



# CONSULTA PREVIA SOBRE NORMATIVA

## Informe de resultados

De conformidad con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y con relación a la consulta pública previa realizada sobre el **Proyecto de Ley de Vivienda Asequible de la Región de Murcia** una vez finalizado el periodo activo de la consulta, cuya duración ha sido del 12/11/2025 al 21/11/2025, implementada a través del cuestionario en línea correspondiente, a continuación, se detallan los resultados obtenidos:

### DATOS DE PARTICIPACIÓN

- **Nº de participantes en la consulta:** 30 individuales | 5 entidades.
- **Nº de aportaciones:** 118.
  - *Las aportaciones se cuantifican tomando como base el número de preguntas abiertas que han sido cumplimentadas por las personas participantes, en las que se les recababa la opinión y propuestas a determinados aspectos o apartados de esta iniciativa normativa, sin perjuicio de que en cada una de estas preguntas la persona participante pueda incluir más de una propuesta u opinión.*

### APORTACIONES INDIVIDUALES

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

Opino que son unos problemas de actualidad para la gente joven, que nos vemos obligados a vivir en casas de familiares aún teniendo trabajo. Por lo tanto la propuesta que incentiva el acceso a la vivienda son de bien público.

Los jóvenes necesitamos más vivienda disponible con precio regulado. El aval ICO no es suficiente cuando las viviendas tienen precios exagerados y, de usarlo, la hipoteca mensual se puede quedar en casi nuestro sueldo. Además, se debería de vigilar más la especulación con vivienda VPO, ya que los pisos de Jovenfutura se están revendiendo por 200.000 euros en plataformas como idealista.

Buena intención pero alejada de la realidad económica real

Como queda dicho en la memoria y en su referencia a la CE, queda acreditada la necesidad de proveer el uso del derecho a una vivienda digna y adecuada por parte del ciudadano. Por tanto, entiendo que la cuestión que se pretende solucionar es significativa y justificativa para que sea objeto de regulación normativa.



El acceso a una vivienda con un precio asequible para el máximo número de ciudadanos debe ser un tema de máxima prioridad en las políticas públicas ya que se trata de una necesidad vital. Sin vivienda digna y sostenible para toda la ciudadanía nuestra sociedad no avanza. Por tanto la norma propuesta debe tratar de incidir en la puesta a disposición de los ciudadanos de un parque de viviendas de calidad a un precio asequible y que no solo resuelva el problema a fecha de hoy sino que presente soluciones que impidan que el problema se mantenga cíclico. La vivienda asequible debe serlo hoy y mañana.

Me parece correcto. Es necesario que los salarios se adapten a la vida actual.

Los problemas que la norma pretende resolver no se corresponden con la realidad demográfica y económica de la Región. El crecimiento poblacional reciente es muy moderado y el grupo de mayor demanda natural (25-40 años) disminuye desde 2014, lo que demuestra que el encarecimiento del 13,3% en 2025 no responde a presión demográfica. El incremento del precio procede principalmente de inversión no residencial, segunda residencia y usos turísticos, así como de factores estructurales: menor rotación del parque existente, expectativas de revalorización y un volumen relevante de vivienda infrautilizada.

A ello se suma un elevado coste de construcción y financiación, que hace que cualquier nueva vivienda se incorpore al mercado a precios muy altos, empujando al alza todo el parque y generando un suelo mínimo de precios que no se adapta a la capacidad económica real de la población. Construir más en un contexto de costes disparados no abarata, sino que consolida precios elevados.

La creación de una figura de “vivienda a precio limitado” no corrige estas causas y puede introducir distorsiones adicionales, desviando recursos hacia nuevas promociones cuando el verdadero potencial de ajuste se encuentra en la oferta latente: vivienda vacía, subutilizada, sobredimensionada o destinada a usos no residenciales. El diagnóstico de la norma es incompleto y no se orienta hacia los factores realmente determinantes de la tensión de precios. Es crucial corregir este planteamiento y buscar otras soluciones, como la recuperación y recalificación de las viviendas que en su momento fueron protegidas por la comunidad autónoma, especialmente aquellas que se beneficiaron de ayudas públicas y que se han descalificado a viviendas libres tras un determinado número de años.

Además, existe una firme oposición vecinal a que se utilicen suelos públicos calificados como equipamiento para aumentar el parque de vivienda protegida.

Me parecen bien pero con algunos cambios

La vivienda debe de convertirse en un derecho y desde el Gobierno regional se deben de poner todas las acciones posibles para que así sea.

Que son problemas urgentes que requieren de medidas urgentes

El acceso de los jóvenes a la vivienda es complicado en la región. Es necesario que las administraciones impulsen las obras y figuras como el cohousing

Me parece un problema muy grave y por tanto debe ser tratado. Eso sí, debe ser tratado con las medidas adecuadas, de lo contrario solo se agudizará más el problema.

Es importante dar respuesta a las necesidades de vivienda, especialmente entre la población con menos recursos, por lo que es prioritario impulsar la construcción de viviendas para alquiler social.

Tenemos una gran falta de oferta

Abordar la dificultad de acceder a una vivienda es un tema urgente. Me parece muy valiente proponer medidas para abordarlo.



El problema de acceso a la vivienda es grande y especialmente complicado en la ciudad de Murcia, con precios de compra y alquileres elevados
Considero que los problemas fundamentales, más allá del necesario desarrollo urbanístico, deben centrarse en la flexibilización de los PGMO, y la declaración de trámites administrativos urgentes. Básicamente en tratar de modificar y modernizar el sistema. En este sentido, el resultado es la oferta de vivienda asequible, pero el verdadero problema es el trámite hasta llegar al resultado. A la vista del texto (otra cosa será la puesta a tierra), creo que la norma viene a mejorarlo.
Me parece una buena iniciativa porque necesitamos más hogares para los jóvenes que hoy en día lo tienen complicado para adquirir una vivienda
Es necesario que se regule el acceso a tipologías novedosas de vivienda a los ciudadanos. Propondría la inclusión del cohousing o vivienda colaborativa en cesión de uso, que es un tipo de vivienda con una fuerte implementación en países europeos que facilita el acceso a la vivienda, ya que al ser autogestionada, es más asequible, por otro lado, al acceder a ella en cesión de uso, se controla el incremento de precios de las viviendas. Al tener un componente social, el cohousing debería tener una consideración de vivienda protegida y ser posible su construcción en terrenos dotacionales.
Los problemas son acuciantes y reales en la actualidad, desde hace años, y van a ir a más.
Necesitamos dar solución al problema actual de la vivienda y su repercusión social. Una tipología nueva de vivienda se enmarca dentro del concepto de vivienda colaborativa en cesión de uso o cohousing. Este tipo de vivienda aporta ventajas desde económicas, accesibilidad, prevención de soledad y apoyo mutuo repercutiendo por ende en abaratar costos desde las administraciones públicas a la hora de atender la nueva pandemia del siglo XXI como es la soledad. Aumentando la efectividad en los recursos limitados. Por lo que necesitamos potenciar la construcción de viviendas colaborativas y otorgarlas de una normativa que las regule adaptada a ella, ya que difiere mucho de la vivienda familiar convencional. Por ejemplo compartir espacios/recursos tales como zona de lavandería entre varias casas sin necesidad de una zona de lavado por casa, al igual que aparcamientos, ya que en los cohousing se suelen compartir los coches. O bien, regular la posibilidad de construcción de menor metros cuadrados para uso privativo en pos de mayor metros cuadrados de zonas comunitarias. También la posibilidad de uso de terrenos dotacionales en pueblos donde se necesiten fijar población o en barrios deprimidos donde la red que se crea y los servicios favorezcan a dicho barrio.
Me parecen adecuados.

## b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

Si. Ya que son medidas de necesidad, dada la situación socioeconómica actual.
Creo que la necesitamos, pero la necesitamos ya. Esto es urgente.
Si, con modificaciones
Efectivamente, la regulación en materia de vivienda se encuentra especialmente dispersa, especialmente en la CARM. Por ello resulta necesario proceder a dar respuesta a los nuevos modos de promoción de vivienda desde el ámbito autonómico.
Absolutamente.
Me parece oportuno aprobar una regulación de la vivienda a nivel nacional. Todos tenemos derecho a una vivienda digna.



La norma no resulta necesaria ni oportuna, pues no existe una demanda estructural insatisfecha que justifique ampliar masivamente la oferta de obra nueva. El alto coste actual de edificación —materiales encarecidos, energía volátil y financiación restrictiva— impide que la nueva construcción pueda situarse en niveles asequibles. Esta realidad hace que cualquier instrumento basado en promover más obra nueva resulte económicamente ineficaz y presupuestariamente muy gravoso. Dado el encarecimiento de la vivienda nueva, convendría destinar la obra nueva al mercado libre y concentrar los recursos públicos en la vivienda ya construida. Esta reorientación aprovecharía los menores costes de intervenir el parque existente y logra un mayor impacto social en la oferta de vivienda asequible.

Los principales problemas del mercado derivan de la especulación, de la vivienda vacía o subutilizada, de un uso intensivo del parque para inversión o turismo y de una baja movilidad residencial. Ninguno de estos factores se corrige creando una categoría adicional de vivienda protegida, que además podría desplazar recursos públicos hacia promociones cuyo precio final seguirá condicionado por los elevados costes de producción.

Existe mayor oportunidad regulatoria en movilizar el stock existente, en limitar usos especulativos y en corregir desequilibrios territoriales mediante planificación urbana, fiscalidad y rehabilitación. La intervención normativa debería dirigirse preferentemente a estas áreas, donde el impacto es más inmediato, sostenible y eficiente que promover obra nueva en un mercado inflacionado por costes estructurales.

También debe darse prioridad a recuperar la calificación de vivienda protegida para aquellas que la tuvieron y se descalificaron, especialmente si recibieron ayudas públicas. Asimismo, existe una firme oposición vecinal al uso de suelos públicos calificados como equipamiento para la construcción de nueva vivienda protegida, ya que su destino debe respetarse.

Me parece que es necesaria pero con algunos cambios

sí

Muy necesaria

Muy necesaria

Sí.

Sí, absolutamente necesaria, pero con la adopción de medidas que favorezcan a los sectores de población más necesitados, que no son precisamente las "clases medias".

Si

Si, es muy necesario y oportuno hacer todo lo posible para permitir que las personas puedan comprarse una vivienda

Totalmente necesarka

Absolutamente. Es imprescindible que se de un impulso a la oferta de vivienda pública en la Región de Murcia, y esta normativa viene a solucionar parte del problema. Insisto en la necesidad de incidir en los procesos administrativos, a través de su flexibilización, y en la de modernización del sistema de planificación, gestión y desarrollo.

Si, es muy necesaria

Sí, veo necesario y oportuno la aprobación.

Es necesario regular el cohousing como una tipología nueva de vivienda, atendiendo no solo a los beneficios económicos que este tipo de vivienda introduce a la hora de que los ciudadanos accedamos a una vivienda, sino también como modelo de convivencia que fomenta la relación entre personas, un mayor bienestar de las mismas, incluso desde el punto de vista económico y social, ayuda al desarrollo económico y relacional de los entornos en los que se implanta.



Si, es muy necesaria. Llega algo tarde dado el alcance de los problemas sociales en cuanto al acceso a la vivienda digna y la atención a la ciudadanía mayor de 60 años
Es muy necesario regular las viviendas colaborativas en cesión de uso para que sean autogestionadas y evite la especulación de empresas con carácter lucrativo. Ne
Sí por supuesto.

### c) Los objetivos de la norma.

¿El acceso a la vivienda? Si, lo creo y todas las medidas de mejora al acceso de la vivienda son necesarias.
Necesitamos sobre todo más vivienda con precio regulado, no que se centre en la okupación. El problema urgente es no poder acceder a la compra de una primera vivienda de uso habitual.
No
Considero adecuados los objetivos para resolver la generación de mayor número de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.
La pregunta no parece bien planteada. Para solventar qué? es una pregunta demasiado abierta. Si el final de la pregunta es solventar el problema del acceso a la vivienda, diría que es un comienzo pero es posible ser mucho más ambicioso.
No. A nivel autonómico quizás se consiga algo pero creo que es un problema nacional que se debe implementar a nivel de gobierno nacional.
Los objetivos de la norma son insuficientes y no se adecúan a las causas reales del problema. Se centran en ampliar la producción de vivienda nueva, pese a que los costes actuales hacen inviable ofrecer precios accesibles. Este enfoque ignora que la tensión de precios deriva más de la falta de movilización del parque existente que de una escasez constructiva. Los objetivos no incluyen elementos esenciales: activar vivienda vacía, limitar usos turísticos donde generan tensión, fomentar la rehabilitación energética y funcional, o incentivar la adecuación de viviendas grandes a la demanda real de hogares pequeños. Tampoco contempla medidas fiscales, financieras o regulatorias que reduzcan la presión especulativa o la concentración de inversión no residencial. Sin abarcar estos frentes, la norma no tendrá capacidad real de bajar precios. La propia estructura de costes hace que sus objetivos sean difícilmente alcanzables. La función pública debe priorizar la eficiencia, la sostenibilidad del parque y la protección del uso residencial frente a otros usos más rentables, en lugar de centrarse en incrementar obra nueva en un mercado tensionado por costes crecientes. Los objetivos deben centrarse en maximizar el impacto social de las intervenciones públicas en materia de vivienda. Por ello resulta más adecuado promover la reconversión de la vivienda existente en vivienda protegida. Este enfoque multiplica las alternativas accesibles con recursos limitados, pues rehabilitar el parque construido implica menor coste y mayor rapidez que el desarrollo de obra nueva. Por último, incentivar la recalificación de las viviendas que perdieron su estatus de protección, especialmente aquellas que obtuvieron ayudas públicas, ya que nunca tuvo sentido que su paso a viviendas libres. Se considera inadecuado plantear la utilización de suelos públicos calificados como equipamiento para ampliar la oferta de vivienda protegida, ya que no es el destino social para el que fueron designados.
Si pero con ciertos cambios
No. Pero sí es un paso importante.



Sí son adecuados
Es un buen principio
Sí.
No son suficientes. Centrarse en jóvenes y familias parece poco ambicioso. Hay que dar respuesta a todas las personas que lo necesitan, priorizando entre aquellos con menos recursos.
Si, aunque siempre se podría hacer mas
Sí, porque el problema es que la vivienda tenga unos precios accesibles para el bolsillo de los ciudadanos que actualmente no alcanzan
el problema de acceso a la vivienda son un primer paso para solucionar un problema estructural a nivel nacional
Por supuesto, agilizar y simplificar la tramitación administrativa para promocionar proyectos (tales como no requerir el procedimiento clásico de calificación, procedimientos exprés para convertir locales u oficinas en viviendas, inventario de suelos municipales disponibles) debe ser el objetivo: reducir tiempos y costes para que las promociones se materialicen en menor plazo. El tiempo es oro, y el plazo desde inicio hasta culminación de un proyecto incide directamente en el TIR del mismo, que se traduce en coste y rentabilidad. Reducir los plazos es, por tanto, bueno para la iniciativa, y bueno para el comprador.
Confío en si lo sea
Definir la modalidad Cohousing en base a sus características distintivas. Si este aspecto no cabe en un proyecto de ley de vivienda asequible, la propuesta se concretaría en promulgar un Decreto que atienda esta necesidad y reconocimiento. Igualmente podría incluir la definición y reconocimiento del Coliving como otro nuevo modelo habitacional. Asociado al apartado anterior, incluir una nueva clase de cooperativas en la Ley 8/2006 de Cooperativas de la Región de Murcia, que reconozca el Cohousing como cooperativa de vivienda (en tanto que necesite construir o rehabilitar) y de consumidores y usuarios, que posibilite la gestión y prestación de servicios a sus socios. La posibilidad de realizar esta propuesta es clara y sencilla, ya que viene recogida en la Disposición Final Segunda de la propia Ley: 'El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a propuesta de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, podrá crear nuevas clases de sociedades cooperativas, cuando sea preciso para el desarrollo de cualquier sector del cooperativismo murciano.'
La norma tiene como objeto la creación de nuevos modelos de vivienda , y el cohousing, en España, puede ser uno de los nuevos modelos a desarrollar. Para que esto sea posible, desde luego que necesitará una tramitación administrativa ágil, así como unas ayudas fiscales, de cesión de terreno público, etc. que incentive la construcción de este tipo de viviendas que tienen la voluntad de aportar su granito de arena en la resolución del problema de vivienda que tenemos, en este caso, como viviendas en cesión de uso vitalicio.
Si, pero se queda corta
Necesidad de colaboración público-privado para fomentar la construcción de viviendas tipo cohousing. Necesidad de rebajas fiscales para que sea accesible. Y necesidad de agilizar trámites burocráticos.
Mayoritariamente si.



## d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Todas, ya sea mediante compra/alquiler, o alquiler con derecho a compra. Son necesarias para la vida joven.
Precios proporcionales con la capacidad económica del comprador y alquileres asequibles
El proceso idóneo es mediante la introducción de las modificaciones oportunas en la Ley de Vivienda y en la LOTURM
En la memoria presentada solo se habla de la ley Ley regional 6/2015. Soluciones alternativas regulatorias: Modificación de la ley regional del suelo que vaya dirigida a la simplificación y flexibilización de los trámites administrativos de aprobación de planeamiento, gestión y títulos habilitantes sin pérdida de seguridad jurídica. Se hace necesaria una ley de habitabilidad de trate globalmente los parámetros de las nuevas modalidades de vivienda, etc. Se debe regular con un reglamento el concepto de vivienda asequible, coliving, cohousing, etc.
Todas son necesarias.
<p>Las alternativas más idóneas son aquellas que actúan sobre la oferta existente, evitando dependencia de la obra nueva. En este sentido, destacan:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. reconversión de vivienda existente en vivienda protegida, priorizando las que en algún momento tuvieron la calificación de protegida, para mantener o recalificar dichas viviendas, especialmente si en su momento tuvieron ayudas públicas;</li><li>2. recargos o impuestos a viviendas vacías para movilizar stock inmediato;</li><li>3. límites al alquiler en zonas tensionadas combinados con incentivos al arrendamiento estable;</li><li>4. programas intensivos de rehabilitación y eficiencia energética con bonificaciones municipales;</li><li>5. incentivos fiscales que faciliten la movilidad residencial y la adecuación del parque a hogares más pequeños;</li><li>6. medidas anti-especulación, como tipos reforzados en ITP para compras de no residentes y propietarios de más de dos viviendas;</li><li>7. incentivos fuertes para incorporar vivienda vacía al alquiler asequible;</li><li>8. regulación estricta del alquiler turístico en zonas tensionadas;</li><li>9. avales públicos para jóvenes y familias vulnerables;</li><li>10. bolsa pública de alquiler que dé seguridad jurídica y modere precios.</li></ol> <p>Estas medidas generarían impacto rápido, sostenible y a menor coste público que nuevas promociones, evitando consolidar precios elevados derivados del incremento estructural de los costes de construcción. Una estrategia basada en la activación del parque existente y en la regulación de usos permite abordar el problema de raíz y proteger el acceso a la vivienda de forma más eficaz.</p> <p>Debe descartarse la utilización de suelos públicos con calificación de equipamiento para la construcción de vivienda protegida. Cualquier iniciativa municipal o autonómica en este sentido será objeto de oposición por parte de plataformas y/o asociaciones vecinales existentes o de nueva creación, que no dudarán en emprender acciones judiciales si ven vulnerados sus derechos consolidados.</p>



El texto expone que la versión inicial del proyecto de ley permitía que parcelas clasificadas como vivienda unifamiliar pudieran destinarse a pequeños bloques de vivienda colectiva íntegramente asequible, manteniendo su edificabilidad. Sin embargo, la versión actualmente en participación pública solo reconoce un incremento del 40% o 50% de edificabilidad para parcelas de vivienda colectiva, excluyendo injustificadamente a las parcelas de vivienda unifamiliar, aunque también podrían destinarse totalmente a vivienda asequible.

Esta exclusión genera una diferencia normativa que no responde a los fines de la ley. Se argumenta que, si ambas tipologías buscan producir vivienda asequible, debe aplicarse el mismo incremento de edificabilidad; que gran parte del suelo urbano es unifamiliar y mantenerlo fuera de este incentivo reduce la eficacia de la ley; y que no existe fundamento urbanístico para un trato desigual entre suelos destinados al mismo fin, siendo necesaria una regulación coherente y homogénea.

Se propone modificar el texto para extender el incremento de edificabilidad también a las parcelas de vivienda unifamiliar cuando se destinen íntegramente a vivienda asequible y permitir en ellas edificaciones colectivas de pequeña escala, con condiciones de integración urbana. Finalmente, se solicita que la versión definitiva del proyecto de ley incorpore estos ajustes para garantizar un tratamiento equitativo y una mayor capacidad de generar vivienda asequible en áreas urbanas consolidadas.

Al igual que sería más razonable que la prima de edificabilidad fuera tanto para vivienda acogida a algún régimen de protección o libre

ctivar suelo y edificación de viviendas protegidas tanto de carácter estructural, que tendrán permanencia en el tiempo, como coyuntural que pretenden ser un revulsivo temporal para el mercado residencial.

Me gusta la posibilidad de que aumenten la prima de edificabilidad para construir más viviendas protegidas

Terminar las obras que hay medio construidas en Murcia que son muchas y ofrecerlas a precio razonable

La alternativa más idónea es fomentar la tramitación de suelo urbanístico para que los promotores inmobiliarios tengan menos trabas administrativas a la hora de construir vivienda. Cuanto más suelo pueda construirse más competencia entre los actores privados para competir vía precios a la hora de vender los pisos al usuario final.

Por otro lado, habría que bajar los impuestos y las tasas para la compra de la primera vivienda y ulteriores entregas, a todos los niveles, no solo a los menores de "X" edad ni discriminar por renta sin tener en cuenta los hijos que conforman la unidad familiar (además que los límites de la renta hace años que quedaron obsoletos dada la inflación acumuladas de los últimos años). La bajada de los ingresos fiscales debido a la bajada de los tipos nominales, se vería compensada con un mayor volumen de transacciones.

Por último, habría que hacer un estudio en profundidad de las normas que encarecen la puesta en venta de los pisos y que no aportan ningún valor a nivel de confort o seguridad (por ejemplo tasas de eficiencia energética).

Fomentar la construcción de viviendas para alquiler social, limitar la adquisición de estas viviendas a rentas inferiores a las medias, prohibir la adquisición de estas viviendas a personas que ya cuenten con otra vivienda, etc.

La solución más importante es ese nuevo modelo de vivienda asequible y también que los trámites sean ágiles para que aumente la oferta y se contengan los precios



Como alternativas regulatorias (si bien algunas ya están contempladas en la normativa), serían: establecimiento de precios máximos y periodos de calificación más flexibles; incentivos urbanísticos (mayor edificabilidad, reducción de cargas urbanísticas condicionada a vivienda protegida); reservas obligatorias de suelo para vivienda asequible; políticas activas del suelo público (como concesiones administrativas, derecho de superficie o colaboración público-privada); incentivos fiscales para propietarios que alquilen a precios moderados. Como medidas no regulatorias: programas de financiación blanda para promotores de vivienda asequible; modelos build-to-rent asequible para jóvenes y/o trabajadores temporales; apartamentos regulados, coliving, o cohousing sénior, y un observatorio autonómico del alquiler y de suelo disponible (incido en lo de AUTONOMICO).

Cualquier solución que favorezca la implementación de las viviendas colaborativas o cohousing es bienvenida: cesión de terreno público, incentivos fiscales, simplificación de trámites, posibilidad de hacer cambios no significativos en el PGOU, ...

La Región de Murcia debe estar a la altura de otras comunidades autónomas y facilitar suelno público en cesión de uso a entidades sin ánimo de lucro y con utilidad pública, como es el caso de los proyectos de Cohousing. Es preciso que se aprueben y se apliquen medidas de apoyo al Cohousing, reconociéndolo como modelo de propiedad colectiva, sin ánimo de lucro, no especulativo y de tenencia en cesión de uso con carácter indefinido. A tal fin propongo la creación de una mesa técnica permanente en la que deberían participar organismos implicados, como el Colegio Oficial de Arquitectos y la Asociación Murcia Cohousing, para su participación en las iniciativas legislativas y de comunicación, dada la inclusión de nuevas figuras residenciales que requieren seguimiento especializado.

Adaptación del plan general de ordenación urbana a las viviendas colaborativas en cesión de uso. Adaptar la normativa de construcción a dichas viviendas, donde los metros cuadrados de uso privativo son más pequeño en beneficio de aumento de zonas comunitarias.

Los Cohousing podrán disponer de servicios urbanos y suministros centralizados, entre otros, de abastecimiento de agua, energía eléctrica, instalación de climatización y telecomunicaciones. Estos servicios e instalaciones serán compartidos por todos los usuarios en régimen comunitario, y regulados por los estatutos, reglamento de régimen interno y/o acuerdos de asamblea de cada comunidad.

Dado su enfoque comunitario y la profusión de espacios comunitarios y de interrelación no les será de aplicación las normas de diseño de viviendas convencionales en cuanto a dependencias ni superficies mínimas.

Podrán establecer servicios comunes como lavandería o aparcamientos.

Se deberán establecer reglamentariamente las normas de diseño y gestión que permitan la calificación del Cohousing acogido a los beneficios que especifica el proyecto de ley de vivienda asequible. Podría servir de referencia la reglamentación de los alojamientos turísticos en lo que se refiere a servicios compartidos, suministros, dependencias de la unidad habitacional, superficies mínimas, plazas de aparcamiento, etc.



## APORTACIONES DE ENTIDADES

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

<b>FEDERACIÓN MURCIANA DE AMAS DE CASA, CONSUMIDORES Y USUARIOS THADERCONSUMO</b>	<p>Desde nuestra Federación consideramos que los problemas que la norma pretende abordar son reales, profundos y afectan gravemente al acceso a la vivienda en la Región de Murcia. Llevamos más de una década detectando cómo el alquiler se encarece muy por encima de los salarios, cómo la brecha entre alquilar y comprar se hace cada vez más grande y cómo la oferta disponible disminuye de forma significativa. La pandemia intensificó estas dificultades, generando un mercado tensionado en el que muchas familias compiten por muy pocas viviendas, sometidas a precios elevados y a condiciones cada vez más restrictivas. Por ello entendemos que el diagnóstico de la norma coincide plenamente con la situación que observamos diariamente en nuestro trabajo con consumidores, y valoramos que se intente dar respuesta a un problema que consideramos urgente.</p>
<b>ASVAL, ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN ALQUILER</b>	<p>Desde ASVAL valoramos positivamente que la norma identifique correctamente el principal problema del mercado residencial en la Región de Murcia: la insuficiente oferta de vivienda asequible, tanto en propiedad como, especialmente, en alquiler. Esta situación ha generado una presión creciente sobre los precios, dificultando el acceso a la vivienda de jóvenes, familias y colectivos vulnerables.</p> <p>Consideramos prioritario reforzar la promoción de vivienda destinada al alquiler asequible, modalidad que permite ofrecer soluciones más ágiles y adaptadas a la realidad socioeconómica actual.</p> <p>Asimismo, entendemos que los problemas se ven agravados por la complejidad en la tramitación administrativa y urbanística y por las dificultades para la puesta en carga del suelo. Resulta imprescindible avanzar hacia un modelo que elimine cargas innecesarias, agilice procedimientos y habilite suelo de forma más eficiente.</p> <p>También es necesario abordar la desconfianza de los propietarios privados hacia el mercado del alquiler, motivada por la percepción de insuficiente protección frente a impagos y ocupaciones no consentidas. Este temor limita la movilización de viviendas vacías, por lo que la norma debería incorporar medidas que garanticen una adecuada protección de la propiedad y contribuyan a generar confianza en los propietarios particulares.</p>
<b>EL POBLAO ENTRE ACEQUIAS S. COOP</b>	<p>son positivos y necesarios, pero hay matices a mejorar. Sobre todo notamos falta de definición en el tema del cohousing y coliving. A continuación explicamos nuestras propuestas:</p> <p>1) Capítulo I, Artículo 1. Uno.</p> <p>Se define a efectos de esta ley coliving y cohousing. Solicitamos definiciones más exhaustivas, para evitar interpretaciones contradictorias por parte de agentes implicados.</p> <p>Proponemos completar la definición de cohousing con conceptos clave sine qua non: promoción sin ánimo de lucro y libre de especulación; titularidad colectiva (cooperativa/ asociación) + cesión de uso indefinida; autogestión.</p>



	<p>Completar la definición de coliving con criterios que lo diferencian del cohousing: gestión privada lucrativa; propiedad privada + alquiler o compra de vivienda con carácter temporal; gestión externa.</p> <p>La propiedad en el cohousing es comunitaria. Consecuentemente proponemos añadir un anexo normativo que regule específicamente obligaciones de gestión comunitaria (constitución de cooperativa o similar, sistema de gobernanza). Estas definiciones deben recogerse en desarrollo reglamentario (Orden de la D.G. de Vivienda)</p>
--	--

## b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

<b>FEDERACIÓN MURCIANA DE AMAS DE CASA, CONSUMIDORES Y USUARIOS THADERCONSUMO</b>	<p>Consideramos que la norma es necesaria y oportuna, ya que supone una intervención pública dirigida a corregir un mercado desequilibrado que actualmente impide a muchos hogares acceder a una vivienda digna y asequible. Valoramos positivamente que se proponga un modelo de Vivienda Asequible específico para la Región de Murcia porque entendemos que el acceso a la vivienda no puede quedar únicamente sujeto a la dinámica del mercado privado, especialmente en un contexto de precios tensionados, oferta en retroceso e inseguridad jurídica. En nuestra opinión, la creación de este marco regulatorio representa una apuesta responsable por parte de la administración para promover cohesión social, garantizar estabilidad y avanzar hacia un modelo más justo y sostenible.</p>
<b>ASVAL, ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN ALQUILER</b>	<p>ASVAL considera que la aprobación de una norma específica destinada a regular la vivienda asequible es necesaria y oportuna. El déficit estructural de oferta requiere una respuesta normativa eficaz que permita incrementar la producción de vivienda, acelerando especialmente aquella destinada al alquiler asequible. La norma será útil si va acompañada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Seguridad jurídica y estabilidad regulatoria para atraer inversión.</li> <li>Simplificación administrativa y urbanística para reducir plazos.</li> <li>Acceso competitivo y ágil al suelo.</li> <li>Incentivos específicos para la promoción de vivienda en alquiler asequible, tanto para promotores como para propietarios particulares.</li> </ul>
<b>EL POBLAO ENTRE ACEQUIAS S. COOP</b>	<p>2) Preámbulo II.</p> <p>Se habla de coliving y cohousing como modelos orientados a personas mayores, jóvenes o con discapacidad, cuando ambos son modelos que están orientados a todas las etapas de la vida y para diferentes colectivos. Existen cohousing intergeneracionales, cohousing LGTBIQ+, cohousing orientados a la crianza.... Además, habla de precio de venta, alquiler o canon, cuando en el cohousing la tenencia se basa en la cesión de uso.</p> <p>Proponemos que el texto incorpore expresamente la cesión de uso como modalidad reconocida de tenencia, ya recogida en normativas estatales de vivienda y en experiencias autonómicas consolidadas, diferenciando entre cuotas de cesión de uso (cohousing) y precio del alquiler (VPO, vivienda asequible y coliving).</p> <p>3) Capítulo I, artículo 1, siete 2.</p> <p>En la modalidad de cohousing no hay precio de venta, ya que la propiedad es de</p>



	<p>la cooperativa sin posibilidad de división horizontal.</p> <p>Además, en los planes estatales de acceso a la vivienda el precio depende de la superficie útil, no de la construida, teniendo en cuenta la repercusión de espacios comunes.</p> <p>Con esto se evita penalizar a modelos con mayor dotación de espacios comunitarios, esenciales en fórmulas colaborativas</p>
--	--

### c) Los objetivos de la norma.

<p><b>FEDERACIÓN MURCIANA DE AMAS DE CASA, CONSUMIDORES Y USUARIOS THADERCONSUMO</b></p>	<p>Entendemos que los objetivos que plantea la norma son adecuados y suficientes para abordar los problemas existentes. Valoramos que se priorice el acceso a colectivos con mayores dificultades, que se impulse el uso del suelo público y que se garantice la asequibilidad mediante la regulación de precios máximos. También nos parece acertado que se introduzcan nuevas tipologías residenciales más adaptadas a las necesidades actuales y que se simplifiquen los procedimientos administrativos para agilizar la promoción de viviendas. Consideramos que la combinación de estos objetivos permite dar una respuesta estructural a los desequilibrios del mercado y ofrece herramientas reales para facilitar el acceso a una vivienda digna a quienes más lo necesitan.</p>
<p><b>ASVAL, ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN ALQUILER</b></p>	<p>La creación de una figura de vivienda a precio limitado es coherente con los principios europeos y nacionales sobre vivienda asequible. es necesario reforzar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Ámbito del alquiler asequible</b> La norma debería establecer metas concretas de producción de vivienda destinada al alquiler asequible, incorporando tipologías flexibles y modelos intermedios (alquiler con opción a compra, gestión profesionalizada, fórmulas rotacionales).</li> <li>◆ <b>Simplificación administrativa</b> Resulta imprescindible que se implementen mecanismos de tramitación prioritaria, plazos máximos garantizados y eliminación de cargas innecesarias.</li> <li>◆ <b>Desarrollo y gestión del suelo</b> La producción de vivienda asequible solo será posible si existe disponibilidad efectiva de suelo y si se agilizan los procesos urbanísticos.</li> <li>◆ <b>Protección de la propiedad privada</b> Se recomienda incorporar sistemas de garantía frente a impagos y ocupaciones, mecanismos rápidos de resolución de incidencias y modelos de gestión profesionalizada del alquiler que reduzcan riesgos para el propietario privado.</li> </ul> <p><b>4. Soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias</b> ASVAL considera idónea la aprobación de una norma con rango legal, siempre que se complemente con medidas operativas y de carácter instrumental que permitan su aplicación efectiva.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ <b>Propuestas regulatorias</b> Normativa clara y estable, coherente con la Ley 6/2015. Procedimientos urbanísticos simplificados. Marco de seguridad jurídica reforzada para promotores y propietarios. Establecimiento de una figura legal de vivienda asequible orientada al alquiler.</li> <li>✦ <b>Medidas no regulatorias complementarias</b></li> </ul>



	<p>Incentivos fiscales y financieros para la vivienda asequible (especialmente en alquiler).</p> <p>Programas de garantía pública o mixta frente a impagos y ocupaciones.</p> <p>Promoción de esquemas de colaboración público-privada.</p> <p>Movilización rápida del suelo mediante cesión, derecho de superficie u otras fórmulas.</p> <p>Implantación de mecanismos de gestión profesional del alquiler.</p>
<p><b>EL POBLAO ENTRE ACEQUIAS S. COOP</b></p>	<p>4) Capítulo III, artículo 10. Compatibilidad en parcelas residenciales.</p> <p>En relación con la compatibilidad de las parcelas con uso residencial con otras tipologías residenciales a la que se refiere el artículo 10, se propone que, en el caso de parcelas calificadas para vivienda unifamiliar aislada o adosada, cuando se destinen a fórmulas residenciales especiales tales como cohousing o coliving, pueda autorizarse un incremento de la edificabilidad máxima respecto de la asignada por el planeamiento, destinado exclusivamente a espacios comunitarios de uso compartido.</p> <p>Dicho incremento de edificabilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se destinará íntegramente a espacios comunes no privativos, no susceptibles de división horizontal</li> <li>- no podrá ser objeto de aprovechamiento lucrativo individualizado</li> <li>- y mantendrá inalterados los parámetros de altura máxima y ocupación, así como el cumplimiento de las dotaciones públicas exigibles.</li> </ul> <p>La cuantía máxima de dicho incremento se determinará reglamentariamente. Con ello se incentiva que la vivienda asequible en tipología unifamiliar adopte modelos colaborativos de alta eficiencia en el uso del suelo, sin degradar los estándares urbanísticos ni la calidad arquitectónica.</p> <p>5) Mesa técnica y revisión normativa.</p> <p>Proponemos la creación de una mesa técnica permanente compuesta por organismos implicados, como son el COAMU y la Asociación Murcia Cohousing, para su participación en la redacción del proyecto, dado que el Decreto-ley introduce figuras residenciales nuevas y requiere seguimiento especializado. Además, establecer que, tras 5 años, se realice una revisión normativa obligatoria (con participación de colectivos como COAMU y Murcia Cohousing) para valorar ajustes necesarios.</p>

#### d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

<p><b>FEDERACIÓN MURCIANA DE AMAS DE CASA, CONSUMIDORES Y USUARIOS THADERCONSUMO</b></p>	<p>Atendiendo a nuestras alegaciones, consideramos que la solución más idónea es la que se recoge en el propio proyecto normativo, basada en la intervención pública a través del uso de suelo público, la construcción pública o colaborativa y la regulación de precios que garanticen la asequibilidad y la función social de la vivienda a largo plazo. A nuestro juicio, esta alternativa ofrece un equilibrio adecuado entre participación pública y colaboración con entidades sociales o privadas, y además establece un marco jurídico claro que aporta seguridad tanto a los usuarios como a los promotores. Creemos que las soluciones no regulatorias o</p>
--	---



	<p>las actuaciones puramente de mercado no serían suficientes para corregir las dinámicas actuales, por lo que entendemos que la opción regulatoria propuesta es la más eficaz para dar respuesta a la situación descrita.</p>
<b>ASVAL, ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN ALQUILER</b>	<p>consideramos que la futura Ley de Vivienda Asequible de la Región de Murcia debe fundamentarse en los siguientes principios estratégicos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Impulsar prioritariamente la vivienda en alquiler asequible, incluyendo objetivos medibles de producción.</li><li>◆ Simplificar y agilizar los procedimientos administrativos y urbanísticos, garantizando su ejecución en plazos reducidos.</li><li>◆ Facilitar de forma efectiva la disponibilidad y activación del suelo, como elemento habilitante para los nuevos desarrollos.</li><li>◆ Reforzar la seguridad jurídica y la protección de la propiedad privada, incentivando la puesta en el mercado de viviendas por parte de propietarios particulares.</li><li>◆ Favorecer la participación del sector privado mediante garantías, incentivos y entornos normativos estables, permitiendo la colaboración público-privada como motor de expansión de la oferta.</li></ul> <p>Solo adoptando un enfoque global, integrador y orientado a resultados será posible atender las necesidades urgentes de vivienda asequible en la Región de Murcia y garantizar el derecho efectivo recogido en el artículo 47 de la Constitución</p>
<b>EL POBLAO ENTRE ACEQUIAS S. COOP</b>	<p>6) Capítulo II, artículo 2, Diez (Art. 228 bis). Consideramos arriesgado permitir implantación residencial en equipamientos sin estudio detallado del impacto urbano (art. 228 bis). Consecuentemente, encontramos necesario exigir siempre en estos casos plan Especial obligatorio, estudio de impacto urbano obligatorio (demanda de aparcamiento, tráfico, movilidad peatonal) y garantizar que la oferta de equipamientos de la zona no sea insuficiente con el cambio a residencial. De esta manera, se garantiza el cumplimiento de la ratio dotacional por habitante conforme a los estándares urbanísticos.</p> <p>7) Régimen de vivienda protegida Solicitamos que la vivienda protegida o asequible mantenga el régimen protegido de forma indefinida, como es el caso de Navarra y País Vasco. Proponemos para ello mecanismos de control para evitar descalificaciones encubiertas o transmisión lucrativa posterior. Esto evita la pérdida del parque protegido, fenómeno ampliamente documentado en España tras la descalificación masiva de VPO.</p> <p>8) Incentivos urbanísticos para cohousing. Proponemos introducir incentivos urbanísticos para modelos de cohousing, como modelo sin ánimo de lucro, no especulativo y de carácter indefinido, siendo consecuentemente una tipología de interés público: aumento de edificabilidad para espacios comunes; reducción de cargas urbanísticas; acceso preferente a suelo público; bonificación en tasas. Estos incentivos deben vincularse</p>



**Región de Murcia**  
Consejería de Presidencia, Portavocía,  
Acción Exterior y Emergencias

Secretaría General



	estrictamente a entidades sin ánimo de lucro y a proyectos con cesión de uso indefinida, para evitar usos oportunistas.
--	---

## OTRAS APORTACIONES DE ENTIDADES

Mediante correo electrónico de fecha 21/11/2025 se ha remitido por parte de la entidad APIRM el siguiente documento:



 Camino Nelva, 1, Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta, 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



## APORTACIONES APIRM CONSULTA PÚBLICA “PROYECTO DE LEY DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS, DE CREACIÓN DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE DE LA REGIÓN DE MURCIA Y REGULACIÓN DE SU RÉGIMEN LEGAL.

D. JOSÉ RAMÓN \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, en calidad de Presidente de la ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE LA REGIÓN DE MURCIA (APIRM), con domicilio en Camino Nelva, nº1, Torre B, planta 9 ante La Consejería de Fomento e Infraestructuras comparece y, como mejor proceda,

### EXPONE

Tomando como base el Decreto-Ley n.º 3/2025, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística publicado el sábado 4 de octubre de 2025, se plantean a continuación una serie de modificaciones en los puntos recogidos en el mismo a la vez que nuevas aportaciones que no han sido recogidas en el texto publicado para su incorporación.

### I.- MODIFICACIÓN DE LA LEY 6/2015, DE 24 DE MARZO, DE VIVIENDA Y LUCHA CONTRA LA OCUPACIÓN DE LA REGIÓN DE MURCIA

#### Coliving y cohousing.

A los únicos efectos de despejar todo tipo de dudas respecto a la calificación urbanística en la que puedan implantarse estas fórmulas residenciales especiales, parece oportuno dejar expresamente establecido en la norma que estas fórmulas residenciales serán compatibles con cualquier tipología de uso residencial y terciario. De esta forma, se despeja por el legislador autonómico cualquier duda sobre los suelos aptos para su implantación, contribuyendo a la seguridad jurídica y a una mayor efectividad de la norma al imponerse sobre el planeamiento urbanístico.

### II.- MODIFICACIÓN DE LA LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

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

*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.~~*

Sustituir por “*siempre que se justifique la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del entorno en el que se planteen*”



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



⇒ Se propone eliminar la obligación de altura uniforme con el entorno; precisamente se busca aumentar alturas mediante Estudio de Detalle para poder romper con el entorno y densificar más, liberando suelo para espacios libres, ya sean públicos o privados.

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,*

⇒ Se propone que la iniciativa de supresión de viario pueda ser también 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....*

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

#### Comentarios:

- ⇒ Habría que determinar la edificabilidad con la que contarán estas actuaciones.
- ⇒ Estos incrementos de edificabilidad irán acompañados de **modificaciones de parámetros urbanísticos necesarios** para que se puedan materializar (alturas permitidas, etc...) sin necesidad de modificaciones de planeamiento.
- ⇒ Precisar que no serán aplicables los estándares de zonas verdes y equipamientos en caso de colisión con el incremento

#### **Diecisiete. Se modifica la disposición adicional cuarta, con el siguiente contenido: Disposición adicional cuarta. Supuestos de aplicación de la reserva de vivienda protegida.**

Pensando, por un lado, en mayor seguridad jurídica en la aplicación de la vivienda protegida y, por otro lado, en que exista coherencia urbanística de no exigir VPO en proyectos urbanísticos que por densidad o tipología no sean aptos para albergar este tipo de viviendas, parece oportuno:

- a. Que la aplicación de los supuestos no se referencie al inicio del instrumento de planeamiento pues ello puede dar lugar a exigir VPO a Planes Parciales que se aprueben ahora, pero de sectores muy antiguos en el tiempo. En este sentido, parecía más acertada la versión (ahora en vigor) de la DA4ª que establece que la aplicación se produciría en el **“instrumento de planeamiento que haya producido o produzca el cambio de ordenación, entendiéndose por este la clasificación de suelo para un uso residencial no previsto o el incremento de la edificabilidad residencial”**.
- b. No parece acertado suprimir la posibilidad de eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que por su tipología no sean aptas para la construcción de este tipo de viviendas. De esta manera, debería mantenerse que la reserva de vivienda protegida será de aplicación a los instrumentos de planeamiento **excepto los de mínima densidad**. Cosa que, por otro lado, sería coherente con el artículo 119.3.d) de la LOTURM.
- c. Lo anterior, sin perjuicio de que pueda valorarse incluir la determinación de que el PGM (o instrumentos de ordenación territorial) puedan prever una redistribución de los porcentajes en sus ámbitos de ordenación, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 [promotores@apirm.es](mailto:promotores@apirm.es)



cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Por ejemplo, cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesidad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

#### **Dieciocho. Disposición adicional sexta. Cómputo de edificabilidad en situaciones singulares.**

...

*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".*

#### Comentarios:

- ⇒ Estos incrementos de edificabilidad irán acompañados de **modificaciones de parámetros urbanísticos necesarios** para que se puedan materializar (alturas permitidas, etc...) sin necesidad de modificaciones de planeamiento.
- ⇒ Precisar que no serán aplicables las limitaciones de Cultura ni los estándares de zonas verdes y equipamientos en caso de colisión con el incremento.

### **III.- MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**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.**

**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.**

#### Comentarios:

- ⇒ En ambos casos debería destinarse a cambio de uso a vivienda en todas sus modalidades, acorde con el entorno, no solamente a vivienda protegida.
- ⇒ Estos incrementos de edificabilidad irán acompañados de **modificaciones de parámetros urbanísticos necesarios** para que se puedan materializar (alturas permitidas, etc...) sin necesidad de modificaciones de planeamiento.
- ⇒ Los EJES COMERCIALES deberán estar expresamente definidos como eje comercial en el planeamiento para evitar así interpretaciones arbitrarias por los Ayuntamientos.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



#### Justificación:

Los cambios de uso de locales y oficinas a Viviendas deben admitirse para facilitar en acceso a la vivienda por otros medios distintos a la venta. Una gran parte de las viviendas que se adquieren se hacen vía herencia o donación de familiares, y esta modalidad está solucionando al problema de vivienda de muchos jóvenes. Que se pueda modificar el uso a vivienda de activos no utilizados facilita el acceso a un mayor número de familiares y soluciona el problema de las oficinas y locales que se dejan de usar por jubilación de sus dueños, traslados a zonas de oficinas con mayores servicios y ceses de actividad.

Se propone por tanto eliminar la limitación de estos cambios de uso se hagan solamente para destino de vivienda protegida.

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

Propuesta: A estos efectos se entenderá únicamente como suelo vacante aquél que se encuentre en parcelas exentas o aisladas, es decir, no colindantes con parcelas destinadas a vivienda libre.

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

- ⇒ Se propone clarificar la redacción para que quede claro que la prima sirve para parcelas libres y de VPO.

*En todas las parcelas residenciales 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:*

- ...
- 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.*

#### Comentarios:

- ⇒ Si se mantienen los parámetros de ordenación detallada no va a ser posible incrementar el 40% la edificabilidad.
- ⇒ No queda claro cuáles son el resto de parámetros, parece que todos.
- ⇒ Los Estudios de Detalle retrasan la licencia más de dos años y, en consonancia con lo recogido en este Decreto, no pueden elevar las alturas por encima del ámbito homogéneo. Debe poder presentarse Proyecto directamente modificando alturas.
- ⇒ Estos incrementos de edificabilidad irán acompañados de **modificaciones de parámetros urbanísticos necesarios** para que se puedan materializar (alturas permitidas, etc...) sin necesidad de modificaciones de planeamiento.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



- ⇒ Precisar que no serán aplicables las limitaciones de Cultura ni los estándares de zonas verdes y equipamientos en caso de colisión con el incremento.

#### **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%.*

##### Comentarios:

La prima por restos arqueológicos recogida en este punto es igual a la anterior, no implica ninguna mejora. Debería regularse una prima para restos arqueológicos (y culturales de todo tipo) independiente de la vivienda protegida y destinada a compensar el exceso de coste que la protección cultural aporta a este tipo de parcelas en régimen de vivienda libre, al que se podría acumular otra por destinarse a vivienda protegida.

*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:*

*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.*

##### Comentarios:

- ⇒ Si se mantienen los parámetros de ordenación detallada no va a ser posible incrementar el 40%-50% la edificabilidad.
- ⇒ No queda claro cuáles son el resto de parámetros, parece que todos.
- ⇒ Estos incrementos de edificabilidad irán acompañados de **modificaciones de parámetros urbanísticos necesarios** para que se puedan materializar (alturas permitidas, etc...) sin necesidad de modificaciones de planeamiento.
- ⇒ Precisar que no serán aplicables las limitaciones de Cultura ni los estándares de zonas verdes y equipamientos en caso de colisión con el incremento.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



## 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.**

### Comentarios:

Se propone eliminar la incompatibilidad con el resto de las propuestas contempladas en la Ley porque desvirtúa la bondad de esta medida. Precisamente este tipo de parcelas son las que admiten un mayor incremento de edificabilidad y por tanto las que mejor van a soportar las primas de edificabilidad. En concreto, la oportunidad de corregir modelos urbanos extensivos de baja densidad que consumen mucho suelo, infraestructuras y servicios urbanos. En contraposición, la densificación en altura consigue modelos más sostenibles, con mayor eficiencia urbana en el consumo de recursos e infraestructuras, proximidad, y vitalidad social y económica.

La división de Viviendas debe admitirse para facilitar en acceso a la vivienda por otros medios distintos a la venta. Una gran parte de las viviendas que se adquieren se hacen vía herencia o donación de familiares, y esta modalidad está solucionando al problema de vivienda de muchos jóvenes. Que se puedan dividir facilita el acceso a un mayor número de familiares y soluciona el problema de las viviendas antiguas de mayor superficie, que son precisamente las que se transmiten en mayor medida.

Se propone por tanto eliminar la limitación de que la división se haga solamente para destino de vivienda protegida.

### OTROS TEMAS A INCORPORAR:

#### I.- REGIMEN TRANSITORIO. Se adiciona un nuevo apartado a la Disposición transitoria segunda con el siguiente contenido: (Adaptación del planeamiento)

"4. Mientras no se realice la adaptación a esta ley del planeamiento general no adaptado, tanto para sus modificaciones como para sus instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones en su caso de estos últimos, no resultarán de aplicación los estándares mínimos basados en densidad residencial expresados en número de vivienda por unidad de superficies u otros parámetros semejantes, sino exclusivamente los indicados en esta ley".

#### II.- MEDIDA PROPUESTA: Incorporación al régimen transitorio de edificación contemplado en el artículo 100.2 de la LOTURM el suelo destinado a viviendas a algún régimen de protección pública.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



...cuando el Plan General establezca una pre ordenación básica del sector o se haya aprobado inicialmente el planeamiento de desarrollo, se admitirán edificaciones aisladas destinadas a industrias, viviendas de protección pública, hoteles en todas sus categorías, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el planeamiento y las garantías que se establecen en esta ley

En el caso de viviendas, el ámbito desarrollado deberá contar con los servicios mínimos necesarios para este tipo de edificación, unos accesos adecuados y la dotación de espacios libres proporcional a la edificación planteada.

Se entiende que la previsión de equipamientos no es urgente porque siempre se construyen muchos años después de terminada la urbanización.

### III.- MEDIDA PROPUESTA: Previsión general sobre la compatibilidad de usos no prohibidos.

A efectos de la plasmación en los instrumentos de planeamiento del brocardo *permissum videtur id omne quod non prohibetur*, esto es, se considera permitido todo lo no prohibido se propone la siguiente modificación de la LOTURM:

Todos aquellos usos que no hayan sido expresamente declarados prohibidos por el Plan General Municipal de Ordenación serán considerados compatibles.

#### Justificación.

La generación de nuevos suelos urbanizados es urgente si queremos ser capaces de construir nuevas viviendas y aumentar el parque de vivienda asequible. Es muy común encontrar en los distintos Ayuntamientos interpretaciones excesivamente restrictivas en relación con los usos permitidos por el Plan General y el Plan Parcial concreto, que retrasan muchos años e incluso frustran la implantación de nuevos proyectos de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos problemas son muy frecuentes en planeamientos antiguos, y no podemos olvidar que esta es la situación de la mayoría de los planeamientos municipales en nuestra Región.

### IV.- MEDIDA PROPUESTA: MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.

El Urbanismo Español en general, y en Murcia en particular, requiere de unas tramitaciones interminables que duran largos periodos de tiempo y que además tienen un final incierto. Además, las determinaciones aprobadas permanecen vigentes durante muchos años. Lo cierto es que muchas veces el planeamiento nace "obsoleto" o queda desfasado durante su periodo de vigencia, ya que la sociedad y sus necesidades evolucionan a gran velocidad.

**La gran rigidez de nuestro urbanismo dificulta que se pueda adaptar a estos cambios y de respuesta a las nuevas demandas de esta sociedad en continuo cambio.**

Por estos motivos, muchas veces es necesario realizar cambios en las determinaciones aprobadas, pero **nuestra legislación obliga a tramitarlos como si de nuevos planes se tratara**. El tiempo y el riesgo que supone iniciar una nueva aprobación de un documento ya aprobado impide que se realicen estas modificaciones tan necesarias y se pierdan en muchos casos las inversiones previstas.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



**Es fundamental conseguir que las modificaciones sean ágiles de modo que el urbanismo se adapte a las necesidades que la sociedad demanda en cada momento y no se pierdan nuevas inversiones.**

**PROPUESTA:**

- ⇒ Las modificaciones de aspectos concretos del planeamiento aprobado no afectarán al resto de determinaciones del Plan Parcial. Cada modificación que se plantea se tramitará de forma autónoma y ágil con independencia del resto de aspectos aprobados del Plan parcial, que deben ser firmes.
- ⇒ El ámbito al que afecta la modificación se corresponde con la superficie afectada por la modificación, no con el Plan original.
- ⇒ Las EVALUACIONES AMBIENTALES, caso de ser necesarias, se limitarán al espacio modificado y siempre dentro del ámbito de decisión del Plan o Proyecto al que afectan.
- ⇒ El Acuerdo de Pleno que aprueba definitivamente el planeamiento constituye un acto administrativo que contiene una pluralidad de determinaciones. Debe quedar afectada por la revisión únicamente la concreta determinación que deba ser objeto de modificación, quedando subsistentes y al margen el resto de las determinaciones del Acuerdo no afectadas; así, la tramitación de la modificación se circunscribirá a la necesaria aportación de información al organismo sectorial afectado, siendo válido y firme el resto del documento aprobado. Se podrá continuar trabajando en el ámbito no afectado por la modificación.
- ⇒ Las modificaciones SENCILLAS serán dotadas de una tramitación administrativa abreviada.

Justificación.

La generación de nuevos suelos urbanizados es urgente si queremos ser capaces de construir nuevas viviendas y aumentar el parque de vivienda asequible. Es muy común encontrar en los distintos Ayuntamientos interpretaciones excesivamente restrictivas que obligan a modificar los planes, y por tanto retrasan muchos años e incluso frustran la implantación de nuevos proyectos de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos problemas son muy frecuentes todos los municipios, por lo que es fundamental establecer un sistema de adaptación del Plan al Proyecto ágil y eficaz.

**V.- MEDIDA PROPUESTA: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

Desde la Crisis de 2008 se cortó desde el BCE y BE la financiación al suelo y a las obras de urbanización. A la vez, la tremenda inseguridad jurídica que afecta al desarrollo del suelo ha motivado que las grandes compañías promotoras adquieran exclusivamente suelo finalista, urbanizado y listo para obtener licencia. Estos dos hechos han provocado que no haya compañías solventes ocupándose de convertir los suelos urbanizables en urbanizados y que de ello se tengan que ocupar los propietarios del suelo incorporados a las Juntas de Compensación.

A su vez, no se vertebra adecuadamente el territorio a nivel servicios necesarios desde los Ayuntamientos porque se imponen todos los costes a los nuevos desarrollos, y lo mismo sucede con las compañías suministradoras. El concepto de sistema general ha sido olvidado por las administraciones que se empeñan en trasladar todos los costes en infraestructuras a los nuevos Planes como si de sistemas locales o meras conexiones se trataran, que además dimensionan generosamente.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



Por este motivo las Juntas de Compensación se tienen que enfrentar a unos costes excesivos que no pueden asumir ni financiar, pues la urbanización interior resulta muy cara por el aumento de los costes de construcción y las altas exigencias municipales mientras que las conexiones externas hacen inviables los desarrollos.

Esto tiene varios inconvenientes:

- No existe infraestructura para conectar los nuevos desarrollos, por los que hay muchos Planes Parciales parados en el momento de la urbanización.
- Los colectores e infraestructuras exceden del ámbito de una Unidad de Actuación, y por supuesto de una fase, porque dan servicio a varios planes parciales. Por este motivo, las unidades (o las fases) no pueden hacer frente a los elevados importes que se pretenden cobrar por la administración (y las compañías) por estas infraestructuras de conexión antes de la urbanización de la zona.
- En el sistema de Compensación, con propiedades en manos de particulares, y en un escenario en el que no existe financiación para el suelo ni para las obras de urbanización, este problema no tiene solución salvo que las infraestructuras sean pagadas por la administración y repercutidas en parte a las juntas en función de su participación.
- En la medida en la que se impongan los costes de estas infraestructuras a los desarrollos, se trasladarán automáticamente a las viviendas y estas serán más caras.
- Esta falta de anticipación por parte de la administración retrasa y encarece el desarrollo de la ciudad y las viviendas. No se aprovechan sinergias ni grandes contrataciones, como por ejemplo construir grandes colectores y conexiones eléctricas a la vez que se hacen otras obras viarias, de movilidad etc, de modo que cuando se plantean su ejecución es mucho más caro hacerlo.
- Las administraciones y compañías suministradoras esperan al momento de la urbanización para establecer las obligaciones de conexión de las Unidades. La solución de las acometidas produce un retraso considerable al desarrollo de la Junta, paralizándolo en muchos casos, y encarece mucho las obras de conexión porque obliga a hacerlas muchas veces en un momento en el que es más caro su ejecución.

La falta de concreción de la legislación urbanística del concepto de **conexión** está motivando la sistemática **interpretación abusiva** por parte de los ayuntamientos de que todas las infraestructuras son conexiones, imputables a los nuevos desarrollos, y nunca Sistemas Generales a pagar por la administración. La consecuencia, un encarecimiento del coste del suelo para todo tipo de proyectos, en el mejor de los casos, o la imposibilidad de acometer los proyectos por falta de servicios, unido siempre a un considerable retraso en su ejecución.

Un ejemplo muy claro es la imposición de **pagos de infraestructuras** muy por encima de las verdaderamente necesarias para el desarrollo del ámbito, costeándose verdaderos Sistemas Generales que debían pagar los Ayuntamientos, como es el caso del **Plan Especial de Infraestructuras de Murcia**, que impone importantes costes de Infraestructuras estructurantes (Sistemas Generales) a 32 Planes Parciales del norte y oeste de la ciudad.

Las compañías suministradoras obligan a los desarrollos a costear sus inversiones.

- ⇒ **Limitar las infraestructuras que deben pagar los nuevos desarrollos, determinando lo que son conexiones** y lo que son sistemas generales a costear por la administración.
- ⇒ Limitar exigencias de compañías suministradoras. Establecer la obligación de pago cuando van a explotar las redes e infraestructuras creadas.



 Camino Nelva, 1, Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta, 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



### Justificación.

La generación de nuevos suelos urbanizados es urgente si queremos ser capaces de construir nuevas viviendas y aumentar el parque de vivienda asequible. La falta de infraestructuras de conexión (o vertebración de las ciudades) y su elevado coste está bloqueando la urbanización de muchos suelos y por tanto la implantación de nuevos proyectos de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos problemas son muy frecuentes todos los municipios, por lo que es fundamental establecer un sistema que impulse desde la Administración la construcción de estas Infraestructuras vertebradoras de las ciudades.

### **VI.- MEDIDAS PARA MEJORAR LA CALIDAD DE NUESTRAS EDIFICACIONES DISMINUYENDO SU COSTE.**

#### A) Cómputo de la edificabilidad.

Flexibilidad y simplificación de las superficies para una mayor facilidad y libertad en el diseño del arquitecto. A nuestro juicio, se debería tener en cuenta únicamente la superficie de la vivienda. El hecho de controlar también la superficie máxima construida, incluyendo partes proporcionales comunes, obliga a reducir al máximo las superficies comunes (incluso teniendo que hacer las escaleras abiertas o zaguanes mínimos), empeorando la calidad arquitectónica de los proyectos.

Es interesante echar un vistazo al modelo de Benidorm o de Alicante. La norma es muy sencilla, prácticamente sólo computa lo que pisas en una vivienda, y la terraza sólo computa si superas el 30% de esta superficie, todo lo demás es libre.

De este modo hacemos, sin coste, que las promociones sean más viables en un momento en el que todos los costes han subido mucho, y por tanto abaratamos la vivienda. También mejoramos los espacios comunes de las promociones, instalaciones, zonas de acceso, y dotamos los nuevos edificios de mejores servicios y calidad. Asimismo, produce una mayor libertad en el diseño de los edificios que redundan en una mejora del entorno.

Todo esto permite que las condiciones de diseño de las estructuras de los edificios y los elementos de evacuación, como pasillos, las escaleras y ascensores, no estén sometidos a la constricción del mercado, lo que sucedería si computasen como superficie a detracer del resto de las piezas habitables. De este modo se potencian estos espacios elevando la calidad y funcionalidad de nuestras construcciones.

También es interesante atender a las nuevas demandas sociales, pues ahora los compradores de vivienda valoran también la existencia de elementos comunes de interrelación para ocio y deportes, como piscinas, gimnasios, salas de reunión, barbacoas, etc..., o para servicios centralizados de sanidad, lavandería, etc... Estos espacios no computarán si no superan un porcentaje de la edificabilidad total del edificio.

Asimismo, potenciar las terrazas en nuestro clima mediterráneo es una tarea importante en el diseño de nuestras ciudades y viviendas, por lo que poder construir terrazas con el límite del 30% de la edificabilidad mejorará sin duda la calidad y prestaciones de nuestras viviendas. Sería interesante también permitir incorporar mediante rehabilitación terrazas en edificaciones que no disponen de ellas.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



Por último, y a semejanza de lo instaurado en otras CCAA (Castilla la Mancha), incrementar la superficie construida en un 5% vinculado a la obtención de Calificación energética A y un 10% para las edificaciones que garanticen la obtención de un estándar de mínima demanda energética.

b) Flexibilidad en el diseño de las edificaciones.

Buscar que la edificación dentro de la parcela sea libre, tan solo condicionada por los parámetros de retranqueo, altura máxima permitida y edificabilidad. De este modo dejamos al proyecto la definición del producto que se demanda en cada momento, consiguiendo una mayor flexibilidad en el urbanismo, excesivamente rígido, a la hora de adaptarse a las necesidades y gustos de la sociedad.

Justificación.

Adoptar esta normativa nos permitirá construir más y mejores viviendas a menor coste. Por un lado, podremos aprovechar mejor la edificabilidad de que disponemos y densificaremos un poco más nuestras parcelas (disminuyendo coste de suelo unitario), a la vez que podremos construir viviendas con grandes terrazas, muy importantes en nuestro clima mediterráneo, y dotadas de mejores instalaciones y zonas comunes.

**MEDIDA PROPUESTA: MODIFICACIÓN DE LA LEY DE MEDIO AMBIENTE INCORPORANDO LA PRORROGA AUTOMÁTICA DE LAS EVALUACIONES AMBIENTALES.**

JUSTIFICACIÓN: Existen numerosos expedientes que, por el retraso de las tramitaciones, están a punto de caducar su evaluación ambiental. Hay mucho suelo para construir vivienda en tramitación que, de suceder esto, tendrán que comenzar de nuevo, con la consiguiente paralización de estos nuevos desarrollos tan necesarios.

CONTENIDO: Modificar la redacción del **artículo 62** que lleva por título Modificación de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada, más concretamente debería añadirse un apartado que modifique la redacción del **artículo 105** de la citada ley y añadir otros apartados a continuación que lo complementen.

El texto original es:

*7. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BORM no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.*

Y debería sustituirse por:

*7. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BORM no se hubiera adoptado o aprobado el plan o programa en todo su contenido en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.*

*No obstante, este plazo podrá ser prorrogado por el órgano ambiental a solicitud del promotor antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. Esta solicitud suspenderá el plazo para la*



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



*aprobación del plan o programa desde su recepción hasta el cumplimiento del plazo máximo para resolver sobre la misma.*

*8. El órgano ambiental deberá resolver sobre la solicitud de prórroga en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud, transcurrido el cual sin que se haya notificado al promotor la prórroga de la vigencia del informe ambiental estratégico se entenderá estimada.*

*9. A la vista de la solicitud de prórroga el órgano ambiental podrá acordar su concesión por un plazo de dos años más desde la finalización del plazo inicial de cuatro años, teniendo en cuenta además el periodo de suspensión del mismo. La resolución podrá ser favorable en el caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica. A tal efecto el órgano ambiental, previamente a la resolución consultará a las Administraciones Públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica.*

*Estas Administraciones deberán pronunciarse en el plazo de un mes, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por un mes más, periodo durante el cual el plazo de resolución de la solicitud permanecerá suspendido.*

Además se entiende conveniente para resolver los procedimientos que se encuentren en tramitación o ya finalizados, que se establezca una nueva Disposición Transitoria para que la prórroga sea también de aplicación a dichos procedimientos.

#### **MEDIDA PROPUESTA: ADAPTACIÓN CÉDULAS URBANÍSTICAS A LAS NECESIDADES DEL MERCADO.**

Es muy común que las cédulas urbanísticas que fueron definidas y aprobadas hace años no se ajusten a las necesidades actuales del mercado y sea necesario adaptarlas. La evolución sufrida por el mercado de la vivienda hacia promociones más pequeñas, motivada por el incremento de costes, la falta de financiación al suelo, el menor tamaño de las empresas promotoras y las dificultades de acceso de la demanda han provocado que las cédulas grandes no se puedan edificar. A la vez, y en sentido contrario, las necesidades de las empresas industriales y logísticas han evolucionado hacia parcelas más grandes.

Es por ello por lo que se hace necesario un mecanismo de ajuste de estas cédulas ágil e inmediato que no incorpore mayores costes y demoras al proceso constructivo.

**Propuesta:** Las cédulas podrán dividirse o agruparse de manera inmediata tras una mera comprobación municipal si se cumplen las siguientes condiciones:

- ⇒ Las cédulas originales y resultantes pertenecen a una misma propiedad.
- ⇒ Las cédulas resultantes son edificables directamente según la normativa del Plan Parcial (Cumplen parcela mínima y resto de parámetros urbanísticos).
- ⇒ El ayuntamiento expedirá en el plazo de quince días certificación administrativa que tendrá acceso al registro.

#### **MEDIDA PROPUESTA: DA5ª LOTURM INTRODUCIDA POR EL DL 1/2025**

Aunque se trata de una medida ya en vigor, introducida por el Decreto-ley 1/2025, de 5 de junio, de Simplificación Administrativa de la Región de Murcia, con el ánimo de aportar algunas soluciones que puedan mejorar su efectividad, entendemos oportuno sugerir la modificación de dicha DA5ª.



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



Por lo que ahora interesa, dicha DA5ª establece lo siguiente:

*“2. Con carácter excepcional y con informe favorable municipal, y en su caso del departamento autonómico correspondiente, podrá ser compatible el uso de hotel sin que cambie la calificación de equipamiento, y manteniendo la titularidad pública, en su caso, de los terrenos mediante concesión por un tiempo determinado especificado en el convenio formulado al efecto.*

*La compatibilidad anteriormente referida podrá materializarse únicamente en parcelas de equipamiento públicas o privadas localizadas en zonas de especial interés turístico, como primera línea de playa, cascos históricos, entornos BIC, entre otros, debiendo tramitarse, si así lo establece el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, un estudio de detalle para la necesaria reordenación de volúmenes y un estudio de integración paisajística de los edificios. La superficie de equipamiento ocupada por el uso de hotel con todas sus instalaciones, deberá ser compensada con otra igual o mayor, que no tenga la calificación de equipamiento, **el uso sea compatible**, se ubique en el mismo ámbito urbano, y en la que se lleve a cabo la nueva ejecución del equipamiento ocupado, de acuerdo a las necesidades del titular del mismo y a cargo del promotor de la nueva instalación hotelera”.*

Entendemos que va a ser tremendamente complicado que pueda encontrarse suelos donde realizar la compensación con suelos compatibles para la implantación de un equipamiento. En este sentido, proponemos la siguiente redacción:

*“2. Con carácter excepcional y con informe favorable municipal, y en su caso del **oído el** departamento autonómico correspondiente, podrá ser compatible el uso de hotel sin que cambie la calificación de equipamiento, y manteniendo la titularidad pública, en su caso, de los terrenos mediante concesión por un tiempo determinado especificado en el convenio formulado al efecto.*

*La compatibilidad anteriormente referida podrá materializarse únicamente en parcelas de equipamiento públicas o privadas localizadas en zonas de especial interés turístico, como primera línea de playa, cascos históricos, entornos BIC, entre otros, debiendo tramitarse, si así lo establece el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, un estudio de detalle para la necesaria reordenación de volúmenes y un estudio de integración paisajística de los edificios. La superficie de equipamiento ocupada por el uso de hotel con todas sus instalaciones, deberá ser compensada con otra igual o mayor, que no tenga la calificación de equipamiento, **el uso sea compatible**, se ubique en el mismo ámbito urbano, y en la que se lleve a cabo la nueva ejecución del equipamiento ocupado, de acuerdo a las necesidades del titular del mismo y a cargo del promotor de la nueva instalación hotelera*

**Única y exclusivamente a estos efectos, se entenderá que el uso residencial, terciario y turístico en todas sus categorías resultará compatible con la nueva ubicación del equipamiento, a cuyo efecto el informe municipal deberá analizar la coherencia urbanística y territorial”.**

#### **MEDIDA PROPUESTA: DEVOLUCIÓN DE FIANZAS SOLICITADAS POR SIMULTANEAR URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

En los casos de urbanización y edificación simultáneas, los Ayuntamientos exigen una garantía adicional al Promotor para garantizar los servicios de la parcela afectada y la adecuada terminación de las obras que le corresponden. Una vez terminadas estas y satisfecho el 100% de la cuota de liquidación correspondiente a la parcela, los Ayuntamientos están reteniendo indebidamente estos



 Camino Nelva, 1. Torres Urban Center,  
Torre B, 9ª planta. 30006 Murcia (España)  
 +34 968 223 144  
 promotores@apirm.es



avales hasta la terminación completa de la urbanización, dándoles el mismo tratamiento que a los avales que garantizan el 10% de las obras de urbanización.

Se solicita que se precise que estas garantías son independientes de la garantía del 10% de la urbanización y los requisitos para su devolución.

Justificación.

La retención indebida y retrasos constantes en la devolución de los avales por los ayuntamientos reduce la capacidad financiera de los promotores, que en Murcia son de tamaño medio y pequeño, disminuyendo sus posibilidades de acometer un mayor número de proyectos y construir más viviendas.

En Murcia, a 21 de noviembre de 2025.

Fdo.: José Ramón  
APIRM