I. Comunidad Autónoma

1. Disposiciones Generales

Consejo de Gobierno

4627 Decreto-Ley n.º 3/2025, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística.

Preámbulo

I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II

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

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

En este capítulo se recogen las definiciones de los modelos de vivienda conocidos como coliving y cohousing para atender las necesidades habitacionales de las personas mayores o con discapacidad y de los jóvenes, siempre en régimen de alquiler o canon y se introduce una nueva figura, la "Vivienda Asequible de la Región de Murcia".

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

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

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

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

Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. En este segundo título también se introducen nuevas disposiciones adicionales, en concreto la disposición adicional sexta, séptima y octava que regulan el cómputo de edificabilidad en situaciones singulares, la creación de la Plataforma urbanística digital y la invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Con el objetivo de agilizar y coordinar la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se introducen los artículos 16 bis, ter, quater, quinquies, sexies y septies, que regulan la actuación del Panel de impulso urbanístico como órgano de coordinación en la emisión de informes sectoriales evacuados para la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico de competencia de la Administración Regional. Por último se introduce el artículo 228 bis que regula la implementación del uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados sujeto al cumplimiento de una serie de condicionantes.

El tercer capítulo lo conforman los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. En él se contemplan medidas urbanísticas de carácter transitorio, acotadas temporalmente, encaminadas a facilitar el incremento de la oferta de suelo para uso habitacional y condicionadas a la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Así, se regulan determinados regímenes especiales: régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina; régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva y régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados. Con la misma finalidad, se regulan dos tipos de primas de edificabilidad: la prima de edificabilidad y la prima de edificabilidad, en caso de afección por restos arqueológicos. También se regula la compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas y se introducen medidas que flexibilizan los parámetros urbanísticos, respecto a la rehabilitación de edificaciones y urbanizaciones no terminadas, siempre y cuando la mitad de dichas viviendas estén acogidas a algún régimen de protección.

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

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

III

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

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

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

IV

El Decreto Ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F.3), subvenir a 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 concurran» (STC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6).

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

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

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

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

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

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

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

V

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

En cumplimiento de los principios de eficacia y proporcionalidad, las medidas contempladas en esta norma se ajustan a la finalidad que pretende conseguirse mediante este instrumento que conllevará un impulso de la actividad edificatoria en materia habitacional, protegerá el derecho constitucional a la vivienda e incrementará el bienestar de los administrados.

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

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

En su virtud, en uso de la autorización conferida por el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 2 de octubre de 2025.

Dispongo

Capítulo I

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

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

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

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

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

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

"Artículo 22. Definición.

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

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

"Artículo 24. Clases de viviendas protegidas

1. Las viviendas protegidas, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir las personas interesadas en el acceso a la ocupación legal de

la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:

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

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

b) Vivienda asequible de la Región de Murcia.

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

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

Cuatro. Se suprime el artículo 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nueve. Se añade un nuevo artículo 59 nonies en la Sección 2.ª del Capítulo 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."

Capítulo II

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

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

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

"Artículo 16 bis. Panel de impulso urbanístico.

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

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

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

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

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

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

2. Asimismo, será el órgano encargado de:

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

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

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

Se podrán sujetar a coordinación intersectorial los procedimientos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 16 sexies. Composición del Panel de impulso urbanístico.

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

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

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

- Vivienda.

- Costas

- Patrimonio cultural.

- Salud.

- Carreteras.

- Las demás materias con incidencia territorial que establezcan las leyes.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 16 septies. Organización del Panel de impulso urbanístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"2. Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

c) Crear o suprimir vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público; así como suprimir, a iniciativa pública, los viarios públicos secundarios ya existentes por no ser necesarios para

la accesibilidad a las parcelas colindantes, debiendo actuarse en este caso por manzanas completas y justificando la no afección al tráfico viario que se mantenga.

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

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

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

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

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

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

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

Ocho. Se suprime el apartado 1 del artículo 169.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento podrá iniciarse a instancia de persona interesada, con la presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de las obligaciones de conservación, rehabilitación, edificación o demolición en plazo sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos en virtud del derecho

de información establecido en la legislación estatal de suelo; o bien de oficio por el ayuntamiento ante los incumplimientos referidos, en particular ante el incumplimiento de los plazos establecidos para atender el deber de edificar en los términos recogidos en el artículo 235.1 de esta ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"2.a. Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo anterior sea superior al límite máximo del deber de conservación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo110.3".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Municipios con población menor a 5.000 habitantes.

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

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

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

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

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

a) En Integración, 100% en planta baja y 50% en sótano.

b) En cesión de espacio al Ayuntamiento, 100% en planta baja y 75% en sótano.

c) En conservación enterrada, 50% en dicho sótano.

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

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

"Disposición adicional séptima**.** Plataforma urbanística digital.

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo III

Medidas en materia de vivienda y ordenación urbanística

Artículo 3. Rehabilitación de edificaciones no terminadas.

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

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

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

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

2. En las edificaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación con destino a viviendas en los términos del apartado siguiente, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.

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

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

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

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

Artículo 4. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

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

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

b) En las que la ejecución de las obras de urbanización se hubiera interrumpido más allá del plazo fijado para su terminación, sin que se haya

declarado el incumplimiento por el promotor de los deberes urbanísticos, ni tampoco la Administración urbanística haya acordado la subrogación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario de oficina será de aplicación desde la entrada en vigor de este decreto ley en los términos del apartado 6 y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de compatibilidad con zonas inundables, habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

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

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

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

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

Artículo 6. Régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

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

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

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino

específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Las solicitudes de licencia en la parcela de los hallazgos deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Se podrá situar parte de esta prima con las alineaciones vigentes en una única planta por encima del número máximo de plantas y altura de cornisa mediante título habilitante sin necesidad de tramitar instrumento de planeamiento para reordenación volumétrica, sin perjuicio de los informes que en su caso deba realizar el organismo competente en materia de protección cultural. Únicamente una vez acreditada su terminación se admitirá la solicitud de licencia para materializar la prima restante en la misma área urbana homogénea, con idénticas posibilidades respecto a alineaciones y alturas, en el plazo de 7 años desde la solicitud inicial. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición final. Entrada en vigor.

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

Dado en Murcia, a 2 de octubre de 2025.—El Presidente, por sustitución, la Consejera de Política Social, Familias e Igualdad, María Concepción Ruiz Caballero.—El Consejero de Fomento e Infraestructuras, Jorge García Montoro.

D.L. MU-395/1985 - ISSN: 1989-1474