consideran edificaciones no terminadas aquellas que, tengan las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento.

b) La edificación cuente al menos con la estructura parcialmente ejecutada.

c) La ejecución de las obras autorizadas se hubiera interrumpido más allá del plazo de ejecución del proyecto de obras y de sus prórrogas, o cinco años en defecto del mismo.

2. En las edificaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación con destino a viviendas en los términos del apartado siguiente, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue



otorgada la licencia original, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

4. Las solicitudes de licencia o título habilitante en materia de urbanismo que corresponda de rehabilitación de edificaciones no terminadas deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

5. El otorgamiento de la licencia o título habilitante en materia de urbanismo que corresponda de rehabilitación de la edificación se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.”

Artículo 4. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

1. Se consideran urbanizaciones no terminadas aquellas en las que concurran las siguientes características:



a) Las que cuenten con obras de urbanización parcialmente ejecutadas.

b) En las que la ejecución de las obras de urbanización se hubiera interrumpido más allá del plazo fijado para su terminación, sin que se haya declarado el incumplimiento por el promotor de los deberes urbanísticos, ni tampoco la Administración urbanística haya acordado la subrogación.

2. En las urbanizaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación con destino a la construcción de viviendas en los términos del apartado siguiente, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue autorizada la urbanización.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad salvo que resulten técnica o económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada deben serlo como viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

4. Las solicitudes de autorización de rehabilitación de urbanizaciones no terminadas deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

5. El otorgamiento de la autorización de rehabilitación de la urbanización se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.



6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.”

Artículo 5. *Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.*

“1. Será compatible la implantación del uso residencial como alternativo en aquellas parcelas, incluso edificadas, calificadas con uso terciario oficinas, debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida aplicable en la Región de Murcia. Podrán estar situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario de oficina será de aplicación desde la entrada en vigor de este decreto ley en los términos del apartado 6 y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás



condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

4. Las licencias que se concedan describirán las condiciones del nuevo uso alternativo de vivienda protegida debiendo inscribirse en el registro de la propiedad en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

5. Si como consecuencia de la implantación de este uso residencial fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley."

Artículo 6. Régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la



implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

“1. Será compatible la implantación de uso residencial como alternativo en aquellos locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva, debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida aplicable en la Región de Murcia. Podrán estar situados en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

Los locales en planta baja que pretendan acogerse a este cambio de uso no han de tener frente a eje comercial ni ubicarse en casco antiguo en los términos recogidos, en su caso, por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso alternativo de vivienda protegida en aquellos locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva será de aplicación desde la entrada en vigor de este decreto ley en los términos del apartado 6 y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las



condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

4. Las licencias que se concedan describirán las condiciones del nuevo uso alternativo de vivienda protegida debiendo inscribirse en el registro de la propiedad en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

5. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley."

Artículo 7. Régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

1. En suelo vacante de los sistemas de equipamientos excluidos usos educativos y sanitarios podrá implementarse el uso residencial con destino a vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.



Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) En todo caso se tratará de suelo que cuente con ordenación pormenorizada y que, o bien tenga la condición de solar, o bien haya cumplimentado con los deberes de cesión y equidistribución, en su caso, y sólo precise de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que la parcela cuente con adecuado acceso viario, red de agua potable, red de saneamiento, electrificación y red de alumbrado público, las cuales serán por cuenta del promotor de la actuación.

Si como consecuencia de la implantación de esta edificabilidad residencial fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

- b) Para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial con el de equipamientos deberá emitirse informe favorable respecto al cumplimiento de los objetivos de suficiencia de los equipamientos disponibles (ejecutados o pendientes) en el ámbito homogéneo, o sector. A tal efecto podrán solicitarse los informes sectoriales que resulten precisos.

El cumplimiento de estos objetivos, si resulta necesario, podrá llevarse a cabo mediante la acumulación de edificabilidad en el resto del suelo calificado como equipamiento o mediante el establecimiento de un complejo inmobiliario.

Cuando sea preciso definir parámetros específicos de distribución de edificabilidades, condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación, o parámetros de parcelación, se tramitará un Estudio de Detalle.



2 La edificabilidad residencial a implantar será inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito urbano homogéneo o sector.

Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable que resulte más adecuada para la vivienda sujeta a un régimen de protección, sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas sujetas a un régimen de protección.

3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de 2 años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

En el caso que en un mismo ámbito urbano homogéneo o sector se soliciten diferentes licencias, tendrá preferencia la solicitud realizada por una administración pública. La administración pública interesada podrá hacer uso de la totalidad de edificabilidad residencial posible conforme al límite de 5% fijada en el apartado 2 de este artículo con preferencia sobre solicitudes de particulares interesados en parcelas de equipamiento privado.

4. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.

Artículo 8. *Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.*



“1. En las parcelas sin edificar y en los edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse hasta un 40% la edificabilidad, alcanzando hasta un 50 % cuando se trate de parcelas de titularidad pública, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

El supuesto anteriormente referido no requerirá modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni le será de aplicación el régimen de las actuaciones de transformación urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

a) La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) El resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle.

2. Si, como consecuencia de la implantación de este incremento de edificabilidad, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas



exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.”

Artículo 9. *Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia en caso de afección por restos arqueológicos.*

”1. En caso de parcelas afectadas por hallazgos arqueológicos que según el organismo competente en materia de protección cultural hayan de conservarse, podrá incrementarse hasta un 40 % la edificabilidad, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

La referida prima de edificabilidad resultará acumulable, en su caso, a la compensación prevista en el artículo 2, apartado 18 de este decreto ley, hasta un total del 50 %.

2. El supuesto anteriormente referido no requerirá modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni le será de aplicación el régimen de las



actuaciones de transformación urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

a) La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) El resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. En particular, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

3. Las solicitudes de licencia en la parcela de los hallazgos deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Se podrá situar parte de esta prima con las alineaciones vigentes en una única planta por encima del número máximo de plantas y altura de cornisa mediante título habilitante sin necesidad de tramitar



instrumento de planeamiento para reordenación volumétrica, sin perjuicio de los informes que en su caso deba realizar el organismo competente en materia de protección cultural. Únicamente una vez acreditada su terminación se admitirá la solicitud de licencia para materializar la prima restante en la misma área urbana homogénea, con idénticas posibilidades respecto a alineaciones y alturas, en el plazo de 7 años desde la solicitud inicial. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.”

Artículo 10. *Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.*

“1. Podrán concederse licencias de obra para implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia considerando dentro del uso residencial como uso compatible a la tipología establecida por el planeamiento general o el de desarrollo, cualquier otra tipología residencial que se encuentre ya definida en dicho planeamiento, sin necesidad de modificación de planeamiento, así como para la división en varias viviendas, aun cuando pueda suponer aumento de densidad expresados en



número de viviendas por unidad de superficie u otros parámetros semejantes. Para su implantación resultarán de aplicación directa las regulaciones normativas de esas otras tipologías compatibles ya definidas. En todo caso esta medida no habilitará el incremento de edificabilidad. Esto es, no será acumulable a otras medidas recogidas en este decreto ley.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. El otorgamiento de esta licencia se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

4. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto ley.”



“Disposición adicional única. *Declaración de urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidos en este decreto ley.*

1. Los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidas en este decreto ley tendrán carácter urgente y prioritario para los órganos de la Administración pública regional, de manera que se agilice su implantación y puesta en marcha.

2. De igual forma, los plazos ordinarios de los trámites administrativos previstos en las leyes, decretos y órdenes regionales, vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidas en este decreto ley se reducirán a la mitad, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, a los procedimientos de concurrencia competitiva, los de naturaleza fiscal y los de información pública.

3. Estos efectos serán aplicables en los plazos de aquellos trámites, licencias e informes de las corporaciones locales regulados en las leyes regionales.”

“Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente decreto ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.”



PROPUESTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA RESPECTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA 6/2015, DE 24 DE MARZO DE VIVIENDA Y LUCHA CONTRA LA OCUPACIÓN DE LA REGIÓN DE MURCIA INCLUIDA EN EL PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece recogido en el artículo 47 de nuestro texto constitucional, al más alto nivel de reconocimiento, imponiendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, recogidas en el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 9 de junio.

La vivienda se encuentra regulada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia por la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda d la Región de Murcia.

Esta ley ha sido modificada puntualmente en los últimos años para dar respuesta a distintas situaciones de urgencia, como las generadas por la pandemia del coronavirus, o la generada por el fenómeno de ocupación de viviendas.

En estos momentos nuestros poderes públicos son conocedores de la inaplazable necesidad de abordar el nuevo escenario social que sufre nuestra Región, con especial intensidad, como consecuencia de las dificultades en el acceso a una vivienda, que está creando un problema de escasez habitacional.

Las dificultades que las personas jóvenes, las familias con escasos recursos y los colectivos vulnerables padecen para acceder a una vivienda en régimen de compra o en alquiler, se han visto incrementadas en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera.

Según estimación del INE, realizada en el 2024 sobre proyección de hogares a 15 años vista hasta 2039, serían necesarias unas 164.469 viviendas lo que supone un ritmo de 10.966 por año. Sin embargo, según Informe de Gestión de 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia se visaron en 2023 un total de 3.215 viviendas y en los once primeros meses de 2024 unas 2.861 viviendas. Esto no llega a representar el 30% de las necesidades reales de vivienda en nuestra región.

En este marco, la disminución en la oferta conlleva un aumento de los precios y una mayor dificultad de encontrar vivienda. Es precisamente el factor precio el que más afecta al acceso a la vivienda ya sea en propiedad como en alquiler.

En la Región de Murcia el precio de la vivienda ha experimentado un incremento significativo en los últimos años que ha afectado en particular a los jóvenes y familias, especialmente en áreas urbanas y con alta actividad económica.

Según datos del INE los precios de la vivienda han aumentado en la Región de Murcia en el primer trimestre de 2025 un 13,3% en relación al dato del mismo período del 2024, un punto más que en el conjunto del país, siendo Murcia la segunda comunidad con un mayor incremento.



En este contexto se propone la tramitación de una nuevo decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística que regula una nueva clase de vivienda, “la vivienda asequible de la Región de Murcia”, incardinada en el marco legal de la vivienda protegida y destinada a favorecer el acceso a la vivienda de aquellos sectores alcanzados por la situación de emergencia habitacional descrita que, en sinergia con el resto de medidas que el Decreto Ley incorpora, permita aumentar el parque de viviendas protegidas en la Región de Murcia.

Considerando que el órgano administrativo proponente del texto es la Directora General de Vivienda, por suplencia el Secretario General de Fomento e Infraestructuras, en base a las competencias que ostenta en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 182/2024 de 12 de septiembre de 2024 por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Fomento e Infraestructuras.

En virtud de cuanto antecede y de acuerdo con lo previsto en el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, formulamos al Excelentísimo Señor Consejero de Fomento e Infraestructuras la siguiente,

PROPUESTA

Elevar al Consejo de Gobierno, para su aprobación, la propuesta normativa en los términos expuestos en esta propuesta y su anexo.

En Murcia (documento firmado electrónicamente al margen)

La Directora General de Vivienda

MARIA DOLORES GIL GARCÍA

P.S. EL Secretario General de la Consejería de Fomento e Infraestructuras

(Orden de 11/03/2025. BORM nº 75 de 1 de abril de 2025)

JOSE FRANCISCO LAJARA MARTÍNEZ

ILMO. SR. SECRETARIO GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS.



ANEXO

Propuesta de modificaciones que afectan a la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia.

Uno. Se adicionan 2 párrafos al apartado 3 del artículo 2 que quedan redactados con el siguiente contenido:

“A los efectos de esta ley, se entiende por residencia compartida o coliving”, el alojamiento con espacios comunes complementarios, como modalidad residencial, pública o privada, destinado a resolver, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y disponga de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollen actividades comunitarias que complementen y favorezcan la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio.

“A los efectos de esta ley se entiende por vivienda colaborativa o cohousing”, el edificio o conjunto residencial cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa y que incorporen, al menos, las dependencias susceptibles de aprovechamiento privado, los elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil y los espacios o dependencias para el uso común.”

Dos. Se modifica el título del artículo 22, se suprimen los apartados 2 y 3 y el apartado 1 queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 22. Definición.

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable.”

Tres. Se modifica el artículo 24, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 24. Clases de viviendas protegidas

1. Las viviendas protegidas, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir las personas interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:

a) Vivienda de protección oficial de régimen general o especial.

Se calificarán en todo caso como viviendas protegidas de régimen especial aquellas destinadas a los adquirentes con menores niveles de ingresos

b) Vivienda asequible de la Región de Murcia.

La Vivienda asequible de la Región de Murcia no estará sujeta al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida, no obstante estará sujeta a las reglas procedimentales

que determine la Consejería competente en materia de vivienda para garantizar el cumplimiento de las condiciones propias de su régimen normativo de protección.

2. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.”

Cuatro. Se suprime el artículo 25.

Cinco. Se adiciona un nuevo artículo 25 bis, con el siguiente contenido:

“Artículo 25 bis. Régimen legal de protección de viviendas de protección oficial.

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o que obtengan o no financiación pública.

2. La obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística que conceda o tome conocimiento la Administración local, para aquellas viviendas que provengan de actuaciones de nueva construcción y que hayan obtenido previamente la calificación provisional, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento de declaración de vivienda de protección oficial.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar al órgano competente en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes que haya concedido o tomado conocimiento de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

4. El régimen legal de protección de las viviendas de protección oficial será establecido reglamentariamente e incluirá la duración de éste, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y los supuestos de descalificación.

En todo caso, para la segunda o posterior transmisión de las viviendas se requerirá la presentación de una declaración responsable, de acuerdo al modelo aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, en virtud de la cual se acreditará el cumplimiento de los requisitos correspondientes al régimen legal de calificación que fuere de aplicación, el límite de precios máximos de venta y renta y, en su caso, el reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo que se hubieren percibido, con los intereses legales correspondientes.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá exigir, a efectos de comprobación, cuantos documentos estime oportunos para verificar las condiciones referidas en el párrafo anterior, pudiendo obtener de las Administraciones Públicas aquellos necesarios para la comprobación de dichas condiciones.

En caso de que la transmisión no cumpla las condiciones establecidas en el régimen legal aplicable a la misma o no se aporte la documentación requerida por la administración se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

En todo caso, las viviendas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.”



Seis. Se añade un nuevo artículo 25 ter, con el siguiente contenido:

“Artículo 25 ter. Régimen legal de protección de viviendas asequibles de la Región de Murcia.

1. Tendrán la consideración de viviendas asequibles de la Región de Murcia las de promoción pública y/o privada de nueva construcción y/o terminadas o existentes, independientemente de la calificación del suelo en el que se edifiquen y de que obtengan o no financiación pública, que cumplan con los requisitos establecidos en su normativa reguladora, incluidas las referidas en el apartado 3 del artículo 2 de esta ley, denominadas como residencias compartidas o coliving y vivienda colaborativa o cohousing.

2. La acreditación del régimen de vivienda asequible se obtendrá con la concesión de licencia de primera ocupación o con la toma de conocimiento del título habilitante de naturaleza urbanística por parte de la Administración local.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar, al órgano competente en materia de vivienda, aquellas licencias de obra y títulos habilitantes de primera ocupación que haya tramitado de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

4. El régimen legal de protección aplicable a las viviendas asequibles será establecido, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, e incluirá las condiciones subjetivas de acceso, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y la duración del mencionado régimen, sin que pueda ser inferior a 10 años.

En todo caso, las viviendas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal mientras se mantenga la calificación del suelo.”

Siete. Se modifica el apartado 1, y se adicionan un nuevo apartado 2 y nuevo apartado 3 al artículo 26, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 26. Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas.

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas de protección oficial y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas asequibles y sus anejos, por metro cuadrado de superficie construida, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. Los precios se actualizarán anualmente mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda.”

Ocho. Se modifica el título y los apartados 1 y 2 del artículo 33 quedan redactados con el siguiente contenido:

“Artículo 33. Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia.



1. El Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento de este tipo de viviendas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda de protección oficial, adecuándolas a las necesidades existentes, y en atención a la reserva de suelo regulada en la legislación urbanística.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia”.

Nueve: Se añade un nuevo artículo 59 nonies en la Sección 2ª del CAPITULO V.

“Artículo 59 nonies. *Competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria en la emisión de informes de vulnerabilidad.*

En relación con la vivienda, y en lo que respecta a sus inquilinos u ocupantes, será competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria la evaluación, valoración y emisión de informes referentes a la determinación, en su caso, de situaciones de necesidad, exclusión o vulnerabilidad, entendiendo estas situaciones en un sentido amplio, que puede incluir aspectos sociales, económicos, residenciales, habitacionales o de cualquier otro tipo.

La solicitud de evaluación, valoración e informe podrá ser realizada tanto por las distintas Administraciones Públicas como por los particulares que presenten un interés legítimo.”



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La presente memoria de análisis de impacto normativo se emite en cumplimiento del Acuerdo de Consejo de Gobierno de aprobación de la Guía metodológica para la elaboración de una memoria de análisis de impacto normativo (MAIN) en la Región de Murcia, y la Guía metodológica sobre la evaluación normativa en la Región de Murcia, adoptado en su sesión de 28 de julio de 2022.

La MAIN se estructura en los siguientes apartados:

1. Justificación de la MAIN abreviada.....	2
2. Oportunidad y motivación técnica.....	2
3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación de la propuesta normativa.....	3
4. Informe de impacto presupuestario.....	25
5. Informe de impacto por razón de género.....	26
6. Otros impactos.....	27



1. JUSTIFICACIÓN DE LA MAIN ABREVIADA

Según el Acuerdo de Consejo de Gobierno de aprobación de la Guía metodológica para la elaboración de una memoria de análisis de impacto normativo (MAIN) en la Región de Murcia, y la Guía metodológica sobre la evaluación normativa en la Región de Murcia, adoptado en su sesión de 28 de julio de 2022, sólo procederá MAIN abreviada en aquellos casos en los que se estime que, de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en ninguno de los ámbitos establecidos en esta guía, o estos no son significativos de tal forma que no corresponda la elaboración de una MAIN completa o se trate de regulaciones de carácter organizativo. Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se opta por la redacción de una MAIN abreviada, debido a que no se prevén impactos significativos derivados de la aplicación del decreto ley propuesto.

2. OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA.

Desde el 2015, año en el que se publicó la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística, se han ido implementado nuevas medidas de carácter urbanístico que han tenido incidencia en materia de vivienda. No obstante, en estos momentos, es perentorio acometer la adopción de nuevas iniciativas en la planificación territorial y ordenación urbana, para garantizar a la población de la región de Murcia que el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna se lleve a cabo regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y por ende impedir la especulación.

En estos momentos la escasez de disponibilidad de suelo urbanizado para construcción de viviendas obedece a factores muy diversos como la lentitud en la tramitación necesaria para su transformación, o la imposición de numerosos informes sectoriales que la legislación estatal y autonómica exige para la transformación del suelo a través del planeamiento urbanístico. No existe una relación acorde entre el suelo que se libera y la demanda de vivienda de tal forma que cada vez más se agranda la distancia entre la necesidad de vivienda y la



tasa a la que se puede construir. Además, las dificultades que las personas jóvenes, las familias con escasos recursos y los colectivos vulnerables padecen para acceder a una vivienda en régimen de compra o en alquiler, se han visto incrementadas en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera.

Asimismo, diferentes factores han contribuido a la limitada aportación de vivienda nueva a la oferta agregada. Entre otros, cabe destacar la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, el aumento de los costes de producción, y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano.

En este contexto se acometen modificaciones del articulado de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y se adoptan medidas transitorias urbanísticas, destinadas a favorecer el aumento de suelo disponible que permita incrementar el parque de viviendas en la Región de Murcia. Dichas medidas se recogen en el apartado 3.5 de esta MAIN.

3. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN.

3.1. Competencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para aprobar la norma.

El Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, aprobado por Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, establece en su artículo 10.Uno.2, que corresponde a la Comunidad Autónoma de Murcia la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, y en su artículo 10.Dos, dispone que en el ejercicio de estas competencias corresponderá a la Región la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, que ejercerá respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución.



3.2. Base jurídica y rango del proyecto normativo

La forma jurídica que adopta la presente propuesta normativa es la de decreto ley.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de conformidad con el artículo 30.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia (EARM), puede aprobar disposiciones legislativas provisionales en forma de decreto ley, siendo el primer requisito para ello que se dicte “en caso de extraordinaria y urgente necesidad”.

El Tribunal Constitucional explica que esta expresión de “*extraordinaria y urgente necesidad*” no se refiere a un estado de necesidad absoluta sino relativa, esto es, nacido de la correlación entre determinados objetivos estimables o importantes de la política del gobierno y la dificultad o imposibilidad de alcanzarlos si no es recurriendo a este expeditivo instrumento. En definitiva, se trata de un instrumento conectado a las dificultades de la política ordinaria.

Por otro lado, generalmente se ha venido admitiendo el uso del decreto ley en situaciones que se han calificado como “*coyunturas económicas problemáticas*”, para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a “*situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes*” (SSTC 31/2011, de 17 de marzo; 137/2011, de 14 de septiembre, y 100/2012, de 8 de mayo).

La Unión Europea reconoce y fomenta el acceso a una vivienda digna y asequible. Esto se traduce en varias iniciativas y políticas dirigidas a garantizar el acceso a la vivienda, especialmente para las personas más vulnerables, y a promover la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética de los edificios. En este sentido esta propuesta normativa de modificación del régimen urbanístico y



territorial de la Región de Murcia se alinea para garantizar el acceso a una vivienda. Además la propuesta normativa está amparada en la necesidad de regular una esfera de actuación que incide en el ámbito de las “razones imperiosas de interés general” definidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Las razones imperiosas de interés general a las que afecta la norma están relacionadas con la protección del entorno urbano, del medio ambiente y de los derechos de los consumidores y usuarios.

La iniciativa normativa resulta obligada para desarrollar, concretar, modificar e innovar lo dispuesto en la ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

La modificación de la norma no es consecuencia de su anulación por órganos judiciales.

El decreto ley se fundamenta en motivos objetivos y de oportunidad política que requieren su aprobación inmediata.

Las consideraciones constitucionales sobre la legitimidad del uso de este instrumento normativo están contenidas en numerosas sentencias del Tribunal Constitucional. El decreto ley introduce medidas de modificación legislativas *“que se enmarcan dentro de la perspectiva constitucional de juicio político del gobierno, y que solo a él corresponde apreciar”*, como tantas veces se ha señalado por el propio TC, sentencia 61/2018 de 7 de junio FJ 4; sentencia 142/2014 de 11 de septiembre FJ3, suponiendo el propio decreto ley y las medidas que lo constituyen una ordenación de prioridades políticas de actuación, tal y como recogen la Sentencia del propio TC de 30 de enero de 2019, si bien resulta necesario decir que el decreto ley debe respetar los límites formales y estatutarios fijados por el artículo 30.3 y los propios del artículo 86 de la Constitución, concurriendo también las notas de excepcionalidad, gravedad, y relevancia que hacen necesaria la acción normativa en el plazo más breve que el requerido para la tramitación parlamentaria, bien sea por el procedimiento



ordinario o de urgencia, de acuerdo con el criterio expresado en las Sentencia del TC 68/2007, FJ 10 y 137/2011, FJ 7.

Por lo que hace a la situación de urgencia, debe recordarse que el Tribunal Constitucional abrió la posibilidad de que la misma no se circunscriba a situaciones que puedan calificarse de fuerza mayo o emergencia (STC 68/2007, FJ 10; 137/2011, FJ 7) llegando a señalar en la STC 11/2002 en FJ 7 “lo que importa no es tanto la causa de las circunstancias que lo justifican la legislación de urgencia sino que tales circunstancias efectivamente concurren”.

Como reiteradamente ha declarado el Tribunal Constitucional (así, STC 61/2018, de 7 de junio, FJ 5), la adecuada fiscalización del recurso al decreto ley requiere el análisis de dos aspectos desde la perspectiva constitucional: por un lado, la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3; y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4) y, por otro lado, la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4).

En cuanto a la definición de la situación de urgencia, se ha precisado que no es necesario que tal definición expresa de la extraordinaria y urgente necesidad haya de contenerse siempre en el propio real decreto ley, sino que tal presupuesto cabe deducirlo igualmente de una pluralidad de elementos. El examen de la concurrencia del presupuesto habilitante de la «extraordinaria y urgente necesidad» siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, a lo largo del debate parlamentario de convalidación, y en el propio expediente de elaboración de la misma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 4; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 4; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3).



En cuanto a la segunda dimensión del presupuesto habilitante de la legislación de urgencia, concebida como conexión de sentido entre la situación de necesidad definida y las medidas que en el decreto ley se adoptan, generalmente, se ha venido admitiendo el uso del decreto ley en situaciones que se han calificado como «coyunturas económicas problemáticas», para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes» (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

Finalmente, el posible carácter estructural del problema que se pretende atajar no excluye que dicho problema pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifique la aprobación de un decreto ley, lo que deberá ser determinado atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso (STC 137/2011, FJ 6; reiterado en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, y 139/2016, FJ 3).

En cuanto a la competencia del órgano que pretende aprobar la norma, el apartado 1 del artículo 30 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio de Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, señala que *“La iniciativa para el ejercicio de las potestades reconocidas en el artículo 23 corresponde a los miembros de la Asamblea y al Consejo de Gobierno”*, asimismo en su apartado 3 recoge la posibilidad de dictar decretos leyes por el Consejo de Gobierno, *“En caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Consejo de Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales en forma de decreto-ley. No podrán ser objeto de decreto-ley la regulación de los derechos previstos en el presente Estatuto, el régimen electoral, las instituciones de la Región de Murcia, ni el presupuesto de la Comunidad Autónoma.”*



El apartado 2 letra c) del artículo 16 de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de organización y régimen jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establece que, corresponde a los consejeros, en cuanto titulares de sus respectivas consejerías, *“La elevación al Consejo de Gobierno de los anteproyectos de ley o proyectos de decreto, así como de las propuestas de acuerdos que afecten a su departamento”*.

El Decreto del Presidente nº 19/2024, de 15 de julio, de Reorganización de la Administración Regional dispone en su artículo 10 que la Consejería de Fomento e Infraestructuras es el Departamento de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia encargado de ejercer las competencias en materia de ordenación del territorio, cartografía y urbanismo, así como cualesquiera otras que le asigne la legislación vigente.

Por otra parte el artículo 8 del Decreto nº 182/2024, de 12 de septiembre, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, dispone que la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura bajo la dirección de su titular ejercerá las competencias asignadas a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de ordenación del territorio, arquitectura, cartografía y urbanismo.

Por último, expuesto el presupuesto habilitante, y el órgano competente, debe ahora resaltarse con arreglo a una larga jurisprudencia y criterio doctrinal, el del carácter provisional de las medidas legislativas contenidas en el decreto ley, en el sentido de que queda pendiente la intervención de la Asamblea en este caso, bien para su convalidación o para su derogación en el plazo de 30 días desde su promulgación (art.30.3 EARM). Debe ser tenida en cuenta la STC 29/1982 en la que se recoge que nuestra Constitución ha adoptado una *“solución flexible y matizada...como un instrumento normativo del que es posible hacer uso para dar respuesta a las perspectivas cambiantes de la sociedad actual, siempre que su utilización se haga bajo ciertas cautelas”*. Por ello cabe destacar, que si bien el presupuesto habilitante que hemos señalado puede ser apreciado por el Gobierno con un razonable “margen de discrecionalidad”, será controlado



tanto por vía parlamentaria como por el TC, habiendo señalado este último que este control externo del decreto ley *“debe verificar pero no sustituir el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno”* (STC 61 /2018 FJ 4 b, o 142/2014 de 11 de septiembre, FJ 3).

3.3. Inclusión de la propuesta en el Plan Anual Normativo

No

3.4. Breve descripción del contenido y de la tramitación de la propuesta normativa

Este decreto ley modifica la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística y establece medidas transitorias de aplicación acotadas en el tiempo. Con esta modificación, entre otras medidas, se posibilita el cambio de tipología edificatoria sin necesidad de modificación del planeamiento, se amplía el alcance de los estudios de detalle, se suprime la obligatoriedad del documento de avance en el planeamiento urbanístico con carácter general, salvo determinadas excepciones y se permite la implementación condicionada de uso residencial en equipamientos vacantes públicos y privados sujeto a restricciones. También se crea el Panel de impulso urbanístico, como órgano de coordinación en la emisión de informes sectoriales evacuados para la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico por parte de la Administración Regional y se incluye a los instrumentos urbanísticos y sus modificaciones que afecten a una sola parcela y para un único proyecto, en el apartado 4 de la Disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, como un supuesto de no sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

También se contemplan medidas urbanísticas encaminadas a facilitar el incremento de la oferta de suelo para uso habitacional, como por ejemplo la posibilidad de compatibilizar en locales en planta baja el uso en tipología de residencial de vivienda colectiva, para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. En el mismo



sentido, se recoge la rehabilitación de edificaciones o urbanizaciones no terminadas para la puesta en el mercado de viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en nuestra Comunidad Autónoma.

El análisis de las medidas recogidas en el decreto ley se realiza de manera pormenorizada en el apartado 3.5 de la MAIN al que en este punto nos remitimos.

En la normativa regional no existe una regulación del procedimiento para la tramitación de los decretos ley, por cuanto el artículo 46 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, regula únicamente la iniciativa legislativa del Consejo de Gobierno prevista en el artículo 30 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, relativa a la elaboración, aprobación y posterior remisión, de los proyectos de ley a la Asamblea Regional (artículo 46), así como la legislación delegada (artículo 47).

En el ámbito estatal hemos de remitirnos a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Esta Ley es de carácter básico para todas las Administraciones Públicas, y dedica su Título VI a la “Iniciativa legislativa y potestad para dictar reglamentos y otras disposiciones”. En su artículo 127, en relación a las disposiciones normativas con rango de ley aprobadas por el ejecutivo, establece que el Gobierno de la Nación podrá aprobar reales decretos leyes y reales decretos legislativos en los términos previstos en la Constitución, y que los respectivos órganos de gobierno de las Comunidades Autónomas podrán aprobar normas equivalentes a aquéllas en su ámbito territorial, de conformidad con lo establecido en la Constitución y en sus respectivos Estatutos de Autonomía. Sin embargo, en esta ley tampoco se recogen disposiciones específicas relativas al procedimiento de aprobación de normas con rango de ley por parte del ejecutivo.

Es la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en concreto el artículo 26, relativo al procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley



y reglamentos, la norma estatal que, como derecho supletorio, establece los requisitos formales para la tramitación de los decretos ley. Este precepto establece los requisitos formales para elaboración de los anteproyectos de ley, de los proyectos de real decreto legislativo y de normas reglamentarias. Por lo que se refiere a los decretos ley, el apartado 11 señala que *“lo dispuesto en este artículo y en el siguiente no será de aplicación para la tramitación y aprobación de decretos-leyes, a excepción de la elaboración de la memoria prevista en el apartado 3, con carácter abreviado, y lo establecido en los números 1, 8, 9 y 10”*.

En cuanto a los trámites posteriores, tal y como establece el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, la validez del decreto ley está condicionada a su posterior convalidación por la Asamblea Regional en un plazo improrrogable de 30 días desde su promulgación. Sin perjuicio de su convalidación, la Asamblea Regional podrá tramitar los decretos leyes como proyectos de ley adoptando el acuerdo correspondiente dentro del plazo establecido en el párrafo anterior.

El artículo 148.1. 3º de la Constitución Española de 1978, establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia establece en su artículo 10.Uno.2 la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, de la Comunidad Autónoma de Murcia.

La regulación actual de esta materia se encuentra contenida en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Esta Ley ha sido objeto de modificación mediante el Decreto Ley 3/2020 de 23 de abril de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras, mediante el Decreto Ley 5/2022 de 20 de octubre de dinamización de inversiones empresariales, libertad de mercado y eficiencia pública y recientemente mediante el Decreto Ley 1/2025, de 5 de junio de Simplificación Administrativa de la Región de Murcia.



Estas modificaciones han dado respuesta a las coyunturas económicas y sociales necesarias en este ámbito, pero las nuevas demandas de los ciudadanos, los sectores económicos y las propias Corporaciones Locales, han puesto de manifiesto la existencia de áreas de mejora, que hacen necesario la adopción de medidas tendentes a impulsar los procesos y dotar de las herramientas necesarias a los municipios, siempre dentro del respeto al principio de autonomía local, para poder ejercer sus competencias de la forma más ágil posible, de conformidad con el marco establecido por el ordenamiento jurídico.

Las mejoras en la legislación administrativa sectorial, como es el caso de la legislación urbanística, tienen una impronta favorable en el desarrollo del parque de viviendas de la Región. Para poder conseguirlo se hace necesario disponer de un ordenamiento jurídico que aporte seguridad jurídica y permita a la Administración Pública centrarse en lo esencial.

Con la experiencia acumulada entendemos que la respuesta a estas necesidades no está solo en el ámbito urbanístico, sino que pasa por la colaboración con otros departamentos directamente afectados, por la implicación de otros colectivos del entorno y la aplicación de un modelo urbanístico con una mayor conexión con la sociedad, con los ciudadanos y con las corporaciones locales, de manera que pueda llegar a ser una oportunidad real de transformación.

Por todo ello, desde una perspectiva transversal, el aumento de suelo disponible para atender esta situación de emergencia habitacional, se manifiesta, entre otras formas, mediante la propuesta de adopción de medidas no sólo en materia urbanística sino también en materia de vivienda.

Así, las medidas propuestas se adecúan a cada uno de los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:



a) Necesidad y eficacia: El principio de necesidad está directamente relacionado con el principio de eficacia en la actual gestión pública y sus directrices de modernización, según las cuales se debe prescindir de medidas innecesarias y aplicar, únicamente, aquellas que sean realmente necesarias para el cumplimiento de los fines de las Administraciones Públicas. En este sentido, la elaboración del presente proyecto de decreto confiere un marco normativo actualizado que regula la actividad urbanística con necesidades de transformación, siendo el instrumento jurídico necesario para garantizar su consecución.

b) Proporcionalidad: El principio de proporcionalidad, aplicado a la iniciativa de regulación urbanística, implica que el régimen jurídico que se establezca en dicha regulación ha de ser siempre el menos gravoso para la ciudadanía. Por ello, el presente proyecto normativo contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir con la misma, concretando determinados aspectos procedimentales para favorecer el conocimiento y cumplimiento de las obligaciones exigidas a los operadores del sector urbanístico, no existiendo medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

c) Seguridad jurídica: El principio de seguridad jurídica indica que la redacción de la norma se realice con la suficiente y necesaria claridad y evitando conceptos indeterminados. Este principio ha sido observado en la redacción del proyecto de decreto ley, de manera que cada concepto, disposición o precepto ha sido adecuadamente definido de manera unívoca, proporcionando la necesaria seguridad jurídica pretendida.

Por otra parte, en el proyecto de decreto Ley se ejerce la iniciativa normativa de manera coherente con el conjunto del ordenamiento jurídico, siendo conforme con la regulación de la Unión Europea, nacional y autonómica en materia urbanística.



d) Transparencia: En cuanto al principio de transparencia, la norma resultaría exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública que no son aplicables a la tramitación y aprobación de decretos ley. Sin embargo cabe tener en cuenta lo previsto en el artículo 16 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que establece lo siguiente:

“1. Las Administraciones públicas de la Región de Murcia, en el ámbito de sus competencias y funciones, publicarán:

a) Los anteproyectos de ley cuando, tras la preceptiva elevación por la consejería competente, sean conocidos por el Consejo de Gobierno. Igualmente, publicarán los anteproyectos de ley y los proyectos de decretos legislativos una vez evacuados, en su caso, los dictámenes del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia y del Consejo Jurídico de la Región de Murcia. Finalmente, se publicarán los proyectos de ley, los decretos legislativos y los decretos-leyes tras su aprobación por el Consejo de Gobierno. (...)

c) Las memorias, informes y dictámenes que conformen los expedientes de elaboración de los textos normativos señalados en los apartados anteriores, y, en especial, los dictámenes preceptivos del Consejo Jurídico y del Consejo Económico y Social, la memoria de análisis de impacto normativo referida en los artículos 46.3 y 53.1 de la Ley

6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia.”

e) Eficiencia: Se cumple con el principio de eficiencia al no establecerse cargas u obligaciones innecesarias para las personas destinatarias.

3.5. Novedades que introduce la norma que se pretende aprobar. Análisis de las mismas.



En lo que a este centro directivo compete, la modificación de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística responde a la siguiente estructura:

Considerando los aspectos señalados, la Modificación propuesta persigue los objetivos arriba expuestos mediante:

a) Modificación puntual de los siguientes artículos:

Artículo 100: se da una nueva redacción al apartado 1.

Se establece el régimen edificatorio en suelo urbanizable sectorizado pendiente de planeamiento urbanístico de desarrollo para edificaciones existentes, con objeto de que puedan realizarse obras de reforma o rehabilitación cuando no sean objeto de expropiación. De esta forma se permite que puedan ser utilizados como viviendas.

Artículo 110: se da una nueva redacción al apartado 1 y se adiciona un nuevo apartado 3.

Se posibilita que se eleve el deber de conservación de los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones hasta el 75% del coste de reposición, haciendo uso de la facultad que reconoce a la legislación autonómica el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De esta forma se podrá ampliar el deber de conservación de los edificios por parte de los propietarios facilitando la rehabilitación de cascos históricos, en los casos de inejecución injustificada de obras ordenadas por la administración.

Artículo 139: se modifica la letra b) del apartado 2 y se modifica el apartado 3.

Se amplía el alcance de la figura de los estudios de detalle, posibilitando modificar alturas sin incremento de edificabilidad, suprimir viario público innecesario y modificar los viales interiores de manzana.

Artículo 152: se modifica el apartado 2



Se suprime la obligación de redactar un documento de Avance en los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica, para agilizar la tramitación de los mismos.

Artículo 163: se modifica la letra a)

Se suprime la obligación de redactar un documento de Avance en los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica, para agilizar la tramitación de los mismos.

Artículo 164: se adiciona la letra e)

Se suprime la obligación de redactar un documento de Avance en los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica, para agilizar la tramitación de los mismos.

Artículo 169: se suprime el apartado 1

En el mismo sentido, que las medidas anteriores, se suprime la obligación del Ayuntamiento de acordar sobre el Avance de Las Modificaciones No Estructurales de Plan General, los Planes Parciales y los Especiales que no requieran la formulación de Avance al no estar sometidos a evaluación ambiental estratégica, agilizando así la tramitación urbanística.

Artículo 228: se adiciona un nuevo apartado 6

Se permiten dentro de las parcelas de equipamientos públicos, salvo los de uso docente y sanitario, la construcción de uso residencial especial entendido como residencia para determinados colectivos, coliving y cohousing , siendo esta última fórmula sólo aplicable a las de titularidad privada.

Artículo 235: se adiciona un nuevo apartado 4

Se recoge de forma expresa la obligación de demolición como una de las obligaciones de los propietarios y promotores de actuaciones y se regula con carácter supletorio a lo establecido en la declaración legal de ruina los plazos de 1 año y 3 años para la solicitud de demolición y ejecución de la misma



respectivamente. De esta forma se pretende garantizar que dicha demolición se lleve a cabo y se libere suelo para destinarse, en su caso, a la construcción de nuevas viviendas.

Artículo 236: se modifica el apartado 1. Justificación en apartado siguiente.

Artículo 237: se modifican los apartados 1, 3, 4, 5 y 6.

Con las modificaciones operadas en los artículos 236 y 237 se dota a la Administración actuante de más facultades para actuar de oficio y así poder hacer cumplir las obligaciones de los propietarios y promotores de actuaciones urbanísticas. Siguiendo esta línea se precisan con mayor garantía y concreción los requisitos del procedimiento de declaración de incumplimiento para iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento regulado en el artículo 237 en caso de incumplimiento injustificado y reiterado de las correspondientes obligaciones por parte de los propietarios o promotores de actuaciones, ampliando los plazos de información pública de 20 días a 1 mes y el de trámite de audiencia de 15 días a 2 meses.

Artículo 270: se modifica el apartado 1

Se especifican, sin carácter limitativo, el tipo de órdenes a adoptar por el Ayuntamiento, como la orden de reparación, conservación rehabilitación, limpieza o vallado para asegurar la protección de la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 271: se modifican los apartados 2.a y 5

Con esta medida se faculta a la Administración actuante a adoptar las medidas recogidas en este apartado en aras de la protección de la legalidad territorial y urbanística, habilitándola de forma expresa para iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas del artículo 237.

b) Introducción de los nuevos artículos 16 bis, 16 ter, 16 quater, 16 quinquies, 16 sexies, 16 septies.



En estos artículos se crea el Panel de Impulso Urbanístico como órgano colegiado que centralice la petición y emisión de informes sectoriales en materia de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, que tenga que aprobar con carácter definitivo la Administración Regional. Esta medida está enfocada en agilizar y coordinar los informes sectoriales necesarios durante la tramitación de los expedientes referidos.

c) Introducción del nuevo artículo 228 bis.

Se regula la posibilidad de acometer vivienda sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia en suelos vacantes de equipamientos no docentes ni sanitarios, bajo determinadas condiciones, sin necesidad para determinados casos, de tramitar un Plan Especial. De esta forma se agiliza la obtención de suelos que actualmente no están disponibles, para la construcción de viviendas de protección pública, garantizando en todo momento el cumplimiento de las dotaciones públicas exigibles.

d) Modificación de la Disposición adicional primera: En el apartado 4 se adiciona la letra f).

Se adiciona un supuesto de exclusión de sometimiento a evaluación ambiental estratégica que consiste en aquellos instrumentos urbanísticos, o sus modificaciones, que afecten a una sola parcela y a un único proyecto. Esta exclusión siempre deberá cumplir los requisitos enunciados en el apartado 5 de la Disposición adicional primera, de tal forma que se garantiza el principio de seguridad jurídica y salvaguarda del medio ambiente.

e) Modificación de la Disposición adicional cuarta: Supuestos de aplicación de la reserva de vivienda protegida.

Se modifica dicha disposición para dar cumplimiento a la legislación básica estatal en materia de vivienda protegida, recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tras la modificación operada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.



f) Introducción de la nueva Disposición adicional sexta. *Cómputo de edificabilidad en situaciones singulares.*

Las situaciones sobrevenidas que pueden presentarse con notable repercusión sobre el cómputo de la edificabilidad, especialmente en el suelo urbano con ordenación pormenorizada, aconsejan un tratamiento singular que se propone en la disposición adicional sexta.

Por un lado, en aquellas zonas inundables según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y siempre que el uso sea compatible con esta condición de inundabilidad, se fija la cota de la avenida por inundación de 500 años con la de referencia para cálculos de edificabilidad. Así se ajusta el mismo a la realidad de afección de la parcela.

Por otro lado, la mayor probabilidad de presencia de hallazgos arqueológicos que presente este tipo de suelo urbano y la falta de regulación en muchas normativas municipales de aplicación sobre el modo de compensar las superficies de estos hallazgos que deban conservarse, también aconseja un tratamiento singularizado. Ante esta ausencia definitoria, el cómputo de la compensación se establece en función del tipo de conservación y la posición que ocupa la planta donde se localicen. Se permite no acudir a instrumento de planeamiento si toda la compensación se puede situar en una única planta más de altura, reduciendo así la espera tras el hallazgo, a lo imprescindible.

g) Introducción de la nueva Disposición adicional séptima. *Plataforma urbanística digital.*

Se crea la Plataforma urbanística digital como un medio de soporte informático que facilite la tramitación integral del planeamiento, que requerirá desarrollo reglamentario. Esta medida está alineada con la concentración de trámites y actuaciones en un mismo entorno digital, facilitando así una gestión eficiente de la información y de los procedimientos relacionados con el urbanismo. También está alineada con la mejora de la transparencia y el acceso a la información urbanística.



h) Introducción de la nueva Disposición adicional octava. *Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

Se recoge la posibilidad de no aplicación de la nulidad en cascada de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística como mecanismo de seguridad jurídica para los ciudadanos, siempre y cuando se den los supuestos necesarios para poder gestionar y ejecutar de forma autónoma aquellas partes del instrumento que no están afectadas por el vicio de invalidez, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación.

i) Modificación de la Disposición transitoria quinta: se modifica el apartado b)

Se recoge la superficie mínima de parcela, para permitir en el planeamiento general no adaptado al texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la autorización del uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y el inadecuado o no protegido por el planeamiento.

j) Adopción de medida transitoria para rehabilitación de edificaciones no terminadas

En esta medida de aplicación transitoria y perfectamente delimitada temporalmente se define el concepto de edificación no terminada y se regula la posibilidad de adaptarlas para su uso como vivienda, siempre y cuando la mitad de dichas viviendas estén acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además, en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no



aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

k) Adopción de medida transitoria para rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

Se define la urbanización no terminada y se flexibiliza el régimen urbanístico de aplicación, siempre y cuando la mitad de las viviendas construidas sean viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable a la Región de Murcia. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

l) Adopción de un régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados de uso terciario de oficina, para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

Esta medida de carácter transitorio pretende que en aquellas parcelas calificadas de uso terciario oficina, se pueda incorporar el uso alternativo residencial de vivienda sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, sin necesidad de modificar el planeamiento. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años.

m) Adopción de un régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.



Esta medida de carácter transitorio pretende que en aquellos locales de planta baja se pueda incorporar el uso alternativo residencial de vivienda colectiva sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, sin necesidad de modificar el planeamiento. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley y en su caso, debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años.

n) Adopción de un régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

En esta medida de aplicación transitoria y perfectamente delimitada temporalmente se regula la posibilidad de implantar vivienda sometida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, en los suelos vacantes de equipamientos no decentes ni sanitarios, bajo determinadas condiciones. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además, en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

ñ) Adopción de prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

En esta medida de carácter transitorio se recoge la posibilidad de concesión de primas de edificabilidad de hasta el 40 por ciento para la implementación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, pudiendo alcanzar hasta un 50 por ciento cuando se trate de parcelas de titularidad pública y sin la obligación de modificar el planeamiento vigente, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en esta medida. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el



plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

o) Adopción de prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, en caso de afección por restos arqueológicos.

En esta medida de carácter transitorio se recoge la posibilidad de concesión de primas de edificabilidad en aquellas parcelas afectadas por hallazgos arqueológicos que deben conservarse, de hasta el 40 por ciento de la edificabilidad, ampliable en determinados supuestos hasta un 50%, siempre que se destinen en su totalidad a viviendas acogidas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Esta medida se podrá ejecutar sin necesidad de modificación del planeamiento siempre que se den los requisitos establecidos en la misma. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

p) Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

Se posibilita la modificación de la tipología edificatoria establecida por el planeamiento general o el de desarrollo, dentro del uso residencial, sin la



necesidad de realizar una modificación de planeamiento. Esta medida permite agilizar la construcción de viviendas suprimiendo trámites urbanísticos y salvaguardando el principio de seguridad jurídica, al estar contemplando en el planeamiento general las diferentes tipologías edificatorias, siempre que se acoja a algún régimen de vivienda de protección aplicable en la Región de Murcia. Se trata de una medida acotada en el tiempo, cuya solicitud puede realizarse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley y debe estar ejecutada en el plazo máximo de tres años. Además en el establecimiento de esta medida se ha respetado el principio de autonomía local, pues los Ayuntamientos pueden el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, mediante acuerdo del Pleno, decidir no aplicarla en su término municipal o definir los ámbitos territoriales municipales para su implantación.

q) Disposición adicional única. Declaración de urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas de emergencia en materia de vivienda recogidos en este decreto ley.

Se declara la urgencia y el carácter preferente en la tramitación de los procedimientos administrativos para la ejecución de las medidas recogidas en este decreto ley, como medida que facilite la agilidad en su implantación y puesta en marcha.

r) Disposición final. Entrada en vigor

Se establece la entrada en vigor del decreto ley al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

3.6. ¿Cuál es la previsión de entrada en vigor? Justificación de la vacatio legis y análisis del régimen transitorio

Como regla general, si la disposición que se pretende aprobar no dispone otra cosa, entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el BORM.



Normalmente la vacatio legis en la figura normativa del decreto ley suele ser al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la CARM.

No será necesario establecer un régimen transitorio.

3.7. Carácter temporal de la disposición normativa (o de algunos de sus preceptos), en su caso, identificándose el periodo de vigencia

Se recogen como preceptos de carácter temporal los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Capítulo III de esta disposición normativa. Las medidas transitorias reflejadas en estos artículos deberán ser solicitadas en el plazo de 2 años, desde la entrada en vigor de este decreto ley y ejecutadas en el plazo de 3 años. Siempre respetando el principio de autonomía local.

3.8. Listado de normas cuya vigencia quede afectada por la norma que se pretende aprobar

Este decreto ley supone la modificación de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, norma donde se encuentra la regulación anterior.

Las disposiciones afectadas y el sentido de la modificación quedan reflejados en el apartado 3.5 del presente documento.

3.9. Necesidad de alta o actualización del servicio o procedimiento previsto en la disposición que se pretende aprobar en la Guía de Procedimientos y Servicios de la Administración Pública de la Región de Murcia

No.

4. INFORME DE IMPACTO PRESUPUESTARIO.

La propuesta normativa no provocará un impacto en el presupuesto de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura dado que no supone un incremento ni disminución de gastos o ingresos presentes o futuros. Tampoco afecta a los presupuestos de otros departamentos, entes, u organismos, distintos de este órgano impulsor. Asimismo, desde el punto de vista



presupuestario, el proyecto no genera impacto en el déficit público, no conlleva recaudación, ni tampoco implica cofinanciación comunitaria.

El proyecto normativo no afecta al presupuesto de las corporaciones locales.

Los gastos estimados que la Administración Regional deberá soportar serán atendibles con los créditos ya consignados presupuestariamente en materia de personal en el Capítulo I del presupuesto de la Dirección General, no siendo necesario destinar más personal ni otros medios para el procedimiento administrativo diseñado en la norma.

La creación de la plataforma urbanística digital precisará la creación de una nueva aplicación informática en la aplicación corporativa de la administración regional, o la adaptación de la aplicación informática existente “OracleForms”, si bien no supondrá afectación del presupuesto de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, careciendo de impacto presupuestario, puesto que el desarrollo informático que se precise se hará con la dotación presupuestaria actual de la Dirección General de Transformación Digital.

5. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

Estamos ante una propuesta de modificación normativa de carácter eminentemente técnico y sectorial. Desde esta perspectiva, los objetivos pretendidos por la norma afectan por igual a la ciudadanía y a los titulares de las entidades colaboradoras de certificación urbanística sin distinción o diferenciación por razón de género, considerando que en líneas generales la norma va a tener un impacto nulo desde la perspectiva de la igualdad entre hombres y mujeres. La norma proyectada no contiene ningún tipo de afección ni limitación que pueda impactar de manera diferente en los colectivos de hombres y mujeres.



En atención al objeto y finalidad del proyecto normativo, no es previsible que la aplicación de la norma tenga una incidencia significativa en el cambio de roles o estereotipos sexistas ni atente contra el principio de igualdad de oportunidades entre sexos.

Por todo ello, cabe concluir que la valoración del impacto que debe suponer la aplicación de la norma desde una perspectiva de género, es que su impacto será previsiblemente nulo o neutro, considerando que la aplicación de la norma no incide ni afecta a las políticas de género.

6. OTROS IMPACTOS

- A los efectos de la aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, hay que reflejar que en líneas generales este proyecto no tiene una incidencia directa sobre estas personas.
- No se prevé impacto en la agenda 2030 para el desarrollo sostenible.
- Por lo que respecta al impacto sobre la infancia, adolescencia y familia, exigibles, respectivamente, por el artículo 22 quinquies "Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia" de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor y por la disposición adicional décima "Impacto de las normas en la familia" de Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, hay que indicar que este proyecto tiene un impacto positivo en este ámbito al intentar facilitar opciones habitacionales a las familias.
- Por lo que respecta al informe de impacto de diversidad de género, a que se refiere el artículo 46.3. g) de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, según redacción dada por la Ley 8/2016, de 27 de mayo, de igualdad social de lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e



intersexuales, y de políticas públicas contra la discriminación por orientación sexual e identidad de género en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las medidas propuestas no van a tener ningún impacto sobre el colectivo LGBTI.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ARQUITECTURA

Manuel López Vidal



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO (MAIN ABREVIADA .TÍTULO I)

PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA.TÍTULO I

La presente memoria de análisis de impacto normativo se emite en cumplimiento del Acuerdo de Consejo de Gobierno de aprobación de la Guía metodológica para la elaboración de una memoria de análisis de impacto normativo (MAIN) en la Región de Murcia, y la Guía metodológica sobre la evaluación normativa en la Región de Murcia, adoptado en su sesión de 28 de julio de 2022.

JUSTIFICACIÓN DE LA MAIN ABREVIADA

El ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no cuenta con una regulación relativa a los trámites que han de preceder o los documentos que han de acompañar a los proyectos de Decretos-Leyes.

La Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, regula en su Título V la iniciativa legislativa (mediante la aprobación y remisión a la Asamblea Regional de proyectos de ley), la legislación delegada, y la potestad reglamentaria del Gobierno Regional, pero no la elaboración y aprobación de Decretos-Leyes.

No procede tampoco la aplicación analógica del procedimiento de elaboración de proyectos de ley o de disposiciones reglamentarias, pues las razones de extraordinaria y urgente necesidad que conducen a elaborar y aprobar decretos leyes exigen también una tramitación de carácter urgente y ágil, y los citados procedimientos de elaboración normativa no están concebidos como procedimientos de tramitación urgente.

No obstante, dada la supletoriedad del derecho estatal respecto del derecho de las comunidades autónomas (art. 149.3.in fine CE), podría considerarse la aplicación supletoria del artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que exige que, en la elaboración de Decretos-Leyes del Consejo de Ministros, se prepare una MAIN abreviada.

Este artículo exige que, en la elaboración de decretos leyes del Consejo de Ministros, se prepare una MAIN abreviada, así como la aplicación de los números 1, 8, 9 y 10 del artículo 26 de la Ley. De ellos, destacan, por su potencial aplicación supletoria en este procedimiento de elaboración del Decreto-Ley, el número 1 (“su redacción estará precedida de cuantos estudios y consultas se estimen convenientes para garantizar el acierto y la legalidad de la norma”) y la propia exigencia de MAIN abreviada.

En cuanto a la tramitación posterior, tal y como establece el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en el plazo improrrogable de treinta días desde su promulgación, los decretos-leyes deberán ser convalidados o derogados por la Asamblea Regional



después de un debate y votación de totalidad. Por lo tanto, tras su aprobación por el Consejo de Gobierno, deberá remitirse de inmediato a la asamblea Regional a tales efectos.

Además, hay que tener en cuenta la publicación de la norma en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, como requisito de eficacia de la misma y lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que exige, en su apartado a), la publicación en el Portal de la Transparencia de la CARM de los decretos leyes tras su aprobación por el Consejo de Gobierno y, en su apartado c), las memorias, informes y dictámenes que conformen los expedientes de elaboración de los textos normativos señalados en los apartados anteriores y, en especial, los dictámenes preceptivos del Consejo Jurídico y del Consejo Económico y Social y la memoria de análisis de impacto normativo.

Esta MAIN afecta sólo a los Título I de los tres Títulos que contiene este decreto ley, donde se suprimen, modifican o adicionan determinados artículos del Título Preliminar y Títulos III y V la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la región de Murcia.

La MAIN se estructura en los siguientes apartados:

- I. Resumen ejecutivo
- II. Oportunidad y motivación técnica.
 - II.1 Competencia de la CARM
 - II.2 Oportunidad y Motivación Técnica
- III. Contenido y análisis jurídico.
 - III.1 Base Jurídica
 - III.2 Principios de buena regulación
 - III.3 Contenido de la propuesta normativa
 - III.4 Listado de normas que fundamentan la modificación y listado de aquellas cuya vigencia queda afectada por la norma que se pretende aprobar.
- IV. Impacto presupuestario y económico.
- V. Impacto por razón de género.
- VI. Otros impactos.



I. RESUMEN EJECUTIVO

I.- RESUMEN EJECUTIVO. DATOS GENERALES	
Órgano impulsor	Dirección General de Vivienda
Consejería proponente	Consejería de Fomento e Infraestructuras
Tipo de disposición	Decreto Ley
Título de la norma	“Decreto Ley xx/2025, de xx de xxx, de medidas urgentes en materia vivienda y ordenación urbanística”
Tipo de Memoria	Abreviada
II. OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA	
Situación que se regula	Necesidad de adoptar medidas que incrementen la oferta de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Esta propuesta normativa regula modificaciones en la legislación sectorial en materia de vivienda e introduce innovaciones en los modelos de vivienda en régimen de coliving y cohousing. Asimismo introduce un nuevo modelo de vivienda asequible de la región de Murcia (VARM) y adapta su régimen legal de protección modificando el régimen legal de las viviendas de protección oficial (VPO). En cuanto a la modificación relativa a la designación de los servicios sociales de atención primaria como órgano competente para determinar las situaciones de vulnerabilidad económica, se considera necesario para garantizar el régimen de protección pública establecido en la sección segunda del TITULO V de la Ley 6/2015, de vivienda de la Región de Murcia, clarificando las competencias de los órganos que han de garantizar dicho régimen de protección.
Finalidad del proyecto	El objetivo último es dar respuesta a las demandas de los ciudadanos ante la escasez de oferta de vivienda protegida en la región de Murcia desde 2021, por lo que se ha provocado una situación que se denomina de “emergencia habitacional”. El objetivo



	de la norma en su conjunto no es otro que aumentar el parque de viviendas sometidas a algún régimen de protección en la región de Murcia, además de clarificar el procedimiento en el régimen de protección social de las familias más vulnerables.
Principales alternativas consideradas	Las mejoras propuestas del Título I de la norma modifican e innovan la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.
III.CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Decreto-Ley
Competencia de la CARM	Potestad legislativa, potestad reglamentaria y función ejecutiva, en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, recogidas en el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio.
Estructura y contenido de la norma	La Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, presenta la siguiente estructura: - Se adicionan 2 párrafos al apartado 3 del artículo 3 del Título Preliminar. Respecto del Título III. Régimen de viviendas protegidas: Capítulo I: - Se modifica el título del artículo 22, se suprimen los apartados 2 y 3 y al apartado 1 se le da una nueva redacción. - Se modifica el artículo 24. - Se suprime el artículo 25. - Se adiciona un nuevo artículo 25 bis. - Se añade un nuevo artículo 25 ter. - Se modifica el apartado 1, y se adicionan un nuevo apartado 2 y nuevo apartado 3 al artículo 26. Capítulo II. Sección primera. Promoción de viviendas protegidas de promoción privada:



	- Se modifica el título y a los apartados 1 y 2 del artículo 33 se les da una nueva redacción. Respecto del Título V. De la política de protección pública de la vivienda, la lucha contra la ocupación y la pobreza energética. Sección 2ª: - Se añade un nuevo artículo 59 nonies.
Inclusión de la propuesta en el Plan Anual Normativo	No
Novedades introducidas	1. Se definen como vivienda dos nuevas tipologías, el coliving y cohousing. 2. Se introduce un nuevo tipo de vivienda sometida a protección, la vivienda asequible de la región de Murcia (VARM). 3. Se establece un nuevo régimen legal de protección de las viviendas de protección oficial (VPO). 4. Se establece el nuevo régimen legal de protección de la vivienda asequible de la región de Murcia. (VARM) 5. Se establece el nuevo precio máximo de venta y renta de viviendas protegidas que incluye las VPO y la VARM. 6. Se modifica la denominación del registro de viviendas protegidas pasando a denominarse registro de viviendas de protección oficial de la región de Murcia. 7. Se introduce un nuevo artículo 59 nonies en el TITULO V de la Ley 6/2015, de 24 de marzo.
Normas cuya vigencia resulte afectada	Todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en dichas medidas. En particular afectará a la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.
Trámite de audiencia	No
Informes recabados	No
ANÁLISIS DE IMPACTOS	
IMPACTO PRESUPUESTARIO	



Repercusión presupuestaria. Implica gasto/ingreso	No implica ingresos, ni gastos presupuestarios.
En recursos de personal	No conlleva, a priori disponer de recursos personales.
En recursos materiales	No
IMPACTO ECONÓMICO	
Efectos sobre la economía en general	La modificación, desde el punto de vista económico, se dirige a definir el nuevo régimen legal de protección de las viviendas de protección oficial en la región de Murcia, lo que sin duda favorecerá la economía en general, puesto que aumentar el número de viviendas disponibles tanto en venta como en arrendamiento favorecerá la disminución del precio de los alquileres y favorecerá la inversión en la adquisición de viviendas por parte de un sector de la población que ahora mismo no puede destinar más del 33% de sus ahorros al pago de una hipoteca. Asimismo tendrá un impacto positivo en el ámbito de la construcción y de la promoción inmobiliaria, mediante la creación de nuevos empleos y transacciones inmobiliarias y asimismo en el sector bancario a través de la formalización de nuevas hipotecas, con un impacto positivo en el crecimiento económico de nuestra región.
IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	
Negativo/nulo/positivo	Nulo
Objetivo de desarrollo sostenible vinculado	Nulo
OTROS IMPACTOS	

II. OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA.

II.1. COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA SOBRE LA MATERIA CUYA REGULACIÓN SE PRETENDE.

El interés público afectado es el recogido en el artículo 47 de la Constitución española, el derecho a una vivienda digna y adecuada dentro de los principios rectores de la política social y económica.



Los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

Por tanto el objetivo es el promover el acceso a una vivienda digna mediante una modificación normativa que permita finalizar con la escasez de viviendas accesibles para un sector importante de la población, especialmente jóvenes y familias con escasos recursos tanto en venta como en arrendamiento.

El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia aprobado por Ley Orgánica 4/1982 de 9 de junio, en el artículo 10 Uno. 2 recoge la competencia exclusiva de la CARM en la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Por su parte, las competencias en materia de vivienda que corresponden a la Comunidad Autónoma están recogidas en el artículo 5 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo de la vivienda de la Región de Murcia.

El ejercicio de las competencias en la materia objeto de regulación que se pretende incorporar en el decreto ley que se tramita le corresponde a la Consejería de Fomento e Infraestructuras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto de Presidente, 19/2024, de 15 de julio, de reorganización de la Administración Regional, en concordancia con el artículo 6 del Decreto 182/2024 de 12 de septiembre de 2024 por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Fomento e Infraestructuras.

II.2. OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA

Primera. Modificación del Título Preliminar y Título III de la Ley 6/2015, de 24 de marzo de vivienda de la Región de Murcia.

El proyecto de Decreto-ley que es objeto de análisis normativo propone en el Título I, artículo 3, una modificación, supresión o adición en el Título Preliminar y Título III de ciertos artículos de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia, con el objetivo expuesto en su propio preámbulo de incrementar la oferta de vivienda sujeta a algún régimen de protección, incluyendo nuevas tipologías, como el nuevo modelo de “vivienda asequible de la Región de Murcia” (VARM) que incluye los nuevos modelos de residencia compartida como el coliving y el cohousing.

En la Región de Murcia el precio de la vivienda ha experimentado un incremento significativo en los últimos años que ha afectado en particular a los jóvenes y familias, especialmente en áreas urbanas y con alta actividad económica.

Según datos del INE los precios de la vivienda han aumentado en la Región de Murcia en el primer trimestre de 2025 un 13,3% en relación al dato del mismo período del 2024, un punto más que en el conjunto del país, siendo Murcia la segunda comunidad autónoma con un mayor incremento.

Respecto de la situación de mercado del alquiler vive una tormenta perfecta: precios al alza, inseguridad jurídica y pánico entre propietarios e inquilinos.

Modificación del régimen de vivienda protegida

Los poderes públicos siempre han estado presentes en las ayudas públicas para el acceso a una vivienda digna a través de importantes asignaciones de fondos públicos mediante ayudas en el ámbito fiscal y la aprobación sistemática y continuada de los Planes de Vivienda, que durante mucho tiempo mantuvieron un carácter unitario defendiendo una política de vivienda basada fundamentalmente en el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, la ocupación de nuevos suelos y la apuesta por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Sin embargo, desde el Plan de Vivienda 2009-2012 hasta los actuales, y debido a la crisis económica que sufrió nuestro país a partir del año 2008, la política de vivienda se ha reorientado hacia la rehabilitación y el alquiler. Así el actual Plan de Vivienda 2022-2025, regulado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sigue reforzando este modelo.

Por tanto, el abandono de ayudas y subvenciones públicas en los Planes de Vivienda a la construcción de viviendas protegidas y unos parques públicos de vivienda en alquiler claramente insuficientes, ha desembocado en una situación que se denomina de “*emergencia habitacional*” donde los poderes públicos han de adoptar medidas de carácter urgente con la finalidad de reorientar de nuevo la tendencia del mercado hacia un modelo constructivo capaz de paliar la escasez de vivienda tanto en alquiler como en venta.

Es por ello que es preciso modificar la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, para ampliar los modelos de viviendas existente en la normativa actual e introducir como vivienda sometida a algún régimen de protección pública un nuevo modelo de vivienda denominado “vivienda asequible de la región de Murcia” (VARM).

La modificación más importante es la que afecta al Título III de la ley “Régimen de Viviendas Protegidas”, dentro del Capítulo I “Disposiciones Generales”, por lo que afecta tanto a la promoción privada como a la promoción pública.

El nuevo régimen legal de protección se subdivide en dos tipos de viviendas, las de Protección Oficial (VPO) y las viviendas asequibles de la región de Murcia (VARM), superando la distinción entre viviendas protegidas de promoción privada y viviendas protegidas de promoción pública. Mientras que en el caso de viviendas de VPO dice la reforma que el desarrollo de su régimen legal se establecerá reglamentariamente, el de las VARM se establecerá mediante orden. Por tanto, el nuevo régimen jurídico producirá una modificación del decreto que regula el régimen jurídico de las viviendas protegidas de promoción privada al desaparecer la categoría de vivienda protegida y nuevas disposiciones de menor rango, como las órdenes, para regular el nuevo modelo de vivienda, completarán dicho marco legal.

Modificación del régimen de protección pública

Asimismo y relacionado con el régimen de protección pública de la vivienda, lucha contra la ocupación y la pobreza energética regulado en el TITULO V, sección segunda de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, se propone la adición de un nuevo artículo (59 nonies), que designa específicamente a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma, concretamente a los servicios sociales de atención primaria, como los que han de evaluar, valorar y emitir los informes referentes a la determinación, en su caso, de situaciones de necesidad, exclusión o



vulnerabilidad, entendiendo estas situaciones en un sentido amplio, que puede incluir aspectos sociales, económicos, residenciales, habitacionales o de cualquier otro tipo.

Atendiendo a la estructura de la norma, cabría encajar esta nueva atribución competencial en la Sección Segunda del Título V de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, que fue incorporada con la reforma de 2016 (Ley 10/2016, de 7 de junio).

En esta sección, el artículo 59 quáter establece la obligación de los servicios sociales de realizar informes de riesgo de exclusión residencial, si bien el encaje de la modificación puede parecer forzado. Por lo que se propone incorporar un artículo 59 nonies, que atienda específicamente esta cuestión determinando a quien compete tal proceso.

Razones que justifican la aprobación de la norma

1.- En relación con las modificaciones, supresiones y/o adiciones de nuevos artículos al Título Preliminar y Título III de la Ley 6/ 2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la región de Murcia, las razones que justifican la aprobación de la norma por la vía de la urgente necesidad y que justifican la utilización de la vía del decreto-ley como disposición legislativa, de carácter excepcional, no son otras que la subida constante en España y en particular en la región de Murcia del precio de los alquileres, motivado fundamentalmente por la subida del precio de la viviendas de obra nueva y de segunda mano, y la escasa o nula oferta de viviendas protegidas a un precio asequible para los sectores como jóvenes, familias con escasos recursos o mayores cuyos ingresos no les permiten realizar una inversión en vivienda.

Las dificultades que las personas jóvenes, las familias con escasos recursos y los colectivos vulnerables padecen para acceder a una vivienda en régimen de compra o en alquiler, se han visto incrementadas en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera.

Asimismo, diferentes factores han contribuido a la limitada aportación de vivienda nueva a la oferta agregada. Entre otros, cabe destacar la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, el aumento de los costes de producción, y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano.

En la Región de Murcia en 2023 se visaron 54.279 metros cuadrados de vivienda rehabilitada y 551.775 metros cuadrados de nueva, lo que supuso aproximadamente unas 6.000 viviendas para futura incorporación al mercado inmobiliario, una cifra muy escasa para las necesidades regionales que incluye a 1,5 millones de habitantes con un crecimiento demográfico de los mayores del territorio español.

Según Informe de Gestión de 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia se visaron en 2023 un total de 3.215 viviendas y en los once primeros meses de 2024 unas 2.861 viviendas. Esto no llega a representar el 30% de las necesidades reales.

asociadas al crecimiento de los precios de la vivienda), se habría situado, en términos nominales, en el 10,5% anual promedio durante el período 2015- 2022. Esta rentabilidad, en comparación con la rentabilidad de los activos financieros, contribuiría a explicar el auge de la inversión en vivienda de alquiler por parte de las personas físicas que no se dedican profesionalmente a la actividad inmobiliaria, colectivo que ya representa más del 90% del mercado del alquiler en España.

Por tanto, es preciso aprobar una norma que agilice los mecanismos que sean necesarios para poner en el mercado de suelo incentivos para la construcción de nuevas tipologías de vivienda asequible capaces de hacer frente a una demanda creciente, eliminación de barreras en la gestión urbanística y actualización del régimen de protección de las nuevas viviendas, de manera que se amplíe la oferta de estas viviendas en un medio plazo, tanto en régimen de venta como en el de alquiler, única solución para que los colectivos mencionados puedan acceder a una vivienda en la región de Murcia. Asimismo, las modificaciones derivadas de la modificación del régimen urbanístico que acompañan a esta reforma, favorecerá sin duda el incremento de unidades habitacionales disponibles.

2.- En relación con la modificación del Título V de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, relativo a la incorporación de un nuevo artículo 59 nonies, las razones que justifican esta modificación son las siguientes:

Tras la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, su DF5ª ha realizado ciertas modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Entre otros efectos, las reformas hacen preciso que a la hora de interponer una demanda de recuperación de la posesión de una finca (art. 439.6 LEC), para la subasta de bienes inmuebles (art. 655 bis LEC), o ejecución hipotecaria (art. 685 LEC), y en caso de que el demandante sea *gran tenedor*, se acredite “*si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica*”.

Para ello, según la norma, se deberá aportar un documento emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los “*servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente **designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda***”.

Se plantea la cuestión acerca de cuál, de entre los distintos servicios autonómicos y locales, es el competente para determinar la existencia de esta “*situación de vulnerabilidad económica*”, que no viene expresamente establecida en ninguna norma.

Siendo actualmente los **Servicios Sociales de Atención Primaria** los que gozan de la competencia y por tanto de los medios materiales y humanos para realizar estos informes –a raíz de previas atribuciones legales relacionadas con la realización de informes similares- y realizando efectivamente estos informes de vulnerabilidad económica cuando la solicitud parte del Juzgado y no de un sujeto privado (siguiendo el criterio técnico del Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de

situación de “extraordinaria y urgente necesidad” sea explícita y razonada, y que exista una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el Decreto-ley se adoptan (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3), de manera que estas últimas guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar (STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3)».

III.2 PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN.

En la redacción del proyecto de decreto ley se ha tenido en cuenta el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las directrices de técnica normativa, de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma.

Esta propuesta responde a los principios de buena regulación de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A estos efectos, se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia dado el interés general en el que se fundamenta la medida que se establece, siendo el decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

En cuanto al principio de transparencia, la norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública que no son aplicables a la tramitación y aprobación de decretos leyes. Por último, en relación con el principio de eficiencia, este decreto-ley no genera cargas administrativas para los ciudadanos

III.3 CONTENIDO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La propuesta normativa q que se refiere la presente MAIN contempla las siguientes modificaciones que afectan al Título Preliminar, Título III y título V a la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia

La Ley 6/2015 de 24 de marzo es una norma que nace con el objetivo de fomentar la función social de la vivienda, con pleno respeto al contenido esencial del derecho de propiedad sobre la vivienda, fijando un ámbito normativo estable para la vivienda en la región de Murcia.

Igualmente, nace con el ánimo de establecer incentivos que permitan la puesta en marcha en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas, o la regulación de la intermediación en el mercado de la vivienda.

Esta iniciativa normativa es coherente con las políticas públicas en materia de vivienda protegida y ordenación del territorio y urbanismo, y obedece a una reivindicación constante de un sector importante de población que no es capaz de acceder a un alquiler asequible o a una vivienda en

régimen de propiedad sin que ese esfuerzo suponga más del 30% de su renta. Es preciso acometer iniciativas de calado que impulsen de nuevo al sector promotor para el incremento de oferta de viviendas asequibles con todas las garantías.

El contenido de la propuesta es el siguiente:

Uno. Se adicionan 2 párrafos al apartado 3 del artículo 2 que quedan redactados con el siguiente contenido:

“A los efectos de esta ley, se entiende por residencia compartida o coliving”, el alojamiento con espacios comunes complementarios, como modalidad residencial, pública o privada, destinado a resolver, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y disponga de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollen actividades comunitarias que complementen y favorezcan la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio.

“A los efectos de esta ley se entiende por vivienda colaborativa o cohousing”, el edificio o conjunto residencial cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa y que incorporen, al menos, las dependencias susceptibles de aprovechamiento privado, los elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil y los espacios o dependencias para el uso común.”

Dos. Se modifica el título del artículo 22, se suprimen los apartados 2 y 3 y el apartado 1 queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 22. Definición.

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable.”

Tres. Se modifica el artículo 24, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 24. Clases de viviendas protegidas

1. Las viviendas protegidas, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir las personas interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:

a) Vivienda de protección oficial de régimen general o especial.

Se calificarán en todo caso como viviendas protegidas de régimen especial aquellas destinadas a los adquirentes con menores niveles de ingresos

b) Vivienda asequible de la Región de Murcia.



En caso de que la transmisión no cumpla las condiciones establecidas en el régimen legal aplicable a la misma o no se aporte la documentación requerida por la administración se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

En todo caso, las viviendas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.”

Seis. Se añade un nuevo artículo 25 ter, con el siguiente contenido:

“Artículo 25 ter. Régimen legal de protección de viviendas asequibles de la Región de Murcia.

1. Tendrán la consideración de viviendas asequibles de la Región de Murcia las de promoción pública y/o privada de nueva construcción y/o terminadas o existentes, independientemente de la calificación del suelo en el que se edifiquen y de que obtengan o no financiación pública, que cumplan con los requisitos establecidos en su normativa reguladora, incluidas las referidas en el apartado 3 del artículo 2 de esta ley, denominadas como residencias compartidas o coliving y vivienda colaborativa o cohousing.

2. La acreditación del régimen de vivienda asequible se obtendrá con la concesión de licencia de primera ocupación o con la toma de conocimiento del título habilitante de naturaleza urbanística por parte de la Administración local.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar, al órgano competente en materia de vivienda, aquellas licencias de obra y títulos habilitantes de primera ocupación que haya tramitado de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

4. El régimen legal de protección aplicable a las viviendas asequibles será establecido, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, e incluirá las condiciones subjetivas de acceso, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y la duración del mencionado régimen, sin que pueda ser inferior a 10 años.

En todo caso, las viviendas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal mientras se mantenga la calificación del suelo.”

Siete. Se modifica el apartado 1, y se adicionan un nuevo apartado 2 y nuevo apartado 3 al artículo 26, que queda redactado con el siguiente contenido:

“Artículo 26. Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas.

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas de protección oficial y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en

segunda y posteriores transmisiones, se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas asequibles y sus anejos, por metro cuadrado de superficie construida, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. Los precios se actualizarán anualmente mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda.”

Ocho. Se modifica el título y los apartados 1 y 2 del artículo 33 quedan redactados con el siguiente contenido:

“Artículo 33. Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia.

1. El Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento de este tipo de viviendas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda de protección oficial, adecuándolas a las necesidades existentes, y en atención a la reserva de suelo regulada en la legislación urbanística.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Región de Murcia”.

Nueve: Se añade un nuevo artículo 59 nonies en la Sección 2ª del CAPITULO V.

“Artículo 59 nonies. Competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria en la emisión de informes de vulnerabilidad.

En relación con la vivienda, y en lo que respecta a sus inquilinos u ocupantes, será competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria la evaluación, valoración y emisión de informes referentes a la determinación, en su caso, de situaciones de necesidad, exclusión o vulnerabilidad, entendiendo estas situaciones en un sentido amplio, que puede incluir aspectos sociales, económicos, residenciales, habitacionales o de cualquier otro tipo.

La solicitud de evaluación, valoración e informe podrá ser realizada tanto por las distintas Administraciones Públicas como por los particulares que presenten un interés legítimo.”

II. 4.- LISTADO DE LAS NORMAS QUE FUNDAMENTAN LA MODIFICACIÓN Y LISTADO DE AQUELLAS CUYA VIGENCIA QUEDA AFECTADA POR LA NORMA QUE SE PRETENDE APROBAR.

El proyecto de decreto-ley que se propone se fundamenta en las normas, acuerdos y otras disposiciones que a continuación se detallan:

Acuerdos internacionales:

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, 183ª Asamblea General de Organización de Naciones Unidas 1984, que establece en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a ella como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial, la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

Carta Social Europea 1961/1996: Favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente/prevenir y paliar la carencia de hogar y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.

Carta de los Derechos Fundamentales de la UE del Parlamento, del Consejo y de la Comisión de 7/12/2000, artículo 34.3: con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda para garantizar una existencia digna

Normas Constitucionales:

La Constitución Española de 1978, establece en el artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, que impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

Además, otros artículos de la Carta Magna recogen derechos de los particulares y deberes de los poderes públicos, relacionados con el régimen jurídico y económico de la vivienda. Así, nos encontramos con los siguientes artículos que enmarcan este régimen constitucional público y privado:

El artículo 149.1.13 CE que establece la competencia estatal para aprobar los Planes de Vivienda.

El artículo 148.3 CE que establece que la vivienda es una competencia plena y exclusiva de las Comunidades Autónomas.

Los artículos 149.1.6º y 149.1.8º que regulan la aplicación de la legislación civil y mercantil aplicable a los contratos vinculados en el acceso a la vivienda.

El artículo 149.1.11^a que establece las bases de ordenación del crédito, banca y seguros relacionados con los préstamos otorgados por las entidades de crédito para la adquisición de viviendas.

La propia Constitución señala, además, en los artículos 40.1 y 128.1 que los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de

estabilidad económica. Igualmente proclama que toda riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

Leyes Orgánicas

La Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio , de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, establece en su artículo 10.Uno.2, que la Comunidad Autónoma tiene competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Normativa y otras disposiciones estatales:

Ley 6 /2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico.

Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información y buen gobierno.

Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia.

La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

Decreto-ley nº 1/2025, de 5 de junio, de Simplificación Administrativa de la Región de Murcia.

Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) de 38/1999, de 5 de noviembre.

Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en su Disposición Adicional Primera, que modifica los artículos 10 y 17 de la LPH.



Decreto nº 34 de 13 de marzo de 2015, por el que se regula el Informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de edificios (BORM nº 63 de 17 de marzo de 2015).

Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y modificaciones.

Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera.

Decreto nº 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

Decreto nº 244/2017, de 25 de octubre, por el que se regula la organización, composición y régimen de funcionamiento del Consejo de Vivienda de la Región de Murcia.

Normas cuya vigencia queda afectada por la modificación del decreto ley

Ley 6 /2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

Decreto 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

4. ANÁLISIS DE IMPACTO PRESUPUESTARIO Y ECONÓMICO

IV.1. IMPACTO PRESUPUESTARIO

En cuanto a la incidencia económica y presupuestaria de la propuesta normativa, ésta tiene un impacto neutro. La norma propuesta no afecta a las partidas de gastos del departamento impulsor de la norma ni de otros departamentos de la Administración regional. No se incide en los gastos públicos toda vez que la medida a incluir en el decreto-ley que ahora se informa no afecta a ningún capítulo de gastos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, ni presentes ni futuros, ya que la adopción de la misma no requiere para su implementación de un incremento en los recursos humanos ni en medios materiales.

IV.2. IMPACTO ECONÓMICO



La modificación propuesta, en lo que afecta a los impactos económicos que pudiera tener la propuesta, se dirige a definir los nuevos modelos de vivienda con algún régimen de protección y a la regulación del nuevo modelo del régimen legal de protección de las viviendas de protección oficial (VPO) y viviendas asequibles de la Región de Murcia (VARM), en el ánimo de impulsar la construcción de viviendas que obedezcan a estas tipologías.

El mercado de la vivienda desempeña una importante función económica y social. Por una parte, las condiciones de este mercado, junto con las de los mercados de trabajo y de crédito, determinan el grado de accesibilidad de los hogares a la vivienda, tanto en el segmento de compraventa como en el del alquiler. Los eventuales problemas de acceso a la vivienda, además de tener una considerable relevancia desde un punto de vista social, también pueden generar efectos económicos adversos. Por otra parte, la actividad vinculada con el mercado de la vivienda tiene un peso importante en la economía, en términos tanto del empleo en el sector de la construcción como de la inversión residencial. Esta característica, junto con el hecho de que una parte destacada de las transacciones inmobiliarias se financian con recurso al crédito, hace que el funcionamiento del mercado inmobiliario pueda tener, además, implicaciones relevantes para la estabilidad financiera. En efecto, las crisis inmobiliarias han venido acompañadas frecuentemente de crisis bancarias, como la que tuvo lugar en España entre 2008 y 2013.

Aumentar el número de viviendas disponibles tanto en venta como en arrendamiento favorecerá la disminución del precio de los alquileres al aumentar la oferta y favorecerá la inversión en la adquisición de viviendas a un precio asequible por parte de un sector de la población que ahora mismo no puede destinar el 33% de sus ahorros al pago de una hipoteca.

Los resultados que se pretenden alcanzar suponen facilitar la construcción de 1.634 viviendas asequibles y facilitar la gestión urbanística en los Ayuntamientos para levantar más de 10.000 viviendas asequibles.

Es por ello que se estima que la iniciativa normativa tendrá un impacto positivo en el ámbito de la construcción y de la promoción inmobiliaria, mediante la creación de nuevos empleos, en las transacciones inmobiliarias y asimismo en el sector bancario a través de la formalización de nuevas hipotecas, con un impacto positivo en el crecimiento económico de nuestra región, además de atender a una función social como es facilitar el acceso a una vivienda en condiciones que permitan una accesibilidad para las rentas medias y bajas.

V. ANÁLISIS DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

La norma propuesta no conlleva tratamiento diferenciado de las personas en función del género, siendo por tanto respetuosa con la Ley 7/2007, de 4 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres, y de protección contra la violencia de género en la Región de Murcia.

Tampoco tendrá efectos sobre la orientación sexual, identidad y expresión de género, cumpliendo con la Ley 8/2016, de 27 de mayo, de igualdad social de lesbianas, gais, bisexuales, transgénero e intersexuales, y de políticas públicas contra la discriminación por orientación sexual e identidad de género en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.



VI. OTROS IMPACTOS

El artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, tras su modificación por la Ley 26/2015, de 28 de julio, por la que se modifica el sistema de protección a la infancia y a la adolescencia establece que las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia. Por otra parte, la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, tras su modificación por la Ley 26/2015 antes citada, establece que las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia. A este respecto, se considera que las medidas propuestas no van a tener ningún impacto sobre la familia, la infancia y la adolescencia.

En Murcia (documento firmado electrónicamente al margen)

La Subdirectora General de Vivienda

La Subdirectora General de Vivienda Social

Fdo: María José Velasco García.....

.....Fdo: Isabel Navarro Artero