



Medidas en vivienda y desarrollo urbano sostenible

Decreto Ley de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de Vivienda e Infraestructuras

23 ABRIL DE 2020

Introducción

El impacto que la pandemia del coronavirus va a ocasionar en la economía es aún difícil de calcular, pero todos los expertos económicos prevén que será de enorme magnitud. El Fondo Monetario Internacional (FMI) anticipa una contracción del 8 por ciento de la economía española en el año 2020, mientras que el Banco de España calcula una caída del PIB de hasta el 13,6 por ciento por el efecto de la pandemia.

El Gobierno de la Región de Murcia, al igual que ha hecho durante la gestión de la crisis sanitaria, va a actuar con anticipación y de forma decidida, ambiciosa y valiente para minimizar el impacto de la crisis y para salir de ella cuanto antes.

Se adoptarán todas las medidas que hagan falta, por **extraordinarias** que parezcan, para dar una respuesta a esta situación **excepcional**.

A nadie se le escapa que el sector privado tendrá que jugar un papel muy destacado en la recuperación, puesto que a día de hoy son los únicos capaces de generar la actividad necesaria que tire de la economía para sacarla de la crisis que se nos avecina. **No saldremos de esta crisis si no salen las empresas.**

Para ello, tenemos la obligación de facilitar al máximo la actividad empresarial y eliminar esos obstáculos que dificultan las iniciativas privadas, ralentizan sin motivo la actividad y demoran la creación de empleo.

1. Impacto en vivienda

La crisis del coronavirus puede causar un fuerte impacto en la economía familiar y suponer la pérdida de ingresos a muchísima población, sobre todo a trabajadores (especialmente a trabajadores temporales) y autónomos.

En la anterior crisis, ello desembocó en una oleada de impagos de alquileres e hipotecas, con los consiguientes procesos de lanzamiento y desahucio.

Si algo nos ha demostrado esta crisis es la importancia para las familias de disponer de un HOGAR.

Estamos hoy obligados a tratar de evitar a toda costa que se reproduzca ese escenario.

Para ello habilitamos un conjunto de medidas destinadas a garantizar que todos los ciudadanos tienen un hogar a su alcance:

- **Simplificamos y agilizamos el proceso de calificación de vivienda protegida** para garantizar que hay viviendas disponibles para todo aquel que lo necesite
- **Convertimos en propietarios a aquellos inquilinos de viviendas sociales que llevan 25 años pagando religiosamente el alquiler.**
 - Sean titulares de pleno derecho de su hogar, por el que han luchado tantos años y han pagado, con tanto esfuerzo, sus recibos.
 - Este requisito se reduce a 10 años para mujeres víctimas de violencia de género o terrorismo, mayores de 65 años, desempleados de larga duración mayores de 50 años, familias con una persona con discapacidad, numerosas o monoparentales
 - Liberarles del pago mensual del alquiler, un dinero que podrán dedicar a otras necesidades básicas.
 - Con ello les damos un cimiento que les puede servir de apoyo para abandonar la situación de vulnerabilidad.

- **Se amplía al máximo el abanico de las políticas de fomento del alquiler**, facilitando los procesos para implantarlas y agilizando los sistemas de mediación social y asignación.
- **Damos la máxima prioridad a las ayudas al alquiler del Estado**, tanto a las de años anteriores pendientes de resolver por excesos burocráticos, como las que sacamos ahora.
 - Hemos aprendido de las anteriores convocatorias para hacer éstas mucho más ágiles con el único objetivo de conceder de manera rápida el dinero a los inquilinos.
- **Se potencia el Servicio de Mediación y Orientación Hipotecaria** que tan buenos resultados ha dado, en particular en situaciones de sobreendeudamiento, eliminando comisiones que eran inoperantes en estos episodios que requieren acción rápida. Así si conseguiremos el verdadero desahucio cero.
- Subvenciones públicas que ayuden a los colectivos más vulnerables que no tienen un hogar y viven en chabolas

2. Principales medidas en vivienda

1. Agilización y simplificación del proceso de calificación de vivienda protegida y fomento de su construcción. *(artículo 22.2 y 22.3, artículo 25.2 y 33)*

Se acelera el acceso de las familias a una vivienda protegida al simplificar la tramitación administrativa para su ocupación. Se reduce al menos 4-5 meses el trámite de calificación definitiva de vivienda protegida al **equiparlo a la cédula de primera ocupación.**

Se flexibiliza la venta de las viviendas protegidas al precio de mercado pasados el plazo de 10 años de protección.

Fomenta la construcción y venta de viviendas protegidas al desvincular la protección de la vivienda a la del suelo sobre la que se construye. La vivienda será protegida durante un plazo de 10 años, a continuación se podrá desclasificar para poder ser vendida por sus propietarios, pero el suelo mantendrá su finalidad.

2. Se garantiza la propiedad de la vivienda a los usuarios de viviendas sociales que llevan varias décadas cumpliendo los requisitos y están al corriente de pagos. *(artículo 38, 41, 43)*

Ayudamos a las familias vulnerables, residentes de viviendas sociales de la Comunidad, para que **puedan ser propietarios de pleno derecho de su casa por la que llevan pagando el alquiler durante años.** De este modo, les ayudamos a romper la barrera de la vulnerabilidad, mejorar su calidad de vida y a que puedan destinar la cuantía del alquiler a otras necesidades básicas.

Se beneficiarán las **familias, inquilinas de las viviendas sociales durante 25 o más años**, que estén al corriente de pago o **tengan un contrato de más de 10 años de antigüedad.**

Apoyamos a las personas más débiles para que resistan mejor la dura situación: mayores de 65 años, desempleados mayores de 50 años, familias numerosas, familias con

hijos con discapacidad y a un padre o madre con uno o más hijos a su cargo. Como novedad **se incluyen mujeres víctimas de violencia machista y a víctimas del terrorismo.**

3. Se amplía el abanico de posibilidades de políticas de potenciación del alquiler de viviendas. (artículo 51)

La Comunidad fomentará y potenciará el alquiler de viviendas, utilizando todas las medidas posibles, agilizando los procesos para implantarlo.

4. Se agiliza el sistema de mediación social en el alquiler de viviendas. (artículo 56)

Se agiliza la aportación de hogares en régimen de alquiler, a las personas más débiles y en riesgo de desahucio con el fin de atender en el menor tiempo posible sus demandas.

La iniciativa consiste en acelerar la adquisición de viviendas vacías para ponerlas a disposición de estos colectivos.

5. Se potencian las funciones del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria como coordinador de los procedimientos de mediación para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento. (artículo 59ter.2, 3 y 6)

El Servicio asumirá la coordinación de los procedimientos de mediación para resolver situaciones de sobreendeudamiento, teniendo en cuenta su experiencia, profesionalidad y el éxito de sus intervenciones.

Si durante el mismo, se inicia un procedimiento concursal se comunicará directamente al servicio para dar por concluido el proceso de mediación.

6. Simplificamos los trámites para que las personas que lo necesiten puedan acceder de manera más rápida a una vivienda de alquiler social. (artículo 59 quater.8)

Deja de ser requisito imprescindible la inscripción previa en ningún registro para poder acceder a una vivienda en régimen de alquiler social, atendiendo a su situación personal y económica.

Los interesados tan solo deberán de acudir a los servicios sociales de los Ayuntamientos para solicitar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler social, que se la podrán dar sin más obstáculo previo.

7. Se agiliza el funcionamiento del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda en situaciones de sobreendeudamiento.

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria presta un servicio integral a las familias en riesgo de desahucio y se le da la capacidad de actuar de forma rápida en situaciones de sobreendeudamiento, sobre todo cuando hay riesgo de lanzamiento o desahucio inminente.

8. Simplificamos los trámites para que las personas que lo necesiten puedan acceder de manera más rápida a una vivienda protegida. (*disposición transitoria segunda*)

Transparencia y difusión de información de todas las promociones de vivienda protegida a los interesados.

Deja de ser requisito imprescindible la inscripción previa en ningún registro para poder acceder a una vivienda protegida, porque la mayoría de demandantes de este tipo de viviendas desean comprar en un municipio o zona determinada. Es más ágil acudir directamente a los promotores de las mismas o a las corporaciones municipales.

Los interesados podrán tener acceso a la información de todas las promociones de vivienda protegida en la Región.

3. Impacto para el desarrollo urbano sostenible

Nos encontramos en una situación excepcional que requiere la adopción de medidas extraordinarias.

Ahora más que nunca hay que agilizar los procesos administrativos para que las empresas puedan desarrollar su actividad económica y garantizar tanto los puestos de trabajo como su continuidad

Para ello se modifica la Ley del Suelo para:

- Clarificar los regímenes transitorios en suelos urbanizables sin sectorizar o suelos no urbanizables para que puedan acoger actividades como la implantación de placas solares u otros
- Permitir que se puedan otorgar licencias de edificación al tiempo que se tramitan los estudios de detalle
- Se implementan medidas de ecoeficiencia en el planeamiento y sus instrumentos de desarrollo. Se aclaran los supuestos de tramitación ambiental para determinados instrumentos de planeamiento.
- Se flexibilizan tiempos de tramitación y se amplía el uso de la declaración responsable en las licencias de edificación

En definitiva, solo saldremos de esta crisis si no salen los empresarios, así que es nuestra obligación agilizar su gestión con plenas garantías jurídicas y medioambientales.

4. Principales medidas para el desarrollo urbano sostenible

1. Introducción de la sostenibilidad y la protección medioambiental como un elemento fundamental de la actividad administrativa en materia urbanística (*artículo 5*)

Se impulsan herramientas jurídicas y urbanísticas para crear espacios saludables, ciudades respetuosas con el medio ambiente y la salud de las personas, y que sean capaces de aprovechar los recursos naturales para hacer frente a los fenómenos medioambientales (Soluciones Basadas en la Naturaleza). La ordenación del territorio y el urbanismo deben ser herramientas sensibles a la sostenibilidad y a la ecoeficacia, como elementos fundamentales para el desarrollo de nuestra región.

2. Se agiliza los procedimientos de ordenación y planeamiento urbanístico al eliminar duplicidades en la consulta y participación a organismos. (*artículo 14, supresión artículo 15, modificación artículos 42.2, 65.2, 68, 70.2 y 161.2*)

Los organismos que integran la Comisión de Política Territorial (representantes de todas las Consejerías, la Federación de Municipios y el Estado) **ya participan en los procesos de información** de los instrumentos regulados por esta ley en todo aquello que les afecta, incluido el procedimiento de evaluación ambiental. Por tanto carece de sentido que informen dos veces, antes y después de la aprobación de los planes.

La participación consultiva ya lo hace el Consejo Asesor de Política Territorial.

Esta Comisión hasta la fecha solo ha servido para dilatar los plazos, y se ha comprobado sobradamente durante estos cinco años de aplicación.

3. Se proporciona competencia a los Ayuntamientos para la elaboración de los Planes de Ordenación de Playas. (*artículo 53.1*)

Se proporciona competencia a los ayuntamientos para la elaboración de planes de ordenación de playas, que son quienes gestionan realmente estos espacios. La Consejería podrá también seguir elaborándolos en caso necesario.

4. Se amplía el régimen transitorio en suelos urbanizable sectorizado y sin sectorizar. *(artículo 100.2 y artículo 101.1)*

Se trata de una medida que agiliza el desarrollo de las herramientas urbanísticas y la inversión empresarial en un momento de especial necesidad y urgencia en el suelo urbanizable sin sectorizar.

Se impulsa la velocidad del desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar al introducir un nuevo régimen transitorio de edificación igualándolo al ya existente en el suelo urbanizable sectorizado y ampliando supuestos en este último.

5. Se incluyen las instalaciones de producción de energía renovable en el régimen transitorio en suelo urbanizable sin sectorizar. *(artículo 101.3)*

Las instalaciones de energía renovable son novedosas y no están contempladas en la mayoría de los instrumentos de planeamiento vigentes. Son muy necesarias para contribuir al necesario desarrollo sostenible de nuestra sociedad y su mejor acomodo se encuentra en este tipo de suelos.

En las últimas décadas se ha puesto de manifiesto la necesidad de buscar nuevas fuentes de energía más ecoeficaces y respetuosas con el medio ambiente. La Región de Murcia tiene el privilegio de contar con más de 3.000 horas de sol al año, por lo que somos un lugar idóneo para la implantación de una energía alternativa como la solar de una manera decidida. El suelo más adecuado para estas instalaciones son los no urbanizados.

Se trata de tener mecanismos que favorezcan su implantación y la inversión en la Región de esta clase de energías alternativas para convertirnos en uno de los mayores productores a nivel nacional.

6. Se definen los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios *(artículo 113)*

Se define el Estudio de Detalle como instrumentos complementarios, un instrumento más ágil de ordenación de pequeñas actuaciones urbanísticas, para no obligar a hacer un documento mucho más complejo en actuaciones de pequeña entidad.

7. Se implementan medidas ecoeficaces en el planeamiento y en sus instrumentos.
(artículo 117.1, artículo 124, artículo 128)

Debido a la situación climática en el mundo y a que estamos en emergencia climática (declarada por el Gobierno nacional), implementamos políticas ecoeficaces desde el urbanismo para los nuevos desarrollos urbanísticos y las zonas urbanas consolidadas en toda la Región, como ya se hizo en el Decreto Ley del Mar Menor 2/2019 de 26 de diciembre.

Estas medidas dan respuesta a la realidad climática y ambiental actual con el fin de adaptar nuestras ciudades y nuestro crecimiento urbanístico con la implementación de nuevos sistemas tecnológicos desde el punto de vista de la ecoeficiencia, para aprovechar mejor los escasos recursos hídricos en nuestra Región, combatir contra fenómenos climatológicos.

Para ello, promovemos las denominadas Soluciones Basadas en la Naturaleza (SNB) como estrategia para la renaturalización de las ciudades y mejorar sus condiciones de vida.

8. Se facilita la gestión y desarrollo del planeamiento modificando la consideración de reajuste del planeamiento. *(artículo 123, artículo 128 y artículo 147)*

Agiliza la realización de pequeños cambios en herramientas de planeamiento.

Para hacer más ágil la gestión urbanística, se introduce la posibilidad de que el planeamiento de desarrollo pueda reajustar la delimitación de sectores sin la necesidad de que tenga que ser tramitada como una modificación de Plan General, siempre que se motive la necesidad y se justifique adecuadamente.

9. Se compatibiliza la tramitación del Estudio de Detalle con la obtención de la licencia de edificación. *(artículo 166)*

Se compatibiliza la tramitación simultánea del estudio de detalle con la tramitación de la licencia de edificación, de esta forma se agiliza los dos procesos en paralelo para no solapar tiempos en la tramitación.

10. Se concreta el papel de la administración autonómica en la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo. *(artículo 164 y artículo 166)*

Se aclara el papel que juega la Administración autonómica en la fase final de la tramitación de los instrumentos de desarrollo, para evitar incertidumbres y conflictos administrativos. Proporciona seguridad jurídica.

Aprobado definitivamente el instrumento, la Administración regional simplemente lo archivará.

11. Se modifican la consideración de modificación estructural del planeamiento y su tramitación, así como la definición de modificaciones sustanciales. *(artículo 168 y artículo 173)*

La tramitación de algunas de las modificaciones estructurales de los planes generales puede suponer un camino más largo y complejo que la propia tramitación de un Plan, al tener que ser aprobadas por Consejo de Gobierno mientras que un plan es aprobado directamente por el consejero.

Así se modifica para que todas las modificaciones estructurales de planeamiento general sean tramitadas con el mismo procedimiento que el propio instrumento.

Además para que una modificación sea considerada estructural se aumenta del 20 % al 30 % la cuantía del objeto de modificación de los supuestos en la ley.

12. Se aclara el trámite de las Actuaciones de Dotación. *(artículo 193)*

Se aclara que las modificaciones en suelo urbano consolidado se tiene que tramitar mediante planes especiales de ordenación urbana y no como modificación estructural de sistema general. Se agiliza esta tramitación tan importante para la adaptación de nuestro suelo urbano consolidado que, además, se puede convertir en un importante motor económico al poner en valor suelos públicos difíciles de utilizar a día de hoy.

13. Flexibilización de las licencias urbanísticas, ampliación de supuestos para los títulos habilitantes. *(artículo 264)*

Se amplían los supuestos para el uso de la declaración responsable en los títulos habilitantes, para hacerla extensiva a pequeños cambios de uso, a edificios de nueva planta

no residenciales ni de uso público de gran sencillez, o a intervenciones muy puntuales en edificios catalogados, salvaguardando el objeto de su catalogación.

Es una **clara apuesta por la agilización** para la regeneración de la economía con un instrumento directo, ágil y eficaz, como ha demostrado la aplicación de la ley en estos cinco años.

14. Se aclara el trámite ambiental ordinario o simplificado, así como las modificaciones menores. (*Disposición adicional quinta*)

Se aclara qué instrumentos o herramientas urbanísticas o territoriales están sometidos, a priori, a una evaluación ambiental simplificada o a una evaluación ambiental ordinaria según lo establecido en la legislación vigente. Evita dispersión de interpretaciones y proporciona seguridad jurídica.

También se definen las modificaciones menores para el trámite ambiental.

Por último, para los instrumentos de planeamiento urbanístico objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, podrá delegarse el ejercicio de las competencias como órgano ambiental en los ayuntamientos.