

# I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

## 1. DISPOSICIONES GENERALES

Consejo de Gobierno

**3283 Decreto Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia" y de medidas urgentes en materia 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 implementando 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, en el primer trimestre de 2026 un 15,6% en relación al dato del mismo período del 2025, por encima de la media del país que se sitúa en el 12,9%, siendo Murcia, junto a Aragón, la comunidad con un mayor incremento.

En este contexto, el Decreto Ley regula una nueva clase de vivienda, la vivienda 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 el primer semestre de 2025, se ha visado un 10% más de viviendas rehabilitadas pero un 4,64% menos de viviendas para obra nueva que en el mismo periodo del año anterior, lo que supone un cómputo global de un leve descenso del 2,26%.

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 2025 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia se visaron, en 2023, un total de 3.215 viviendas, en 2024 unas 3.047 viviendas y en los doce primeros meses de 2025 unas 3.503 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 estos problemas 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

Es objeto de este Decreto Ley, de un lado, la creación y regulación de la "Vivienda asequible de la Región de Murcia" destinada a favorecer el acceso a la vivienda de aquellos sectores alcanzados por la situación, ya descrita, que permita aumentar el parque de viviendas de precio limitado en la Región de Murcia y, de otro, el establecimiento de un conjunto de medidas de carácter urbanístico y rehabilitadoras en aras de poner a disposición suelo en el que construir viviendas con protección pública.

Esta norma debe tener necesariamente el rango de ley para poder establecer todas las medidas, obligaciones y derechos que conduzcan eficazmente al cumplimiento de sus objetivos.

El Decreto Ley consta de una parte expositiva y otra dispositiva estructurada en cuatro capítulos, 27 artículos, 6 disposiciones adicionales, 1 disposición transitoria y 6 disposiciones finales.

El capítulo I dedicado a las disposiciones generales abarca los artículos 1 al 4 relativos a su objeto, las definiciones, las clases de vivienda y su ordenación técnica.

El capítulo II de regulación de la "Vivienda asequible de la Región de Murcia" recoge el régimen legal de esta tipología de viviendas abarcando los artículos 5 al 13 referidos a la acreditación del régimen de Vivienda asequible; las condiciones y duración de su régimen legal; las limitaciones a la facultad de disponer y los precios máximos de venta y renta así como su actualización anual.

El Capítulo III relativo al procedimiento de acreditación de "Vivienda asequible de la Región de Murcia" comprende los artículos 14 a 17 que, buscando la agilidad y simplificación de trámites, regula el citado procedimiento desde el momento de la solicitud hasta la elevación a la escritura pública de dichas viviendas.

El capítulo IV, destinado a las medidas de fomento, lo conforman los artículos 18 al 27. En él se contemplan medidas urbanísticas de carácter transitorio, acotadas temporalmente, encaminadas a incorporar al mercado más unidades habitacionales mediante dos vías: la primera de ellas tendente a facilitar la terminación de la actividad edificatoria y la segunda tendente a posibilitar el cambio y compatibilización de usos junto con la concesión de primas de edificabilidad en determinados supuestos.

Así, se recogen medidas facilitadoras de la rehabilitación de edificaciones y urbanizaciones no terminadas condicionadas a que, entre otros puntos, 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.

De igual forma, se regulan determinados regímenes urbanísticos especiales como los cambios de usos en los suelos calificados con uso terciario de oficina, en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva o el régimen de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos.

Con la misma finalidad, se regulan tres tipos de primas de edificabilidad: la prima de edificabilidad por implantación de vivienda protegida en suelo residencial, la prima de edificabilidad en suelos urbanos con reminiscencias de tejido industrial que se ha visto rodeado por edificación residencial, por sobrecostes de descontaminación o retirada de amianto entre otros supuestos y la prima de edificabilidad en caso de afección por restos arqueológicos o paleontológicos. Asimismo, se regula la compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas y se introducen medidas que flexibilizan los parámetros del planeamiento urbanístico.

Como medida de fomento, se recoge igualmente el novedoso proyecto unificado residencial en el que en supuestos muy acotados, circunscritos básicamente a los suelos calificados como urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados cuya tramitación ambiental de los instrumentos de planeamiento y urbanización se encuentren sometidos a evaluación ambiental simplificada, se permite la tramitación unificada de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como la referida evaluación ambiental, concediéndose un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 50% cuando se implemente al cien por cien la reserva de vivienda protegida, siendo en caso contrario la prima de edificabilidad ponderada a dicha implementación.

La disposición adicional primera declara la urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas recogidas en este Decreto Ley.

La disposición adicional segunda establece, para los instrumentos de planeamiento urbanísticos aprobados con anterioridad al presente Decreto Ley que establezcan un coeficiente limitativo del número de viviendas edificables, que se aplicará exclusivamente el coeficiente limitativo de edificabilidad máxima a efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico materializable. Lo que se traduce en la posible tramitación de licencias sin necesidad de una previa modificación de dichos instrumentos de planeamiento.

La disposición adicional tercera preceptúa que las viviendas deberán disponer de una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados construidos con una fachada equivalente a un noveno de la superficie útil de la vivienda con un mínimo de tres metros y medio lineales. En caso de contradicción con lo dispuesto en esta disposición los instrumentos de planeamiento urbanístico quedarán desplazados sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

La disposición adicional cuarta define como ajustes no estructurales de planeamiento la modificación de los parámetros edificatorios que no comporten alteración de los sistemas generales ni incremento de aprovechamiento urbanístico estructural, posibilitando la incorporación de los mismos a través de planeamiento de desarrollo sin necesidad de modificar el Plan General.

En la disposición adicional quinta se permite en las actuaciones de dotación, de conformidad con la normativa básica estatal, la monetización de las dotaciones públicas cuando el incremento de edificabilidad no exceda del 15% y quede acreditada la suficiencia de las dotaciones públicas existentes.

La disposición adicional sexta establece la posibilidad, mediante desarrollo reglamentario, del prorrateo de los beneficios y cargas fiscales que comporta el acceso a una vivienda asequible.

La disposición transitoria única establece el régimen de aplicación de la nueva regulación de los plazos de suspensión del otorgamiento de licencias recogida en el apartado cuatro de la disposición final primera del presente Decreto, para el caso de instrumentos de planeamiento cuya suspensión de licencias no haya concluido a la fecha de entrada del mismo.

La disposición final primera recoge doce modificaciones de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, a saber: la realización de obras de reforma y rehabilitación para uso de viviendas en edificaciones licenciadas o consolidadas por prescripción de acciones siempre que no sean totalmente incompatibles con el planeamiento por impedir la ejecución de viales u otras dotaciones públicas previstas y se lleven a cabo en suelo urbano y urbanizable sectorizado; se autoriza el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbanizable sectorizado en el que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización; se flexibiliza la figura de planeamiento de los estudios de detalle; se recoge la exclusión de las viviendas protegidas del régimen de suspensión de licencias; se establece la compatibilidad de usos en parcelas de equipamientos de fórmulas residenciales especiales; se recoge la implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados; se da una nueva redacción a las declaraciones responsables que afectan a instalaciones de redes energéticas y de comunicaciones incluidas las instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo en edificaciones o construcciones; se da una nueva redacción a la disposición adicional cuarta que regula los supuestos de aplicación de la reserva de vivienda protegida; se adiciona una disposición adicional novena para el cómputo de edificabilidad en situaciones singulares; se modifica la disposición transitoria quinta en relación al régimen del suelo no urbanizable en el planeamiento general no adaptado al texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; y por último se adiciona una disposición adicional décima referente a la invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística como medio para evitar la nulidad en cascada de los mismos.

La disposición final segunda establece una modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo de Vivienda y Lucha contra la ocupación de la Región de Murcia por el que se introduce un nuevo artículo 59 nonies, en la Sección 2.ª del Título V.

La disposición final tercera modifica el Decreto n.º 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.

La disposición final cuarta establece la normativa aplicable a la Vivienda Asequible en lo no previsto en este Decreto Ley.

La disposición final quinta autoriza al Consejero para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de este Decreto Ley.

La disposición final sexta establece la entrada en vigor de este Decreto Ley al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

### 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.

Las disposiciones contenidas en este Decreto Ley, cumplen lo establecido en el citado artículo 30.3 ya que no regulan derechos previstos en el Estatuto, régimen electoral, instituciones de la Región de Murcia ni el presupuesto de la Comunidad Autónoma.

### 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 un 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 una norma 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).

## 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 la ciudadanía.

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 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, aplicada 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 Infraestructuras y Desarrollo Territorial, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 3 de julio de 2026.

### **Dispongo:**

#### **Capítulo I**

##### **Disposiciones generales**

###### **Artículo 1. Objeto.**

1. Es objeto de este Decreto Ley la regulación de la "Vivienda asequible de la Región de Murcia" (en adelante Vivienda Asequible) en tanto que vivienda protegida, así como la determinación de las medidas de carácter urbanístico destinadas a facilitar la construcción, en el ámbito territorial regional, de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

2. Tendrán la consideración de Viviendas Asequibles las de promoción privada o de promoción pública directa o en colaboración público-privada, ya sean de nueva construcción y/o terminadas o existentes que cumplan con los requisitos establecidos en este Decreto Ley, independientemente de la calificación del suelo en el que se edifiquen y de que obtengan o no financiación pública.

A los efectos de este Decreto Ley, se asimilarán a las Viviendas Asequibles de nueva construcción, las que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres, siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

3. La Vivienda asequible de la Región de Murcia no estará sujeta al procedimiento formal de calificación de la 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.

###### **Artículo 2. Definiciones.**

1. Se entenderá como unidad familiar o de convivencia, el conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad, independientemente de la relación existente entre todas ellas.

2. Se entenderá como edificaciones no terminadas:

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

b) Aquellas edificaciones que cuenten al menos con la estructura parcialmente ejecutada.

c) Aquellas en las que 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.

3. Se entenderá como urbanizaciones no terminadas:

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

b) Aquellas 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.

4. Se entenderá como uso alternativo del suelo, aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad regulada 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.

### **Artículo 3. Clasificación de la Vivienda Asequible.**

La Vivienda Asequible se clasificará en función de su régimen de uso en:

a) Vivienda para venta.

b) Vivienda para uso propio.

c) Vivienda para arrendamiento con o sin opción de compra.

### **Artículo 4. Ordenación técnica.**

La Vivienda Asequible cumplirá lo dispuesto por la normativa estatal y autonómica en materia de edificación. La referencia en construcción es el Código Técnico de Edificación, vigente en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia.

## **Capítulo II**

### **Régimen legal de la Vivienda Asequible de la Región de Murcia**

#### **Artículo 5. Acreditación del régimen legal de Vivienda Asequible.**

En el marco de lo dispuesto en este Decreto Ley, la acreditación del régimen de Vivienda Asequible equivaldrá a la concesión de licencia de primera ocupación o a la toma de conocimiento del título habilitante de naturaleza urbanística por parte de la Administración local.

#### **Artículo 6. Condiciones subjetivas de acceso a la Vivienda Asequible.**

Para acceder en primera transmisión a la Vivienda Asequible se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual o arrendataria no supere el límite de ingresos familiares establecidos en el artículo 7.

b) Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual para uso propio y la arrendataria cumpla con los requisitos que se establezcan mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda en relación con el sistema de acceso a la vivienda protegida asequible y al alquiler social en los términos que se especifiquen reglamentariamente.

c) Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual para uso propio y la arrendataria, no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en España y en caso de que lo sea, que la vivienda resulte inadecuada para sus circunstancias personales o familiares.

Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1.º) Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, con un grado reconocido igual o superior al 33%, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda.

2.º) Situaciones catastróficas.

3.º) Situaciones de violencia familiar o víctima de terrorismo.

4.º) Familias numerosas que adquieran una vivienda mayor por incremento del número de hijos.

5.º) Personas que acrediten la no disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio.

d) Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual para uso propio y la arrendataria, no haya sido condenada mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o sancionada mediante resolución administrativa firme en los últimos diez años.

#### **Artículo 7. Ingresos familiares.**

1. Podrán acceder a la Vivienda Asequible la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual o arrendataria cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM).

2. Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, determinantes del derecho de acceso a una Vivienda Asequible, se calcularán de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

b) Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados de la unidad familiar que se determinarán aplicando los siguientes coeficientes multiplicadores:

<b>Unidad familiar</b>	<b>Coficiente</b>
Formada por 1 a 3 personas	0,75
Formada por 4 o más personas/familias numerosas	0,70
Cuando haya una o más personas con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.	0,60
Cuando haya una o más personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.	

c) Los ingresos familiares mínimos deberán superar una vez el IPREM.

3. Los ingresos familiares recogidos en esta disposición podrán ser revisados mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda atendiendo a la evolución de la situación económica y social.

### **Artículo 8. Condiciones objetivas de acceso a la Vivienda Asequible.**

1. La Vivienda Asequible se destinará a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias, sin que en ningún caso pueda dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso y sin que pierda tal carácter por el hecho de que la persona titular o cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

A estos efectos, la vivienda se considerará domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La Vivienda asequible deberá ajustarse a las superficies recogidas en el artículo 8, del 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.

### **Artículo 9. Duración del régimen legal de protección.**

1. El régimen de protección de la Viviendas Asequible tendrá una duración de diez años computados a partir de la fecha de la concesión de licencia de primera ocupación o del correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística, excepto que, la Consejería competente en materia de vivienda, autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a que se refiere el apartado siguiente.

2. En caso de arrendamiento con opción de compra, la persona arrendataria podrá ejercer esta opción en cualquier momento siempre atendiendo a la limitación del plazo de 10 años de duración del régimen de protección.

3. En todo caso, las viviendas que hayan recibido ayudas estatales estarán sujetas al régimen de protección establecido en el correspondiente Plan estatal. Asimismo, cuando la vivienda asequible se promueva sobre suelo cuyo destino sea viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección permanente que excluye la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

4. A salvo de lo dispuesto en el número 3 de este artículo, las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por las siguientes causas:

a) El mero transcurso del plazo a que se refiere el número 1 de este artículo, sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto. El transcurso del citado plazo conllevará la aplicación a la vivienda de las prescripciones ordinarias de la legislación común y la pertinente cancelación de los condicionamientos en el Registro de la Propiedad.

b) La petición de la persona titular de la propiedad, que podrá solicitarla durante la vigencia del régimen legal de protección, una vez transcurrido el plazo y las condiciones establecidas en el artículo 10.

No podrán ser objeto de modificación las viviendas asequibles destinadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso.

**Artículo 10. Extinción del régimen legal de protección a solicitud de la persona titular.**

Transcurridos cinco años, contados a partir de la fecha de la concesión de licencia de primera ocupación o del correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística, la persona titular de la propiedad podrá solicitar la modificación del régimen legal de protección de la vivienda.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá concederla siempre que no se deriven perjuicios para terceros y previo reintegro del importe de las ayudas, bonificaciones tributarias y de otro tipo, con los intereses legales correspondientes.

**Artículo 11. Limitaciones a la facultad de disponer de la Vivienda Asequible.**

1. Las limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección vienen determinadas por:

a) La duración del periodo de protección a que se refiere el artículo 9.

b) El destino de la vivienda durante el periodo de protección. La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la propiedad o arrendataria. Deberá ser ocupada dentro del plazo de seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o de adjudicación, o de la firma del contrato de arrendamiento, salvo en el caso de emigrantes que deberá ser ocupada dentro del plazo de tres meses siguientes a la fecha del retorno.

c) Las limitaciones de superficie recogidas en el art. 8 del Decreto 99/2021, de 13 de mayo.

d) Las limitaciones de precios de venta y renta de las viviendas a que se refiere el artículo 12.

2. Para la segunda o posterior transmisión de la vivienda se requerirá la presentación de una declaración responsable, de acuerdo al modelo aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, que acreditará el cumplimiento de los requisitos correspondientes al régimen legal, el límite de precios máximos de venta y renta y, en su caso, el reintegro del importe de las ayudas, 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.

3. No se exigirá el cumplimiento de las condiciones generales, debiéndose respetar en todo caso el precio máximo de venta de la vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Segunda o posterior transmisión de viviendas mediante subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo.

b) Dación en pago a favor de la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a favor de cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria.

En estos casos se requerirá comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda. Las nuevas personas titulares tendrán obligación de atenerse a las condiciones, plazos y precios de venta y renta máximos establecidos, subrogándose en derechos y obligaciones. La mencionada comunicación deberá quedar oportunamente acreditada en la correspondiente escritura de transmisión.

4. Las limitaciones anteriores se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad en el que se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

#### **Artículo 12. Precio máximo de venta y renta de la Vivienda Asequible.**

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de la Vivienda Asequible, 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.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie construida computable del garaje y trastero, vinculados o no a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie construida de la vivienda.

Para las terrazas, no cubiertas, de uso privativo se aplicará el límite del 40 por 100 del mencionado precio máximo.

Para los garajes en superficie o en porche, no cerrado lateralmente en todos sus lados, se aplicará el límite del 20 por 100. Estas plazas, adosadas a un cerramiento lateral o división en, al menos, uno de sus lados podrán estar descubiertas, cubiertas o parcialmente cubiertas debiendo otorgar un derecho privativo de aparcamiento y estacionamiento de vehículo. Su superficie estará delimitada mediante elementos constructivos reconocibles, entendiéndose por tales, los cambios de pavimento o delimitaciones perimetrales por bordillos o elementos similares, sin incluir, en ningún caso, superficies correspondientes a viales de acceso y circulación.

3. En caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, para venta o uso propio, que se produzcan durante el plazo legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie construida no podrá superar el establecido por metro cuadrado de superficie construida en la anualidad en la que se produzca la transmisión.

4. Las viviendas que hayan recibido ayudas estatales estarán sujetas al régimen de precios establecido en el correspondiente Plan estatal.

#### **Artículo 13. Actualización anual de precios.**

Los precios máximos se actualizarán automáticamente el primero de enero de cada año de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización.

La Dirección General competente en materia de vivienda publicará anualmente, durante el primer trimestre de cada año, los precios máximos

actualizados. Los precios actualizados serán de aplicación a partir del día 1 de enero, con independencia del momento de su publicación.

### Capítulo III

#### Acreditación de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia"

##### Artículo 14. Procedimiento.

1. La condición de Vivienda Asequible está sujeta a la acreditación provisional y, una vez ejecutada, a la acreditación definitiva.

2. La acreditación provisional se obtendrá mediante la presentación por la promotora de la correspondiente declaración responsable, con los efectos previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de acuerdo al procedimiento que al efecto regule la correspondiente orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

La declaración responsable legitima para la realización de su objeto desde el día de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el correspondiente procedimiento.

El órgano competente para la tramitación del procedimiento será la Dirección General con competencias en materia de vivienda.

3. Con carácter general, podrán obtener la acreditación como Viviendas Asequibles las edificaciones que comprendan edificios completos sobre una única parcela o varias, siempre propiedad de la promotora.

Se podrá compatibilizar, en una misma promoción, la existencia de otras viviendas no sometidas a régimen de protección, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública.

Asimismo, podrán coexistir en una misma promoción Viviendas Asequibles destinadas a alquiler con las destinadas a venta.

Cuando concurren distintos regímenes legales en la misma promoción, se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que corresponda a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

4. El procedimiento finalizará con la obtención de la cedula de primera ocupación o título habilitante análogo que equivaldrá a la acreditación definitiva. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes de primera ocupación que hayan sido solicitados, concedidos o de los que se haya tomado conocimiento.

La Dirección General competente en materia de vivienda comunicará a la promotora la correspondiente acreditación con indicación del expediente; datos de la promoción; régimen de uso de las viviendas; calificación urbanística del suelo; plazo de duración del régimen de protección y los precios de venta y renta.

En el plazo de 15 días desde la obtención de la citada acreditación, la promotora colocará en un lugar visible desde la calle y próximo al dintel de las puertas de acceso, placas metálicas identificativas en las que conste el régimen de Vivienda Asequible, de una dimensión de 10 por 15 cm según el diseño que establezca la Consejería competente en materia de Vivienda.

**Artículo 15. Imposibilidad de obtener la acreditación.**

1. En caso de no poder obtener la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, por causas imputables a la promotora, las personas adquirentes de las viviendas podrán optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la normativa aplicable sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias.

b) Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta.

En este caso, las personas adquirentes se comprometerán a terminar las obras o subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, en el nuevo plazo que la Administración establezca. Una vez concedida la rehabilitación del expediente y, mediando consentimiento de la entidad financiera, se podrá proceder a la subrogación de las citadas personas en el préstamo que se hubiere concedido a la promotora.

Del precio final pendiente de pago de venta de la vivienda se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la acreditación.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no será responsable en ningún caso de los daños o perjuicios que puedan derivarse para terceros como consecuencia de la denegación de la acreditación por cualquier causa imputable a la promotora.

**Artículo 16. Contratos.**

1. Los contratos de compraventa o adjudicación, de arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva de las Viviendas Asequibles, deberán incluir las siguientes cláusulas con carácter general:

a) La sujeción de la vivienda a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente Decreto Ley. Las condiciones de utilización serán las señaladas en el documento de acreditación y los precios de venta o renta no podrán exceder los límites establecidos.

b) El destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11.1 b).

c) La obligación de la promotora, persona que vende o da en arrendamiento de:

1.º) Entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de seis meses a contar desde la concesión de la acreditación o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

2.º) Entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato o título.

d) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

1.º) Que la promotora o persona que vende se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de seis meses a partir de la fecha de acreditación de la vivienda o de la del contrato,

si éste fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

2.º) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta de la promotora de la vivienda.

3.º) Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la acreditación de la vivienda.

e) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1.º) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, de acuerdo a las especificaciones derivadas del propio régimen de Vivienda Asequible.

2.º) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

2. La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a las promotoras, personas que venden o dan en arrendamiento las viviendas.

3. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá exigir, a efectos de comprobación, la copia del contrato y los documentos que estime oportunos para verificar que la persona demandante de Vivienda Asequible cumple los requisitos establecidos en los artículos 6 y concordantes de este Decreto Ley.

En caso de que el contrato no contenga las cláusulas obligatorias, o no se aporte toda o parte de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá un plazo de treinta días para la subsanación, transcurrido el cual y previo apercibimiento, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá obtener de las Administraciones Públicas los documentos que estime necesarios para la comprobación de los requisitos de adquirentes y arrendatario/as.

#### **Artículo 17. Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.**

Dentro del plazo máximo de seis meses, desde la fecha de concesión de la acreditación, las promotoras de Vivienda Asequible para venta o uso propio deberán elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, celebrados con anterioridad a la concesión de dicha acreditación y entregar las viviendas a las personas adquirentes.

Excepcionalmente, a instancia de la promotora y mediando justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

### **Capítulo IV**

#### **Medidas de fomento**

#### **Artículo 18. Rehabilitación de edificaciones no terminadas.**

1. 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, como es el caso en las dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento.

2. 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.

3. 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 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. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. El otorgamiento de la licencia o título habilitante 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.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis 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. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

#### **Artículo 19. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.**

1. 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, como es el caso en las dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento.

2. 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.

3. 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 5 de este artículo, y las obras de urbanización y edificación 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. 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.

5. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis 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. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

**Artículo 20. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina y similares, sanitarios privados y hosteleros para la implantación de viviendas.**

1. Será compatible la implantación del uso de vivienda como alternativo en aquellas parcelas, incluso edificadas, calificadas con uso terciario de oficinas y similares, sanitarios privados y hosteleros. 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 y similares, sanitarios privados y hosteleros 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, en su caso, 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, en su caso, 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.

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 seis 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, establecer condiciones restrictivas adicionales, definir los ámbitos territoriales para su implantación, así como excluir de su aplicación a las áreas industriales de alta intensidad o restringir su ámbito de aplicación a la vivienda protegida. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

7. El otorgamiento de la licencia o título habilitante se considerará 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.

**Artículo 21. 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.**

1. Será compatible la implantación del uso residencial como alternativo en aquellas parcelas, incluso edificadas, en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva. 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 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, en su caso, 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, en su caso, 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.

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 seis 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, establecer condiciones restrictivas adicionales, definir los ámbitos territoriales para su implantación, así como restringir su ámbito de aplicación a la vivienda protegida. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

7. El otorgamiento de la licencia o título habilitante se considerará 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.

**Artículo 22. Régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos.**

1. En suelo vacante de los sistemas de equipamientos públicos 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 podrá tramitar en todo caso por medio de 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.

4. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis 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. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

5. El otorgamiento de la licencia o título habilitante se considerará 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.

**Artículo 23. 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 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado b de este artículo.

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 podrá tramitarse en todo caso por medio de 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 seis 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. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

5. El otorgamiento de la licencia o título habilitante se considerará 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.

#### **Artículo 24. Prima de edificabilidad por cambio de uso para implantación de viviendas en supuestos especiales.**

1. En suelo urbano con reminiscencias de tejido industrial que se ha visto rodeado por edificación residencial y aquellas parcelas en suelo urbano con sobrecostes por descontaminación, retirada de amianto, adaptación estructural o rehabilitación de especial complejidad, podrá tramitarse un cambio a uso residencial con un incremento de edificabilidad respecto al índice de referencia del área urbana homogénea de hasta un 40%, sin que dichos ajustes tengan la consideración de modificaciones estructurales del planeamiento urbanístico pudiendo establecerse mediante plan especial sin necesidad de previa modificación del Plan General.

Cuando la edificabilidad resultante de la prima regulada en este artículo se destine a vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, podrá autorizarse un incremento adicional de hasta un 10%, hasta un máximo total de 50%.

2. Las modificaciones de planeamiento referidas en el apartado anterior deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 3 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. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis 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. Las personas interesadas podrán instar la tramitación del correspondiente plan especial para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

#### **Artículo 25. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda en caso de afección por restos arqueológicos o paleontológicos.**

1. En caso de parcelas afectadas por hallazgos arqueológicos o paleontológicos 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.b de este artículo.

La referida prima de edificabilidad resultará acumulable, en su caso, a la compensación prevista en este Decreto Ley para las situaciones singulares en caso de hallazgos arqueológicos o paleontológicos hasta un total del 50%.

Cuando la edificabilidad resultante de la prima regulada en este artículo se destine a vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia, podrá autorizarse un incremento adicional de hasta un 10%, hasta un máximo total de 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 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. En su caso, 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 una parcela o ámbito que cumpla las condiciones de edificabilidad, uso, intensidad, integración urbana, habitabilidad, dotaciones, movilidad y demás determinaciones exigibles conforme a la normativa vigente, sin que resulte necesaria la previa delimitación municipal de ámbitos receptores 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.

La Administración competente únicamente podrá denegar el traslado de la prima de edificabilidad mediante resolución expresa y motivada, fundada en la falta de capacidad real de absorción, en la incompatibilidad con la ordenación aplicable o en la existencia de afecciones concretas que hagan inviable la solución propuesta.

La materialización de la edificabilidad trasladada no devengará, por su mera transferencia, cesiones adicionales, cargas extraordinarias, ni prestaciones específicas distintas de las que correspondan con carácter ordinario a la actuación urbanística de destino.

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 seis 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. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

6. El otorgamiento de la licencia o título habilitante se considerará 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.

#### **Artículo 26. 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.

2. Las solicitudes de licencia 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. 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 seis 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. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley.

### **Artículo 27. Proyecto unificado residencial**

1. En ámbitos residenciales de suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado podrá llevarse a cabo una tramitación unificada del planeamiento y la consiguiente gestión urbanística cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que se trate de un ámbito residencial en suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado contemplado en el planeamiento de aplicación.

b) Que la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo que corresponda y el proyecto de urbanización se encuentren sometidos a evaluación ambiental simplificada.

2. El procedimiento unificado comprenderá las siguientes particularidades procedimentales:

a) Acuerdo municipal admitiendo a trámite la solicitud de proyecto unificado residencial.

b) Podrán presentar los proyectos unificados residenciales los legitimados para ello conforme a cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 147 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

c) Tramitación en procedimiento único de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística.

d) Los proyectos unificados residenciales podrán promoverse sin tener en cuenta la programación prevista en el planeamiento vigente y contarán con su propio plan de etapas.

e) Los proyectos unificados residenciales podrán modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado por el planeamiento general municipal vigente y establecerán la ordenación detallada del suelo con el nivel propio de un plan urbanístico derivado.

f) Tramitación en procedimiento único de la evaluación ambiental simplificada del instrumento de planeamiento y del proyecto de urbanización.

A estos efectos, el contenido del documento ambiental que deberá elaborar el promotor además de la información especificada en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporar también el contenido especificado en el artículo 45.1 de dicha ley.

3. Edificación prioritaria:

Las promociones de vivienda protegida de los desarrollos residenciales unificados deberán ejecutarse necesariamente antes que las destinadas a vivienda libre.

#### 4. Primas de edificabilidad:

a) En la edificabilidad global máxima establecida en sectores de suelo urbanizable de uso global residencial delimitados en el instrumento de planeamiento general se permitirá un incremento del coeficiente de edificabilidad global hasta el 50% cuando se implemente al cien por cien la reserva de vivienda protegida, en caso contrario la prima de edificabilidad será ponderada a dicha implementación.

b) En la edificabilidad global máxima establecida en las unidades de actuación en suelo urbano de uso global residencial delimitadas en el instrumento de planeamiento general se permitirá un incremento del coeficiente de edificabilidad global hasta el 30% cuando se implemente al cien por cien la reserva de vivienda protegida, en caso contrario la prima de edificabilidad será ponderada a dicha implementación.

c) Los incrementos de edificabilidad correspondientes a las referidas primas de edificabilidad no computarán a efectos de las limitaciones referidas al aprovechamiento resultante contemplado en el artículo 124.d de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

d) Los incrementos de aprovechamiento constituirán actuaciones de dotación. No computarán a dichos efectos como edificabilidad residencial las parcelas de equipamientos cuyo uso se destine a residencial acogido a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

e) El uso residencial unifamiliar quedará prohibido en estos ámbitos.

5. Las solicitudes de procedimiento unificado residencial deberán presentarse en el plazo de tres años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo. El plazo previsto en el presente apartado podrá ser ampliado motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis 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. Las personas interesadas podrán presentar los proyectos necesarios para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto Ley

#### **Disposición adicional primera. Declaración de urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas recogidas en este Decreto Ley.**

1. Los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas 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 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 adicional segunda. Determinación del número de viviendas en el planeamiento vigente.**

1. Cuando los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto Ley establezcan simultáneamente un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro limitativo de la edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo edificable, sea aplicará exclusivamente este último a los efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de materialización.

2. El número de viviendas resultante de la aplicación de la edificabilidad máxima no tendrá la consideración de incremento de densidad ni supondrá por sí mismo modificación del planeamiento urbanístico.

3. La aplicación de lo dispuesto en esta disposición adicional será directamente aplicable en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas, sin que resulte exigible la previa modificación del planeamiento urbanístico, ni la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno, siempre que se respeten las restantes determinaciones de ordenación aplicables.

**Disposición adicional tercera. Superficie mínima de las viviendas.**

1. Las viviendas deberán disponer de una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados construidos con una fachada equivalente a un noveno de la superficie útil de la vivienda con un mínimo de tres metros y medio lineales.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer superficies mínimas de vivienda inferiores a la prevista en el apartado anterior.

3. En caso de contradicción con lo dispuesto en este artículo, los instrumentos de planeamiento quedarán desplazados, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

**Disposición adicional cuarta. Ajustes no estructurales en materia residencial.**

1. No tendrán la consideración de modificación de la ordenación estructural ni del modelo territorial definido por el planeamiento general los ajustes que se introduzcan en los parámetros de edificabilidad, densidad, número de viviendas, división de viviendas existentes, altura, tipología edificatoria o superficie mínima de las viviendas, cuando dichos ajustes se justifiquen por razones de interés público vinculadas a la política de vivienda, la regeneración urbana o la adaptación del planeamiento a las necesidades residenciales actuales y no comporten alteración de los sistemas generales ni incremento de aprovechamiento urbanístico estructural.

2. Los ajustes a que se refiere el apartado anterior podrán establecerse mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo o mediante planes especiales, sin necesidad de modificar el planeamiento general.

3. La aprobación de los instrumentos que incorporen los ajustes previstos en esta disposición adicional no requerirá, por sí sola, la tramitación de evaluación ambiental estratégica ordinaria, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

**Disposición adicional quinta. Exención a cesiones de suelo.**

En las actuaciones de dotación que comporten un incremento de edificabilidad no superior al 15%, no será exigible la obtención de nuevas cesiones de suelo

cuando quede debidamente acreditada la suficiencia de las dotaciones públicas existentes de conformidad con lo previsto en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, sin perjuicio de las medidas compensatorias o alternativas exigibles según la normativa básica estatal.

**Disposición adicional sexta. Beneficios fiscales y cargas tributarias.**

Las personas adquirentes, adjudicatarias o promotoras individuales de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente, en los términos establecidos en la normativa tributaria podrán beneficiarse del prorrateo temporal de los beneficios fiscales y cargas tributarias vinculados a su adquisición o adjudicación, siempre que mantengan dicha condición durante un período mínimo de diez años, en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

**Disposición transitoria única. Plazos de suspensión del otorgamiento de licencias.**

Lo establecido en el apartado quinto de la disposición final primera sobre la suspensión del otorgamiento de licencias será de aplicación a los instrumentos de planeamiento cuya suspensión de licencias no haya concluido a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto Ley. En ningún caso resultará de aplicación a suspensiones ya extinguidas por transcurso del plazo máximo establecido en la regulación anterior.

**Disposición final primera. Modificación de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.**

**Uno.** Se da nueva redacción al apartado primero del artículo 89 en los siguientes términos:

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en esta ley.

Asimismo, se podrán autorizar obras de reforma y rehabilitación para uso de vivienda en edificaciones existentes licenciadas o consolidadas por prescripción de acciones siempre que el Plan General o instrumento de planeamiento de aplicación no establezca la necesidad de su desaparición por su total incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento al impedir la ejecución de viales u otras dotaciones públicas previstas en el mismo.

Las edificaciones existentes reformadas o rehabilitadas para uso de vivienda de conformidad con el apartado anterior tendrán la consideración de edificaciones dentro de ordenación a efectos de lo previsto en el artículo 112 de esta ley.

**Dos.** Se da nueva redacción al apartado primero y se añade un apartado 6 al artículo 100 con la siguiente redacción:

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 para uso de vivienda en edificaciones existentes licenciadas o consolidadas por prescripción de acciones siempre que la ficha del sector no establezca la necesidad de su desaparición por su total incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento al impedir la ejecución de viales u otras dotaciones públicas previstas en el mismo.

Las edificaciones existentes reformadas o rehabilitadas para su uso de vivienda de conformidad con el apartado anterior tendrán la consideración de edificaciones dentro de ordenación a efectos de lo dispuesto en el artículo 112 de esta ley.

6. En el suelo urbanizable sectorizado que cuente con ordenación pormenorizada suficiente podrán autorizarse actos de edificación aun cuando no se haya completado la ejecución de las obras de urbanización, siempre que se garantice su ejecución simultánea en los términos previstos en esta ley.

**Tres.** Se añade un nuevo artículo 100 bis. Edificación con ejecución simultánea de la urbanización.

1. Podrán otorgarse licencias de edificación con carácter condicionado en suelo urbanizable sectorizado cuando no se haya alcanzado la condición de solar, siempre que quede garantizada la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

2. La ejecución simultánea se entenderá garantizada cuando el promotor asuma el compromiso de ejecutar las obras pendientes y preste garantía suficiente por su importe total, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

3. La licencia concedida al amparo de este artículo no habilitará la utilización de la edificación hasta la completa finalización y recepción de las obras de urbanización.

**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 ocupación y altura máxima cuando se trate de uso de equipamiento y se justifique por la necesidad concreta a implantar, así como alterar la ocupación en su parámetro porcentual sin alterar los retranqueos a linderos y altura máxima en otros usos distintos del anterior siempre que no suponga una modificación sustancial.

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

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 3 del artículo 153 y se añade un nuevo apartado 6, que quedan redactados con el siguiente contenido:

“3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 de este artículo se extinguirá en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos tres años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de dos años.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido voluntariamente el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación tendrá una duración máxima de tres años.

6. La suspensión de licencias o títulos habilitantes que corresponda de parcelación, edificación o demolición prevista en los apartados anteriores no será de aplicación a los usos residenciales de vivienda protegida, quedando en todo caso las edificaciones dentro de ordenación conforme a las licencias o títulos habilitantes concedidos”.

**Seis.** 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”.

**Siete.** 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”.

**Ocho.** Se modifica la letra g) del apartado 2 del artículo 264 en los siguientes términos:

“g) Instalación de redes energéticas y de comunicaciones, lo que incluye instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo en edificaciones o construcciones, salvo que supongan un impacto en el patrimonio histórico”.

**Nueve.** 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 n.º 3/2026, de 3 de julio, de Vivienda Asequible de la Región de Murcia y de medidas urgentes en materia 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.”

**Diez.** Se adiciona una nueva Disposición adicional novena con el siguiente contenido:

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

1. En las parcelas sin edificar y en los edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda, las terrazas cubiertas no computarán edificabilidad cuando no excedan del 30% de la superficie total de la vivienda.

2. 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.

3. En suelo urbano afectado por hallazgos arqueológicos o paleontológicos 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:

- En Integración, 100% en planta baja y 50% en sótano.
- En cesión de espacio al Ayuntamiento, 100% en planta baja y 75% en sótano.
- 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”.

**Once.** 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.”

**Doce.** Se adiciona una nueva Disposición adicional décima con el siguiente contenido:

“Disposición adicional décima. 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”.

**Disposición final segunda. Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo de Vivienda y Lucha contra la ocupación de la Región de Murcia.**

Se introduce un nuevo artículo 59 nonies, en la Sección 2.ª del Título 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.”

**Disposición final tercera. Modificación del Decreto n.º 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.**

**Uno.** Se modifica la letra b) del artículo 3 que queda redactada en los siguientes términos:

“b) Régimen especial: se podrán calificar en este régimen, las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 5,5 veces el IPREM”.

**Dos.** Se modifica la letra b) del artículo 6.2 que queda redactada en los siguientes términos:

“b) Que las personas adquirentes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio y las arrendatarias, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en España y en caso de que lo sean, que la vivienda resulte inadecuada para sus circunstancias personales o familiares.

Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1.º) Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, con un grado reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%), producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda.

2.º) Situaciones catastróficas.

3.º) Situaciones de violencia de género o de víctima de terrorismo.

4.º) Familias numerosas que adquieran una vivienda mayor por incremento del número de hijos”.

**Disposición final cuarta. Normativa aplicable.**

En lo no previsto en este Decreto Ley a la Vivienda Asequible le será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación, las disposiciones recogidas en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, el 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 y el resto de normativa que le sea de aplicación.

**Disposición final quinta. Desarrollo reglamentario.**

Se autoriza al Consejero para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de este Decreto Ley.

**Disposición final sexta. Entrada en vigor.**

El presente Decreto Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Dado en Murcia, a 3 de julio de 2026.—El Presidente, Fernando López Miras.—  
El Consejero de Infraestructuras y Desarrollo Territorial, Jorge García Montoro.