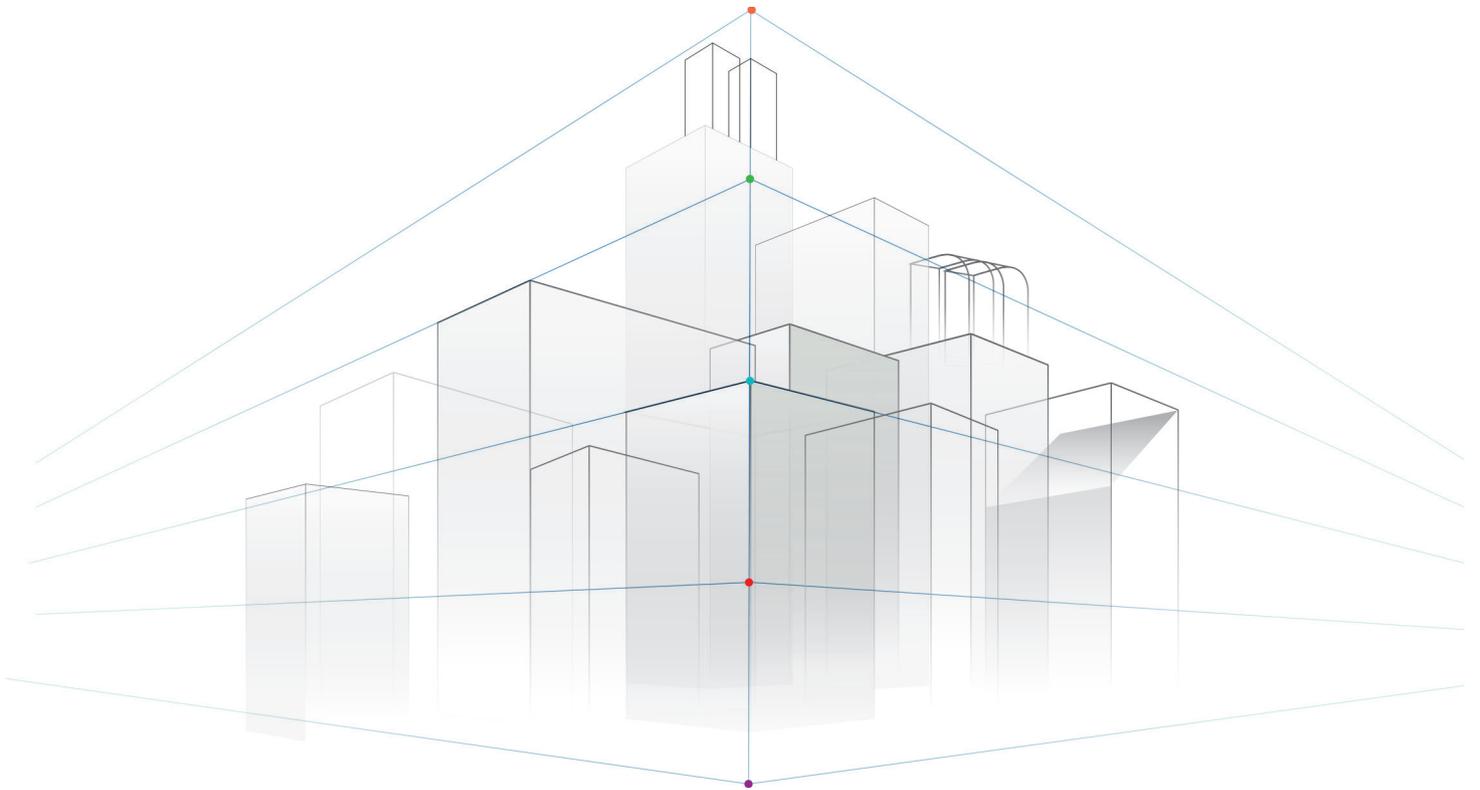


# LIBRO BLANCO DE LA CONSTRUCCIÓN



2015 - 2025

## **Edición**

Consejería de Fomento e Infraestructuras del Gobierno de la Región de Murcia

Consejero, Francisco Martín Bernabé Pérez

Secretaria General, Yolanda Muñoz Gómez

Directora General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, Nuria Fuentes García-Lax

Subdirector General de Ordenación del Territorio, Antonio A. Clemente García

Subdirectora General de Vivienda, Catalina Simón García

Subdirectora de la Oficina para la Gestión Social de la Vivienda, Elena Mateos Jorge

Director General de Carreteras, José Antonio Fernández Lladó

Subdirectores Generales de Carreteras, José Antonio Guijarro Gallego y Luis García González

Director General de Transportes, Costas y Puertos, Salvador García-Ayllón Veintimilla

Subdirector General de Transportes y Logística, Francisco Javier Zapata Martínez

Subdirectora General de Costas y Puertos, María Josefa Dólera Arráez

Jefe de Gabinete del Consejero, Juan Pablo Caballero Corbalán

Asesor Técnico, Luis Francisco Lorente Rodríguez

Jefa de Prensa y Protocolo, Miriam Martínez Martínez

**Depósito legal:** DL-410-2016

**ISBN:** 978-84-87138-76-8

## AUTORES

- Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
- Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Murcia
- Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Murcia
- Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Murcia
- Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Murcia
- Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Murcia
- Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Murcia
- Colegio Oficial de Diseñadores de Interior y Decoradores de la Región de Murcia
- Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia
- Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia
- Federación de Municipios de la Región de Murcia
- Universidad Politécnica de Cartagena (UPCT)
- Universidad Católica San Antonio de Murcia (UCAM)
- Confederación Regional de Organizaciones Empresariales de Murcia (Croem)
- Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (Frecom)
- Federación Regional de Empresarios del Metal de Murcia (Fremm)
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia (Apirm)
- Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria de la Región de Murcia (Aegi)
- Asociación de Empresas de Medio Ambiente de la Región de Murcia (Aema-RM)
- Asociación Agraria de Jóvenes Agricultores de la Región de Murcia (Asaja)
- Comité de Entidades de Representantes de Personas con Discapacidad de la Región de Murcia (Cermi-RM)
- Federación de Asociaciones Murcianas de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (Famdif/Cocemfe Murcia)
- Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia

## UNA OPORTUNIDAD ÚNICA PARA CONQUISTAR EL FUTURO

La Región de Murcia ha decidido ponerse manos a la obra. El sector de la construcción sigue viviendo momentos muy difíciles, pero en lugar de continuar lamiéndonos las heridas, los murcianos hemos decidido dar un paso adelante y ponernos a construir el futuro. Paso a paso, ladrillo a ladrillo, pero con el propósito firme y decidido de posicionar el sector constructivo regional en las mejores condiciones para afrontar los próximos tiempos con moderado optimismo y convencidos de que solo es nuestras manos está el conseguirlo.

La crisis ha sido brutal, y sus consecuencias devastadoras, no vamos a negar la evidencia a estas alturas. Y lo cierto y verdad es que todos somos conscientes de que en el pasado se cometieron errores, que hubo excesos y que las equivocaciones nos llevaron a esa coyuntura que algunos dieron en llamar la “burbuja inmobiliaria”. Pero no se trata hoy de buscar culpables, al contrario, pues lo único que debe preocuparnos en este momento es aprender de los desaciertos del pasado y fijar las bases que permitan recuperar y estabilizar a la construcción como un sector absolutamente clave para la economía.

A este respecto, debemos recordar que los estudios económicos más solventes coinciden de forma unánime en la necesidad de que nuestro sector tenga un peso específico importante, situado entre el 9 por ciento y el 10 por ciento del PIB, para que un país o una región tengan una economía saludable. Hoy, en Murcia, apenas rozamos el 6 por ciento, cuando hace una década superaba el 13 por ciento. Así pues, la conclusión parece obvia: ni tanto como antes, ni tan poco como ahora, sino que debemos buscar el equilibrio en el término medio, que es donde suele residir la virtud.

Y fruto de ese convencimiento ha sido la elaboración de este Libro Blanco de la Construcción de la Región de Murcia, compendio que nace con el carácter de pionero en España y que tiene la legítima pretensión de establecer la hoja de ruta, el camino, que deberá seguir el sector a lo largo del periodo 2015-2025.

Cierto es que algunos de sus objetivos pueden verse hoy en día un poco lejanos aún, pero no es menos verdadero que sin ambición no hay avance posible. Y que si todos estamos convencidos de que las medidas e iniciativas a implementar son las contenidas en este manual, no otra cosa es lo que debemos desarrollar y por lo que tenemos que luchar a lo largo de los dos próximos lustros.

Y cuando digo todos, no es una frase hueca. El primer gran mérito de este texto es que ha nacido del consenso de todos aquellos que han mostrado interés, por unas u otras razones, en ser partícipes

de su elaboración. No se han cerrado las puertas a nadie y a todo el mundo se ha escuchado, siendo las propuestas que recogen sus más de trescientas páginas fruto del diálogo y consenso alcanzado sobre las mismas.

Han sido necesarios un año de intensa labor y cerca de medio centenar de reuniones para llegar en forma de texto a la meta que nos marcamos hace ahora doce meses, pero creo honestamente que el esfuerzo ha merecido la pena. Por eso, mi gratitud y reconocimiento a las veintitrés instituciones que han puesto lo mejor de su conocimiento al servicio de esta obra, con generosidad y sin escatimar tiempo en momento alguno, convencidos de que estábamos trabajando por algo que merecía -que merece- la pena.

Así pues, sirvan estas siguientes líneas para citar una a una, a modo de humilde pero sentido reconocimiento, a las entidades que han llevado a cabo tan ingente tarea: los colegios profesionales de Arquitectos; Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos; Ingenieros Industriales; Ingenieros Agrónomos, Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación; Ingenieros Técnicos Industriales; Ingenieros Técnicos de Obras Públicas y Obras Civiles; Agentes de la Propiedad Inmobiliaria; Administradores de Fincas y Diseñadores de Interior y Decoradores; la Federación de Municipios de la Región de Murcia; la Universidad Politécnica de Cartagena, la Universidad Católica de San Antonio de Murcia; la Confederación de Organizaciones Empresariales de la Región de Murcia, la Federación Regional de Empresas de Construcción; la Federación Regional de Empresas del Metal; la Asociación de Promotores Inmobiliarios; la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria de la Región de Murcia; Asociación de Empresas de Medio Ambiente de la Región de Murcia; la Asociación Agraria de Jóvenes Agricultores de la Región de Murcia; el Comité de Entidades de Representantes de Personas con Discapacidad de la Región de Murcia; la Federación de Asociaciones Murcianas de Personas con Discapacidad Física y Orgánica y , por supuesto, el personal de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, en particular de las Direcciones Generales de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda y de Carreteras, que se han encargado de coordinar de forma impecable el desarrollo y buen fin de los trabajos.

Es decir, como se puede constatar de la simple lectura de dicha relación, una nómina que apabulla, no ya por la abrumadora cantidad, sino sobre todo por la calidad -humana y profesional- de los colectivos que se han implicado a fondo en que el Libro Blanco de la Construcción se haya convertido en una realidad. Desde mi punto de vista, su coautoría y respaldo explícito a cuanto en estas páginas se propone es la mejor garantía de que, más allá de cambios políticos, los responsables públicos de cada momento deben tener claros cuales son los pasos a seguir y el iter que el sector se ha propuesto recorrer de la mano de la Administración.

Desde el Gobierno Regional que preside Pedro Antonio Sánchez nuestro grado de compromiso es total y absoluto con la construcción. Creemos en ella y en los magníficos profesionales que en la misma trabajan: personas preparadas, honestas y sobradamente capaces de sacar adelante a sus empresas y a sus familias, creando prosperidad y empleo a través de los múltiples oficios y actividades vinculadas, de forma directa o indirecta, al noble arte de construir.

Ayudarles para que vuelvan a crear riqueza de una forma importante es nuestra tarea y en ese empeño vamos a perseverar en los próximos tiempos. El pasado año ya dimos dos pasos capitales que contaron con el aplauso general del sector: las nuevas leyes del Suelo y de la Vivienda de la Región de Murcia han marcado un positivo punto de inflexión en la realidad legislativa de nuestra Comunidad Autónoma, pues ambas han traído seguridad jurídica y modernidad a un ámbito que lo venía reclamando desde hace tiempo.

Por eso el futuro, es decir, el contenido de este Libro Blanco, lo hemos diseñado de una forma global y con carácter transversal, tratando todos los temas e interrelacionando los unos con los otros para abordar todas las perspectivas posibles con ánimo positivo y en clave de conseguir que el necesario crecimiento económico sea siempre sostenible, accesible y respetuoso con el entorno y el medio ambiente, tal y como corresponde a una nación europea del siglo XXI.

Les invito a que lo lean, les aseguro que no se sentirán defraudados. A lo largo de sus cinco capítulos, dedicados al planeamiento territorial y urbanístico, a la vivienda, a la obra pública, a la calidad constructiva y a la accesibilidad, podrán comprobar como las ideas están muy claras en la construcción murciana. Y eso es un lujo que no estamos en condiciones de desaprovechar.

Dice el refrán que el movimiento se demuestra andando. Pues bien, ha llegado el momento de ponerlo en práctica. Empecemos a mover los pies. Paso a paso. Sin prisa, pero también sin pausa. Tenemos por delante una oportunidad única para conquistar el futuro. Y estoy absolutamente convencido de que, con el apoyo de todos, lo vamos a lograr.

Gracias a todos por la atención prestada y sean bienvenidos a nuestro Libro Blanco. Sean bienvenidos al futuro de la Construcción en la Región de Murcia.

Francisco M. Bernabé Pérez  
Consejero de Fomento e Infraestructuras

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| <b>1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.</b>  | 19 |
| <b>I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.</b>   | 21 |
| <b>I. A. EL MARCO LEGISLATIVO.</b>  | 21 |
| - Propuestas para la revisión legislativa.  | 22 |
| - Principios inspiradores y fines específicos de la revisión.   | 22 |
| - Objetivos específicos de la LOTURM.   | 22 |
| - Cambios más significativos introducidos en la LOTURM.   | 23 |
| • En relación con la <b>Ordenación del Territorio.</b>  | 23 |
| • En relación con el <b>Régimen Urbanístico del Suelo.</b>  | 23 |
| • En relación con el <b>Planeamiento Urbanístico.</b>   | 24 |
| • En relación con la <b>Gestión Urbanística.</b>  | 25 |
| • En relación con la <b>Intervención y Protección de la Legalidad.</b>  | 26 |
| <b>I. B. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.</b>   | 26 |
| - Estrategias Territoriales:  | 26 |
| • El marco Europeo.   | 26 |
| • El marco Regional.  | 27 |
| • Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia.  | 27 |
| • Estrategia de Gestión Integrada del Mar Menor y su entorno.   | 28 |
| - Instrumentos de Ordenación del Territorio:  | 28 |
| • Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.   | 28 |
| • Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.  | 29 |
| • Directrices y Planes de Ordenación Territorial del Noreste; del Altiplano; del Río Mula, Vega Alta y Oriental de la Región de Murcia. | 29 |
| • Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Guadalentín.   | 29 |
| • Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Área Metropolitana de Murcia.  | 30 |
| - Estudios Territoriales.   | 30 |
| - El Sistema Territorial de Referencia: SitMurcia.  | 31 |
| - Logística e Infraestructuras.   | 31 |
| <b>I. C. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.</b>  | 33 |
| - Planeamiento General Municipal:   | 34 |
| • Adaptación del planeamiento general a la Ley del Suelo.   | 34 |
| • Adaptación del planeamiento general a la LOTURM.  | 34 |
| • Cuantificación de suelos en planeamiento general.   | 34 |
| • Análisis del Planeamiento General Municipal.  | 35 |
| • Previsiones de suelo edificable en el planeamiento general.   | 36 |
| • Previsiones de nuevos desarrollos residenciales en el planeamiento general.   | 37 |
| - Planeamiento de desarrollo:   | 39 |
| • Planes Parciales Residenciales:   | 39 |
| o Planes parciales residenciales tramitados (2001-2014).  | 39 |
| o Planes parciales por municipios.  | 40 |
| o Planificación anual de viviendas.   | 41 |
| • Planes Parciales de Actividad Económica:  | 41 |
| o Planes parciales residenciales tramitados (2001-2014).  | 42 |
| o Planes parciales por municipios.  | 42 |

|  |           |
|--|-----------|
| -Disponibilidad de suelo residencial e industrial:   | 43        |
| • Suelo residencial:   | 43        |
| o La producción de viviendas.  | 43        |
| o La oferta residencial del planeamiento urbanístico.  | 43        |
| o La demanda del mercado residencial.  | 44        |
| o El techo poblacional.  | 45        |
| o Vivienda principal, secundaria y vacía.  | 46        |
| o El stock de viviendas.   | 48        |
| o Geoportal de información de vivienda: SivMurcia.   | 48        |
| • Suelo de actividad económica:  | 48        |
| o La producción de suelo de actividad económica.   | 48        |
| o La oferta de suelo para actividad económica en el planeamiento urbanístico.                                      | 50        |
| o La demanda de suelo para actividad económica.  | 51        |
| o Los límites del crecimiento económico.   | 51        |
| • Gestión de suelo y legalidad urbanística.  | 52        |
| <b>II. OBJETIVOS.</b>  | <b>53</b> |
| -Objetivos generales.  | 53        |
| -Objetivos específicos.  | 53        |
| <b>III. PROPUESTAS.</b>  | <b>54</b> |
| <b>III. A. DESARROLLO NORMATIVO.</b>   | <b>54</b> |
| -Legislación y normas.   | 54        |
| -Medidas complementarias.  | 55        |
| <b>III. B. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.</b>  | <b>55</b> |
| -Seguimiento del cumplimiento de objetivos.  | 55        |
| -Estrategias territoriales para la Región de Murcia.   | 56        |
| •Propuestas territoriales de ámbito extra-regional.  | 56        |
| •Propuestas territoriales de ámbito intra-regional.  | 56        |
| -Instrumentos de Ordenación del Territorio.  | 58        |
| •Un modelo territorial para la Región de Murcia: Las Directrices de Ordenación Territorial de la Región de Murcia. | 58        |
| •El paisaje como activo. Estrategia del Paisaje.   | 58        |
| •El conocimiento del territorio: Actualización del Sistema Territorial de Referencia.                              | 58        |
| <b>III. C. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.</b>   | <b>58</b> |
| <b>2 VIVIENDA</b>  | <b>61</b> |
| <b>2. A. VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.</b>  | <b>63</b> |
| <b>I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.</b>  | <b>63</b> |
| <b>I.A. MARCO NORMATIVO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN.</b>                                       | <b>63</b> |
| - Las primeras políticas de vivienda en España.  | 63        |

|  |    |
|--|----|
| - La constitución y el nuevo marco competencial.   | 64 |
| - La política de vivienda a partir de 2002.  | 65 |
| • El Plan de Vivienda 2002-2005.   | 65 |
| • El Plan de Vivienda 2005-2008.   | 66 |
| • El Plan de Vivienda Joven 2007-2010 de la Región de Murcia.  | 67 |
| • El Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.  | 67 |
| - Líneas de ayuda a viviendas extraordinarias.   | 70 |
| - Una nueva política de vivienda: rehabilitación y alquiler.   | 70 |
| • La ley 4/2013, de 6 de junio, de flexibilización del alquiler.   | 71 |
| • La ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.   |    |
| • El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. | 72 |
| • Plan de fomento del alquiler de viviendas y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.                               | 72 |
| - Normativa autonómica vigente.  | 74 |
| • El Plan de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016 de la Región de Murcia.   | 74 |
| • La ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.  | 75 |
| - Análisis de datos sobre la situación actual del mercado de vivienda y suelo.   | 76 |
| <br>   |    |
| <b>II. OBJETIVOS.</b>  | 77 |
| <br>   |    |
| <b>III. PROPUESTAS.</b>  | 78 |
| <br>   |    |
| <b>III. A. PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.</b>   | 78 |
| - Caracterización y localización del stock y análisis de la demanda de vivienda.   | 78 |
| - Fomento de la vivienda protegida de nueva construcción con destino a venta y alquiler.   | 78 |
| - Fomento de la rehabilitación.  | 79 |
| - Impulso constante de campañas de concienciación ciudadana y formación profesional.   | 80 |
| - Decidida apuesta por la vivienda en alquiler.  | 80 |
| - Creación de instrumentos de información y apoyo al ciudadano.  | 80 |
| - Creación de sellos de calidad y registro de profesionales homologados.   | 80 |
| <br>   |    |
| <b>2. B. VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA.</b>  | 81 |
| <br>   |    |
| <b>I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO</b>   | 81 |
| <br>   |    |
| I.A. Evolución de la Promoción Pública de Viviendas.   | 81 |
| - Antecedentes.  | 81 |
| - Las Transferencias del Estado.   | 81 |
| 2.A. La promoción pública realizada desde la CARM.   | 82 |
| - Bases de partida.  | 82 |
| - El período inicial autonómico.1985-1999.   | 84 |
| - El período 2000-2014. El Instituto de Vivienda de la Región de Murcia (IVS).   | 87 |
| <br>   |    |
| <b>II. OBJETIVOS</b>   | 90 |
| <br>   |    |
| <b>III. PROPUESTAS</b>   | 92 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>2. C. EFICIENCIA ENERGÉTICA.</b>  | 95  |
| <b>I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.</b>  | 95  |
| <b>II. OBJETIVOS.</b>  | 97  |
| <b>III. PROPUESTAS.</b>  | 99  |
| <b>3 LA OBRA PÚBLICA.</b>  | 101 |
| <b>I. ANALISIS Y DIAGNÓSTICO</b>   | 103 |
| <b>I.A. EVOLUCION EN LOS ULTIMOS 25 AÑOS Y DESCRIPCION DE LA SITUACION ACTUAL.</b>   | 104 |
| -Descripción General.  | 104 |
| -Situación actual de las infraestructuras. Análisis de la Inversión Pública en el sector de la construcción en el periodo 2006-2014. | 108 |
| • Infraestructura de Obra Pública.   | 108 |
| • Infraestructuras energéticas.  | 108 |
| <b>II.- OBJETIVOS.</b>   | 111 |
| <b>II.A. IDENTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS. JUSTIFICACIÓN Y VALORACIÓN.</b>                                   | 111 |
| - Propuesta de infraestructuras a realizar en los distintos horizontes de planificación.   | 111 |
| • Infraestructuras de transporte.  | 111 |
| • Infraestructuras hidráulicas.  | 113 |
| • Infraestructuras marítimas.  | 115 |
| • Infraestructuras energéticas.  | 117 |
| <b>II.B. OTRAS INFRAESTRUCTURAS A REALIZAR DE CARÁCTER SECUNDARIO.</b>   | 117 |
| <b>II.C. .- CONSERVACION Y EXPLOTACION DE INFRAESTRUCTURAS.</b>  | 118 |
| <b>III. PROPUESTAS.</b>  | 120 |
| <b>III. A. FINANCIACION ECONOMICA DE LAS INVERSIONES Y SISTEMAS DE CONTRATACIÓN.</b>   | 122 |
| - Financiación.  | 122 |
| - Sistemas de contratación de la administración pública.   | 123 |
| • Situación actual.  | 123 |
| • El futuro de la Contratación Pública.  | 124 |
| <b>4 CALIDAD CONSTRUCTIVA.</b>   | 127 |
| <b>4. A. CALIDAD EN EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.</b>  | 129 |
| <b>I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO</b>   | 131 |
| - La calidad constructiva a lo largo de la historia.   | 131 |
| - El marco legal. Consideraciones sobre calidad.   | 132 |
| - Normativa de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.   | 135 |

|   |            |
|---|------------|
| - Herramientas de apoyo al sector generados por la Administración Regional.   | 137        |
| - Actuaciones de verificación de calidad en la edificación.   | 141        |
| - Gestión de la Calidad en la Construcción.   | 142        |
| • Consideraciones generales.  | 142        |
| • Fase de proyecto.   | 143        |
| • Fase de licitación.   | 146        |
| • Fase de construcción.   | 147        |
| • Fase de explotación, conservación y mantenimiento.  | 148        |
| • Sistemas de control y verificación de la calidad.   | 148        |
| - Definiciones y conceptos de interés.  | 150        |
| <b>II. OBJETIVOS</b>  | <b>151</b> |
| <b>III. PROPUESTAS</b>  | <b>154</b> |
| - Generales.  | 154        |
| - La calidad en la fase de proyecto.  | 156        |
| - La calidad en la fase de construcción.  | 159        |
| - La calidad en la fase de uso: explotación, conservación y mantenimiento.  | 161        |
| - Sistemas de control y verificación de la calidad.   | 162        |
| - Acción normativa.   | 162        |
| <b>4. B. CALIDAD EN LA ARQUITECTURA.</b>  | <b>164</b> |
| <b>I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO</b>  | <b>164</b> |
| <b>I.A. ANTECEDENTES. ACTUACIONES DESARROLLADAS.</b>  | <b>164</b> |
| - Programa de adecuación y restauración de fachadas, cubiertas y medianeras.  | 164        |
| - Programa de consolidación de inmuebles de interés arquitectónico destinados a vivienda.   | 164        |
| - Programa de adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación.  | 164        |
| - Programa de rehabilitación de inmuebles para uso público.   | 165        |
| - Programa de acondicionamiento de espacios públicos.   | 165        |
| - Programa de renovación de la imagen urbana de barrios o áreas diferenciadas de las ciudades.  | 165        |
| - Programa de redacción de proyectos arquitectónicos.   | 165        |
| - Programa de análisis y propuestas para situaciones urbanas complejas.   | 165        |
| - Premios de Arquitectura de la Región de Murcia.   | 165        |
| <b>II. OBJETIVOS</b>  | <b>166</b> |
| <b>III. PROPUESTAS</b>  | <b>167</b> |
| - Establecer iniciativas para fomentar la calidad de los espacios construidos y los entornos urbanos a través del proceso arquitectónico. | 167        |
| - Implementar metodologías de diagnóstico y estudio de los asentamientos urbanos en la región.  | 167        |
| - Diseñar estrategias para la intervención en las ciudades.   | 167        |
| - Promover la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana.   | 168        |
| - Promover programas específicos de actuaciones en materia de arquitectura.   | 168        |
| - Labores de reconocimiento y difusión de los trabajos de calidad en materia de arquitectura.   | 168        |
| - Promoción de los valores culturales de la arquitectura.   | 168        |
| - Fomentar la arquitectura responsable con el medioambiente.  | 168        |

- Arquitectura y sociedad. 169
- Participación en foros y en programas europeos. 169

## **5 ACCESIBILIDAD** 171

### **I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.** 176

- Datos estadísticos sobre accesibilidad en el parque edificado. 177
- Planes municipales de accesibilidad. 178
- Subvenciones a corporaciones locales para eliminación de barreras en edificación y espacio público. 178
- Certificación de la accesibilidad universal. 179
- Antecedentes a considerar: Documentos, programas y planes de acción en materia de accesibilidad. 179
  - Libro Blanco del Plan de accesibilidad ACCEPLAN. 179
  - Plan Nacional de accesibilidad 2004-2012. 180
  - Plan de acción de la estrategia española sobre discapacidad 2014-2020. 181

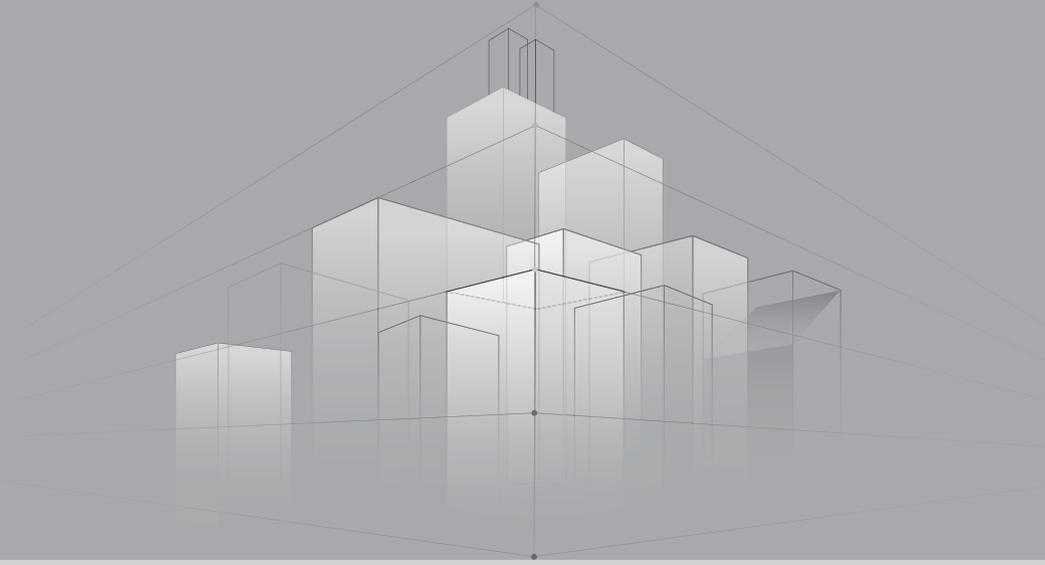
### **II. OBJETIVOS.** 182

### **III. PROPUESTAS.** 183

- Concienciación y formación. 183
- Normativa, normas técnicas y guías. 184
- Planes y programas. 185
- Investigación, innovación y calidad. 185
- Gestión de la accesibilidad, promoción y participación. 186







[1]

**PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**



## 1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

La planificación del territorio, en sus dos escalas, territorial y urbanística, constituyen la base necesaria de cualquier actuación constructiva y requisito legal por exigencia de la legislación urbanística y especialmente desde la promulgación de la Ley del Suelo de 2001, primer texto legislativo regional integrador de la ordenación territorial y urbanística y marco legal vigente hasta su sustitución por la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Una de las cuestiones a analizar será, consecuentemente, el papel desempeñado por aquella ley en relación con la evolución, desarrollo y crisis del sector durante casi 15 años, evaluando sus aciertos, carencias o desaciertos, y en qué medida han sido paliadas por la nueva ley, actualmente en vigor.

Pero si el marco legal tiene trascendencia para la regulación y evolución del sector, tanta o más la tienen los instrumentos normativos desarrollados a su amparo, es decir los instrumentos de ordenación territorial, competencia de la Administración autonómica [Directrices y Planes de Ordenación Territorial] y los instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes Generales y de desarrollo), de iniciativa municipal. Instrumentos necesarios o convenientes, en su caso, para la implantación de construcciones e infraestructuras en el territorio, pero que a veces también la dificultan o constriñen.

Para completar el análisis habrá que referirse también a los instrumentos de gestión (reparcelación, compensación, expropiación, etc.) y a los de ejecución (proyectos de urbanización, de infraestructuras, etc.) en su mayor parte competencia de los Ayuntamientos, pero que constituyen en muchos casos los últimos escollos para la implantación efectiva de la construcción. También podrá aportar información el análisis de las licencias y de las autorizaciones excepcionales previstas en la ley, así como de la protección de la legalidad y las infracciones urbanísticas, lo que requeriría un exhaustivo y prolongado trabajo de coordinación con la Federación de Municipios de la Región.

El análisis de la situación actual, se divide, en función de los datos disponibles, en tres apartados:

- A. El marco legislativo.
- B. Ordenación del Territorio.
- C. Planeamiento y Gestión Urbanística.

Para cada uno de los apartados se establecen las conclusiones, objetivos y propuestas de actuación correspondientes.

### I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

#### I. A. EL MARCO LEGISLATIVO.

El complejo marco legislativo de la planificación territorial, integrado por la legislación básica estatal reguladora de suelo y la legislación autonómica ha sufrido una importante revisión durante la última década, especialmente significativo en el ámbito estatal, al compás de los cambios de gobierno, pasando de una política liberalizadora (ley del 98) a una más intervencionista (ley 2007-Texto Refundido de 2008), modificada y matizada en algunos aspectos por la Ley 8/13 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Recientemente se ha publicado el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que ha culminado el proceso evolutivo de la legislación estatal.

A nivel regional, la ley actualmente vigente, ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (abreviadamente LOTURM), ya adaptada a la legislación estatal, ha derogado el Texto Refundido de la ley del suelo de 2005, que integró las modificaciones de 2002 y 2004 sobre el primer texto de 2001 y es tributaria de la tradición legislativa, manteniendo los principios inspiradores de la misma.

La intensiva aplicación de la ley regional del suelo 2001-2005 desde su promulgación, en un periodo de gran actividad

constructiva, con emisión de gran cantidad de informes, resoluciones, dictámenes y sentencias, ha permitido conocer sus posibilidades y carencias para su consideración en el texto revisado de 2015.

En la formulación de esta revisión se ha contado con la participación en diversos foros, de todos los Ayuntamientos, agentes sociales y económicos, que han trasladado sus sugerencias y propuestas y con los que se ha tenido una permanente interlocución hasta la fase de su tramitación parlamentaria.

### **Propuestas para la revisión legislativa.**

A modo de resumen, las propuestas municipales para la revisión legislativa se sintetizaban en los siguientes aspectos:

- Agilidad en la tramitación de expedientes urbanísticos, especialmente en la evaluación ambiental de los mismos.
- Adecuar las dotaciones de equipamientos y espacios libres a las posibilidades y características propias de cada municipio, estableciendo diferentes grados y niveles de dotación.
- Flexibilizar los supuestos de modificaciones de planeamiento que afectan a espacios libres de carácter local, que no tengan la consideración de generales.
- Adecuar las cesiones de aprovechamiento y de suelo para vivienda protegida a las dimensiones y características de los diversos municipios.
- Regulación más precisa de los convenios urbanísticos para la participación en las plusvalías urbanísticas.
- Simplificación de las licencias y autorizaciones para agilizar las actuaciones que fomenten la actividad económica.
- Analizar las posibilidades de regularización y legalización de inmuebles que no supongan infracción grave de la ordenación urbanística para evitar demoliciones innecesarias.

### **Principios inspiradores y fines específicos de la revisión.**

Los principios inspiradores y fines específicos de la revisión son los siguientes:

- Autonomía Municipal en materia de Urbanismo, salvo en aquellas competencias atribuidas a la administración regional.
- Coordinación de todas las administraciones, estatal, autonómica y municipal, conforme al marco competencial constitucional, integrando la tramitación ambiental para evitar duplicidades.
- Versatilidad en la aplicación de los instrumentos de planificación, adaptación a las circunstancias y coyunturas económicas y demandas sociales.
- Sostenibilidad ambiental, social y económica, equilibrio, en términos razonables, entre los criterios de sostenibilidad y desarrollo, en una región en proceso de transformación y modernización.
- Participación de la iniciativa privada, en aplicación del principio de subsidiariedad, sin perjuicio del carácter público de la función urbanística.
- Seguridad Jurídica, eliminar incertidumbres y propiciar la mayor seguridad jurídica para los agentes sociales, simplificando trámites y procedimientos.

### **Objetivos específicos de la LOTURM.**

Los objetivos específicos de la LOTURM se pueden resumir en los siguientes:

- Agilización de trámites, para el impulso de la actividad económica, simplificando trámites y títulos habilitantes para usos y construcciones, como la declaración responsable y la comunicación previa.
- Adaptación a las nuevas disposiciones legislativas relacionadas con el urbanismo y la ordenación territorial,

ley básica estatal de suelo y legislación medioambiental y sectorial y el Convenio Europeo del Paisaje.

- Actualización de los instrumentos de ordenación del territorio, para reforzar y hacer más efectiva la política territorial de la Comunidad Autónoma.
- Revisión de aspectos y determinaciones, tras la experiencia práctica de la legislación anterior, precisando conceptos urbanísticos relativos al régimen del suelo, el planeamiento, la gestión y la protección de la legalidad.

### **Cambios más significativos introducidos en la LOTURM.**

Los cambios más significativos introducidos en la LOTURM, se pueden sintetizar en los siguientes aspectos:

#### En relación con la Ordenación del Territorio:

- Regulación de las Estrategias Territoriales como instrumentos de gestión integral del territorio, en particular la Estrategia del Paisaje y de Gestión Integrada de Zonas Costeras.
- Potenciación de las Actuaciones de Interés Regional, para agilizar y hacer efectiva su implantación en los supuestos justificados.
- Precisión de los Estudios de Impacto Territorial, como herramienta de análisis para la adecuada implantación territorial de nuevos desarrollos no previstos en el planeamiento general.
- Precisión de los Estudios de Paisaje, como herramientas específicas complementarias de los planes y proyectos.
- Potenciación del Sistema Territorial de Referencia, como Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia.
- Regulación sistemática de la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial coordinada con la evaluación estratégica ambiental.

#### En relación con el Régimen Urbanístico del Suelo:

- Clasificación del Suelo. Precisión del suelo urbanizado, del no urbanizable inadecuado como residual, del suelo urbanizable como adecuado y suficiente a corto, medio o largo plazo, de forma que comporte (sectorizado) o posibilite (sin sectorizar) su transformación.
- Cesiones de aprovechamiento y Reservas de suelo para VPP en actuaciones de transformación urbanística. Se compagina la cesión de aprovechamiento con la reserva obligatoria del 30% para VPP en nuevas actuaciones, de forma que al Ayuntamiento se ceda opcionalmente suelo para vivienda protegida (20%), asumiendo el 10% restante el promotor.
  - Se mantiene la cesión de aprovechamiento del 10% dentro de la horquilla 5-15% que permite la ley estatal, aplicando las excepciones previstas:
    - No habrá cesión en actuaciones de renovación de SU Consolidado (salvo incrementos no requeridos para asegurar la viabilidad).
    - Reducción al 5% en SU sin consolidar, por razones justificadas de viabilidad.
  - La cesión de aprovechamiento será siempre libre de cargas para el Ayuntamiento y puede sustituirse por su valor equivalente por mutuo acuerdo.
  - La reserva mínima de suelo destinado a VPP, se regula específicamente, aplicando la moratoria estatal.
- Régimen transitorio y excepcional del suelo. La ley establece un régimen transitorio, aplicable hasta tanto se produzca su transformación urbanística y un régimen excepcional para determinados usos y actuaciones, sujetos a un procedimiento específico de autorización por la administración regional, por razones de interés público. El régimen transitorio, es aplicable solo para usos económicos o dotacionales, tanto en suelo urbano como urbanizable y debe respetar la ordenación establecida en el planeamiento, pormenorizada o preordenación básica (o se haya aprobado inicialmente el planeamiento de desarrollo).

El régimen excepcional de edificación y usos se aplica al SNU y suelo urbanizable sin sectorizar, en este caso con carácter transitorio. Se ha incluido la exigencia de estudio de paisaje en SNU.

Tanto en suelo urbanizable sin sectorizar como en SNU tendrán cabida aquellos usos ligados a la utilización racional de los recursos naturales, propios de cada zona según establezca el planeamiento general, que no requerirán autorización excepcional.

- Usos y obras provisionales.

Podrán autorizarse, según la clase de suelo, usos, obras e instalaciones provisionales cuando no estén expresamente prohibidos con tal carácter por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico y no sean incompatibles con la ordenación urbanística.

En suelo no urbanizable, solo usos e instalaciones (no edificaciones) previo informe de la D. G. competente en Urbanismo.

-Régimen de fuera de ordenación y de norma.

Se precisa el régimen de "fuera de ordenación" para edificaciones incompatibles con la ordenación y que deben quedar identificadas. En todo caso, las que impidan la ejecución de viales y dotaciones públicas previstas.

Como novedad se define el régimen de "fuera de norma" para edificaciones no incluidas en fuera de ordenación pero que incumplan alguna condición normativa.

En fuera de norma se admitirán, además de los usos provisionales permitidos en fuera de ordenación, actividades económicas y obras de ampliación, reforma y mejora que no agraven el aspecto normativo que determinó su disconformidad.

Posibilidad de regularizar numerosas edificaciones e instalaciones desajustadas en cuestiones como separación a linderos, ocupación, alturas, voladizos, etc.

#### En relación con el Planeamiento Urbanístico:

-Estructura General y Orgánica del Territorio.

Se precisa la definición del Modelo de Desarrollo Territorial y urbano, constituido fundamentalmente por la Estructura

General y Orgánica del territorio, integrada por los Sistemas Generales determinantes de su desarrollo.

-Sistema General de Equipamientos y dotaciones locales.

Se fija la dotación mínima de S. G. de Equipamientos públicos, graduada según tres niveles de población a partir de los Valores Guía de referencia de las funciones urbanas (Orden 20/9/2010).

- Nivel mínimo: 4m<sup>2</sup>/UMR (Unidad Media Residencial) / Municipios < de 20.000 hab. (28 municipios).

- Nivel medio: 8 m<sup>2</sup>/UMR / Municipios entre 20 y 100.000 hab. (15 municipios).

- Nivel superior: 13 m<sup>2</sup>/UMR/ Municipios > 100.000 hab. (Murcia y Cartagena).

Este estándar se complementa con el de dotaciones locales de planes parciales, que se unifica en 20m<sup>2</sup>/UMR para cualquier categoría, lo que supone una importante reducción de la excesiva carga que suponía para sectores de aprovechamiento reducido.

Para sectores de actividad económica la reducción es mucho más significativa, con un estándar de 5m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>C, lo que equivale a un porcentaje muy inferior al 5% anterior. Para sectores de usos mixtos, el estándar se aplicará de forma proporcional.

- Sistema General de Espacios Libres y estándar local.

Se mantiene la dotación mínima de S.G. de Espacios Libres destinado a parques y jardines en 20m<sup>2</sup>/UMR. Se precisa que podrán formar parte del SGEL los espacios naturales que se justifiquen y se califiquen para su obtención como preferentes y constituir reservas de suelo protegido por sus valores naturales, de titularidad pública, no computables en el estándar de parques y jardines.

Se mantiene el estándar dotacional de espacios libres locales del 10% del sector como mínimo y el indicador de 10m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>C a efectos cuantificativos.

- Estándares en supuestos especiales

Se clarifica y flexibiliza la dotación de estándares en supuestos especiales, con especial reducción en los de actividad económica.

- Determinaciones del planeamiento.

Se precisan las determinaciones, objeto y documentos de los distintos instrumentos de planeamiento, definiendo con más precisión las modalidades de planes especiales, de ordenación urbana, de áreas singulares, de adecuación urbanística y de complejos e instalaciones turísticas, incluyendo, cuando resulte procedente, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), el Estudio de Paisaje y el Estudio de Impacto Territorial para el desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar o cuando lo exija el PGM0.

- Elaboración del planeamiento.

Se ha introducido la posibilidad de suspensión, en casos excepcionales, del planeamiento municipal para su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial, para instar su revisión o defensa de intereses supra municipales, pudiendo fijar normativa transitoria de aplicación.

Se precisan los supuestos de legitimidad para presentación del planeamiento de iniciativa particular, según el sistema de actuación establecido.

Se establece como obligatoria la cédula de urbanización para desarrollos en suelo urbanizable sin sectorizar, así como el vance de planeamiento para el inicio de la tramitación.

- Tramitación del planeamiento.

Se ha sistematizado la tramitación de todos los instrumentos de forma coordinada con la evaluación ambiental de forma que confluyan los plazos y periodos de exposición, adecuándose a lo dispuesto en la legislación básica ambiental, diferenciándose los supuestos de evaluación ordinaria y simplificada.

Se regula la aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de planificación, definiendo lo que constituyen "modificaciones menores" y "zonas de reducido ámbito territorial".

- Revisión, adaptación y modificación de planes.

Se fijan criterios objetivos para diferenciar la revisión de planes de la mera modificación, cuando se supera una variación de un 40% del aprovechamiento total, de la superficie ordenada o de los usos globales o de la superficie clasificada como urbanizable.

En relación con la Gestión Urbanística:

- Programas de Actuación.

Se regula con mayor precisión la legitimación de los propietarios de suelo para la presentación de programas de actuación y el planeamiento de desarrollo que necesariamente debe ir acompañado del Programa en concertación y compensación.

Se regula el contenido del programa, según se refiera a la totalidad del sector o a las unidades de actuación que lo integren y las relaciones entre urbanizador y propietarios.

Se agiliza su tramitación.

- Sistemas de Actuación.

Se introducen precisiones en los sistemas de concertación para agilizar su tramitación.

Respecto al Sistema de Compensación, se elimina el requisito de la doble mayoría para las decisiones de la Junta y la tramitación del proyecto de reparcelación desde su inicio por el Ayuntamiento. Se regula más detalladamente la posibilidad de adhesión a la Junta.

Para el Sistema de Concurrencia, se amplían los supuestos de aplicación subsidiaria de este sistema en los casos de inacción o incumplimiento de los particulares.

- Ejecución de la Urbanización.

Reconocimiento de la ejecución y recepción por fases, y precisiones sobre su regulación normativa y su tramitación.

Se han precisado los gastos de urbanización exigibles.

Se regulan los supuestos de conservación de la urbanización por los propietarios, según los resultados del ISE, o de forma voluntaria, por un plazo determinado.

Se regula la forma y modalidades de constitución de las garantías de la urbanización, en cuantía del 10% de los gastos, estableciendo para el sistema de compensación un

fraccionamiento de un 2% a la aprobación de la reparcelación y el 8% restante a la del proyecto de urbanización.

- Convenios Urbanísticos.

Se hace una regulación más precisa de los Convenios, estableciendo criterios de publicidad y transparencia en su tramitación, con exposición pública previa e información detallada de su objeto y estipulaciones, restringiendo los supuestos de reclasificación de suelo.

Esto ha supuesto una profunda revisión del régimen jurídico de los convenios urbanísticos, prohibiéndose que éstos tengan por objeto de la modificación del planeamiento para cambiar la clasificación del suelo (salvo el supuesto del suelo no urbanizable inadecuado que no es objeto de protección), el fortalecimiento de la publicidad durante su tramitación, la determinación de supuestos que generan la nulidad del convenio y la afectación de la contraprestación obtenida por el Ayuntamiento al patrimonio municipal del suelo.

- Actuaciones Aisladas.

Se regulan ex novo las actuaciones de dotación definidas en la ley estatal de suelo y su régimen de cesiones y dotaciones.

- Obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar.

La LOTURM ha establecido una regulación novedosa y pormenorizada de las obligaciones de urbanizar y edificar, con señalamiento de plazos y las de conservación y rehabilitación de la edificación, estableciendo el procedimiento para la declaración del incumplimiento, la expropiación, en su caso, o la venta y sustitución forzosa.

Se regulan los programas de actuación edificatoria y las relaciones entre el agente edificador y los propietarios.

#### En relación con la **Intervención y Protección de la Legalidad:**

Se regulan los denominados genéricamente títulos habilitantes de naturaleza urbanística, la licencia urbanística, la declaración responsable y la comunicación previa en materia de urbanismo. Se pretende con esta nueva regulación adaptar esta normativa a las Directivas comunitarias en la materia así como agilizar la tramitación, restringiendo al máximo los supuestos

de licencia urbanística y que el control municipal se establezca a posteriori.

La protección de la legalidad urbanística se focaliza en conseguir que se apliquen las medidas de restauración del orden urbanístico infringido como competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio.

El procedimiento sancionador pasa a ser de naturaleza única. Se matiza el régimen de infracciones y sanciones así como los criterios para la valoración de las obras acometidas, las reglas para determinar la sanción y se fomenta el reconocimiento de responsabilidad y el pago voluntario de las sanciones.

Por otra parte, se modifica la regulación de la prescripción de la infracción y la función inspectora.

## I. B. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

### **Estrategias Territoriales:**

#### El marco Europeo.

La Carta Europea de Ordenación del Territorio, aprobada en 1983 en Torremolinos por la Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio, define la ordenación del territorio como una disciplina cuyo objetivo es el desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio mediante un concepto rector. La ordenación del territorio debe ser democrática, asegurando la participación de los ciudadanos; global, tratando de asegurar la coordinación de las distintas políticas sectoriales; funcional, teniendo en cuenta la existencia de conciencias regionales basadas en unos valores, una cultura e intereses comunes; y prospectiva, analizando las tendencias y desarrollos a largo plazo. La ordenación del territorio persigue:

- El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones.
- La mejora de la calidad de vida.
- La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.
- La utilización racional del territorio.

La Estrategia Territorial Europea, acordada en la reunión informal de Ministros responsables de la ordenación del territorio en Potsdam, mayo de 1999, establece el principio de un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio de la unión mediante la cohesión económica y social, la conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio cultural y la competitividad más equilibrada del territorio europeo.

La Agenda Territorial Europea 2020 "Hacia una Europa integradora, inteligente y sostenible de regiones diversas", desarrolla la Estrategia Territorial Europea y establece las siguientes prioridades:

- Promover un desarrollo territorial policéntrico y equilibrado.
- Fomentar un desarrollo integrado de las ciudades, las regiones rurales y regiones específicas.
- Integración territorial en las regiones funcionales transfronterizas y transnacionales.
- Garantizar la competitividad global de las regiones sobre la base de unas economías locales sólidas.
- Mejorar la conectividad territorial de particulares, comunidades y empresas.
- Gestionar y conectar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de las regiones.

### El marco Regional.

En el ámbito regional, el Plan Estratégico de la Región de Murcia 2007-2013 propuso entre sus objetivos la ordenación sostenible del territorio y la agilización de los instrumentos de planificación territorial, establecidos en el modelo territorial y previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en particular Las Directrices y los Planes de Ordenación Territorial; los Estudios de Impacto Territorial, el Sistema de Información Territorial y el Observatorio del Territorio de la Región de Murcia.

El Plan Estratégico de la Región de Murcia 2014-2020 "iris2020" propone, en relación con el Bloque de Ordenación del Territorio, las siguientes actuaciones:

- Formulación de Directrices de Ordenación Territorial de la Región de Murcia.

- Adaptación de Planes Generales Municipales de Ordenación a la legislación del suelo.

- Identificar y caracterizar las áreas agrarias de interés de la Región de Murcia.

- Promulgación de normas reguladoras del aprovechamiento de los bienes comunes, superar la bipolaridad de las ciudades/ áreas metropolitanas de Murcia y Cartagena, mediante la articulación de otros polos de desarrollo regional.

- Impulsar la movilidad sostenible integrada en la planificación urbanística y territorial.

- Estrategia Regional del Paisaje.

### Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia.

El 1de marzo de 2011 se publicó en el BORM la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 7 de febrero de 2011, relativa a la iniciación del procedimiento de elaboración de la Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia. Este documento es el marco de referencia para la aplicación en la Región de Murcia del Convenio Europeo del Paisaje, ratificado por España el 26 de noviembre de 2007 y que entró en vigor el 1de marzo de 2008.

La Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia se propone como objetivos la sensibilización, formación y educación de la sociedad, la caracterización y calificación de los paisajes de la región, la propuesta de objetivos de calidad paisajística, el reconocimiento de la potencialidad paisajística como recurso económico, la coordinación entre los agentes y partes interesadas y el seguimiento de las transformaciones.

En la Región de Murcia, entre los años 2001-2009 se han realizado estudios pormenorizados de paisaje a una escala de trabajo 1/5000. Se han definido, caracterizado y calificado 250 unidades homogéneas. En el año 2010 se completaron los estudios mediante trabajo de campo y la obtención de unas 10.000 imágenes de toda la Región. Toda esta documentación se puede consultar en el Portal del Paisaje de la Región de Murcia ([www.sitmurcia.es/paisaje](http://www.sitmurcia.es/paisaje)).

Especial mención debe tener la consideración de las actuaciones paisajísticas en el diseño e implantación de los

polígonos industriales. Se trata de uno de los elementos del planeamiento que más incidencia puede tener en su entorno, tanto por su implantación (trama urbana) como por los servicios y suministros que demanda (líneas eléctricas, transportes, etc.), conllevando transformaciones sustanciales del territorio y del paisaje.

Los impactos en el paisaje vienen agravados por la heterogeneidad y baja calidad arquitectónica de los edificios industriales, por la escasez de espacios verdes integrados en la trama urbana así como por un deficiente estado de conservación urbanística, lo que deriva en una percepción negativa de estos espacios por parte del conjunto de la sociedad.

Por el contrario, un tratamiento paisajístico adecuado del suelo industrial aporta valor añadido tanto para los usuarios, mejora de la calidad de vida, como para las empresas, mejorando su imagen corporativa.

### Estrategia de Gestión Integrada de Zonas Costeras en el Mar Menor y su Entorno

En el marco de la recientemente aprobada Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se está redactando la Estrategia del Mar Menor, que se encuentra actualmente en fase de análisis y diagnóstico. La redacción del documento se está desarrollando con la máxima transparencia, fomentando la participación de todos los sectores, organizaciones sociales, universidades y departamentos de las administraciones públicas interesados; organizados en talleres de participación. La estrategia cuenta con el apoyo financiero de la Inversión Territorial Integrada del Mar Menor, aprobada por la Unión Europea.

El 4 de Octubre de 2013 se firmó un protocolo de colaboración en el gobierno de España y la CARM para la gestión integrada del Mar Menor.

En el acuerdo de asociación del Estado español con la Comisión Europea de fecha 30 de octubre de 2014 se incluyó la ITI del Mar Menor como una de las tres actuaciones de esta naturaleza previstas en el territorio nacional.

Tras diversas reuniones técnicas, el pasado mes de octubre se constituyó la Comisión Mixta regulada en el protocolo de 2013 como órgano paritario entre el Estado y la Región de Murcia para el seguimiento, desarrollo y coordinación de las actuaciones en el Mar Menor.

En la actualidad se está trabajando en el desarrollo de actuaciones a corto, medio y largo plazo para paliar los problemas existentes en la laguna.

### **Instrumentos de Ordenación del Territorio:**

La planificación del territorio en la Región de Murcia se ha abordado hasta la fecha mediante directrices y planes de ámbito comarcal o sectorial y mediante Actuaciones de Interés Regional. La relación de instrumentos tramitados es la siguiente:

|   |   |
|---|---|
| DPOT* Suelo Industrial                                | <b>Aprobadas definitivamente:</b> 8/06/2006<br>(BORM 16/06/2006 ) |
| DPOT Litoral  | <b>Aprobadas definitivamente:</b> 18/06/2004<br>(BORM 25/06/2004) |
| DPOT Noroeste   | <b>Aprobadas inicialmente:</b> 04/03/2009<br>(BORM 18/03/2009)    |
| DPOT Altiplano  | <b>Aprobadas inicialmente:</b> 18/05/2010<br>(BORM 05/06/2010)    |
| DPOT Río Mula, Vega Alta y Oriental                   | <b>Aprobadas inicialmente:</b> 23/12/2013<br>(BORM 31/01/2014)    |
| DPOT Guadalentín                                      | En redacción  |
| DPOT Área Metropolitana de Murcia                     | En redacción  |
| AIR** Aeropuerto Internacional de la Región de Murcia | Resolución: 06/03/2004<br>(BORM 19/04/2004)                       |
| AIR Marina de Cope                                    | Resolución: 28/07/2004<br>(BORM 12/08/2004)                       |

\*DPOT: Directrices y Planes de Ordenación Territorial  
\*\*AIR: Actuación de Interés Regional

### Directrices y Plan del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

Desde su aprobación en junio de 2006, las DPOT del Suelo Industrial de la Región de Murcia han presentado dificultades de aplicación al extender su ámbito de afectación a sectores no específicamente industriales como el terciario y los equipamientos. Estas dificultades se han resuelto parcialmente mediante cinco resoluciones interpretativas que afectan a los artículos 5: "Ámbito sectorial", 38: "Condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones aisladas que se implanten en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar", 41: "Desarrollo de suelo urbanizable para uso industrial" y al 42: "Condiciones de las actuaciones en frentes de carreteras".

Es por tanto necesaria una actualización de estas DPOT, para resolver los aspectos que afectan a su ámbito de aplicación, precisar el alcance de los artículos que han mostrado dificultades de interpretación y adecuar el Inventario de Cauces de la Región de Murcia al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, editado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

#### Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Desde su aprobación, se ha iniciado el trámite de cinco modificaciones de las DPOT del Litoral de la Región de Murcia.

La primera está relacionada con la disposición adicional 3ª y el artículo 43 sobre la obligatoriedad de destinar el 25 % del aprovechamiento a usos turísticos, estableciendo una excepción para los desarrollos residenciales destinados exclusivamente a vivienda de protección pública.

La segunda afecta al artículo 35 sobre características de la Actuación de Interés Regional Marina de Cope, añadiendo la condición de que el desarrollo de la actuación deberá tener carácter unitario. Debe señalarse que la AIR Marina de Cope ha sido anulada por la Sentencia 234/2012, de 13 de diciembre de 2012, en relación con el recurso de inconstitucionalidad 4288-2001, contra la disposición adicional octava de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia.

Las modificaciones tercera y cuarta tienen por objeto incorporar los límites del Suelo de Protección de Cauces derivados de la aprobación del estudio de inundabilidad de las Ramblas del Real, las Matildes y los Lorentes.

Finalmente, la quinta modifica la normativa que afecta a los suelos protegidos de cauces, geomorfología y riesgos de la minería, a la reserva del aprovechamiento para usos turísticos y al fomento del uso hotelero; esta modificación propone la distinción entre suelos protegidos de suelos afectados por riesgos estableciendo un régimen

distinto por los últimos, limitar la reserva la reserva de aprovechamiento para usos turísticos al ámbito próximo a la costa y extiende el fomento del uso hotelero al ámbito completo de aplicación de las directrices.

Las modificaciones 1ª y 2ª fueron aprobadas mediante Decreto del Consejo de Gobierno nº 1/2007, de 26 de enero; y Decreto del Consejo de Gobierno nº 1/2011, de 18 de junio, respectivamente.

Las modificaciones 3ª, 4ª y 5ª están pendientes de aprobación definitiva. Estas tres modificaciones están afectadas por la regulación de zonas inundables que está tramitando el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y los Organismos de Cuenca a través de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación, cuya aprobación definitiva se prevé en breve plazo. La modificación 5ª deberá adecuarse para recoger la nueva regulación de zonas inundables y, si la administración ambiental lo estima necesario, someterse al procedimiento de evaluación. Si se aprueba esta modificación 5ª en los términos señalados, las modificaciones 3ª y 4ª carecerían de aplicación por lo que procedería su archivo.

#### Directrices y Planes de Ordenación Territorial del Noreste; del Altiplano; del Río Mula, Vega Alta y Oriental de la Región de Murcia.

La situación de estos tres instrumentos es similar; los tres están aprobados inicialmente y han concluido el trámite de evaluación ambiental. Sus tramitaciones han estado afectadas por el informe del Consejo Jurídico sobre la regulación de las zonas inundables de las DPOT del Noroeste. Tras la aprobación de la modificación 5ª de las DPOT del Litoral, deberá recogerse la regulación aprobada que afecta a zonas inundables y proseguir con la tramitación.

#### Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Guadalentín.

Estas DPOT quedaron en suspenso hasta tanto se ultimaba la tramitación y aprobación del resto de Directrices como modelo

a seguir. Proseguir con este documento no parece prioritario dado que gran parte de su contenido podrá asumirse mediante la elaboración de unas Directrices de Ordenación de toda la Región de Murcia. Si estas últimas se llevan a cabo, podrá en el futuro plantearse un Plan de Ordenación Territorial para la comarca del Guadalentín.

#### Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Área Metropolitana de Murcia.

Las DPOT del Área Metropolitana de Murcia son un documento acabado a nivel de memoria, normativa y planos. Las directrices proponen medidas interesantes de aplicación a la huerta del Segura y en relación con los nuevos desarrollos turísticos residenciales. En este sentido, el Ayuntamiento de Murcia ha mostrado recientemente su intención de elaborar un Plan Especial para la Huerta en cierta consonancia con las propuestas de las DPOT del Área Metropolitana.

#### **Estudios Territoriales.**

El conocimiento del territorio está en el origen de la planificación; comprende el análisis de la ciudad, el medio rural, los sistemas de infraestructuras y equipamientos, el patrimonio natural y cultural, y los peligros y riesgos naturales y antrópicos que afectan al territorio. La Administración Regional ha orientado los estudios territoriales de ámbito regional en las áreas de los peligros y riesgos geológicos, en el conocimiento y evaluación del paisaje y en el de las funciones urbanas.

El análisis de los peligros geológicos a nivel regional se inició en 1993 con la edición del Mapa Neotectónico, sismotectónico y de actividad de las fallas de la Región de Murcia, a escala 1/200.000 y 1/100.000, elaborado por el entonces denominado Instituto Tecnológico Geominero de España (actual IGME), mediante Convenio suscrito con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Durante el periodo comprendido entre 2004-2012 se elabora el Estudio y Cartografía de los peligros geológicos de la Región

de Murcia. Se trata de un análisis a escala 1/50.000 organizado por comarcas que abarca toda la Región. Incluye el estudio de los peligros asociados a los movimientos de ladera (flujos superficiales, deslizamientos, desprendimientos, procesos erosivos acentuados y oquedades debidas a procesos de karstificación o disolución) el sismo y la inundación.

En el campo de las funciones urbanas se dictó la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 20 de septiembre de 2010, de incorporación al sistema territorial de referencia los valores guía de los indicadores de funciones urbanas, que han servido de referencia para el análisis del planeamiento urbanístico y de los instrumentos de ordenación del territorio en el marco de los Estudios de Impacto Territorial.

Además, se han elaborado estudios de ámbito local en el marco de los proyectos de cooperación europeos, entre los que merece citarse los siguientes:

- OTREMED: Herramienta para la Estrategia Territorial del Mediterráneo Europeo.
- NATURBA: Para un proyecto compartido entre ciudad y campo. Ordenación y gestión de zonas periurbanas.
- PAYS MED URBAN: Alta calidad del paisaje como elemento clave en la sostenibilidad y competitividad de las áreas urbanas mediterráneas.
- CULTURE: Promoción de la regeneración urbana de los cascos históricos conforme a sus valores culturales y a la sostenibilidad medioambiental. En la Región de Murcia se muestre el modelo del Consorcio Cartagena Puerto de Culturas y las actuaciones del Teatro Romano, el Parque Arqueológico del Molinete y la renovación de la calle Gisbert con la construcción del ascensor panorámico.
- OSDDT-MED: Ocupación del suelo y desarrollo sostenible del territorio del Arco Mediterráneo.

### Estudio microzonificación sísmica:

El reciente estudio de microzonificación sísmica realizado en Lorca, demuestra la incidencia que determinados tipos de suelo pueden tener en el diseño del planeamiento urbanístico municipal.

La Región de Murcia está situada sobre la falla de Alhama cuya actividad hemos sufrido en repetidas ocasiones, especialmente en 2011 en Lorca, donde más del 80% de las edificaciones se vieron afectadas además de todo el patrimonio histórico-artístico, 1.200 viviendas tuvieron que ser demolidas y fallecieron 9 personas.

Con este tipo de estudios se determina qué clase de seísmos puede sufrir la ciudad, a qué zonas pueden afectar más y qué tipo de edificaciones son más vulnerables ante estos fenómenos. De esta forma se determina la ubicación más conveniente para proyectar las zonas de expansión de la ciudad, para el trazado de las infraestructuras, para la ubicación de hospitales, etc. Por lo que debe ser una herramienta a considerar en la planificación territorial y urbanística.

### El Sistema Territorial de Referencia: SitMurcia.

El Sistema Territorial de Referencia es un instrumento complementario de ordenación del territorio, que tiene por objeto el disponer de la información suficiente para formular los instrumentos de ordenación territorial y de orientar la toma de decisiones sobre política territorial, por lo tanto, conforma la base de datos para la elaboración de la planificación territorial y urbanística y la formulación de las diferentes políticas sectoriales con incidencia territorial. La difusión de la información contenida en sus bases de datos se realiza a través del geoportel del Sistema de Información Territorial (SitMurcia).

Toda la planificación o actuación producida por cualquier administración pública en el ámbito de la Región de Murcia se integrará en el Sistema de Información Territorial, que deberá actualizarse continuamente como consecuencia de la aprobación de nuevos instrumentos de ordenación territorial y

urbanísticos o de los planes y actuaciones con incidencia en el territorio.

Actualmente SitMurcia ofrece contenidos de las siguientes áreas temáticas: hidráulica y litoral, gestión ambiental, infraestructuras y equipamientos, cultura y educación, sanidad, planeamiento urbanístico, ordenación del territorio, paisaje, vivienda, cartografía básica, peligros y riesgos y ocupación y usos del suelo.

La implantación del sistema en las distintas áreas temáticas es desigual. En algunas áreas se dispone de la información actualizada, como la que afecta a la hidráulica y litoral y peligros y riesgos de inundación; en otras, como el planeamiento urbanístico, es necesaria la actualización, y en otras el trabajo está en fase inicial como es el caso del portal de información de vivienda: SivMurcia.

### Logística e Infraestructuras.

La logística es un factor clave para el desarrollo del tejido industrial y empresarial. La organización interna, la gestión de los aprovisionamientos, la gestión de la cadena de suministro, el control de las expediciones, y la relación con proveedores y clientes son elementos clave para la competitividad de las empresas.

Para ganar en competitividad debemos incidir en mejorar la logística de nuestras empresas a través de una planificación de las Infraestructuras Logísticas de la Región de Murcia.

La industria murciana necesita de buenas infraestructuras nodales y de transporte que faciliten la movilidad internacional de productos. Por tanto, es muy importante disponer de zonas francas, puertos secos intermedios y otras plataformas logísticas, así como una eficiente red de transporte terrestre, marítimo y aéreo que configuren a la Región como nodo y corredor logístico de clase internacional. Estas infraestructuras son imprescindibles para que la industria de nuestra Región tenga una proyección de alcance internacional que sea referencia en Europa y sobre todo en el Eje Mediterráneo.

En este sentido, se han iniciado los trabajos de redacción del **Programa de Actuación Territorial Zona de Actividades**

**Logísticas de Murcia** con el objeto de crear un área logística regional ligada al transporte ferroviario de mercancías que de servicio a los principales sectores de actividad regionales. La Comisión Europea ha propuesto la financiación, dentro de las primeras convocatorias correspondientes al Mecanismo “Conectar Europa”, del 50 % del importe de redacción de los estudios y proyectos necesarios para la ejecución de la ZAL.

La nueva ZAL **convertirá a la ciudad de Murcia en el principal polo logístico del sureste español**, donde confluirá el transporte de mercancías tanto por carretera como por ferrocarril. Perfecto enlace entre la producción y los mercados que están separados por el tiempo y la distancia.

Las sinergias generadas permitirán a las empresas de la Región de Murcia competir en mejores condiciones que sus competidoras nacionales y europeas, y supondrá un **atractivo estratégico para que se implanten en nuestra Región empresas de primer nivel**.

Las obras de la ZAL **supondrán una inversión de 132 M€ sólo en infraestructuras**, a las que se sumará la inversión privada de la implantación de las empresas.

Su ubicación resulta estratégica en relación con la Autovía A-7 que conecta esta ZAL con el corredor mediterráneo (Andalucía y Valencia) y las autovías MU-30 y MU-31, y que a su vez conecta la actuación con el corredor central (Madrid, Cartagena y el Puerto de Cartagena).

Además está previsto el emplazamiento adyacente a la ZAL de un complejo industrial agroalimentario (MED-FOOD) que presenta claras sinergia positivas con la actuación y aceleraría y multiplicaría los efectos de su implantación.

**ZAL CARTAGENA:** La implantación de una Plataforma Logística Intermodal en Cartagena (ZAL de Cartagena) tiene como

objetivos impulsar un transporte combinado eficiente en base a la intermodalidad ferroviaria y portuaria, y el desarrollo de la actividad logística de gran valor añadido, que incrementará la competitividad de las empresas, la actividad económica y el empleo.

El emplazamiento concreto de la ZAL de Cartagena ha ido oscilando en las sucesivas propuestas realizadas todas ellas normalmente vinculadas al Puerto de Cartagena con su futura terminal de contenedores con la que figura en los diferentes instrumentos de la planificación nacional para instalaciones logísticas intermodales a desarrollar: Plan de Impulso al Transporte Ferroviario de Mercancías de España, PITVI 2012-2024, y Estrategia Logística de España.

Para la adecuada configuración de la ZAL de Cartagena, el desarrollo adecuado de la Terminal Intermodal y las complementarias instalaciones logísticas, así como las condiciones que han de tenerse para su puesta en marcha, y existiendo, al respecto, un consenso general a nivel político, empresarial y social de que el emplazamiento idóneo debe ser en el Polígono Industrial de Los Camachos, se van a proceder a realizar estudios previos de viabilidad técnica y económica precisos y convenientes para ello.

De otra parte no debemos olvidar la incidencia que sobre la ordenación del territorio tienen las infraestructuras energéticas, por lo que es obligado el desarrollo de una planificación del sector energético en la Región de Murcia, de las plantas de generación de energía (renovables o combustibles fósiles) así como de la distribución y suministro (líneas eléctricas, subestaciones, conducciones de combustibles, etc.) en función de la demanda prevista; planificación que debiera ser actualizada periódicamente.

Así mismo, tampoco podemos obviar la planificación de las infraestructuras necesarias para transmitir los crecientes flujos de información, la evolución de las tecnologías de la información y de las comunicaciones y su interacción con

personas y máquinas, donde la tendencia actual es poner a disposición de los usuarios toda la información que pueda ser relevante para el desarrollo de su actividad, todo ello integrado en el concepto de las ciudades inteligentes (“smart cities”), incluyendo los centros de actividad económica y las factorías interconectadas como “industria 4.0”.

### I. C. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

El planeamiento urbanístico es esencialmente una competencia municipal, conforme a la legislación urbanística regional, fiscalizada y supervisada por la administración autonómica en aspectos de legalidad y oportunidad territorial.

En consecuencia, la formulación y tramitación de los planes urbanísticos corresponde en primera instancia a los Ayuntamientos e incluso, en muchos casos, su aprobación definitiva, salvo los supuestos del planeamiento urbanístico general o sus modificaciones estructurales.

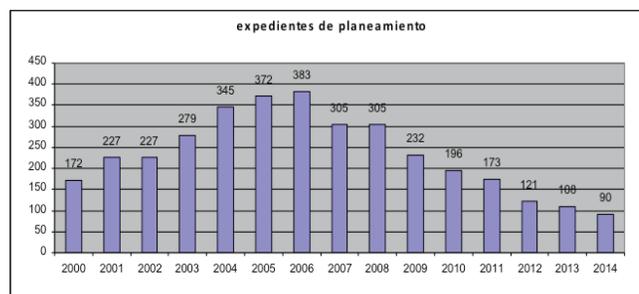
La totalidad de los municipios de la Región, han dispuesto desde hace muchos años de planeamiento general municipal, bien plan general o normas subsidiarias (caso singular en España), lo que ha supuesto una garantía para el sector de la construcción y un factor muy positivo para el desarrollo regional.

El planeamiento general de los 45 municipios no es algo estático, sino que se han tramitado y aprobado numerosas modificaciones, además de innumerables instrumentos de planeamiento parcial o especial y estudios de detalle (y modificaciones de los mismos), no siempre integradas en documentos refundidos, lo que da idea de la complejidad del sistema de planificación urbanística.

A esto se añade que la mayor parte de estos instrumentos técnicos están realizados en formato papel, de los que en el mejor de los casos existen copias diligenciadas en los archivos municipales o de la Consejería para su autentificación, no exenta de incertidumbres, lo que da lugar a cierta inseguridad jurídica.

Desde 2011 está en funcionamiento la aplicación URBmurcia en la página Web de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, que facilita información abierta de la tramitación de todos los expedientes de planeamiento urbanístico tramitados por la Consejería, con enlaces a las respectivas páginas Web de los Ayuntamientos que dispongan de aplicaciones específicas.

Los expedientes de planeamiento tramitados, incluyendo tanto planeamiento general como planes de desarrollo o sus modificaciones, supone un total de 3.535 expedientes en los últimos 14 años, con una media de 236 expedientes/año, oscilando entre un máximo de 383 en 2006 hasta un mínimo de 90 en 2014. Habría que remontarse a la crisis de 1994 para encontrar cifras tan bajas de expedientes de planeamiento tramitados en la Región.



Actualmente la Web URBmurcia permite el acceso a más de 6.300 expedientes de planeamiento urbanístico y, en muchos casos, también a la información gráfica y literal asociada, así como a la publicación en el BORM de las correspondientes resoluciones.

Con una perspectiva más amplia, el geoportal SitMurcia, operativo desde 2003, constituye el Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia, configurado como Infraestructura de Datos Espaciales, conforme a lo dispuesto en la LOTURM.

Con la generalización y divulgación de las nuevas tecnologías, resulta ya imprescindible una estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento para facilitar su

interoperabilidad, tal y como dispone la D.A.3ª de la LOTURM, posibilitando así la tramitación telemática de todos los procesos.

### Planeamiento General Municipal:

#### Adaptación del planeamiento general a la Ley del Suelo.

Desde 2001, el objetivo prioritario de la Consejería ha sido el impulso de la adaptación del planeamiento general de los 45 municipios de la Región a la nueva legislación (hasta ahora el Texto Refundido de 2005), por exigencia legal y por las mayores garantías técnicas y jurídicas para su aplicación y desarrollo.

En estos años se ha producido una intensa labor de planificación urbanística en la totalidad de los municipios, la mayor parte ya adaptados y el resto en proceso de adaptación.

Actualmente, los Planes Generales ya adaptados al TRLSRM suponen el 58% de los municipios (26 de los 45), abarcando el 72% del territorio y el 74% de la población.

El estado actual del proceso de adaptación es el siguiente:

| Situación actual                                  | Municipios  |
|---|---|
| TRLSRM: (26)                                      | Abanilla, Abarán, Albudeite, Aledo**, Alhama de Murcia, Blanca, Caravaca de la Cruz, Cartagena***, Ceutí, Cieza, Fortuna, Jumilla, Librilla, Lorca, Molina de Segura, Moratalla, Murcia, Ojós, Pliego, Puerto Lumbreras**, Ricote, Santomera, Torres de Cotillas, Totana, Ulea, y Villanueva de Segura. |
| PGMO Aprobados provisionalmente: (7)              | Alcantarilla*, Alguazas*, Beniel* (ya informados por la CCPT)<br>Aledo**(rev), Cehegín, San Javier y Águilas (no informados por la CCPT)  |
| PGMO Aprobados inicialmente: (6)                  | Bullas, Catasparra, Campos del Río, Fuente Álamo, Lorquí, y Torre Pacheco.  |
| PGMO en fase de Avance: (5)                       | Mazarrón, La Unión, Los Alcázares, San Pedro del Pinatar y Yecla.   |
| Municipios que no han iniciado la adaptación: (2) | Archena y Mula.   |

[\*] Suspendida la aprobación definitiva.

[\*\*] Afectado Sentencia TS y en revisión.

[\*\*\*] Afectado por sentencia no firme del TSJ

CCPT: Comisión de Coordinación de Política Territorial

Los planes adaptados ofrecen, además de todas las herramientas y posibilidades de la Ley Regional, una mayor precisión

cartográfica, una identificación exhaustiva de los valores protegibles, acreditada por la evaluación ambiental y el estudio de impacto territorial exigidos, así como una más ajustada programación de las actuaciones previstas, especialmente las de iniciativa pública, permitiendo un escenario más amplio para los nuevos desarrollos urbanísticos, por lo que es importante continuar con el proceso de adaptación y revisión de los planes, sin perjuicio de la obligación introducida en la LOTURM.

#### Adaptación de planeamiento general a la LOTURM.

Según la Disposición Transitoria 1ª de la LOTURM, los planes generales se adaptarán a la nueva ley salvo que estuvieren aprobados provisionalmente antes de su entrada en vigor (6 de mayo de 2015), lo que permite continuar su tramitación conforme a la anterior legislación a los 7 municipios con plan general ya aprobado provisionalmente.

El resto de municipios, tanto los 6 con PGMO aprobado inicialmente como los 7 que no han alcanzado esta situación se adecuarán a la nueva ley en un plazo de 4 años.

El plazo para adaptación de los planes ya adaptados a la LSRM (plazo para su aprobación inicial) será de 6 años, conforme a la D.T. 2ª de la LOTURM.

No obstante, debe considerarse que la adaptación al nuevo texto legal no tiene que suponer una profunda revisión del modelo territorial de los actuales planes, salvo en cuanto a las previsiones de suelo sectorizado y, según el caso, de suelo urbanizable sin sectorizar que no pueda justificarse por una demanda a corto, medio o largo plazo.

#### Cuantificación de suelos en planeamiento general.

Si analizamos la cuantificación de las distintas clases de suelo establecida en los planes generales, diferenciando los adaptados de los no adaptados, observaremos las siguientes notas significativas en cuanto a los porcentajes de distribución de suelos urbanos, no urbanizables y urbanizables:

| CUANTIFICACIÓN CLASES DE SUELO en el Planeamiento general | Planes adaptados LS |               | Planes no adaptados LS |               | TOTAL PG         |               |
|---|---------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | sup.                | %             | sup.                   | %             | sup.             | %             |
| Urbano consolidado SUC                                    | 17.007              | 2,18%         | 4.803                  | 1,37%         | 21.810           | 1,93%         |
| Urbano sin consolidar SUsC                                | 3.179               | 0,41%         | 1.761                  | 0,50%         | 4.939            | 0,44%         |
| <b>TOTAL SUELO URBANO SU</b>                              | <b>20.186</b>       | <b>2,59%</b>  | <b>6.564</b>           | <b>1,87%</b>  | <b>26.750</b>    | <b>2,36%</b>  |
| No urbanizable protección específica SNU pe               | 192.257             | 24,64%        | 17.977                 | 5,11%         | 210.235          | 18,57%        |
| No urbanizable protección planeamiento SNU pp             | 236.536             | 30,32%        | 314.521                | 89,42%        | 551.057          | 48,68%        |
| No urbanizable inadecuado SNU i                           | 97.760              | 12,53%        |                        |               | 97.760           | 8,64%         |
| <b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE SNU</b>                     | <b>526.553</b>      | <b>67,49%</b> | <b>332.499</b>         | <b>94,53%</b> | <b>859.052</b>   | <b>75,89%</b> |
| Suelo Urbanizable sectorizado SUE s                       | 29.779              | 3,82%         | 3.254                  | 0,93%         | 33.033           | 2,92%         |
| Suelo Urbanizable sin sectorizar SUE sS                   | 203.682             | 26,11%        | 9.434                  | 2,68%         | 213.116          | 18,83%        |
| <b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SUE</b>                        | <b>233.462</b>      | <b>29,92%</b> | <b>12.688</b>          | <b>3,61%</b>  | <b>246.149</b>   | <b>21,75%</b> |
| <b>TOTAL SUPERFICIE MUNICIPAL</b>                         | <b>780.201</b>      | <b>100%</b>   | <b>351.750</b>         | <b>100%</b>   | <b>1.131.951</b> | <b>100 %</b>  |

Superficies en Hectáreas.

En los planes no adaptados, casi el 95% de suelo es SNU, frente al 67,5% en los adaptados, si bien en éstos se aumenta el porcentaje de protección específica por su mayor precisión (del 5% al 25%).

Es significativo el aumento de suelo urbanizable en los planes adaptados, casi el 30%, como suelo residual, mientras que el sectorizado (3,8%) viene a coincidir con el urbanizable de los planes no adaptados.

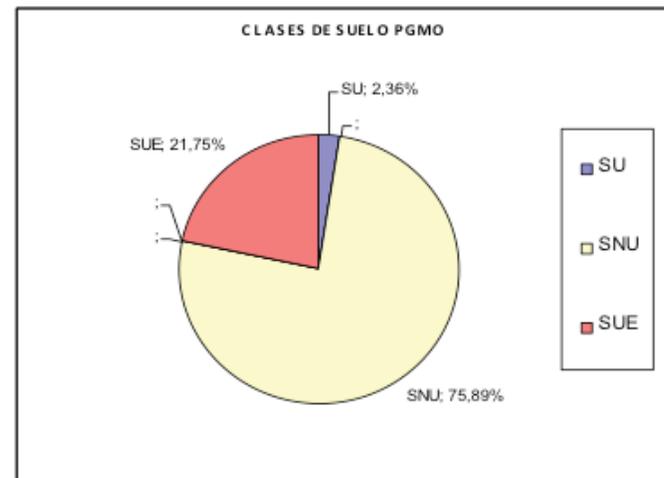
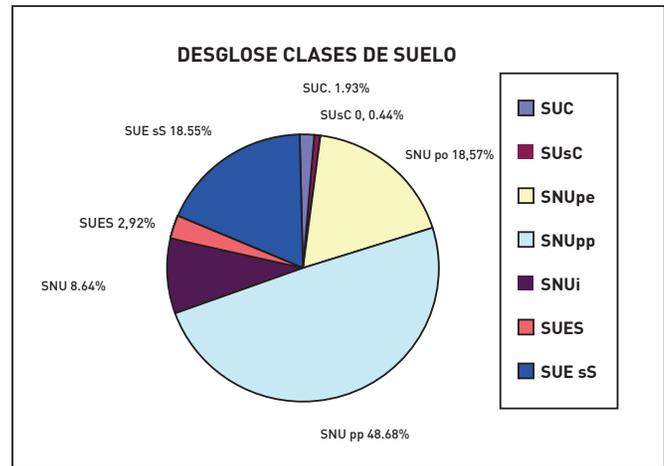
También se aumenta, por actualización cartográfica y urbanización de nuevos desarrollos el porcentaje de suelo urbano (del 1,87% al 2,59%).

Los indicadores medios, más aproximados a la nueva realidad y a las determinaciones de la LOTURM, serían:

- Suelo urbano: 2,36%
- Suelo urbanizable: 21,75%
- Suelo no urbanizable: 75,89%

Se recoge en el siguiente cuadro y gráficas:

| CUANTIFICACION DE CLASES DE SUELO EN EL PGMO |        |         |     |  |
|--|--------|---------|-----|--|
| DESGLOSE                                     |        | RESUMEN |     |  |
| 1,93%  | SUC    | 2,36%   | SU  |  |
| 0,44%  | SUsC   |         |     |  |
| 18,57%                                       | SNU pe | 75,89%  | SNU |  |
| 48,68%                                       | SNUpp  |         |     |  |
| 8,64%  | SNUi   |         |     |  |
| 2,92%  | SUES   | 21,75%  | SUE |  |
| 18,83%                                       | SUEsS  |         |     |  |
| 100,00%                                      |        | 100,00% |     |  |



En números gruesos, tendríamos un 75% de suelo no urbanizable, un 22% de suelo urbanizable, de los que un 3% es sectorizado, previsto para su desarrollo, lo que vendría a equivaler a duplicar el suelo urbano actual.

### Análisis del Planeamiento General Municipal.

El análisis de la situación del planeamiento general municipal recogido en los cuadros anexos, arroja los siguientes datos significativos:

- De los 45 municipios, 32 disponen de Plan General y 13 de Normas Subsidiarias.
- Los municipios de más de 20.000 hab., disponen todos de Plan General, salvo Torre Pacheco y San Javier (ambos con NN.SS.), aunque ya se encuentran en fase avanzada de tramitación.
- 5 de estos municipios de más de 20.000 hab., no han adaptado todavía su plan general: Alcantarilla y Águilas en fase avanzada, pero Yecla, Mazarrón y San Pedro del Pinatar solo en fase inicial.
- La carencia de planes adaptados supone un hándicap importante para el desarrollo urbanístico por la obsolescencia de las determinaciones técnicas y normativas que repercute en una gran inseguridad jurídica para las actuaciones de transformación urbanística.
- Uno de los graves problemas de la planificación urbanística es la lentitud de los procedimientos, que difícilmente concluyen en una misma legislatura, no solo el plan general, sino incluso sus modificaciones y los instrumentos de desarrollo.
- La razón del retraso y demora en la aprobación de los planes suele ser la dilatación de la evaluación ambiental estratégica, así como la escasez de medios técnicos en los Ayuntamientos para dar respuesta eficaz a las múltiples incidencias, alegaciones y consultas que conlleva la tramitación urbanística y la falta de coordinación entre administraciones.
- Especial incidencia en esta dilación suele tener la incertidumbre o extemporaneidad de los informes sectoriales preceptivos así como la falta de concreción o una inadecuada interpretación de sus determinaciones.

- En muchos casos, los planes que han sido objeto de aprobación parcial o con reservas, están pendientes de formalización y aprobación del documentos refundidos, que incorporen la subsanación de las deficiencias señaladas en las resoluciones correspondientes, lo que dificulta su aplicación con garantías.

#### Previsiones de suelo edificable en el planeamiento general.

Uno de los aspectos que se puede analizar en los planes generales ya adaptados es la cuantificación detallada de las distintas clases y categorías de suelo, diferenciando suelos urbanos y urbanizables y los distintos usos, residencial, actividad económica y terciario y los aprovechamientos correspondientes.

No existe actualmente una recopilación de la edificabilidad prevista en los planes generales ya adaptados y llevará cierto tiempo su contabilización pormenorizada, pero se puede hacer una estimación aproximada para el suelo urbano, consolidado y sin consolidar, extrapolando los datos disponibles a la totalidad de los municipios de la Región.

De los 26 planes adaptados conocemos las superficies totales de Suelo Urbano (20.186 has), de las cuales, el 15,75% es de suelo urbano sin consolidar (3.179 has) y el 84,25% suelo urbano consolidado (17.007has.). En los planes no adaptados, la proporción del suelo urbano sin consolidar es mayor (un 27%).

En la totalidad de la Región, el suelo urbano clasificado supone una superficie total de 26.750 has., 21.810 has. de suelo urbano consolidado y 4.940 has. de suelo urbano sin consolidar (el 18,50%).

En la mayoría de los casos, el suelo urbano sin consolidar se incluye en unidades de actuación con ordenación

pormenorizada o bien se remiten a instrumentos de ordenación como Plan Especial, con un régimen urbanístico muy similar al del suelo urbanizable salvo en lo relativo a dotaciones.

Según los datos del último censo de 2011 del INE, el número de viviendas en la Región es de 776.700 viviendas, a las que habría que sumar las 8.313 viviendas construidas entre 2011 y 2014., por lo que el total de viviendas actualmente existentes en la Región sería de 785.013 viviendas. Los datos de población de 2014 suponen 1.466.818 habitantes, por lo que la ratio hab./viv. se situaría en 1,87 hab/viv., si bien tomaremos como referencia a efectos de cálculos simplificados la del INE de 2011, próxima a los 2 hab/viv.

Suponiendo que la totalidad de estas viviendas se localizan en suelo urbano consolidado, la densidad media sería de 36 viv./ha., que puede considerarse baja teniendo en cuenta la densidad propia de los cascos antiguos y la de los ensanches urbanos (75 viv./ha).

A partir de los datos de viviendas existentes en suelo urbano y de las previsiones de suelo urbano sin consolidar en los PGMO podemos calcular la capacidad de incremento de viviendas, tanto en suelo urbano consolidado (un 10% por densificación y colmatación) como en suelo urbano sin consolidar. Para este caso podemos estimar el incremento en un 15%, teniendo en cuenta que las tipologías de ensanches urbanos son menos densas que las del urbano consolidado.

Aplicando estos índices medios, podemos estimar una capacidad de incremento en suelo urbano consolidado de unas 78.501 viviendas y en suelo urbano sin consolidar de unas 117.752 viviendas.

En total, la capacidad de incremento en suelo urbano sería

de un 25% de lo existente, es decir unas 196.253 viviendas (casi 200.000).

El techo residencial planificado en la totalidad del suelo urbano de la Región estaría cerca del millón de viviendas, con capacidad para unos 2 millones de habitantes, según la ratio media de 2hab/viv.

Ciertamente, esta capacidad nunca llegaría a colmatarse, por la existencia de un margen de suelos de difícil gestión y ejecución, por lo que hay que contar también con la capacidad del suelo urbanizable para nuevos desarrollos residenciales.

También hay que tener en cuenta los tiempos necesarios de gestión de una parte importante de estos suelos, por lo que esta disponibilidad de suelo para viviendas no sería efectiva ni lo será en muchos años, en muchos casos sin plazo definido.

#### Previsiones de nuevos desarrollos residenciales en el planeamiento general.

Si se cuantifica la previsión de nuevos desarrollos residenciales en el suelo urbanizable sectorizado, previsto para su desarrollo mediante plan parcial, podemos tener una referencia de la capacidad de los nuevos planes para acoger la demanda de vivienda, tanto la derivada del crecimiento endógeno como la que pueda responder a demanda turística o de segunda residencia.

En el cuadro anexo en la siguiente página, titulado "Previsiones de nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable", se han contabilizado los 26 planes generales, con indicación de su superficie, censo de viviendas del ine-2011, número de sectores delimitados, superficie de suelo sectorizado (has) y el número estimado de viviendas.

**PREVISIONES DE NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES EN SUELO URBANIZABLE****PLANES GENERALES ADAPTADOS A LA LSRM**

| <b>PREVISIONES DEL PGMO</b>  |  |                               |                                 |  |                                  |
|--|--|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| <b>Superficie<br/>Término<br/>km2</b>  | <b>Viviendas<br/>Actuales<br/>Censo 2011</b> | <b>Municipio</b>              | <b>Sectores<br/>Delimitados</b> | <b>Suelo Sectorizado en<br/>PGMO (has)</b> | <b>Nº Viviendas (Estimación)</b> |
| 233,9  | 4.338  | ABANILLA                      | 33                              | 1.730                                      | 43.000                           |
| 115,4  | 6.618  | ABARAN                        | 4                               | 51   | 1.698                            |
| 17,6   | 749  | ALBUDEITE                     | 2                               | 75   | 1.504                            |
| 50,2   | 735  | ALEDO                         | 6                               | 495  | 17.351                           |
| 313,8  | 13.915                                       | ALHAMA                        | 19                              | 782  | 20.000                           |
| 87,7   | 3.561  | BLANCA                        | 8                               | 243  | 5.430                            |
| 858,3  | 13.047                                       | CARAVACA                      | 17                              | 1.406                                      | 26.648                           |
| 560,1  | 115.749                                      | CARTAGENA                     | 27                              | 1.547                                      | 40.108                           |
| 10,3   | 5.140  | CEUTI                         | 2                               | 56   | 3.548                            |
| 365,1  | 14.649                                       | CIEZA                         | 12                              | 128  | 4.181                            |
| 148,9  | 4.821  | FORTUNA                       | 32                              | 1.143                                      | 28.575                           |
| 972,4  | 12.118                                       | JUMILLA                       | 6                               | 77   | 3.833                            |
| 56,3   | 2.840  | LIBRILLA                      | 36                              | 113  | 14.810                           |
| 1.677,6  | 36.985                                       | LORCA                         | 50                              | 1.487                                      | 52.045                           |
| 169,0  | 31.408                                       | MOLINA DE SEGURA              | 72                              | 1.766                                      | 59.570                           |
| 961,3  | 5.841  | MORATALLA                     | 15                              | 61   | 3.632                            |
| 881,1  | 207.571                                      | MURCIA                        | 109                             | 3.200                                      | 45.480                           |
| 45,6   | 260  | OJOS                          | 4                               | 41   | 1.595                            |
| 29,1   | 2.294  | PLIEGO                        | 6                               | 156  | 4.776                            |
| 143,5  | 7.722  | PTO. LUMBRERAS                | 24                              | 124  | 6.177                            |
| 87,7   | 1.026  | RICOTE                        | 4                               | 219  | 5.060                            |
| 38,9   | 8.945  | TORRES DE COTILLAS            |                                 | 1.772                                      | 24.257                           |
| 44,5   | 6.407  | SANTOMERA                     | 19                              | 182  | 12.685                           |
| 287,7  | 14.222                                       | TOTANA                        | 53                              | 2.624                                      | 35.619                           |
| 39,9   | 504  | ULEA                          | 7                               | 262  | 5.617                            |
| 13,3   | 2.298  | VILLANUEVA                    | 6                               | 527  | 9.560                            |
| <b>8.209,2</b>   | <b>523.763</b>                               | <b>Sumas</b>                  | <b>573</b>                      | <b>20.267</b>                              | <b>476.759</b>                   |
| <b>72,52%</b>  | <b>67,43%</b>                                | % respecto a la Región        |                                 |  |                                  |
| <b>11.319,5</b>  | <b>776.700</b>                               | <b>Total Región de Murcia</b> |                                 |  |                                  |
| (Los planes computados suponen el 73% del territorio y el 67% de las viviendas Factor medio: 70.4) |  |                               |                                 |  |                                  |
| <b>Previsiones por extrapolación de Nuevos Desarrollos Residenciales</b>                           |  |                               |                                 |  |                                  |
|  |  |                               |                                 | <b>Sup. (has)</b>                          | <b>Viviendas</b>                 |
|  |  |                               |                                 | <b>28.779</b>                              | <b>676.998</b>                   |

Se han delimitado en los planes analizados 573 sectores, con un total de 20.267 has., lo que supone una capacidad de 476.759 nuevas viviendas, con una densidad media de 23,5 viv./ha.

Ya que los planes computados suponen el 73% del territorio y el 67% del censo de viviendas, podemos utilizar un indicador medio del 70% para extrapolar las previsiones a la totalidad de la Región, lo que arrojaría una estimación de: 28.779 has. y 676.998 viviendas.

Es decir, la capacidad estimada residencial prevista como suelo sectorizado en los planes generales podría alcanzar, en números redondos, unas 677.000 viviendas, es decir un 85% de las actualmente existentes.

Ello sin contar la capacidad del suelo urbanizable sin sectorizar, cuyo desarrollo no se compromete en el plan general y responde exclusivamente a iniciativas privadas de imprevisible ejecución.

En resumen, sumando las previsiones del suelo urbano y urbanizable sectorizado en el Planeamiento general, tendríamos como capacidad residencial en la Región la cifra de unas 1.658.000 viviendas, según se desglosa en el siguiente cuadro:

| <b>CAPACIDAD RESIDENCIAL PGM0</b>                        | <b>Viviendas</b> |                   |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Viviendas actuales (INE -2011 actualizado a 2014)</b> | <b>785.013</b>   |                   |
| Incremento en suelo urbano consolidado                   | 78.501           | 10% s/ viv. act.  |
| Incremento en suelo urbano sin consolidar                | 117.752          | 15% s/ viv. act.  |
| <b>Total incrementos en Suelo Urbano</b>                 | <b>196.253</b>   | 25% s/ viv. act.  |
| <b>Incrementos en Suelo Urbanizable Sectorizado</b>      | <b>677.000</b>   | 85% s/ viv. act.  |
| <b>Total Incrementos SU y SUES</b>                       | <b>873.253</b>   | 110% s/ viv. act. |
| <b>Capacidad total previsión de PGM0</b>                 | <b>1.658.266</b> |                   |

### Planeamiento de desarrollo:

El Planeamiento de desarrollo de los sectores previstos en el planeamiento general en suelo urbanizable sectorizado (o en suelo urbano) o de otros sectores delimitados en suelo

urbanizable sin sectorizar debe ser también objeto de análisis para extraer las conclusiones oportunas.

A falta de datos exhaustivos sobre la totalidad de los instrumentos aprobados en estos años, teniendo en cuenta que se trata de una competencia municipal, objeto solo de informe de legalidad y control por parte de la Consejería, habría que centrarse en los planes parciales de nuevos desarrollos, distinguiendo dos grandes apartados, según el uso global, residencial o de actividad económica.

Los planes especiales, debido a su heterogeneidad y diversidad, desarrollados en todas las clases y categorías de suelo no resultan significativos, a efectos de este análisis, y distraerían de su objetivo principal de cuantificar la capacidad de previsión de suelos con ordenación pormenorizada y preparados para su gestión y urbanización.

### Planes Parciales Residenciales.

Quizás el mejor indicador de la actividad urbanística de los municipios de la Región es el de los planes parciales de uso residencial tramitados y aprobados en cada año, con expresión de su superficie bruta y del número de viviendas estimado.

Se han recopilado los datos de los sectores con Plan Parcial aprobado entre los años 2001-2014, contabilizándose un total de 418 sectores para nuevos desarrollos, con una superficie total ordenada de 25.680 has y capacidad para unas 528.800 viviendas.

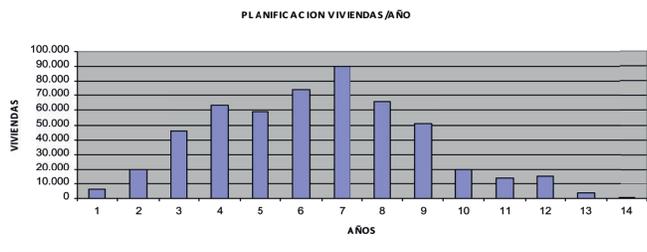
Los sectores se distribuyen entre 38 municipios, ya que solo 7 municipios no han tramitado ningún plan parcial residencial en este periodo: Albudeite, Alcantarilla, Alguazas, Cehégín, Cieza, Ojós y Pliego. Destaca el municipio de Murcia, con 8.946 has. ordenadas, con capacidad para 182.485 viviendas, lo que supone el 34,5% de la planificación total.

Los 9 municipios con mayor actividad planificadora superan cada uno las 20.000 viviendas y 1.000 has. de suelo planificado, acumulando más del 80% del total, a gran diferencia respecto a los siguientes municipios.

## PLANES PARCIALES RESIDENCIALES 2001- 2014 RESUMEN POR MUNICIPIOS

|                 | Ordenados por viviendas |           |        |                 | Ordenados por superficie |           |        |
|-----------------|-------------------------|-----------|--------|-----------------|--------------------------|-----------|--------|
|                 | sup. Has.               | viviendas |        |                 | sup. Has.                | viviendas |        |
| Murcia          | 8.945,74                | 182.485   | 34,51% | Murcia          | 8.945,74                 | 182.485   | 34,84% |
| Jumilla         | 1.764,36                | 40.566    | 7,67%  | Lorca           | 2.312,80                 | 28.934    | 9,01%  |
| Molina          | 1.023,00                | 37.007    | 7,00%  | Alhama          | 2.026,19                 | 32.555    | 7,89%  |
| Alhama          | 2.026,19                | 32.555    | 6,16%  | Caravaca        | 1.830,22                 | 24.106    | 7,13%  |
| Torre Pacheco   | 1.053,51                | 29.227    | 5,53%  | Jumilla         | 1.764,36                 | 40.566    | 6,87%  |
| Lorca           | 2.312,80                | 28.934    | 5,47%  | Cartagena       | 1.244,59                 | 28.032    | 4,85%  |
| Cartagena       | 1.244,59                | 28.032    | 5,30%  | Águilas         | 1.169,96                 | 22.460    | 4,56%  |
| Caravaca        | 1.830,22                | 24.106    | 4,56%  | Torre Pacheco   | 1.053,51                 | 29.227    | 4,10%  |
| Águilas         | 1.169,96                | 22.460    | 4,25%  | Molina          | 1.023,00                 | 37.007    | 3,98%  |
| Blanca          | 453,63                  | 12.176    | 2,30%  | Ulea            | 530,10                   | 10.445    | 2,06%  |
| Ulea            | 530,10                  | 10.445    | 1,98%  | Fuente Álamo    | 478,33                   | 8.107     | 1,86%  |
| Moratalla       | 459,58                  | 8.890     | 1,68%  | Moratalla       | 459,58                   | 8.890     | 1,79%  |
| Fuente Álamo    | 478,33                  | 8.107     | 1,53%  | Blanca          | 453,63                   | 12.176    | 1,77%  |
| San Pedro       | 206,90                  | 7.582     | 1,43%  | Fortuna         | 304,29                   | 5.962     | 1,19%  |
| Fortuna         | 304,29                  | 5.962     | 1,13%  | Santomera       | 240,82                   | 5.009     | 0,94%  |
| Santomera       | 240,82                  | 5.009     | 0,95%  | San Pedro       | 206,90                   | 7.582     | 0,81%  |
| Alcazares(Los)  | 179,71                  | 4.264     | 0,81%  | Alcazares(Los)  | 179,71                   | 4.264     | 0,70%  |
| Aledo           | 123,17                  | 4.181     | 0,79%  | Campos del Río  | 169,15                   | 4.012     | 0,66%  |
| Campos del Río  | 169,15                  | 4.012     | 0,76%  | San Javier      | 166,97                   | 3.273     | 0,65%  |
| Lorquí          | 130,52                  | 3.392     | 0,64%  | Abanilla        | 160,10                   | 3.237     | 0,62%  |
| San Javier      | 166,97                  | 3.273     | 0,62%  | Lorquí          | 130,52                   | 3.392     | 0,51%  |
| Abanilla        | 160,10                  | 3.237     | 0,61%  | Mazarrón        | 128,75                   | 2.575     | 0,50%  |
| Villanueva      | 77,49                   | 3.085     | 0,58%  | Aledo           | 123,17                   | 4.181     | 0,48%  |
| Totana          | 86,44                   | 2.913     | 0,55%  | Totana          | 86,44                    | 2.913     | 0,34%  |
| Archena         | 80,32                   | 2.773     | 0,52%  | Archena         | 80,32                    | 2.773     | 0,31%  |
| Mazarrón        | 128,75                  | 2.575     | 0,49%  | Villanueva      | 77,49                    | 3.085     | 0,30%  |
| Union           | 35,30                   | 1.798     | 0,34%  | Ricote          | 62,00                    | 1.490     | 0,24%  |
| Torres Cotillas | 31,93                   | 1.592     | 0,30%  | Bullas          | 56,74                    | 1.434     | 0,22%  |
| Ricote          | 62,00                   | 1.490     | 0,28%  | Union           | 35,30                    | 1.798     | 0,14%  |
| Bullas          | 56,74                   | 1.434     | 0,27%  | Abarán          | 33,76                    | 846       | 0,13%  |
| P Lumbreras     | 24,54                   | 1.324     | 0,25%  | Torres Cotillas | 31,93                    | 1.592     | 0,12%  |
| Mula            | 23,26                   | 1.127     | 0,21%  | Librilla        | 30,91                    | 984       | 0,12%  |
| Librilla        | 30,91                   | 984       | 0,19%  | P Lumbreras     | 24,54                    | 1.324     | 0,10%  |
| Abarán          | 33,76                   | 846       | 0,16%  | Mula            | 23,26                    | 1.127     | 0,09%  |
| Beniel          | 7,24                    | 383       | 0,07%  | Calasparra      | 21,91                    | 328       | 0,09%  |
| Calasparra      | 21,91                   | 328       | 0,06%  | Beniel          | 7,24                     | 383       | 0,03%  |
| Yecla           | 6,96                    | 250       | 0,05%  | Yecla           | 6,96                     | 250       | 0,03%  |
|                 |                         | 528.804   |        |                 | 25.681,19                |           |        |

En cuanto al ritmo anual de planificación, el cuadro resumen nos ofrece una gráfica fiel reflejo de la crisis sufrida, con una ascensión más o menos uniforme hasta el máximo en 2007 (90.190 viviendas) y una caída brusca en 2009 hasta un mínimo de 640 viviendas en 2014.



La media anual de viviendas planificadas estaría en una 37.772 viv/año, 1.850 has/año y 30 sectores por año.

La superficie media de los sectores es de unas **62 has.**, con una capacidad media de 1.260 viviendas por sector y una **densidad media de 20,40 viviendas/ha.**

| PLANIFICACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS<br>PLANES PARCIALES RESIDENCIALES 2001 - 2014 |          |                 |                 |                     |                 |
|---|----------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Año   | Sectores | Superficie Has. | Variación anual | Viviendas Estimadas | Variación anual |
| 2001  | 18       | 226             |                 | 6.236               |                 |
| 2002  | 25       | 1.071           | 374%            | 20.012              | 221%            |
| 2003  | 46       | 2.317           | 116%            | 46.194              | 131%            |
| 2004  | 57       | 2.868           | 24%             | 63.430              | 37%             |
| 2005  | 47       | 3.224           | 12%             | 58.702              | -7%             |
| 2006  | 51       | 4.132           | 28%             | 74.035              | 26%             |
| 2007  | 54       | 3.900           | -6%             | 90.190              | 22%             |
| 2008  | 41       | 2.380           | -39%            | 66.090              | -27%            |
| 2009  | 24       | 2.443           | 3%              | 50.819              | -23%            |
| 2010  | 18       | 1.365           | -44%            | 19.836              | -61%            |
| 2011  | 20       | 535             | -61%            | 13.932              | -30%            |
| 2012  | 11       | 1.066           | 99%             | 15.100              | 8%              |
| 2013  | 4        | 120             | -89%            | 3.588               | -76%            |
| 2014  | 2        | 33              | -73%            | 640                 | -82%            |
| 2001-2014   | 418      | 25.680          |                 | 528.804             |                 |

Estos datos globales podrían desarrollarse con mayor profundidad, analizando la distribución de sectores por municipios y diferenciados en función de su situación (ensanche o desarrollo autónomo), su titularidad (pública o privada) y el destino de la edificación (primera residencia o turística).

Habría que analizar también el grado de ejecución de dichos sectores, ya que la mayoría de ellos no ha avanzado en la gestión (reparcelación) ni en su urbanización. Incluso en aquellos que han iniciado las obras de urbanización, habría que conocer el grado de ejecución real de las mismas y la colmatación por la edificación.

Para ello resulta imprescindible acudir a las fuentes de datos municipales, además de hacer trabajos de campo y un seguimiento periódico y sistemático de los diferentes desarrollos planificados para conocer los ritmos reales de planificación, gestión, urbanización y edificación, muy dilatados en el tiempo y muy afectados por las múltiples vicisitudes de estos procesos, sobre los que no existen estudios específicos que los cuantifiquen.

Se trataría de equilibrar estos procesos, de forma que la planificación ofrezca el suelo suficiente para no constreñir la demanda de suelo gestionado y de suelo urbanizado, apto para ser edificado.

Resulta necesario contar con un Inventario de Suelos de cada municipio disponibles para edificar, en sus distintas fases de planificación, gestión y urbanización, con referencias catastrales y de titularidad para conseguir una adecuada transparencia en el mercado de suelo y evitar la especulación.

#### Planes Parciales de Actividad Económica.

El mismo análisis debe realizarse para el suelo de actividad económica, que incluye tanto los usos industriales como los comerciales, cuantificando los planes parciales tramitados y aprobados por años, entre los años 2002-2014. No se disponen datos de 2001 ni tampoco de 2006, por lo que en este caso se interpolan entre el dato de los años 2005 y 2007).

Los parámetros cuantificados en este caso son el de superficie bruta de los sectores en hectáreas y superficie neta de parcelas aptas para la implantación de edificaciones e instalaciones de uso industrial o servicios, o genéricamente de actividad económica.

Se han contabilizado un total de 78 sectores para nuevos desarrollos de actividad económica, con una superficie total ordenada de 4.866,15 has y 2.676,47 has. de suelo neto edificable.

Los sectores se distribuyen entre 30 municipios, destacando el municipio de Murcia, con 1.129 has. ordenadas, lo que supone el 26% de la planificación total. Le siguen Molina de Segura, con un 11% y Cartagena con un 7,8% y a continuación, Blanca, Caravaca, Jumilla, con más de 200 has. de suelo ordenado cada uno. Estos 6 municipios acogen más del 60% del suelo planificado en la Región para actividad económica.

| PLANES PARCIALES ACTIVIDAD ECONOMICA 2002 - 2014<br>RESUMEN POR MUNICIPIOS |                  |                   |                     |
|--|------------------|-------------------|---------------------|
| Municipios   | Sup.bruta<br>has | sup. Neta<br>has. | sup.neta/bruta<br>% |
| Abarán   | 114,71           | 63,05             | 54,96%              |
| Alcantarilla   | 78,49            | 39,47             | 50,29%              |
| Alguazas   | 26,19            | 16,26             | 62,08%              |
| Alhama   | 61,75            | 40,54             | 65,65%              |
| Archena  | 19,16            | 12,97             | 67,69%              |
| Blanca   | 273,16           | 137,72            | 50,42%              |
| Bullas   | 27,31            | 16,67             | 61,04%              |
| Calasparra   | 159,86           | 115,6             | 72,31%              |
| Campos del Río   | 122,35           | 62,33             | 50,94%              |
| Caravaca   | 213,15           | 115,66            | 54,26%              |
| Cartagena  | 334,35           | 161,54            | 48,31%              |
| Cehegín  | 52,07            | 28,23             | 54,22%              |
| Ceutí  | 74,19            | 38,76             | 52,24%              |
| Cieza  | 50,93            | 19,36             | 38,01%              |
| Fortuna  | 33               | 21,84             | 66,18%              |
| Fuente Álamo   | 176,27           | 113,75            | 64,53%              |
| Jumilla  | 205,85           | 117,75            | 57,20%              |
| Librilla   | 114,47           | 76,31             | 66,66%              |
| Lorca  | 128,36           | 74,85             | 58,31%              |
| Molina   | 468,38           | 270,54            | 57,76%              |
| Murcia   | 1128,7           | 561,57            | 49,75%              |
| Puerto Lumbreras   | 2,28             | 1,42              | 62,28%              |
| Ricote   | 34,04            | 17,51             | 51,44%              |
| San Javier   | 53,16            | 28,71             | 54,01%              |
| San Pedro  | 9,73             | 6,03              | 61,97%              |
| Torre Pacheco  | 146,85           | 78,02             | 53,13%              |
| Torres Cotillas  | 61,74            | 39,74             | 64,37%              |
| Totana   | 82,67            | 58,18             | 70,38%              |
| Ulea   | 23,39            | 12,93             | 55,28%              |
| Yecla  | 15,59            | 9,16              | 58,76%              |
| <b>Total sup bruta (has)</b>   | <b>4.292,15</b>  |                   |                     |
| <b>Total sup neta</b>  |                  | <b>2.356,47</b>   | <b>54,90%</b>       |
| <b>T.Sup. Bruta inc. 2006</b>  | <b>4.866,15</b>  |                   |                     |
| <b>T.Sup. neta inc. 2006</b>   |                  | <b>2.676,47</b>   |                     |

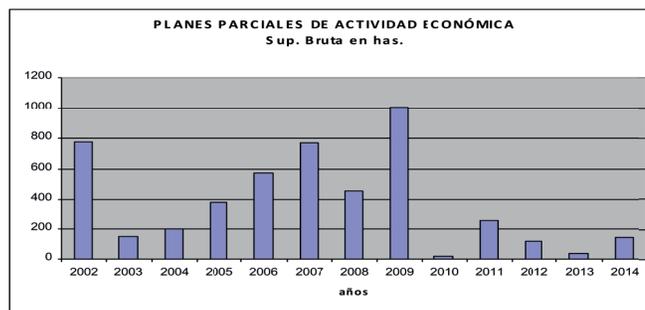
El suelo neto planificado en estos 13 años es de 26,76 Millones de m<sup>2</sup> y supone un 55% de media del suelo bruto ordenado. Este porcentaje varía entre un 38 y un 72% en función del tipo de ordenación.

El tamaño medio de los sectores ordenados es de 62 has de suelo bruto y 34 has. de suelo neto edificable.

En cuanto al ritmo anual de planificación, el cuadro resumen nos ofrece una secuencia muy irregular con un inicio en 2002 muy fuerte, por la reciente aprobación de la Ley del Suelo y la inclusión del Polígono del SEPES de Los Camachos en Cartagena, una caída brusca al año siguiente y recuperación hasta un máximo en 2009, gracias sobre todo a los nuevos desarrollos en Murcia y Molina, ya en plena crisis, que se reflejaría en la estrepitosa bajada de 2010, con el mínimo de la serie y la escasa planificación de los años siguientes. La media anual de suelo planificado estaría en **374,30 has/año**.

| PLANES PARCIALES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA<br>2002-2014 |           |                 |           |                 |
|--|-----------|-----------------|-----------|-----------------|
| Año  | Sectores  | Sup. Bruta      | variación | Sup. Neta       |
| 2002   | 12        | 773,7           |           | 446,67          |
| 2003   | 7         | 149,16          | -80,72%   | 89,96           |
| 2004   | 7         | 195,19          | 30,86%    | 112,7           |
| 2005   | 11        | 380,59          | 94,98%    | 221,88          |
| 2006 *   | 10        | 574             | 50,82%    | 320             |
| 2007   | 9         | 767,96          | 33,79%    | 418,72          |
| 2008   | 7         | 455,31          | -40,71%   | 257,13          |
| 2009   | 5         | 1004,79         | 120,68%   | 487,28          |
| 2010   | 2         | 16,65           | -98,34%   | 8,66            |
| 2011   | 3         | 250,07          | 1401,92%  | 108,24          |
| 2012   | 2         | 119,97          | -52,03%   | 77,99           |
| 2013   | 1         | 38,51           | -67,90%   | 24,85           |
| 2014   | 2         | 140,25          | 264,19%   | 102,39          |
| <b>total 2002-2014</b>                               | <b>78</b> | <b>4.866,15</b> |           | <b>2.676,47</b> |

(\* ) Los datos de 2006 están interpolados entre 2005 y 2007.



La superficie total planificada para actividad económica, de 4.866,15 has., comparada con la superficie planificada de uso residencial en el mismo periodo (25.454 has.) supone apenas un 20% de ésta y por tanto un 15% de la totalidad del suelo ordenado por planes parciales en suelo urbanizable.

### Disponibilidad de suelo residencial e industrial.

Para un análisis de la disponibilidad del suelo, residencial o industrial, no basta solo con las previsiones del planeamiento, general o de desarrollo, sino que debe completarse con información del grado de gestión (suelo reparcelado y suelo con proyecto de urbanización aprobado) y del grado de ejecución o urbanización y del grado de ocupación por la edificación o la actividad, aspecto este que puede ser más fácil de cuantificar por ortofotogrametría.

El indicador más útil sería el de **suelo disponible** (urbanizado no ocupado), debiendo tener en cuenta que en la mayor parte de los casos la edificación puede ser simultánea con la urbanización, tal y como prevé la legislación urbanística, con las cautelas y compromisos establecidos.

Algunos estudios y observatorios de ocupación de suelo como el SIOSE han desarrollado metodologías para la evaluación de "suelos disponibles" o "suelos no edificados" y su seguimiento periódico, para lo cual se necesitan los medios necesarios, tanto a nivel municipal como regional.

A modo de ejemplo y como referencia comparativa, los estudios llevados a cabo en la Comunidad Valenciana, arrojan unos indicadores para **el suelo disponible del 17% en suelo residencial y del 30% en suelo industrial**, que presumiblemente no se alejarán mucho de los correspondientes a la Región de Murcia.

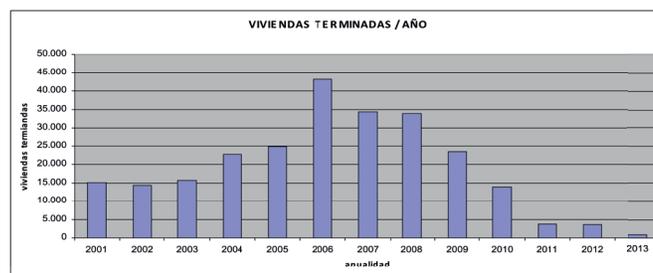
#### Suelo residencial:

La producción de viviendas.

La producción de viviendas, cuantificada en viviendas terminadas por año, constituye el dato más realista de la evolución del sector inmobiliario, mucho más que el de las viviendas iniciadas o el de las visadas, sujeto a coyunturas e incertidumbres, y se puede deducir de los datos reales de viviendas terminadas en los últimos años.

La serie de datos disponible, publicada por el Ministerio de Fomento a partir de datos facilitados por la Consejería de Fomento e Infraestructuras, desde 2001 hasta 2013, es la siguiente:

| Viviendas terminadas / año |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |      |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|------|
| 2001                       | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011  | 2012  | 2013 |
| 15.011                     | 14.359 | 15.660 | 22.740 | 24.729 | 43.073 | 34.338 | 33.834 | 23.422 | 13.827 | 3.782 | 3.583 | 948  |



Como se ve, la producción de viviendas en la Región de Murcia ha aumentado tendencialmente, desde 2001, hasta alcanzar su punta máxima en 2006, con 43.000 viviendas, para descender de forma muy brusca a partir de 2009 y llegar al mínimo en 2013, con menos de 1.000 viviendas terminadas.

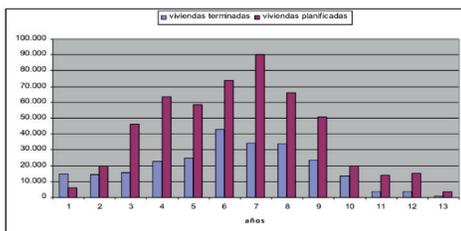
La media de los últimos años, que es lo que nos interesa, a efectos de prospección de futuro, estaría en torno a las **20.000 viviendas/año** (19.177 viv/año) cifra a la que se tenderá teniendo en cuenta la actual coyuntura del sector inmobiliario.

Por otra parte, cotejando los datos del último censo de vivienda de 2011, del ine, el incremento de viviendas entre 2001 y 2011 en Murcia fue de 184.087 viviendas, pasando de 592.613 a 776.700, lo que supone una media de **18.409 viv/año**, cifra muy similar a la anteriormente calculada.

La oferta residencial del planeamiento urbanístico.

Es importante comparar los datos de la planificación urbanística, tanto a nivel de plan general como planeamiento de desarrollo con los de producción real de viviendas, para analizar y evaluar los márgenes de holgura suficiente para evitar constricciones especulativas.

| RELACIÓN ENTRE VIVIENDAS PLANIFICADAS Y TERMINADAS |                      |                                       |
|--|----------------------|---------------------------------------|
|  | viviendas terminadas | viviendas planificadas (plan parcial) |
| 2001   | 15.011               | 6.236                                 |
| 2002   | 14.359               | 20.012                                |
| 2003   | 15.660               | 46.194                                |
| 2004   | 22.740               | 63.430                                |
| 2005   | 24.729               | 58.702                                |
| 2006   | 43.073               | 74.035                                |
| 2007   | 34.338               | 90.190                                |
| 2008   | 33.834               | 66.090                                |
| 2009   | 23.422               | 50.819                                |
| 2010   | 13.827               | 19.836                                |
| 2011   | 3.782                | 13.932                                |
| 2012   | 3.583                | 15.100                                |
| 2013   | 948                  | 3.588                                 |
| <b>Total 2001-2013</b>                             | <b>249.306</b>       | <b>528.164</b>                        |



Aunque entre las dos series de datos no existe correspondencia temporal, en cuanto que la planificación va muy por delante de la terminación de viviendas, si ofrece una imagen gráfica de la relación entre ellas, que es del doble entre lo planificado y lo construido, en términos generales.

Es significativo el dato de 2001-2002, en los que la oferta planificada era casi equivalente a la realidad construida, lo que suponía una cierta restricción para el mercado de suelo y que se compensó con una aceleración del planeamiento de desarrollo, hasta triplicar en los años siguientes la oferta planificada respecto a la producción.

El problema no ha sido por tanto, en general, de la planificación del suelo, sino de su gestión y urbanización y en algunos casos, de retención especulativa, aunque el mercado inmobiliario lo aguantaba todo, hasta que estalló la burbuja y decayó la venta de viviendas y con ello la construcción y la planificación.

La demanda del mercado residencial.

Actualmente, la tendencia está cambiando, se ha tocado fondo y la demanda empieza a dar señales de recuperación por la reactivación del crédito hipotecario y la recuperación de la confianza.

Pero los mercados inmobiliarios no son únicos o globales, sino territoriales y varían mucho en función de peculiares características a veces difícil de conocer y menos de evaluar. Se requiere una nueva visión analítica de la demanda por ciudades, zonas y barrios para descubrir las nuevas modalidades de demanda, ya que mucho han cambiado las cosas tras el vendaval de la crisis.

La rehabilitación de viviendas y la reutilización de inmuebles, unido al fuerte impulso dado por la administración al mercado de alquiler han cambiado radicalmente el panorama de la promoción inmobiliaria y en consecuencia su planificación y gestión.

No se puede recuperar el escenario anterior, sino que debe primar el conocimiento, la experiencia y la mayor profesionalidad de los agentes para optimizar los mercados, más acordes a las circunstancias de la demanda, que es quien marca los límites y los ritmos.

La demanda se puede potenciar, animar, también se puede localizar, pero en todo caso, no se puede crear. Además de la demanda endógena, propia del crecimiento natural de la población y su esponjamiento, está la demanda exógena, relacionada principalmente con el turismo residencial, en su mayor parte extranjero que está recuperando su capacidad económica y su interés por la Región de Murcia.

Según datos recientes del Registro de la Propiedad, el 12% de los extranjeros eligen la Región de Murcia para comprar residencia, al mismo nivel que Andalucía y Cataluña, solo por detrás de Baleares, Canarias y Comunidad Valenciana. Si se tiene en cuenta que Murcia tiene el 3% de las viviendas de España, supone un indicador relevante del interés por invertir en

la Región de Murcia.

Los británicos, por la mejora de su moneda y la recuperación económica, suponen el 20% de la demanda, seguidos de los franceses, alemanes y belgas.

Esta demanda potencial, en lo que respecta a la península, está actualmente dirigida hacia la provincia de Alicante, que está alcanzando altos niveles de ocupación, por lo que de forma natural tenderá a desplazarse a la región limítrofe en cuanto se den las circunstancias idóneas.

La capacidad receptiva de la Región es también un aspecto a analizar, en relación con los datos de densidad poblacional de otros ámbitos y entornos de referencia, lo que nos permitirá evaluar los límites del crecimiento y el posible techo poblacional de la Región.

El techo poblacional.

Según hemos analizado anteriormente, la estimación de capacidad máxima según los datos del planeamiento general sería:

| CAPACIDAD RESIDENCIAL PGMO                               |                  | Viviendas         |  |
|--|------------------|-------------------|--|
| <b>Viviendas actuales (INE -2011 actualizado a 2014)</b> | <b>785.013</b>   |                   |  |
| Incremento en suelo urbano consolidado                   | 78.501           | 10% s/ viv. act.  |  |
| Incremento en suelo urbano sin consolidar                | 117.752          | 15% s/ viv. act.  |  |
| <b>Total incrementos en Suelo Urbano</b>                 | <b>196.253</b>   | 25% s/ viv. act.  |  |
| <b>Incrementos en Suelo Urbanizable Sectorizado</b>      | <b>677.000</b>   | 85% s/ viv. act.  |  |
| <b>Total Incrementos SU y SUES</b>                       | <b>873.253</b>   | 110% s/ viv. act. |  |
| <b>Capacidad total previsión de PGMO</b>                 | <b>1.658.266</b> |                   |  |

Para trasponer los datos de vivienda a los de población, tendremos que tener en cuenta el índice de habitantes/vivienda, que según datos referidos al censo de 2011, se reduce a 1,9 habitantes/vivienda, aunque emplearemos, a efectos de cálculo simplificado un índice de 2 hab/viv. Esta capacidad máxima supondría, según el índice antes señalado y sin referencia a límite temporal, una techo poblacional estimado de unos 3.316.000 habitantes en colmatación de todas las previsiones de planeamiento general, lo que supone un límite teórico a la capacidad de acogida de la Región, todavía lejos de alcanzar y que equivaldría a una densidad de 293 hab/km<sup>2</sup>.

Conviene analizar por tanto el parámetro de la densidad poblacional para tener una idea de su magnitud, utilizando referencias comparativas a su entorno, como se recoge en el siguiente cuadro:

| Provincias Litorales         | población        | superficie    | densidad   | Variación 2001-2011 |
|------------------------------|------------------|---------------|------------|---------------------|
| <b>Valencia</b>              | 2.578.719        | 10.806        | <b>239</b> | <b>11,14%</b>       |
| <b>Alicante</b>              | 1.934.127        | 5.817         | <b>332</b> | <b>18,49%</b>       |
| <b>Almería</b>               | 702.819          | 8.775         | <b>80</b>  | <b>24,32%</b>       |
| <b>Castellón</b>             | 604.344          | 6.632         | <b>91</b>  | <b>16,61%</b>       |
| <b>Tarragona</b>             | 811.401          | 6.303         | <b>129</b> | <b>24,04%</b>       |
| <b>Murcia</b>                | <b>1.470.069</b> | <b>11.314</b> | <b>130</b> | <b>15,82%</b>       |
| <b>media prov. litorales</b> | <b>8.101.479</b> | <b>49.647</b> | <b>163</b> | <b>16,41%</b>       |
| <b>Cataluña</b>              | 7.539.618        | 32.113        | <b>235</b> | <b>12,46%</b>       |
| <b>Comunidad Valenciana</b>  | 5.117.190        | 23.255        | <b>220</b> | <b>14,46%</b>       |
| <b>ESPAÑA</b>                | 47.190.493       | 506.030       | <b>93</b>  | <b>10,47%</b>       |

La densidad de la Región de Murcia es, según los datos actualmente disponibles, de 130 hab/km<sup>2</sup>, aproximadamente en la media europea y por encima de la media española (93 hab/km<sup>2</sup>), aunque muy inferior a la de los países desarrollados y la de las regiones litorales de referencia como pueden ser Cataluña (235 hab/km<sup>2</sup>) y la Comunidad Valenciana (220 hab/km<sup>2</sup>).

Si comparamos los datos referidos a provincias, también es inferior a la media de las provincias litorales de referencia, desde Tarragona a Almería (163 hab/km<sup>2</sup>), por lo que la tendencia natural será a homogeneizarse respecto a estos entornos, hasta alcanzar una densidad razonable.

Si analizamos el crecimiento de densidad en los últimos diez años, se observa que el crecimiento en Murcia ha sido superior a Cataluña y Comunidad Valenciana, aunque inferior al de Almería, Tarragona o Alicante.

Según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, de las 10 grandes capitales de España, Murcia es la 2ª en crecimiento poblacional en la década 2001-2011, con un 18,05%, por detrás de Palma (20%), mientras que Madrid, Barcelona o Valencia no llegan al 10% y Alicante un 15,7%, lo que es un buen indicador de la tendencia demográfica de la capital de la Región y su zona de influencia.

La densidad óptima razonable para la Región de Murcia podría considerarse en torno a los **200 hab/km<sup>2</sup>**, todavía inferior a la densidad actual de Cataluña y Valencia y muy lejos de la de Alicante, de 332 hab/km<sup>2</sup>.

La población razonable de acogida sería, en este supuesto, de unos **2.262.800 habitantes**, es decir en términos de viviendas, **1.131.400 viviendas**, lo que una vez descontadas las viviendas existentes, supondría un incremento necesario de 346.387 viviendas, como se expresa en el siguiente cuadro:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Densidad óptima                          | 200 hab/km <sup>2</sup> |
| Población estimada                       | 2.262.800 ha b.         |
| Viviendas precisas                       | 1.131.400 viv.          |
| Viviendas existentes a deducir           | - 785.013 viv.          |
| <b>Incremento necesario de viviendas</b> | <b>346.387 viv.</b>     |

Esto supondría, en términos aproximados y globales, que al ritmo medio de construcción de los últimos años, de 20.000 viv/año, se alcanzaría una densidad óptima de 200 hab/km<sup>2</sup> en 17 años.

Este escenario, que no parece una utopía, constituiría un reto para planificar, ordenar y ejecutar los nuevos desarrollos de una forma equilibrada, de forma que se atienda la demanda con una oferta suficiente y con los niveles de calidad e infraestructuras apropiados para que sean sostenibles en términos económicos y ambientales.

Para poder ofertar suelo de nuevos desarrollos (planes parciales) hay que acompasar la planificación, de forma que se ofrezca suelo ordenado suficiente para poder atender la demanda.

Según hemos visto, el planeamiento general ofrece capacidad suficiente para ello tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Si en SU puede considerarse una colmatación del 80%, lo cual es muy optimista, podría absorber hasta 157.000 nuevas viviendas, mientras que el resto debe ofrecerse en nuevos desarrollos de suelo urbanizable.

| Incrementos residenciales de viviendas | Capacidad oferta PGMO | Demanda para Alcanzar 200hab/km <sup>2</sup> | Relación oferta / demanda | Demanda media anual (17 años) |
|--|-----------------------|--|---------------------------|-------------------------------|
| Suelo urbano                           | 196.253               | 157.000                                      | 1,25                      | 9.235                         |
| Suelo urbanizable sectorizado          | 677.000               | 189.387                                      | 3,5                       | 11.140                        |
| <b>Totales</b>                         | <b>873.253</b>        | <b>346.387</b>                               | <b>2,5</b>                | <b>20.375</b>                 |

La capacidad de oferta de suelo urbanizable sería de tres veces y media la demanda, y la relación global de oferta / demanda sería de 2,5 veces, lo que supone una holgura suficiente para evitar tensiones especulativas.

En cuanto al planeamiento de desarrollo, la oferta media anual de suelo planificado en planes parciales (37.800 viv/año) triplicaría también la demanda de 11.140 viv/año en suelo urbanizable.

Actualmente el suelo urbanizable planificado mediante planes parciales supone ya un total de 528.000 viv., que supone vez y media la demanda total para la densidad óptima y casi tres veces la demanda en suelo urbanizable, aunque su distribución, localización y características no sean, posiblemente, las adecuadas a dicha demanda.

Haría falta una aproximación al detalle de los sectores ya aprobados para afinar más en su adecuación a la demanda y su grado de gestión, transformación, o urbanización para conocer su efectiva disponibilidad.

A modo de resumen, en números gruesos, se puede considerar que si se mantiene el escenario actual y se consolida la situación económica, al menos a nivel europeo, la demanda de viviendas podría crecer en un 2,5% anual, hasta alcanzar un techo poblacional estimado en unos 2.260.000 habitantes potenciales (un 50% más de la actual), hacia el año 2032.

Vivienda principal, secundaria y vacía.

Aunque a nivel de planificación no es posible determinar el destino final de la vivienda, si se destina a uso principal o secundario o si la vivienda permanece vacía, y mucho menos si está en venta o en alquiler, resulta interesante analizar los datos disponibles sobre la vivienda para una mayor aproximación a la realidad del mercado inmobiliario y las repercusiones sobre los requerimientos al planeamiento.

Según datos del último censo de vivienda del **INE de 2011**, la Región de Murcia es la que más ha crecido en porcentaje de viviendas en los últimos diez años, con un incremento del 31,1%,

y en número absolutos, 184.087 viviendas, lo que supone un 4,32% del total de nuevas viviendas en España.

No obstante, en el análisis por provincias sería la cuarta, ya que Almería se sitúa muy por delante, y también Guadalajara y Toledo, aunque estas responden a una dinámica diferente por la influencia de Madrid.

Este incremento, sin embargo no se ha correspondido con el de hogares (o viviendas principales), censado en 137.115 viviendas, lo que ha producido un incremento importante del número de viviendas secundarias y vacías, la mayoría inversión privada, en los últimos diez años (46.972 viviendas).

- El Porcentaje de viviendas principales en Murcia (66,35%) es inferior a la media española (71,74%) pero superior a Alicante y Almería.

- El Porcentaje de viviendas secundarias en Murcia (17%) es superior a la media española (14,6%) pero inferior a Alicante y Almería.

- El Porcentaje de viviendas vacías en Murcia (16,6%) es superior a la media española (14,8%) y Almería, pero inferior a Alicante.

En resumen, la proporción de vivienda secundaria es razonablemente superior a la media nacional, por el fenómeno de la segunda residencia litoral, y la de vivienda vacía se sitúa entre las dos provincias de referencia, muy similar a Alicante.

En comparación con el censo anterior de 2001, podemos hacer las siguientes observaciones:

| Censo INE 2001 | Total Viviendas   | Viviendas principales | % Vp          | Viviendas secundarias | % Vs          | Viviendas vacías | % Vv          |
|----------------|-------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Murcia</b>  | <b>592.613</b>    | <b>378.252</b>        | <b>63,83%</b> | <b>118.772</b>        | <b>20,04%</b> | <b>95.589</b>    | <b>16,13%</b> |
| Alicante       | 1.004.188         | 521.269               | 51,91%        | 308.206               | 30,69%        | 174.713          | 17,40%        |
| Almería        | 271.639           | 176.170               | 64,85%        | 50.564                | 18,61%        | 44.905           | 16,53%        |
| <b>ESPAÑA</b>  | <b>20.946.554</b> | <b>14.187.169</b>     | <b>67,73%</b> | <b>3.652.963</b>      | <b>17,44%</b> | <b>3.106.422</b> | <b>14,83%</b> |

- Se ha reducido el porcentaje de Viviendas Secundarias (del 20 al 17%), aumentando el de Viviendas Principales (del 64 al 66%) y ligeramente el de viviendas vacías (del 16,13 al 16,62%).

- El incremento de viviendas vacías en estos diez años ha sido de 33.528 viviendas, que supone el 10% del incremento total producido en España, situándose en un total de casi 130.000 viviendas, que incluye la mayor parte del stock de viviendas no vendidas.

- El incremento de viviendas secundarias ha sido de 13.444 viviendas, mientras que el incremento de vivienda principal en el mismo periodo, ha sido de 137.115 viviendas, a una media de 13.711 viv/año, el mayor incremento de todas las regiones peninsulares.

El análisis por municipios arroja unos datos muy interesantes en relación con la planificación de nuevos desarrollos de los últimos años, que han dado como resultado el fuerte incremento de la vivienda secundaria o vacía en algunos municipios, según la elaboración de datos del censo INE 2011 realizada por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

- Entre los municipios (de >de 2000 hab.) con mayor porcentaje de vivienda secundaria están Los Alcázares (el 4º, con un 69%) y San Javier (5º %)

- Entre los municipios (de >de 2000 hab.) con mayor porcentaje de viviendas vacías están Villanueva del Segura (6º con un 41%), Torre Pacheco (18º con un 36%) y Fuente Alamo (38º con un 32%)

- Entre los 10 municipios más poblados, el de Murcia es donde mas han aumentado las viviendas vacías (un 61%) en los últimos 10 años.

No obstante, teniendo en cuenta la metodología de elaboración del censo del INE, resulta poco precisa la cuantificación entre las viviendas secundarias y vacías, y entre éstas las que se encuentran en oferta de venta o alquiler, lo que se denomina propiamente como stock de viviendas.

El stock de viviendas.

Dentro de la cuantificación de viviendas vacías tiene especial relevancia el stock de viviendas sin vender en la Región, que, según datos del Ministerio de Fomento, a 21 de diciembre de 2014, es de 24.972 viviendas, con una reducción de un 5,5% respecto al año anterior.

Según estimaciones de la patronal APIRM, el descenso continuará en 2015, estimándose la reducción en un 6%, unas 1.500 viviendas vendidas, quedando el stock reducido a unas 23.500 viviendas, y que continuará siendo absorbido progresivamente por la demanda.

Este stock supone el 4,66% del total nacional, siendo Murcia, a nivel comparativo provincial, la 6ª con mayor porcentaje por detrás de Barcelona, Alicante (8,25%) y Madrid, y por delante de Almería (4,06%).

En cuanto al porcentaje del stock sobre el parque de viviendas, a nivel provincial, Murcia se encuentra con un **3,18%** en 8ª posición, por detrás de provincias como Almería (5,47%) o Alicante (3,45%).

Según el propio Ministerio de Fomento, si se utiliza como parámetro de referencia un máximo del 2% del parque de viviendas como estándar medio tendríamos que el stock no debería sobrepasar las **15.334 viviendas**, es decir todavía habría un exceso de **8.166 viviendas** para entender normalizada la situación.

En resumen, aun siendo problemática la coyuntura actual, es comparativamente mejor que la de las provincias limítrofes de referencia, en cuanto al stock de viviendas vacías en venta.

La lenta y difícil reactivación del sector de la construcción, así como los elevados tiempos para la gestión de suelo y producción de viviendas, puede llegar a ocasionar incluso la carencia de la adecuada oferta en ciertas zonas.

En cualquier caso, también habría que tener en cuenta que una parte importante del stock de viviendas en la Región de Murcia son viviendas turísticas, destinadas a segunda residencia. Si se dispusiera de datos más precisos, se podría concretar por zonas o tipologías de viviendas dónde se produce un stock excesivo, y

también dónde puede haberse ya ajustado la oferta a la demanda. Geoportal de vivienda. SivMurcia.

Una de la herramientas puesta en marcha por la Consejería para obtener un detallado conocimiento del stock y en general del parque inmobiliario de la Región es el Geoportal de vivienda conocido como **SivMurcia** (Sistema de Información de Vivienda de la Región de Murcia) que permitirá localizar por áreas homogéneas mediante un sistema de información geográfica y a partir de diversas bases de datos, entre las que se encuentra principalmente la base de datos de Catastro, toda la información sobre la viviendas y en particular su situación de vacía u ocupada, tanto de forma permanente como esporádica.

Resulta necesario el desarrollo de esta aplicación, como herramienta imprescindible para poder completar el análisis de datos anteriormente expuesto, y poder disponer de un diagnóstico lo más preciso posible que pueda determinar con cierta anticipación cualquier tipo de disfunción entre la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, tanto de vivienda como de suelo, y adoptar las medidas necesarias para evitar situaciones de crisis como la que se está viviendo desde el verano de 2007.

Para ello se deben desarrollar los convenios suscritos con los Ayuntamientos, extendiéndolo al resto de municipios, para obtener, a través de las empresas suministradoras de agua, la información necesaria sobre contratación y consumos y obtener aquellos datos no reservados que pueden aportar información sobre el parque inmobiliario.

Se debe también dotar a **SivMurcia** de los medios materiales y humanos necesarios para poder llevar a cabo esta labor.

#### Suelo de actividad económica:

La producción de suelo de actividad económica.

Con la llegada de la crisis económica las ampliaciones de suelo industrial previstas, tanto las obras ya iniciadas como los proyectos urbanísticos en tramitación, han sufrido un parón que, aún hoy en día, con el inicio la recuperación económica, siguen sin reactivarse.

Por el mismo motivo, el mantenimiento de estos espacios industriales ha pasado a ser uno de los grandes problemas actuales, sobre todo en aquellos desarrollos que no cuentan con una Entidad de Conservación y Mantenimiento para tal fin. Esta falta de mantenimiento está derivando en un deterioro más que apreciable de estos espacios.

En cuanto a infraestructuras se observan deficiencias, en algunos casos, en el suministro de energía eléctrica, pero es la implantación de las telecomunicaciones a través de fibra óptica la asignatura pendiente a día de hoy.

Según datos del Instituto de Fomento de la Región de Murcia, que se pueden consultar en la web [www.encuentratusitio.es](http://www.encuentratusitio.es) en el SALIN (Servicio Avanzado de Localización Industrial), la superficie actualmente urbanizada está cercana a los 40 millones de metros cuadrados (39.834.718 m<sup>2</sup>), de los cuales el 9% de esta superficie urbanizada se encuentra libre de ocupación, con polígonos donde toda la superficie urbanizada se encuentra ocupada.

Este aparente déficit de suelo se tiene previsto paliar mediante la ampliaciones de suelo que se encuentran tanto en fase de obra como en fase de proyecto, y que supondrán un incremento de 11,2 millones de metros cuadrados, es decir un incremento del 28% de la oferta de suelo industrial, con lo que la superficie total urbanizada podría llegar a los 51 millones de metros cuadrados.

| Disponibilidad de suelo industrial (M2)   |                   |            |        |
|---|-------------------|------------|--------|
| <b>Superficie urbanizada</b>              | <b>39.834.718</b> |            |        |
| superficie ocupada                        |                   | 36.278.565 | 91,07% |
| superficie libre disponible               |                   | 3.731.153  | 9,37%  |
| <b>Superficie en fase de urbanización</b> | <b>11.226.436</b> |            |        |
| superficie en obras                       |                   | 2.933.200  | 26,13% |
| superficie en proyecto                    |                   | 8.293.236  | 73,87% |
| <b>Superficie total planificada</b>       | <b>51.061.154</b> |            |        |

El suelo realmente disponible actualmente se podría obtener de la suma de la superficie de suelo urbanizado libre y la superficie que se encuentra en obras, por cuanto puede aplicarse el régimen transitorio de edificación en suelos ordenados, por lo que se cuantificaría en 6.664.353 m<sup>2</sup>, un 15,52% del suelo en transformación.

Cabe considerar también las actuaciones previstas para futuros desarrollos que supondrían un incremento de superficie urbanizada de unos 57 millones de metros cuadrados, a añadir a los 51 millones de metros cuadrados anteriormente referidos, con lo que se podría llegar a duplicar la oferta de suelo existente en la actualidad.

Estos datos se pueden ver en la siguiente tabla:

| Municipios             | SUPERFICIE URBANIZADA |                   |                  | En obras         | En proyecto      | previsiones de futuro |
|------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
|                        | TOTAL                 | ocupada           | libre            |                  |                  |                       |
| Abanilla               | 365.000               | 205.000           | 160.000          | 256.000          | 54.063           |                       |
| Abarán                 |                       |                   |                  | 155.000          | 860.000          | 880.000               |
| Aguilas                | 530.000               | 520.000           | 10.000           |                  |                  | 3.680.000             |
| Albudeite              | 100.000               | 87.000            | 13.000           | 202.000          |                  |                       |
| Alcantarilla           |                       |                   |                  |                  | 417.000          |                       |
| Alguazas               | 60.000                | 60.000            | 175.000          | 265.569          |                  |                       |
| Alhama de Murcia       | 2.066.000             | 1.666.000         | 400.000          |                  |                  | 600.000               |
| Archena                | 345.585               | 295.585           | 50.000           |                  |                  | 200.000               |
| Beniel                 | 270.000               | 170.000           | 100.000          |                  |                  | 250.000               |
| Blanca                 | 276.000               | 276.000           |                  |                  |                  | 1.700.000             |
| Bullas                 | 462.156               | 382.156           | 80.000           |                  |                  |                       |
| Calasparra             | 352.538               | 352.538           |                  | 177.813          |                  | 1.861.000             |
| Campos del Río         |                       |                   |                  |                  |                  | 1.200.000             |
| Caravaca de la Cruz    | 1.014.124             | 976.971           | 37.153           |                  | 64.136           | 1.394.000             |
| Cartagena              | 11.606.436            | 11.170.436        | 436.000          |                  | 1.423.585        | 3.881.472             |
| Cehegín                | 414.893               | 264.893           | 150.000          |                  | 318.109          | 587.000               |
| Ceuti                  | 694.000               | 634.000           | 60.000           |                  | 300.000          | 500.000               |
| Cieza                  | 868.327               | 668.327           | 200.000          |                  | 668.630          | 3.168.000             |
| Fortuna                | 320.000               | 320.000           |                  |                  |                  | 500.000               |
| Fuente Alamo           | 382.075               | 332.075           | 50.000           | 77.000           |                  | 1.929.000             |
| Jumilla                | 2.423.281             | 1.623.281         | 800.000          |                  | 187.000          | 3.524.000             |
| La Unión               | 505.000               | 445.000           | 60.000           |                  |                  | 98.800                |
| Las Torres de Cotillas | 226.000               | 226.000           |                  |                  |                  |                       |
| Librilla               | 860.000               | 820.000           | 40.000           |                  | 393.441          | 1.400.000             |
| Lorca                  | 2.297.895             | 2.197.895         | 100.000          |                  | 630.000          | 10.523.000            |
| Lorquí                 | 1.635.000             | 1.385.000         | 250.000          | 791.300          |                  | 514.189               |
| Los Alcazares          | 250.000               | 250.000           |                  |                  |                  |                       |
| Mazarrón               |                       |                   |                  |                  |                  | 813.500               |
| Molina de Segura       | 2.229.500             | 2.179.500         | 50.000           | 100.000          | 284.000          | 378.000               |
| Moratalá               |                       |                   |                  | 388.654          |                  |                       |
| Mula                   | 332.218               | 262.218           | 70.000           |                  |                  | 345.000               |
| Murcia                 | 1.477.625             | 1.377.625         | 100.000          |                  | 1.603.617        | 14.664.000            |
| Murcia/Alcantarilla    | 2.967.000             | 2.967.000         |                  |                  |                  |                       |
| Puerto Lumbreras       | 225.000               | 225.000           |                  |                  |                  | 350.000               |
| San Javier             | 200.000               | 200.000           |                  |                  |                  |                       |
| San Pedro del Pinatar  | 100.000               | 100.000           |                  |                  |                  |                       |
| Santomera              | 582.000               | 582.000           |                  |                  |                  |                       |
| Torre Pacheco          | 1.560.557             | 1.410.557         | 150.000          | 364.000          |                  | 1.160.000             |
| Totana                 | 851.508               | 701.508           | 150.000          |                  | 1.089.655        | 540.000               |
| Yecla                  | 985.000               | 945.000           | 40.000           | 155.864          |                  | 327.000               |
| <b>TOTAL</b>           | <b>39.834.718</b>     | <b>36.278.565</b> | <b>3.731.153</b> | <b>2.933.200</b> | <b>8.293.236</b> | <b>56.967.961</b>     |

Fuente: INFO / SALIN (Servicio Avanzado de Localización Industrial)

La oferta de suelo para actividad económica en el planeamiento urbanístico.

La oferta de suelo cuantificada a partir de los planes parciales de actividad económica ofrecen unos datos algo diferentes, ya que la superficie total de suelos planificados supone **48.661.500 m<sup>2</sup>**, algo inferior a las estimaciones anteriores, que seguramente incluyen previsiones no desarrolladas todavía a nivel de planeamiento parcial pero correspondientes a suelos ya clasificados como urbanizables sectorizados en el planeamiento general.

Para analizar si la cuantía de suelo planificada es suficiente para atender las demandas, tendríamos que referirnos a los valores guía de referencia para las funciones urbanas, recogidas en la orden de 20/9/2010, en particular la función urbana económica de suelo industrial, que está entre **45m<sup>2</sup>/UMR** (industrias locales), 36m<sup>2</sup>/UMR (industrias regionales) y **9m<sup>2</sup>/UMR** (industrias estratégicas), lo que, acumulando los tres indicadores, se concreta en tres niveles de dotación:

- Mínimo de 45m<sup>2</sup>/UMR
- Medio de 81 m<sup>2</sup>/UMRv
- Superior de 90 m<sup>2</sup>/UMR

UMR: Unidad Media Residencial

Si se compara la superficie actualmente disponible para actividad económica, las ampliaciones previstas y las previsiones de futuro con la edificabilidad residencial actual, la prevista y la futura planificada (medidas en Unidades Medias Residenciales o viviendas) tendríamos los siguientes indicadores:

#### Indicadores suelo Actividad económica

|   | m <sup>2</sup>    | acumulados<br>m <sup>2</sup> | UMR            | acumulados<br>UMR |
|---|-------------------|------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Suelos actividad económica</b>                             |                   |                              |                |                   |
| 1. Sup. Actual suelo A.Económica.                             | <b>39.834.718</b> |                              |                |                   |
| 2. Sup. Ampliación ya prevista                                | 11.226.436        | <b>51.061.154</b>            |                |                   |
| 3. Previsiones de desarrollo futuro                           | 48.661.500        | <b>99.722.654</b>            |                |                   |
| <b>Edificabilidades residenciales</b>                         |                   |                              |                |                   |
| A. Edificabilidad residencial actual                          |                   |                              | <b>785.013</b> |                   |
| B. Incremento Edificabilidad residencial en Suelo Urbano.     |                   |                              | 196.253        | <b>981.266</b>    |
| C. Incremento edificabilidad residencial en Suelo urbanizable |                   |                              | 677.000        | <b>1.658.266</b>  |
| <b>Indicadores m<sup>2</sup>/UMR</b>                          |                   |                              |                |                   |
| Actual (1/A)  | <b>50,74</b>      |                              |                |                   |
| Resultante con previsión a corto plazo (2/B)                  | 57,20             |                              | <b>52,04</b>   |                   |
| Resultante con planificación de futuro (3/C)                  | 71,88             |                              | <b>60,14</b>   |                   |

#### Indicadores suelo Actividad económica

Todos los indicadores de suelo de actividad económica estarían por encima del mínimo, y, aunque se mejorarían algo con los suelos ya previstos o planificados, no llegarían a alcanzar los niveles medio y superior. Ello quiere decir que la planificación de suelo para actividad económica es insuficiente a corto e incluso largo plazo.

Habría que precisar los cálculos de previsiones en función del tamaño del municipio y del tipo de industria para ajustar la oferta real de suelo a las necesidades de la demanda, pudiendo establecerse en la planificación territorial unos indicadores de suelo para cada municipio, en función de su población o localización u otros factores que se consideren.

Una primera aproximación podría ser relacionar los anteriores indicadores con los niveles dotacionales establecidos en la LOTURM, diferenciando los municipios de hasta 20.000 hab (nivel mínimo), de los de más de 20.000hab (nivel medio) y los de más de 100.000 (nivel superior).

La oferta de suelo planificado para actividad económica se ha considerado en la mayoría de los municipios insuficiente para acoger la demanda, especialmente cuando se trata de actividades de singulares características o dimensiones que requieren una localización precisa, para lo cual se recurre al suelo urbanizable sin sectorizar o incluso al suelo no urbanizable.

Hay actividades que precisan de grandes parcelas, con poca edificabilidad, y que por sus características no resultan compatibles con otro tipo de industria. Se debería potenciar la diversificación de tipologías de suelos industriales, para dar cabida de forma ordenada a estas necesidades (por ejemplo, industria de la piedra, desguace de vehículos, industria agroalimentaria, etc.).

La mayoría de los planes generales han sido muy cicateros en cuanto a la clasificación de suelos urbanizables sin sectorizar para uso global de actividad económica, frente a la generalización del uso global residencial, cuando son precisamente los suelos idóneos para recibir iniciativas de

actividades económicas de gran magnitud que sobrepasan las posibilidades y restricciones de los suelos ya ordenados en polígonos, acogiéndose en estos casos al régimen transitorio excepcional establecido por la legislación urbanística, con los condicionantes y compromisos requeridos para no dificultar su desarrollo urbanístico futuro.

También en muchos planes se establece una incompatibilidad total entre usos residencial e industrial, cuando en la mayoría de los supuestos podría existir compatibilidad y mezcla de usos para favorecer su integración urbana y evitar desplazamientos innecesarios a la población.

La demanda de suelo para actividad económica.

La demanda de suelo adecuado para actividad económica es una de las cuestiones recurrentes del sector empresarial que, por su dinamismo propio o por la falta de información no suele adaptarse a la oferta de suelo contenida en los planes urbanísticos ni a sus ritmos de gestión o urbanización, derivándose con mucha frecuencia hacia suelos inadecuados o no aptos para su transformación.

Tampoco es frecuente la figura de promotores de suelo para actividad económica, derivando hacia la administración la iniciativa para su desarrollo, que en otros casos si asume la iniciativa privada.

El INFO ha canalizado frecuentemente esta demanda, atendiendo y orientando las solicitudes de implantación de empresas hacia los polígonos o parques empresariales, pero no siempre ha podido evitar la huida de iniciativas y capitales hacia otras regiones limítrofes, bajo el argumento de no encontrar aquí suelo adecuado o no encontrar en otros sitios las dificultades que aquí se les plantean.

Una gran parte del peso de la industria de la Región recae en unas pocas empresas que en su momento se implantaron en la Región atraídas por las condiciones de entorno, nuestra posición geoestratégica para negocios globales y la disponibilidad de recursos: REPSOL, SABIC, TAKASAGO, GRIFOLS, NOKSEL, y otras.

En torno a la instalación de una gran empresa que se instala en la Región surge, con el paso del tiempo, un ecosistema de empresas proveedoras y una industria auxiliar endógena que crece rápidamente, y que además adquiere elevados estándares de calidad por exigencia de la empresa cliente.

La puesta en marcha de la Unidad de Aceleración de Inversiones (UNAI) para la tramitación ágil de proyectos empresariales con inversión en activos fijos superior a 600.000€, donde los plazos ordinarios de los trámites administrativos previstos en las leyes, decretos y órdenes regionales, se pueden reducir a la mitad, es una iniciativa del gobierno regional que hay que potenciar.

Sin embargo, no hay que olvidar que este tipo de proyectos "estratégicos", no suelen ser los habituales. Hay que tener en cuenta que la mayor parte de los proyectos corresponden a ampliaciones o modernizaciones de planta, conocidos como "revampings", con presupuestos de ejecución material inferior (50 k€ - 100 k€). Es para estos tipos de proyectos de menor inversión para los que habría que articular un sistema que facilitara su tramitación administrativa.

Los límites del crecimiento económico.

Una región como la de Murcia, con un notorio déficit de industrialización, no debería plantearse todavía la existencia de límites al crecimiento económico o, más concretamente a la actividad industrial, con relación a otros sectores de actividad o con referencia a otras regiones limítrofes.

A la planificación territorial y urbanística le corresponde, en todo caso, poner las bases para no constreñir las iniciativas razonables y coherentes que puedan plantearse por la iniciativa privada, orientándolos hacia los puntos o enclaves que resulten más adecuados a los intereses generales.

El desarrollo sostenible debe concebirse como un equilibrio entre la protección del medio ambiente y el desarrollo económico y social de los territorios.

### Gestión de suelo y legalidad urbanística.

Todos estos datos, basados fundamentalmente en la planificación o en las previsiones de desarrollo, permiten una aproximación a la realidad pero requerirían ser complementados con información más precisa sobre la gestión municipal del suelo, ya que es en los ayuntamientos donde radican las competencias de ejecución del planeamiento en sus distintas fases de gestión y urbanización y las de autorizaciones y licencias de obras.

Solo a partir de la información municipal sería posible conocer, con cierto rigor, los ritmos de la gestión del suelo, de su reparcelación, de su urbanización o de su edificación para poder diagnosticar con precisión la situación real de cada municipio y proponer las medidas correctoras adecuadas.

Sería conveniente establecer con los ayuntamientos, o a través de la Federación de Municipios un protocolo para inventariar los suelos disponibles en cada municipio, aptos para usos residenciales o de actividad económica, debidamente sistematizado y georeferenciado para conseguir una adecuada información, fiable y permanentemente actualizada de la situación del suelo para fomentar la transparencia del mercado y evitar la especulación.

También corresponde básicamente a los ayuntamientos el control de la legalidad urbanística, obligación inexcusable para hacer eficiente y creíble la planificación y el cumplimiento de sus determinaciones, evitando agravios comparativos y discriminatorios para aquellos que respetan la legalidad.

Por otro lado, la nueva Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, tiene entre sus objetivos el agilizar los trámites para que las actividades económicas obtengan las licencias para su implantación, de forma que los condicionantes medioambientales estén presentes en la toma de decisiones desde el primer momento.

Los requisitos medioambientales derivados de una legislación cada vez más restrictiva, impuesta por las trasposiciones de las directivas europeas, hacen que para la implantación de las industrias se tenga que considerar, como uno de los primeros pasos para su implantación, los condicionantes ambientales que afectan a su actividad.

Este trámite legal ha sido uno de los más discutidos por los empresarios por la demora que su procedimiento conlleva. La competencia de este trámite medioambiental inicialmente recae sobre los técnicos del Ayuntamiento correspondiente, trámite que acaba, sin embargo, y por distintas razones (falta de cualificación de los técnicos municipales en la materia, falta de conocimientos técnicos sobre la amplia materia sobre la que tienen que legislar, expedientes mal enfocados, deficiente asesoramiento por parte de los técnicos de las industrias, etc.) en el órgano medioambiental regional, donde van a parar todo tipo de expedientes, con lo que se produce un cuello de botella debido a la falta de recursos.

La cada vez más creciente legislación aplicable a la industria, ya sea por trasposición de normativa europea o por creación de normativa propia regional, incluso municipal, ha convertido el desempeño de la actividad empresarial en la industria en un entorno de incertidumbre para el empresario, con implicaciones incluso penales.

Esta inseguridad jurídica generada en buena medida por una interpretación más que restrictiva sobre la legislación por parte de los técnicos de la administración (principalmente ayuntamiento, medioambiente e industria), hace que cada vez sea menos atractiva la implantación de nuevas inversiones de capital extranjero en la Región de Murcia.

Es imprescindible reducir la cantidad de legislación existente, hacerla entendible, fácil de localizar e interpretar, no sujeta a arbitrariedades ni interpretaciones de funcionarios, accesible de forma telemática, ágil a la hora de aplicarse, y sobre todo que otorgue seguridad jurídica de los empresarios.

## II. OBJETIVOS.

### Objetivos generales.

Crear un sector con fortaleza y calidad suficientes para dar respuesta a las necesidades presentes y afrontar las situaciones socioeconómicas del futuro.

Fijar un marco general de líneas de acción y buenas prácticas para un desarrollo sostenible del sector, propiciando un crecimiento continuo hasta un límite razonable.

Es deseable una estabilidad legislativa en materia de suelo, evitando los vaivenes de la década pasada, de forma que se pueda consolidar un marco normativo estable y equilibrado que ofrezca garantías y seguridad jurídica.

Reducir, clarificar y simplificar la legislación existente, accesible de forma telemática, que otorgue seguridad jurídica a los ciudadanos y empresarios.

Crear las herramientas necesarias para poder realizar un seguimiento continuo del Sector de la Construcción, que pueda permitir en un futuro diagnosticar cualquier tipo de disfunción, al objeto de poder adaptar las medidas necesarias para evitar crisis tan profundas como en la que estamos inmersos.

Como objetivo cuantitativo podría fijarse el que la construcción alcance un índice sostenido del 9% del PIB regional, propio de regiones desarrolladas, debiendo tener en cuenta que nuestra Región tiene una especial vocación hacia el Sector Turístico Residencial, por lo que ese porcentaje medio debería alcanzar hasta un 11% del PIB regional en los próximos años.

### Objetivos específicos.

En el marco de la ordenación del territorio y del urbanismo se proponen los siguientes objetivos específicos:

- La utilización racional, sostenible y eficiente del territorio promoviendo un desarrollo territorial equilibrado y cohesionado.

- El desarrollo sostenible debe concebirse como un equilibrio entre la protección del medio ambiente y el desarrollo económico y social de los territorios.

- Plantear estrategias de reducción del carbono, articuladas en torno a la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables, al objeto de lograr una reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (UE, 2020).

- La dinamización socioeconómica a través de una ordenación equilibrada de usos posibles sobre el mismo, mediante directrices susceptibles de desarrollo en la planificación subregional o municipal.

- La articulación de la planificación con otros ámbitos limítrofes de las Comunidades Autónomas vecinas.

- La potenciación de las características y esencias de cada lugar como factor de desarrollo endógeno, la consideración de los valores del paisaje y de la gobernanza y la coordinación territorial de políticas.

- Conservar, proteger y mejorar el patrimonio natural. La gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y la protección frente a los riesgos naturales, tecnológicos y la contaminación.

- Desarrollar un planeamiento sostenible donde la relación entre espacio construido y paisaje sea equilibrada y donde las infraestructuras utilicen los recursos de manera segura y eficiente.

- Potenciar la identidad y singularidad de los diferentes entornos naturales y urbanos.

- Crear asentamientos sostenibles y entornos urbanos apoyados en un sistema polinuclear y equilibrado y modelos urbanos compactos que usen eficazmente los recursos, limitando la utilización del suelo y la expansión urbana; y complejos funcionalmente evitando la monotonía del suburbio residencial.

- Equilibrar para los nuevos modelos de desarrollo de uso preferentemente residencial, las necesidades de espacio libre y suelos parcelados (residencial, equipamientos y terciario).
- La rehabilitación y recualificación de los tejidos urbanos existentes frente a las dinámicas de expansión periféricas.
- La protección del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia y la puesta en valor como recurso social y endógeno.
- Implantar la movilidad sostenible integrada en la planificación urbanística y territorial, basada en una conexión urbana-rural, en el transporte colectivo, potenciando otras medidas de desplazamiento sostenible, al objeto de minimizar el uso del vehículo privado, contribuyendo en el ámbito urbano al objeto del Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020.
- La Planificación integrada de las actividades residenciales y económicas permitirá reducir la dependencia del automóvil, facilitar la proximidad trabajo-residencia, favorecer el acceso a pie y en bicicleta, facilitar la autonomía de personas con movilidad reducida y la conciliación de la vida laboral, para ello un objetivo básico será planificar y promover el transporte colectivo.
- Impulsar actuaciones para promover las TICs para la gestión inteligente de las ciudades, en particular de los servicios públicos municipales y de las tecnologías Smart City puestas al servicio de las ciudades (movilidad, gobernanza, transporte,...)
- Implementación de actuaciones en transporte que fomenten la multimodalidad y la accesibilidad.
- Impulsar nuevos desarrollos turísticos sostenibles y de calidad, que mejoren la oferta Regional.
- Considerar la apuesta por el Mar Menor y su conceptualización como el mayor balneario a cielo abierto de

la UE para el turismo de salud, náutico y de sol y playa.

- Ganar en competitividad de las empresas mejorando la logística a través de una planificación de las infraestructuras logísticas de la Región de Murcia.
- Para lograr el objetivo de que la industria de la Región tenga una proyección de alcance internacional que sea referencia en Europa y sobre todo en el Eje Mediterráneo, hay que disponer de unas infraestructuras de comunicaciones, energéticas y logísticas adecuadas, planificadas en el marco de la ordenación territorial regional.
- Poner a disposición de los usuarios toda la información relevante para el desarrollo de su actividad, todo ello integrado en el concepto de las "ciudades inteligentes" ("smart cities"), incluyendo los centros de actividad económica y las factorías interconectadas como "industria 4.0".

### III. PROPUESTAS.

#### III. A. DESARROLLO NORMATIVO.

##### **Legislación y Normas.**

Desarrollar la LOTURM en los supuestos previstos en la misma para clarificar su aplicación y mejorar la eficiencia, dando participación a los agentes sociales y profesionales afectados.

Desarrollar la composición y funciones de la COMISIÓN DE COORDINACION DE POLITICA TERRITORIAL y del CONSEJO ASESOR DE POLÍTICA TERRITORIAL para el control y seguimiento de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y como observatorio del propio Libro Blanco de la Construcción.

Orden de Estandarización, normalización y tramitación telemática de los instrumentos de planeamiento para facilitar su interoperabilidad, tal y como dispone la D.A.3ª de

la LOTURM, posibilitando así mayor transparencia y agilidad en su formalización y tramitación.

Orden para la aplicación de la moratoria de reserva de Vivienda protegida, conforme a lo previsto en la D.T.4ª de la LOTURM.

Orden para aplicación del régimen de evaluación ambiental de instrumentos de ordenación territorial y urbanística para reducir y simplificar su tramitación.

Orden de desarrollo de la LOTURM para aplicación y regulación de los Títulos habilitantes de naturaleza urbanística. Para definir y clarificar los supuestos de cada uno de ellos sin ambigüedades y la documentación exigible para la presentación y posterior control, unificando las ordenanzas municipales correspondientes.

Desarrollo del contenido del Informe de sostenibilidad Económica.

Impulso de la adaptación de planes generales municipales a la LOTURM, en colaboración con la Federación de Municipios de la Región de Murcia.

Medidas para facilitar el acceso a toda la información de Planeamiento vigente de los diferentes municipios, así como el planeamiento en tramitación, en soporte digital.

Plan Cartográfico Regional, conforme a lo dispuesto en el art. 42 de la LOTURM, que facilite un acceso a la Cartografía oficial regional, en formato digital, para uso profesional no comercial.

Guía de calidad del Espacio Público.

### **Medidas complementarias.**

Para facilitar la aplicación de la compleja normativa que afecta al sector y ganar en eficiencias y seguridad jurídica, se proponen las siguientes medidas para implicar a todas las partes interesadas y reducir los trámites y plazos existentes en la actualidad:

1. Implementar una oficina de impulso y apoyo a la gestión y tramitación de actuaciones de carácter inmobiliario y de especial relevancia regional, en cuanto a la creación de empleo e impulso de la actividad económica, para una mayor garantía y seguridad jurídica de las inversiones.

2. Formación e información a los técnicos municipales sobre legislación de aplicación y contenido de los expedientes.

3. Formación e información a los técnicos asesores de las empresas e industrias.

4. Creación de guías sectoriales que sirvan de referencia a la hora de realizar cualquier trámite relacionado con la obtención de licencias, autorizaciones y permisos.

5. Creación de un equipo de trabajo formado por personal de la administración regional medioambiental, personal de las administraciones locales, empresarios y asesores externos, hacer una reingeniería de los procesos administrativos, supresión de trámites y reducción de plazos en una revisión de toda la normativa de aplicación industrial, normativa multinivel, evitando solapamientos, sobre-regulación o arbitrariedades.

6. Desarrollar un portal Web que centralice todos los trámites medioambientales y que incluya las guías sectoriales así como cartografía específica georeferenciada.

7. Puesta en marcha de una Ventanilla Electrónica Única para que se puedan gestionar al 100% todos los trámites administrativos relacionados con la industria, evitando duplicidades en el aporte de documentación y pérdidas de tiempo por desplazamientos o esperas.

### **III. B. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

#### **Seguimiento del cumplimiento de objetivos.**

Para el seguimiento y diagnóstico del cumplimiento de los objetivos fijados por este Libro Blanco de la Construcción, se propone:

- Creación de una Comisión asesora en materia de Ordenación del Territorio que, de forma permanente, evalúe el grado de cumplimiento de los objetivos contenidos en el LBC, y pueda reformular las estrategias, medidas a adoptar, etc., en función de la evolución de los condicionantes socio-económicos a corto y medio plazo.

- Creación de un Observatorio de Vivienda y Suelo de la Región, integrado por las Administraciones Públicas y otros agentes sociales, que en base a los datos aportados por SivMurcia, así como por cualquier otro organismo o medio puedan realizar un seguimiento continuo de los datos relativos a oferta y demanda de vivienda y suelo, avanzados en este Libro Blanco, con el objetivo de analizar el adecuado equilibrio del mercado y adelantarse mediante la toma anticipadas de medidas correctoras a una futura crisis del sector.

### **Estrategias territoriales para la Región de Murcia.**

Se deberán fijar una serie de estrategias territoriales para la Región de Murcia, que en muchos casos trasciendan el ámbito de nuestro territorio, para abarcar las relaciones del mismo con otras comunidades autónomas limítrofes, e incluso puedan incidir en la definición de un modelo territorial nacional.

Otras de las líneas estratégicas se centrarán en el ámbito regional, y deberán ser objeto de concreción y desarrollo a través de las Directrices de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, y en su caso de Actuaciones de Interés Regional.

Para ello se debe contar con las diferentes organizaciones empresariales, profesionales y de otro tipo que forman parte del tejido social de nuestra Región.

### **Propuestas territoriales de ámbito extra-regional.**

Entre este tipo de propuestas, podemos citar:

- Defensa e impulso a las diferentes infraestructuras que conformarán el proyecto de Arco Mediterráneo, en una clara apuesta a la definición más literal del término "mediterráneo", lo que supone su trazado por la Comunidad Valenciana, Región de Murcia y Andalucía, como vía natural de comunicación de Europa con África.

- Mejorar las comunicaciones ferroviarias de la Región de Murcia con su entorno inmediato, adoptando entre otras las siguientes actuaciones estratégicas:

- o Continuación hasta Cartagena del corredor ferroviario de mercancías, que actualmente termina en Valencia.

- o Mejora de la comunicación ferroviaria de la Región con Madrid, mediante la mejora de la variante de Camarillas.

- Fomento de una estrategia nacional sobre Recursos Hídricos, que resuelva de una vez por todas las disfunciones territoriales existentes.

- Potenciación de la imagen de "Murcia" en los mercados exteriores, como forma de atraer inversores y turismo a la Región, fuentes fundamentales en su desarrollo.

### Propuestas territoriales de ámbito intra-regional.

Entre este tipo de propuestas podemos citar:

- Impulso al aeropuerto Regional de Corvera, como motor del desarrollo turístico y económico de la Región.

- Creación de un nodo logístico que tome como polo el aeropuerto de Corvera, y su relación con el puerto de Mercancías de Cartagena-Escombreras-El Gorguel. Definición de infraestructuras de transporte, corredores energéticos, estaciones intermodales, etc., que potencien esta infraestructura de desarrollo regional.

- Potenciación de Cartagena como puerto de primer orden en el Mediterráneo, de forma que se fomente su desarrollo ampliando su especificidad funcional y logística: Cartagena (Turismo: Puerto Militar, puerto de cruceros y puerto deportivo) – Escombreras (Sector energético y graneles) y El Gorguel (mercancías y contenedores).

- Potenciación del Sector turístico residencial del litoral Sur de la Región, de una forma sostenible y modélica, como

referente a seguir en el futuro, mediante el desarrollo de las áreas de Calnegre, Marina de Cope, etc., conforme a las determinaciones de los Planes de Gestión de la Red Natura 2000.

- Recuperación de los valores ambientales y paisajísticos del Mar Menor.

- Desarrollo de la zona logística de Murcia, con un gran polígono industrial temático para el sector agroalimentario, vinculado a la red viaria y al corredor ferroviario del mediterráneo.

- Desarrollo de la zona logística de Cartagena, ligada al puerto y de los Complejos de Actividades Económicas, Dotacionales e Industriales (CAEDI), previstos en las Directrices del suelo Industrial.

- Desarrollo de nuevos suelos industriales, que incorporen sistemas de depuración y reutilización de las aguas industriales y de saneamiento, y el aprovechamiento en instalaciones de protección contra incendios, zonas verdes, etc.

- Potenciación de la producción energética del Valle de Escombreras, para convertir a la Región de Murcia en una zona exportadora de energía a otras de España, mediante plantas de ciclo combinado, de gasificación, etc.

- Promoción del turismo de calidad de segunda residencia de sol y playa, cultural, de ocio y deportes, etc., orientado a los ciudadanos europeos y a otros potenciales clientes como Rusia, Japón o China.

- Desarrollo y mantenimiento del suelo agrícola y ganadero para impulsar decididamente nuestro sector primario, como la Huerta de Europa, eslogan que se debe poner de nuevo en valor como proyección de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

- Culminación de la red viaria regional con la autovía Lorca-Caravaca-Venta del Olivo y la autovía de Levante entre Santomera-Altiplano.

- Ejecución de las rondas viarias de la ciudad de Lorca.

- Desarrollo efectivo de políticas y estrategias que permitan garantizar el consumo de agua de manera sostenible en nuestra Región, exigiendo su apoyo decidido y adoptando medidas que permitan garantizar el suministro a largo plazo:

- Traspase entre cuencas con el Plan Hidrológico Nacional.
- Desalación a precios competitivos.
- Optimización del consumo en todos los sectores.
- Depuración para riego del 100% de las aguas urbanas.
- Creación y desarrollo del Instituto del Agua [colaboración público/privada] destinado a la investigación, desarrollo innovación de nuevas técnicas, sistemas de control, desalación, etc., puntero a nivel nacional y mundial.

Se consideran **prioritarias** las siguientes actuaciones:

- Construcción de una gran dársena de contenedores y tráfico Ro-Ro como parte del Plan Director de Infraestructuras del Puerto de Cartagena.

- Puesta en funcionamiento de una terminal de carga en el Aeropuerto Internacional de la Región de Murcia, para posibilitar el transporte eficiente y económicamente rentable de mercancías de la Región y de su área de influencia (Almería, Albacete, Alicante).

- Puesta en marcha del proyecto de la Ciudad de la Alimentación (MEDFOOD) como gran plataforma agroalimentaria, industrial y logística para la Región de Murcia.

- Construcción del Corredor Ferroviario del Mediterráneo (FERRMED) con la incorporación de la Región de Murcia y la provincia de Almería, contemplando por tanto esta infraestructura en su configuración global, incluyendo su paso por la Región, como actuación prioritaria.

### **Instrumentos de Ordenación del Territorio.**

#### Un modelo territorial para la Región de Murcia: Las Directrices de Ordenación Territorial de la Región de Murcia.

Un documento de planificación de escala regional es necesario para la Región de Murcia, al hacer explícita una visión del modelo territorial a medio y largo plazo que puede servir para generar consensos, facilitar la coordinación de las inversiones públicas en la Región, orientar las inversiones de los agentes privados, y finalmente aportar predictividad para los agentes privados. Permite asimismo sentar las bases para un desarrollo concertado de la planificación subregional.

Revisión, actualización y conclusión de los instrumentos de ordenación del territorio aprobados o en tramitación, en coordinación con las Directrices de Ordenación Territorial.

Culminar la formulación y tramitación de la **Estrategia de Gestión Integrada del Mar Menor y su entorno**, para dotar al ámbito de un instrumento de ordenación, coordinación y gestión de las políticas con incidencia en su ámbito territorial.

#### El paisaje como activo. Estrategia del Paisaje.

El reconocimiento del potencial del paisaje como recurso económico es una de los objetivos pendientes formulados en la Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia. La estrategia debe completar su formulación atendiendo a los objetivos de sensibilización, formación y educación de la sociedad, de coordinación entre los agentes implicados y de seguimiento de las transformaciones.

Hay que tener en cuenta para la elaboración de la Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia la imagen proyectada del suelo industrial; es necesario establecer unos criterios básicos que fomenten la inclusión del paisaje en el proceso de implantación de los polígonos industriales en todas las etapas: planificación, diseño, construcción y gestión.

Así mismo se deben promover medidas para la difusión, sensibilización y apoyo a las Administraciones Locales, con la inclusión de aspectos paisajísticos en la normativa de planeamiento territorial y en la legislación sectorial.

#### El conocimiento del territorio: Actualización del Sistema Territorial de Referencia.

La actualización continuada del Sistema Territorial de Referencia, el geoportal **SitMurcia**, configurado como Infraestructura de Datos Espaciales, conforme a lo dispuesto en la LOTURM, es necesaria para que la herramienta conserve su funcionalidad.

Se considera necesario implementar la información sobre planeamiento en el geoportal SitMurcia, al objeto de cumplir la ley suelo estatal y regional que obliga a disponer de la información pública del planeamiento vigente en soporte digital. Se deberán establecer mediante convenios, o en su caso disposiciones normativas, una mayor colaboración y compromiso municipal efectivo.

Se incorporarán al Sistema Territorial de Referencia los estudios de riesgos relacionados con el territorio, especialmente los riesgos de inundabilidad, geotécnicos, mineros, sísmicos, químicos y de accidentes graves, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial específica.

### **III. C. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Transparencia y participación real de la ciudadanía en los procesos de formalización y tramitación de los planes, fomentando el interés y la colaboración de los colectivos y asociaciones.

Impulso a la adaptación de planeamiento general municipal, mediante subvenciones a los ayuntamientos.

Los planes generales deben tratar con especial atención el suelo urbano consolidado, fomentando actuaciones de rehabilitación o renovación urbana, revalorizando el espacio público y los equipamientos como elementos significativos de la ciudad, incluyendo normativa de protección de los elementos patrimoniales de valor arquitectónico.

La normativa urbanística de los planes debe fomentar la calidad arquitectónica en todos sus aspectos, incluyendo los aspectos paisajísticos, ambientales, bioclimáticos, de

eficiencia energética, aplicación de las nuevas tecnologías y las Tecnologías de la Información y la Comunicación, etc.

El planeamiento urbanístico debe tener en cuenta, como premisa fundamental, los estudios de riesgos territoriales, especialmente los riesgos de inundabilidad, geotécnicos, mineros, sísmicos, químicos y de accidentes graves, etc., conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial específica y los instrumentos de ordenación territorial.

Impulso de la aplicación **URBmurcia**, con enlaces a las respectivas páginas Web de los Ayuntamientos que dispongan de aplicaciones específicas para el seguimiento de los trámites municipales. Los Ayuntamientos y la Administración Regional han de disponer por ley de información urbanística digital accesible; se propone que se dispongan los medios necesarios para ello.

Informes anuales de Seguimiento del planeamiento y de los instrumentos de desarrollo de los municipios, de acuerdo con lo determinado en la LOTURM.

Los planes generales deben contener una oferta de suelo apto para actividades económicas, adecuada y suficiente, para atender la demanda a corto, medio y largo plazo. Para la planificación de estos suelos las Directrices regionales deberán tener en cuenta las especificidades funcionales del territorio de la Región de Murcia, en función de sus valores productivos, infraestructuras de comunicación, condicionantes ambientales y paisajísticos, vocación de usos del territorio, etc.

Debe establecerse una regulación y criterios sobre desclasificación de suelo urbanizable no necesario calificado o iniciado. Para ello se debe plasmar el mismo criterio para suelo de uso residencial, ya que la ocupación – clasificación de suelo excesiva e innecesaria que ha sido habitual en los planes generales adaptados a LSRM, es un índice de insostenibilidad que afecta a la Región: el suelo es un recurso limitado que se extrae de otros usos.

Integración del suelo de actividad económica en la ordenación urbana, estableciendo medidas para la compatibilización de usos y evitar la expulsión de la actividad industrial compatible de los núcleos urbanos.

Fomento de la calidad urbana en suelos industriales, con sellos de calidad como polígonos verdes y eficientes, autosuficientes energéticamente y conectados a las redes tecnológicas de la información.

Establecer medidas ambientales para integrar adecuadamente la actividades económicas y residenciales, como el establecimiento de anillos y corredores verdes, el fomento de energías renovables que las hagan autosuficientes energéticamente, la centralización del suministro de energía térmica a través de centrales térmicas de distrito, la implantación de redes contra incendios centralizadas, el tratamiento completo del ciclo del agua desde captación de aguas de lluvia a la autodepuración de aguas residuales con reutilización de las mismas, la gestión de los residuos generados incluido el autocompostaje, la reducción de los niveles de emisiones de ruido y velocidad de circulación de vehículos, el empleo de elementos fonoabsorbentes.

Para ello, la implantación de sistemas de gestión medioambiental y un observatorio de la calidad del aire sería de gran relevancia, pudiéndose implantar incluso un sello de “polígono verde”.

Programas para rehabilitación de centros históricos, áreas de renovación urbana, y áreas periurbanas.

Planes Directores Municipales, que planifiquen, enmarquen y estructuren las intervenciones en edificaciones y áreas urbanas de interés: por ej. Plan Director de Infraestructura Verde, de Adaptación de Infraestructuras, Agua y Saneamiento al Cambio Climático, de Áreas de Rehabilitación de Ámbitos peri urbanos u otros.

Inventario de Suelo Disponible de cada municipio, apto para edificar, en usos residencial y de actividad económica, en

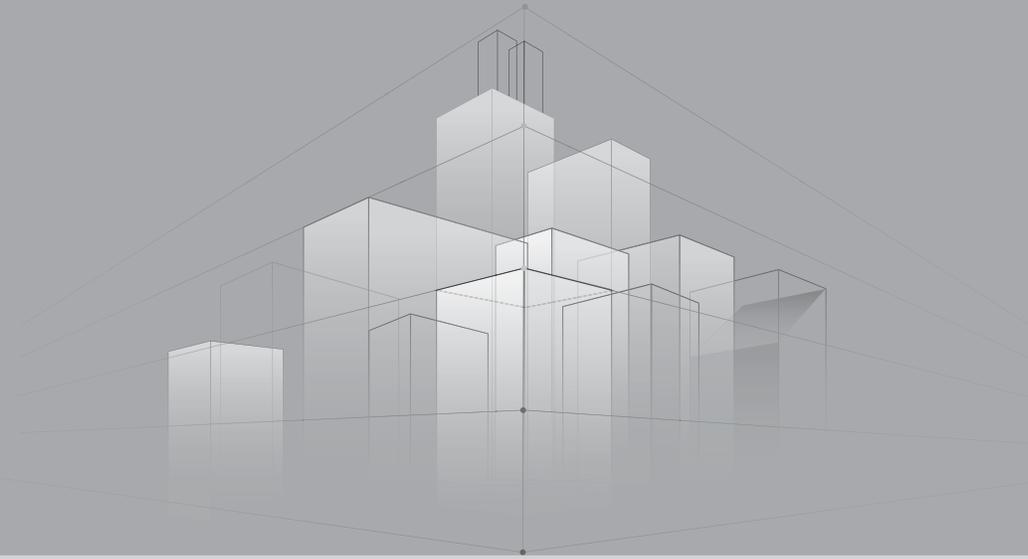
sus distintas fases de planificación, gestión y urbanización, identificado con referencias catastrales y de titularidad, para conseguir una adecuada transparencia en el mercado de suelo y evitar la especulación.

Impulso al Geoportal **SivMurcia** para identificación del stock de vivienda principal, secundaria y vacía, facilitando la gestión de la oferta y localización de la demanda. Dotación de suficientes medios materiales y personales para su desarrollo, constituyendo un Observatorio permanente de vivienda.

Prever y regular nuevos Instrumentos de Gestión de suelo, adecuados a la intervención en la ciudad existente para el impulso de Áreas de Rehabilitación Urbana Preferentes y en Centros Históricos.

Prever Planes de movilidad y accesibilidad municipal para todos los municipios.

Desarrollo de los mecanismos de control e inspección urbanística para una protección efectiva de la legalidad, evitando inseguridad y agravios comparativos.



[2]

**VIVIENDA**



## 2 VIVIENDA.

### 2. A. VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

#### I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

##### I.A MARCO NORMATIVO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL.

###### **Las primeras políticas de vivienda en España.**

Si bien el periodo temporal de este análisis abarca los años 2002 a 2015, resulta interesante hacer un breve recorrido desde el origen y posterior desarrollo de la política de vivienda en España hasta la época actual, ya que nos proporcionará una visión conjunta de las distintas respuestas que se han venido dando en las diferentes situaciones sociales y económicas a una de las primeras y fundamentales necesidades del hombre, "el cobijo", actualmente reconocido en nuestra constitución como "el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna".

Las primeras políticas de vivienda en España, consideradas estas como la intervención pública en materia de vivienda a través de la adopción de medidas continuadas y coherentes capaces de influir tanto en la calidad y disponibilidad de la vivienda y en el acceso de la población a este bien, como en la productividad del sector de la construcción, surgen en España a principios del siglo XX.

Podemos citar la Ley de 12 de junio de 1911 sobre habitaciones higiénicas y baratas, la ley de 10 de diciembre de 1921, y la coetánea creación del Instituto de Reformas sociales y las Juntas de Casas Baratas. En estas normas se tienen en cuenta tanto las condiciones técnicas, higiénicas y económicas de las viviendas como las condiciones subjetivas de los beneficiarios. Entre las medidas de fomento ya encontramos los préstamos concedidos por la Administración, subvenciones a promotores, subsidiación de préstamos, garantías de renta a los propietarios para alquilarlas y exenciones fiscales.

Si bien esta legislación continuará vigente hasta 1939, para paliar los efectos negativos en la economía causados por la crisis económica de 1931-1933 se promulgará la Ley Salmón de 1935, que persigue otro de los grandes objetivos que ha caracterizado a la política de vivienda a lo largo de su historia, reactivar la economía a través de la generación de empleo en el sector de la construcción. Las medidas de fomento se aplican a toda clase de viviendas controlándose poco la calidad de estas. Una buena parte de los ensanches de las grandes ciudades se edifican con viviendas acogidas a esta ley.

Los demoledores efectos de la guerra civil y la falta de capacidad de la iniciativa privada tras ésta hacen necesaria, entre 1939 y 1954, una intensa intervención pública en la política de vivienda, ya que la primera necesidad es la reconstrucción del patrimonio inmobiliario, para lo que se precisan soluciones de financiación pública. Se crearán organismos como la Dirección General de las Regiones Devastadas, el Instituto Nacional de la Vivienda o el Instituto y posterior Banco de Crédito para la construcción.

La vivienda protegida va dirigida a familias con escasos recursos y ya cuenta con un régimen legal en el que se controla el uso, el coste y el precio durante un determinado periodo temporal. Las medidas de fomento apoyarán fundamentalmente la producción.

La iniciativa privada se incorporará con fuerza al sector a partir de 1954, restando protagonismo a la iniciativa pública. El Instituto Nacional de la Vivienda será un organismo básico en el desarrollo y tutela de la política de vivienda, fomentará la construcción de viviendas privadas, y podrá promover directamente viviendas con carácter excepcional.

Aparecen en esta época las primeras planificaciones en materia de vivienda, como el Plan de Urgencia Social de Madrid, (1957) o el Plan Nacional de la Vivienda (1961) y la ley 84/1961, de 23 de diciembre, que dio lugar a la legislación de "viviendas de protección oficial", el Texto Refundido de 1963 y el Reglamento regulado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

En cuanto a los resultados de esta legislación, cabe indicar que una tercera parte del parque de viviendas existente en 1975 se construyó con algún grado de protección o apoyo económico. En 1972 se construyeron 10,5 viviendas por cada 1000 habitantes, situando a España en el segundo lugar entre los países más constructores de Europa. Ello supuso una gran transformación para la industria de la construcción y se produjo una oferta cuantitativamente suficiente, pero cualitativamente no siempre fue adecuada a sus potenciales destinatarios, es decir, a aquellos sectores con baja capacidad de acceso, ya que se apoyó al producto y muy subsidiariamente al destinatario. La rehabilitación del parque existente y la oferta de alquiler fue prácticamente inexistente.

A partir de 1972 la economía mundial se ve afectada por la crisis petrolífera, y con ella el sector de la construcción, la demanda tiene una absoluta incapacidad económica y financiera lo que provoca un importante stock de viviendas sin vender y el consecuente descenso de la oferta y, por tanto, de la actividad económica del sector. Tampoco las instituciones financieras son capaces de mantener líneas específicas de financiación.

En este contexto la política de vivienda dará un nuevo cambio de rumbo, el sistema se centrará en la protección al comprador y no a la vivienda, tratando de movilizar los recursos de las entidades financieras hacia la vivienda social. La legislación de viviendas sociales de 1976 preveía un complejo sistema en el que se otorgaba una calificación subjetiva al posible adquirente de vivienda, sin necesidad de haber adquirido ninguna, y una calificación objetiva a la vivienda en sí según sus características.

El sistema se basaba en combinar ambas calificaciones para que la vivienda adquirida fuese adecuada a las características del adquirente, lo que obstaculizó la producción y comercialización ya que el promotor no tenía un conocimiento exhaustivo de la demanda que le permitiera programar su producción. Condiciones de diseño poco realistas, supresión de la ayuda al promotor y la escasa participación del sistema financiero a pesar de los convenios suscritos, fueron otras causas del poco éxito de este sistema.

### **La Constitución y el nuevo marco competencial.**

La Constitución Española de 1978 y la nueva distribución competencial que de ella se deriva marcarán un nuevo hito en la políticas de vivienda que a partir de ella se desarrollen, ya que ahora participarán de forma activa tanto el Estado como las comunidades autónomas. El primero desde sus competencias exclusivas en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y las segundas desde sus competencias en materia de urbanismo y vivienda. Distribución competencial que quedó clara con la doctrina asentada por el Tribunal Constitucional en su sentencia 152/1988 de 20 de julio, tras lo cual la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia viene aprobando planes de vivienda complementarios a los estatales.

Entre los principios rectores de la política social y económica que regula la constitución española se encuentra el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, disponiendo la paralela obligación a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para ello y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En la etapa comprendida entre 1978 y 1995 se continúa con la política planificadora, evolucionando desde las ayudas "a la piedra" hacia un sistema, que, si bien sigue apoyando la promoción, personaliza las ayudas al adquirente, dirigiendo los mayores esfuerzos a los compradores más necesitados.

La crisis económica, la inflación y el desempleo con los que comienza la década de los 80 llevan al gobierno a reactivar la economía, una vez más, dando un impulso a la construcción de viviendas, fijándose en los planes un número de viviendas a construir durante el periodo de aplicación de cada plan, 571.000 en el plan trienal 1981-1983, entre 250.000 y 300.000 anuales en el Plan 1984-1987. Se establecen convenios entre el Estado y las entidades de crédito para financiar la subsidiación de préstamos hipotecarios e incluso se autoriza a las Cajas

de Ahorros para que destinen un 5 % de los fondos de obras benéficas sociales a la subvención de los créditos hipotecarios de los sectores de población con menores ingresos.

El régimen de protección se extenderá en los sucesivos planes a la adquisición y urbanización de suelo residencial, al equipamiento comunitario primario, a la rehabilitación de viviendas existentes y a las obras de mejora que supongan un ahorro del consumo energético.

### **La política de vivienda a partir de 2002.**

En el periodo de análisis (2002-2015) se han sucedido varios planes de vivienda, iniciados por la Administración Estatal y gestionados y complementados por las distintas comunidades autónomas, desde el sistema competencial descrito anteriormente. Analizaremos brevemente el Plan 2002-2005, el Plan 2005-2008, el Plan 2009-2012 y el vigente Plan 2013-2016, a los que la Región de Murcia ha acompañado con Planes paralelos y complementarios y con planes propios como los Planes de Vivienda Joven 2003-2005, 2007-2008 y 2007-2010.

#### El Plan de Vivienda 2002-2005

Este plan ya indica la disponibilidad en España de un amplio parque de viviendas en propiedad frente a una reducida oferta de vivienda en alquiler. Nace en un contexto de una amplia promoción de vivienda libre y un significativo aumento del precio de éstas, debido a un aumento de la demanda que responde a una buena situación económica, aumento del poder adquisitivo de las familias y una evolución favorable de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

No obstante constata la existencia de amplios grupos de población con niveles medios o bajos de ingresos, especialmente los jóvenes, que tienen dificultades para acceder en propiedad a viviendas, incluso de precios moderados, por lo que el plan se dirige no tanto a incrementar el número de actuaciones como a que las ayudas sean más potentes y selectivas en función de las características de los destinatarios de estas.

La Región de Murcia complementa este Plan estableciendo un sistema de subvenciones complementarias al estatal, en aquellas actuaciones que tienen una mayor demanda en la Comunidad Autónoma como son, la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción, la adquisición de otras viviendas existentes y la rehabilitación privada de edificios y viviendas, todo ello en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad, salvo en los casos de familias numerosas.

Se potencian las ayudas dirigidas a aquellos colectivos con mayores necesidades de viviendas como son, las familias numerosas, jóvenes, tercera edad, familias monoparentales y personas con discapacidad, atendiendo también como circunstancia especial el ahorro previo mediante depósito en cuenta vivienda.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma realiza un notable esfuerzo de fomento de la rehabilitación privada de edificios y viviendas a través del incremento de las subvenciones para estas actuaciones, la eliminación de los límites de las cuantías máximas a subvencionar por vivienda, la incorporación de ayudas para la rehabilitación de vivienda, la desaparición de los límites de ingresos mínimos para acceder a las ayudas y el establecimiento de una nueva forma de cálculo del presupuesto protegido en actuaciones rehabilitación de edificios promovidas por comunidades de propietarios con la finalidad de facilitar su ejecución.

Este plan alcanzó un grado de ejecución del 77 % en nuestra región, destacando la línea de viviendas protegidas de nueva construcción con 6.136 viviendas financiadas, la adquisición de viviendas usadas y la rehabilitación de edificios y viviendas con un total de 1.409 actuaciones esta última.

En este mismo periodo, según las estadísticas del Ministerio de Fomento, se iniciaron un total de 79.029 viviendas libres, es decir, la vivienda protegida iniciada con cargo al Plan 2002-2005 supuso apenas un 7,2 % del total de viviendas iniciadas en la región de Murcia durante la vigencia de este.

Consciente de que la disponibilidad de suelo edificable constituye un requisito básico para hacer viable la existencia

de viviendas protegidas a precios asequibles, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con la reforma de la Ley del Suelo 2/2004, establecerá la obligación de reserva del 10 % del nuevo suelo creado para vivienda protegida, reserva que posteriormente la Ley estatal de 2007 elevará en un 20 %.

Con este propósito la Región de Murcia lanzó el Plan de Vivienda Joven 2003-2005, que tenía como objetivo la generación, desde el lado de la oferta, de más suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas para jóvenes, diseñando además un conjunto de nuevas medidas que vinieran a potenciar las ayudas específicas reforzadas que ya contemplaba el Plan de Vivienda 2002-2005.

Este Plan de Vivienda Joven fue capaz de generar y destinar más de 500.000 metros cuadrados de suelo a las políticas de vivienda para jóvenes en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Tanto los Ayuntamientos como la Comunidad Autónoma aportaron suelos de sus patrimonios públicos que, bajo la coordinación del Instituto de Vivienda y Suelo, se licitaron mediante concurso, con las limitaciones de precio legalmente establecido, para que los promotores privados construyeran este tipo de viviendas.

#### El Plan de Vivienda 2005-2008

El Plan 2005-2008 surge en un momento de crecimiento de la actividad constructora en la que la oferta de viviendas nuevas es solo comparable, hasta entonces, al crecimiento experimentado en los años 60, con un aumento sostenido de los precios de la vivienda y, a su vez, de las viviendas vacías, ya que la vivienda pasa a ser, para gran parte de la demanda con capacidad adquisitiva, un producto de inversión que rápidamente se revaloriza. Sin embargo, los sectores sociales con menores ingresos siguen teniendo dificultades de acceso a la vivienda y las familias con menores recursos han de hacer un esfuerzo económico muy elevado durante gran parte de su vida para poder comprar una vivienda.

El plan se declara como instrumento para el desarrollo urbano sostenible, basando su estrategia en tres ejes: la calidad y conservación medioambiental, la equidad y prevención de la exclusión social, la eficiencia y productividad integral de la economía.

Así, su principal objetivo será ampliar el peso de la vivienda protegida en el mercado de la vivienda, para ello se fomenta la vivienda de nueva construcción y la urbanización de suelo destinado a vivienda protegida.

En segundo lugar, el plan pretende contribuir a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia de la vivienda, fomentando el alquiler mediante una novedosa línea de ayudas directas al inquilino, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para el alquiler, con una línea de ayudas a los propietarios que rehabiliten sus viviendas con destino a alquiler.

Para optimizar el uso de los recursos naturales y promover una utilización más racional del suelo se favorece notablemente la rehabilitación, tanto de edificios y viviendas como de grandes Áreas de Rehabilitación Integral, fomentando en este último caso la participación de los ayuntamientos.

Las ayudas se adaptan a las condiciones personales de los beneficiarios, siendo mayores para los colectivos con mayores dificultades como los jóvenes, las familias numerosas, los mayores de 65 años y, dentro de estos, las ayudas estatales directas a la entrada se dirigen básicamente a quienes acceden por primera vez a la compra de una vivienda.

La Región de Murcia completó este plan con la creación de instrumentos de análisis y seguimiento como el Registro de demandantes de vivienda de la Región de Murcia y con refuerzo de las ayudas a la adquisición de vivienda, a la promoción de viviendas de nueva construcción destinadas a arrendamiento y ayudas al inquilino.

El plan preveía según convenio la ejecución de 18.006 actuaciones, de las que se financiaron 11.254, lo que significa

un grado de cumplimiento del 62,50 %. Destacando en este periodo un total de 4.806 viviendas de nueva construcción y 4.951 actuaciones de rehabilitación.

En este periodo se inician 124.200 viviendas libres en la región de Murcia, por lo que la vivienda protegida, si bien ha aumentado en número respecto al periodo del plan precedente, sigue ocupando un reducido lugar en el mercado inmobiliario, suponiendo tan solo un 8,3 % de este.

#### El Plan de Vivienda Joven 2007-2010 de la Región de Murcia.

Ante los problemas persistentes en la vivienda protegida como la falta de suelo a precios razonables que hagan viable el mantenimiento de precios de la vivienda protegida, la necesidad de ampliación del régimen legal de la vivienda protegida o de modelos realistas de fomento de alquiler, y las dificultades económicas a la hora de afrontar la adquisición de una vivienda, la Región de Murcia pone en marcha este plan paralelo al 2005-2008, que reforzará las actuaciones ya previstas por éste y creará nuevas figuras de vivienda protegida, como es la vivienda de precio limitado y la adquisición de suelo a precio protegido.

La vivienda de precio limitado se dirige a un sector de población con niveles de ingresos medios que exceden los máximos permitidos por el Plan 2005-2008 en sus distintos regímenes, pero que, ante el elevado encarecimiento del precio de la vivienda libre, no tiene capacidad para adquirirla. Esta vivienda tiene un precio de venta algo superior al de la vivienda protegida y hace viable la promoción en los suelos que tienen un coste de repercusión mayor que el admisible por aquella.

El impulso a la generación de suelo edificable para vivienda protegida se lleva a cabo a través de dos vías, la primera de ellas, ya citada anteriormente, es de carácter legislativo, la obligación de reserva de suelos para vivienda protegida establecida por la legislación urbanística regional; la segunda vía serán las subvenciones determinadas por este plan para la adquisición de suelo destinado a vivienda protegida.

Este plan posibilitó que 950 familias tuvieran acceso a una ayuda a la adquisición de su vivienda entre los años 2007 y 2010.

#### El Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Al contexto que venimos describiendo, un largo periodo de subida de precios de la vivienda, por encima de la inflación, con una producción de vivienda libre que, si bien sobrepasa cuantitativamente la demanda, no siempre es cualitativamente adecuada a las necesidades de las familias, ni acorde con su capacidad económica, se une a finales de 2008 una situación económica en declive y un drástico recorte financiero. Esto produce una retracción de la demanda y la oferta de viviendas.

#### **El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**

reconoce esta situación y se plantea dos retos importantes: por una parte conseguir un desarrollo sostenible poniendo en valor la vivienda ya existente y por otra, seguir manteniendo una producción de vivienda acorde a las necesidades de la población que impida que la oferta se anule o sea insuficiente a corto y medio plazo.

Es significativo que sea el primer Plan en materia de vivienda que incluye la rehabilitación en su nombre, y asuma en su exposición de motivos las recomendaciones de la Carta de Leipzig sobre Ciudades Sostenibles Europeas y de la Resolución del Parlamento Europeo "El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial", en las que se recomienda el desarrollo de políticas integradas de desarrollo urbano con especial atención a los barrios desfavorecidos. La rehabilitación será uno de los grandes ejes de este plan y, como veremos, se fomenta desde distintas líneas de acción.

El plan nace con los siguientes objetivos:

- Diversificar y posibilitar a las familias la modalidad de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus condiciones económicas, ya sea en propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra, de forma que el esfuerzo de las familias para acceder a la vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.

- Ampliación del concepto de vivienda protegida ya que no solo puede calificarse como tal la de nueva construcción, sino también aquella procedente de la rehabilitación del parque existente, así como las viviendas libres. Se crean así mismo nuevas formas de habitación protegida como son los alojamientos protegidos con destino a colectivos vulnerables o específicos.

- Aumentar el parque de viviendas con destino a alquiler; la meta es conseguir que el 40 % de las viviendas protegidas que se deriven del plan lo sean con destino a alquiler; para lo cual estable una potente línea de ayudas a la promoción de vivienda con destino a alquiler.

- En concordancia con las reservas de suelo para vivienda protegida fijadas por la legislación urbanística, el plan establece un régimen de protección permanente y vinculado a la calificación del suelo para las viviendas que se construyan en estos suelos. Para el resto de vivienda protegida se fijan regímenes de protección de larga duración.

- Fomentar la participación de los ayuntamientos en la ejecución del plan, ya que pueden contribuir en la dotación de suelos para alojamientos protegidos y participar activamente en las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana y en las actuaciones de generación de suelo con destino a vivienda protegida.

- En cuanto a la rehabilitación, el plan incide notablemente en la mejora de la eficiencia energética de edificios y viviendas, en la mejora de las condiciones de accesibilidad, en el uso de energías renovables y en una mayor calificación energética de los edificios de nueva planta.

- Este plan adopta también una serie de medidas coyunturales, que se irán modificando o ampliando a lo largo de su vigencia, y que responden la necesidad de facilitar al máximo la venta o puesta en el mercado de alquiler del creciente stock de vivienda libre construida. Entre ellas podemos citar la posibilidad de calificar como protegidas, para venta o alquiler, las viviendas iniciadas antes de septiembre de 2008, o la de calificar como vivienda usada y contar con protección para las

viviendas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor del citado plan.

- La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia complementará este plan con el **Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**, con importantes ayudas al adquirente de vivienda, al inquilino y muy especialmente a la rehabilitación de edificios, viviendas y áreas de rehabilitación integral, en la que la ayudas con cargo a fondos regionales superarán cuantitativamente a las estatales.

El Plan 2009-2012 fue un plan ambicioso, que en la Región de Murcia supuso duplicar el número posible de actuaciones a llevar a cabo a su cargo, ya que mientras que en el Plan 2005-2008 se fijaron un total de 18.006 actuaciones, este nuevo Plan eleva el número de actuaciones a financiar a 32.005, destacando entre ellas la línea de rehabilitación, que con un total de 17.470 actuaciones es más de cuatro veces superior a la previsión del plan anterior.

Sin embargo, se vio afectado, especialmente en sus dos últimos años por la grave crisis del sector inmobiliario, por la situación de empobrecimiento de las familias y la falta de fluidez del crédito, a lo que se unieron los procesos de estabilización presupuestaria a los que tuvieron que someterse las distintas administraciones públicas. Así, ya al final de su primer año de aplicación, el plan deber ir adaptándose a estas circunstancias. En diciembre de 2010 se produce una importante modificación que, si bien amplía las medidas tendentes a facilitar la liberalización del stock de viviendas, elimina o disminuye la cuantía de importantes líneas de ayuda a partir de enero de 2011.

En el plan podemos distinguir los siguientes ejes de actuación:

1. El apoyo a la promoción de viviendas protegidas en las siguientes líneas:

- La promoción de viviendas protegidas para venta, clasificadas en distintos regímenes a los que se accede en función de los ingresos familiares, y la posibilidad para el promotor de acceder a un préstamo cualificado al que

podrá subrogarse el comprador en las condiciones del plan.

- Una potente línea de ayudas a la promoción de viviendas protegidas con destino a alquiler, que, con un régimen de protección de 10 o 25 años, rentas limitadas y niveles de ingresos máximos para su acceso, pretende fomentar un cambio en los objetivos de la promoción inmobiliaria y aumentar la oferta de vivienda nueva en alquiler. Así, los promotores pueden obtener préstamos cualificados e importantes subsidiaciones de duración igual al régimen de protección del plan y subvenciones directas.

- Ayudas a la promoción pública o privada de alojamientos destinados a colectivos con especial vulnerabilidad social y económica, o específicos, como universidades. Estos alojamientos son una novedad en los planes de vivienda, ya que suponen una forma de habitación diferente a la vivienda tradicional en la que se dividen los usos, con una superficie privativa pequeña y una superficie destinada a servicios comunes o uso asistencial. Cuentan con unas potentes ayudas similares a las de la promoción de viviendas para alquiler.

- La promoción de viviendas de promoción pública, con ayudas directas a la administración promotora.

## 2. El apoyo al demandante de vivienda mediante:

- Ayudas directas al inquilino.

- Ayudas al adquirente de vivienda, variables en función de su nivel de ingresos consisten en préstamos convenidos con subsidiación y la ayuda directa a la entrada AEDE. El Plan regional apoyaría esta línea con importantes complementos a la ayuda a la entrada.

## 3. El apoyo a la rehabilitación del parque residencial existente:

- Llevando a cabo actuaciones integrales de rehabilitación o renovación urbanas en zonas degradadas, en las que se actúa tanto en edificación como en medio urbano de forma coordinada con las entidades locales. Se materializan en

ayudas a los propietarios de edificios y viviendas y a los promotores de las actuaciones de reurbanización.

- En actuaciones aisladas, programa RENOVE, de rehabilitación de edificios y viviendas. Se trata de un programa amplio dirigido tanto a la rehabilitación de elementos comunes del edificio, con préstamos cualificados y una importante a la comunidad de propietarios complementada con ayudas individuales a los propietarios de viviendas; la rehabilitación de viviendas en edificios y la rehabilitación de viviendas unifamiliares.

## 4. El apoyo a la adquisición y urbanización de suelo urbanizado, con préstamos convenidos e importantes ayudas al promotor y condiciones de edificación de vivienda protegida en plazos inmediatos.

En cuanto a los resultados de ejecución del Plan 2009-2012 en la Región de Murcia podemos concluir que fue excelente en los programas de rehabilitación, especialmente el programa RENOVE, en el que se superaron los objetivos convenidos inicialmente, calificándose actuaciones de rehabilitación que afectaban a cerca de 20.000 viviendas; mientras que las líneas de nueva construcción y suelo se vieron inevitablemente afectadas por los factores anteriormente citados, especialmente a partir de 2011, en los dos últimos años del plan tan solo se financia un 7,5 % del total de las 1.880 viviendas calificadas en todo el cuatrienio. Respecto al régimen de tenencia de las viviendas calificadas un 16 % del total se destinaron a alquiler.

En cuanto a la vivienda libre el número de viviendas iniciadas durante el periodo de vigencia de este plan en nuestra región 6.757, una caída en picado desde las 124.200 del periodo del plan anterior, (según datos estadísticos del Ministerio de Fomento).

Si bien cabe observar que, relativamente, la vivienda protegida en este período sube en porcentaje respecto al del plan anterior ya que, en los años 2005 a 2008 la vivienda protegida representa un 8,3 % del total de viviendas iniciadas o calificadas en la región, mientras que en el periodo 2009 a 2012 esta cifra se eleva al 21,8 %, es decir, una de cada cinco viviendas que se inician en la Región entre los años 2009 y 2012 es protegida.

### Líneas de ayuda a viviendas extraordinarias.

Paralelamente a los planes de vivienda, se desarrollaron políticas en materia de inmigración, siendo conscientes de la importancia que para la integración social de esta población inmigrante tiene la vivienda, se convocaron ayudas dirigidas a la promoción y rehabilitación de alojamientos destinados al colectivo de inmigrantes entre los años 1999 y 2002.

También cabe citar las ayudas destinadas a paliar daños producidos por catástrofes naturales, ya sea por lluvias torrenciales o por los movimientos sísmicos que azotan a esta región, que han venido formando parte de la política de apoyo a la vivienda. En este periodo se tramitaron las ayudas para reparación de viviendas dañadas por el terremoto de la comarca del río Mula, con un total de 5.282 viviendas afectadas; por el terremoto en las pedanías altas de Lorca de 2002, con 341 viviendas afectadas; por las lluvias torrenciales registradas en octubre de 2003 en Albudeite, Campos de Río y Ceutí, que afectó a 510 viviendas.; el 29 de enero de 2005 se registró un terremoto de 4,7 grados de intensidad en el término municipal de Lorca, afectando especialmente las diputaciones de Zarcilla de Ramos y La Paca, se tramitaron 908 expedientes de ayudas.

El 11 de mayo de 2011 se produjo en Lorca uno de los terremotos que mayores daños han causado en la región de Murcia en los últimos años, a la lamentable pérdida de nueve vidas humanas, se unieron importantes daños en el patrimonio edificado y en el medio urbano del municipio de Lorca, que causaron la demolición de un considerable número de viviendas, el desalojo de gran parte de la población y afectaron notablemente al normal desarrollo socioeconómico de la ciudad, siendo precisa la puesta en marcha de actuaciones con carácter urgente de apoyo a los damnificados.

En materia de vivienda la Consejería de Fomento e Infraestructuras ha tramitado más de 16.000 expedientes de ayudas directas a los damnificados por el terremoto y financiadas conjuntamente con la administración estatal al 50 %; de estas 1.400 se destinan a la reconstrucción de viviendas que debieron ser demolidas a causa de los daños producidos por el terremoto, más de 12.500 a la reparación de viviendas y

edificios, más de 1.500 ayudas al alquiler de vivienda de realojo durante la reparación o reconstrucción de la habitual y 589 ayudas para reposición de enseres.

### Una nueva política de vivienda: Rehabilitación y alquiler.

Los primeros pasos hacia la política de vivienda actual a nivel estatal se dan con la ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que ya planteaba la necesidad de impulsar al máximo las políticas públicas para conseguir un medio urbano más sostenible y con ello ayudar a la recuperación del sector de la construcción.

Esta ley equiparaba las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana con las actuaciones de transformación urbanística previstas por la ley del Suelo, abriendo la posibilidad, en estas actuaciones, de que la administración competente pudiera ordenar obras de rehabilitación más allá de lo previsto en esta última e incluso expropiar forzosamente los bienes necesarios. También regulaba aspectos como la posible ocupación de elementos comunes, privativos o espacios públicos para actuaciones de rehabilitación.

El **Real Decreto-ley 8/2011**, de 1 de julio, de medidas de **apoyo a los deudores hipotecarios**, de control del gasto público y cancelación de las deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso **de la rehabilitación** y simplificación administrativa, plantea una doble línea de actuación en materia de vivienda: aliviar la situación de las familias incursas en ejecuciones hipotecarias y profundizar en las medidas que había adoptado la ley 2/2011 en materia de rehabilitación.

En el primer caso se adoptan medidas aplicables a los procesos de ejecución hipotecaria como son la elevación de umbral de inembargabilidad, fijar un valor mínimo de adjudicación en subastas y disminuir el valor del depósito de los posibles postores.

En rehabilitación, además de concretar la definición de las actuaciones de rehabilitación y los sujetos obligados a ellas, establece la obligatoriedad de **la Inspección Técnica de**

**Edificios** (ITE) para edificios de más de 50 años de edad situados en municipios de más de veinticinco mil habitantes, pudiendo las comunidades autónomas en su desarrollo normativo fijar otros estándares poblacionales o áreas de aplicación.

La ITE, que ya estaba regulada en algunas comunidades autónomas y ayuntamientos, determina las deficiencias que pueda haber en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, de los edificios y obliga a los propietarios a realizarla las obras necesarias para subsanarlas en el plazo previsto en la propia ITE.

Hasta el momento hemos visto como gradualmente la política de vivienda, que partió de un modelo de desarrollo de nueva ciudad y apoyo a la vivienda protegida de nueva construcción, ha ido asumiendo la necesidad de actuar sobre la ciudad existente y el impulso de las actuaciones de rehabilitación como instrumentos de desarrollo urbano sostenible y, a su vez, generador económico.

También los planes de vivienda han ido recogiendo la necesidad de fomentar distintas formas de tenencia de vivienda, tanto por la de los sectores de población que no tienen capacidad de acceso a la vivienda en propiedad, como por la de adaptarse a una sociedad cambiante que precisa movilidad laboral y con ella movilidad de residencia y adaptación de las características de la vivienda a las distintas circunstancias y momentos de la vida de las personas. Las soluciones han venido a través de medidas de apoyo directo a través de subvenciones al inquilino y medidas de fomento para el aumento del parque de viviendas en arrendamiento.

En 2013 la administración estatal lleva a cabo una importante reforma en la política de vivienda que hasta ahora se venía aplicando, los esfuerzos de esta política se centran en dos ejes básicos: hacer viables las actuaciones de rehabilitación y modificar el régimen de tenencia de la vivienda fomentando el alquiler. Para ello se creará un marco jurídico que facilite estas acciones a través de la ley 4/2013, de 6 de junio, de flexibilización del alquiler y la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El instrumento de fomento

de esta política será el Plan 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el cual, como en los casos anteriores, se gestionará por las comunidades autónomas que cofinanciaron distintas líneas de ayudas.

#### La ley 4/2013, de 6 de junio, de flexibilización del alquiler.

El objetivo de esta ley es flexibilizar el mercado de arrendamiento, buscando un equilibrio entre las necesidades de la población arrendataria de vivienda y las garantías para el arrendador, que posibilite que un mayor número de viviendas vacías se destinen al alquiler. Con ello se persigue aumentar la oferta de vivienda en alquiler y por tanto, una mayor facilidad de acceso a la vivienda por todos los ciudadanos. La puesta en uso de las viviendas vacías contribuirá a su vez a la revitalización y mejora del parque residencial y de los núcleos urbanos.

Para ello esta ley modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con medidas como la reducción de los plazos de prórroga obligatoria, la posibilidad de recuperación del inmueble por el arrendador y la previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato a partir de los seis primeros meses. Esta ley también recoge el régimen aplicable a las ayudas de los planes de viviendas anteriores, estableciendo con ello el punto final de la anterior política y el inicio de la nueva.

#### La ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Esta ley nace, según consta en su exposición de motivos con los siguientes objetivos:

-“Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando las trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible”.

-“Permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.”

-“Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, con en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética”.

Las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana se consideran así mismo motores de generación económica y empleo y, en las actuaciones integradas de regeneración se pueden articular medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Para ello, la ley modifica la Ley de Propiedad Horizontal, el código Técnico de la Edificación, La Ley del Suelo, el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, la Ley 2/2011 y del Real Decreto-ley 8/2011 derogando todas las disposiciones en materia de rehabilitación de estas dos últimas normas, incluida la Inspección Técnica de Edificios, que será sustituida por el Informe de Evaluación de Edificios.

El Informe de Evaluación de Edificios se configura ahora como un instrumento de análisis del parque residencial colectivo edificado de más de 50 años de antigüedad, que será la fuente de información para orientar a las distintas administraciones públicas en sus políticas de vivienda. Este carácter informativo lo diferencia claramente de las anteriores ITE, ya que la nueva regulación observa la capacidad de las administraciones competentes en el control del deber de conservación.

Otra novedad importante es que ahora se analizan tres aspectos básicos: el estado de conservación del inmueble, los ajustes razonables en materia de accesibilidad, y debe contener el certificado de eficiencia energética del edificio. La no cumplimentación de este informe en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística. La Comunidad Autónoma en desarrollo de esta ley cuenta con normativa propia en materia de Informe de Evaluación de Edificios, que veremos más adelante.

En cuanto a las actuaciones urbanas, la ley regula los sujetos obligados, da capacidad a las administraciones públicas para delimitarlas e iniciarlas, exige aspectos tales como la

necesaria equidistribución de costes y beneficios y planes de realojo temporal, abre la posibilidad de que en estos ámbitos puedan ocuparse espacios públicos o privativos tanto para realizar obras necesarias de accesibilidad como de mejora de la eficiencia energética. En cuanto a los efectos de la declaración de estas actuaciones, comportan la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación forzosa, venta y sustitución forzosa de los bienes necesarios para su ejecución; legitima la ocupación de las superficies de espacios públicos o de dominio público de titularidad municipal para obras que garanticen la accesibilidad universal.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Esta norma integra las disposiciones de la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos y disposiciones de la ley 8/2013, de 26 de junio, en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, manteniendo básicamente el régimen e instrumentos establecidos por las normas ahora refundidas, si bien modifica los plazos máximos para realizar el Informe de Evaluación del Edificio, con independencia de que la normativa autonómica o las ordenanzas municipales puedan establecer plazos más restrictivos.

El carácter de la política de vivienda se mantiene por tanto, siendo significativo que la nueva legislación urbanística incluya en su título tanto el suelo como la rehabilitación urbana.

Plan de fomento del alquiler de viviendas y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Regulado por el Real Decreto 233/2013, de 4 de junio, si bien se publica con anterioridad a la ley 8/2013, de 26 de junio y a la ley 4/2013, de 6 de junio, no hará de efectiva aplicación sus líneas de ayudas hasta diciembre de 2014.

En dicho periodo, la administración estatal conveniará con las distintas comunidades autónomas la gestión del Plan. La Región de Murcia firmó el correspondiente convenio de colaboración el

26 de septiembre de 2014, iniciando su aplicación de inmediato con las primeras declaraciones de áreas de Regeneración y Renovación Urbanas y las primeras convocatorias de ayudas.

El objetivo del Plan es el apoyo económico a la nueva política de vivienda mediante la convocatoria de líneas de ayuda dirigidas a las familias en el caso de alquiler y a propietarios, administraciones, asociaciones y entes gestores en los casos de la rehabilitación. El Plan estatal no contempla líneas de ayudas para vivienda protegida de nueva construcción, dejando a las comunidades autónomas, en el marco de sus competencias en materia de vivienda y urbanismo, la regulación de la vivienda protegida.

Los programas de ayudas del Plan son los siguientes:

#### 1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Dirigido a unidades familiares con un nivel de ingresos inferior a 3 veces el IPREM, da prioridad a aquéllas familias con menores ingresos relativos en función del número de miembros que la componen. La ayuda consiste en el pago de un 40 % de la renta mensual durante un año. Se establecen niveles máximos de renta y como novedad se permite el cambio de vivienda durante la vigencia de la ayuda.

#### 2. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

Dirigido a la reparación de elementos comunes de edificios residenciales construidos antes de 1981 y destinados predominantemente a residencia habitual, está directamente ligado al resultado del Informe de Evaluación de Edificios, que es necesario para solicitar ayudas. El objetivo del programa es fomentar la conservación de los inmuebles pero incentivar a su vez la eficiencia energética y el uso de energías renovables, así, las ayudas se dividen en tres bloques: conservación, accesibilidad y calidad.

Las obras a subvencionar en el apartado de conservación vendrán determinadas por el resultado del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) y serán mayores si se realizan también obras de calidad, es decir, obras de mejora de la envolvente energética, de instalación de sistemas que

mejoren la eficiencia energética y el uso de energías renovables subvencionables.

Se exige una reducción mínima del 30 % de la demanda energética del edificio para percibir ayuda, y se fomenta una mayor reducción aumentando la cuantía de la ayuda cuando la reducción es del 50 %.

En cuanto a las obras de accesibilidad, se fomentan con un porcentaje de ayuda superior al resto de apartados.

Los beneficiarios podrán ser tanto las comunidades de propietarios como los propietarios únicos de edificios que los destinen a alquiler durante al menos 10 años. La cuantía de las ayudas no depende del nivel de ingreso de los propietarios, si bien se da preferencia a aquellos edificios en el que hay una mayoría de propietarios con ingresos inferiores a 6,5 IPREM.

En la financiación de este programa participa también la Comunidad Autónoma de Murcia.

#### 3. Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbanas, (ARRUS)

El objetivo de este programa es la financiación de Actuaciones integradas de Regeneración y Renovación Urbanas, a las que se aplicarán los instrumentos facilitados por la ley 8/2013 para hacerlas posibles. Las actuaciones pueden estar gestionadas por comunidades de propietarios, asociaciones de estas, o las propias administraciones públicas, siendo estos gestores los beneficiarios de las líneas de ayudas.

Los ámbitos de actuación son declarados por la Comunidad Autónoma y la gestión se inicia con un Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de seguimiento del plan que suscriben las administraciones estatal, regional y local.

Dado que se trata de actuaciones integrales las ayudas se dirigen tanto a la realización de obras de reparación y mantenimiento en edificios y viviendas, como de urbanización o reurbanización, mejora de accesibilidad en espacios públicos, obras de mejora de la eficiencia ambiental en

materia de agua, energía, uso de materiales y gestión de residuos y protección de la biodiversidad, así como obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción con calificación energética mínima B.

También se subvencionan los programas de realojo temporal y los gastos de equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

En la financiación de este programa participa también la Comunidad Autónoma de Murcia.

#### 4. Programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios.

Se trata de una ayuda dirigida a las comunidades de propietarios que realicen el Informe de Evaluación del Edificio, con el objeto de incentivar su ejecución.

#### 5. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Se trata de un programa para la financiación de proyectos de especial trascendencia para la mejora de barrios y renovación de áreas funcionalmente obsoletas, ecobarrios o zonas turísticas. Se prevé la realización de concursos públicos para la ejecución de estos proyectos.

En la financiación de este programa participa también la Comunidad Autónoma de Murcia.

### **Normativa autonómica vigente.**

#### El Plan de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016 de la Región de Murcia

Tal como se ha indicado anteriormente la planificación estatal en materia de vivienda se centra en el periodo 2013-2016 en el fomento del alquiler y la rehabilitación, dejando a las comunidades autónomas, dentro de sus competencias en materia de vivienda, la regulación de la vivienda protegida de nueva construcción.

Así, el Plan de Rehabilitación y Vivienda de la Región de Murcia, regulado por el Decreto n.º 5/2015, de 30 de enero, tiene dos objetivos básicos: por una parte complementar a la política estatal en materia de fomento del alquiler y la rehabilitación, si bien la aportación económica de la CARM ya se ha establecido en el convenio con el Ministerio de Fomento y la líneas de ayudas están en ejecución; por otra parte, en coherencia con lo preceptuado por la normativa urbanística regional en cuanto a reserva de suelos para vivienda protegida se crea esta figura a nivel regional, buscando un equilibrio entre las distintas formas de desarrollo urbano y la demanda existente.

Se regula por tanto el régimen jurídico de la vivienda protegida, que, con condiciones mucho más flexibles que las de planes anteriores, se adapta a la situación socioeconómica de la demanda.

Como medida coyuntural se contempla la exención de devolución de ayudas regionales en las transmisiones que sean consecuencia de la dación en pago y otras situaciones previstas para la protección de deudores hipotecarios sin recursos.

#### El Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia.

En concordancia con lo preceptuado por la ley 8/2013, (y actualmente por el T. R. de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana), la Comunidad Autónoma ha desarrollado su propia normativa en materia de Informe de Evaluación de Edificios, recogiendo la obligatoriedad del mismo para edificios residenciales colectivos y asimilados de antigüedad superior a 50 años, con un calendario de aplicación gradual, y para aquéllos que soliciten ayudas para rehabilitación. El informe tiene una validez de 10 años.

Además se crea un nuevo instrumento a nivel regional, El Plan Municipal de Evaluación, que permitirá a los municipios declarar áreas en las que, por sus condiciones específicas, sea preciso realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

Se crea el Registro de Informes de Evaluación de la Región de Murcia, que ostenta y mantiene la administración regional y se nutre, por

una parte de los informes que registran las entidades locales en el ejercicio de sus competencias y por otra de los informes que registra la propia comunidad autónoma relativos a edificios para los que se han solicitado ayudas, y que conforma el Registro unificado a nivel regional que se unirá al Registro unificado a nivel estatal.

Las acciones derivadas de los resultados de los informes de evaluación de edificios en lo que compete al control del cumplimiento del deber de conservación quedan dentro de las competencias al efecto de los ayuntamientos.

Según los datos catastrales en la Región de Murcia hay cerca de 10.000 edificios residenciales colectivos que están obligados a realizar el Informe de Evaluación de Edificios antes de 2019, aproximadamente el 60 % situados en los municipios de Murcia, Cartagena y Lorca.

La Consejería de Fomento e Infraestructuras ha realizado una aplicación informática accesible por Internet que comenzó a funcionar en agosto de 2015 y que permite, además del registro de los informes de evaluación, la elaboración de los censos de edificios obligados anualmente a realizar la inspección, la elaboración de los informes por los técnicos competentes y la tramitación de ayudas públicas. Además, esta aplicación será la referencia para obtención de información estadística que podrá ser utilizada para la planificación de actuaciones en el sector de la construcción, ya que permitirá tener un conocimiento exhaustivo del estado de conservación del parque inmobiliario residencial de la Región, así como su exportación a la base de datos de edificios de carácter nacional.

#### La ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

El objetivo de la nueva Ley de Vivienda de la Región de Murcia es aunar en un único marco legal las actuaciones que hasta ahora se han venido desarrollando en materia de vivienda e impulsar nuevas medidas acordes con las necesidades de la sociedad murciana, siendo sus principios rectores los siguientes:

- Los principios de orden social comprenden el apoyo a los sectores sociales más desfavorecidos, ya sea mediante la creación de distintos regímenes de vivienda protegida, de promoción pública o privada, mediante instrumentos de

mediación o a través de incentivos o ayudas; el fomento del arrendamiento de viviendas y la puesta en mercado de viviendas deshabitadas; la garantía de la diversidad y cohesión social, la promoción pública de vivienda y la accesibilidad universal.

- De orden medioambiental será garantizar una vivienda sostenible, eficiente energéticamente, y promover el ahorro de agua y el uso de energías renovables. Conseguir un desarrollo urbano equilibrado, actuando en la rehabilitación del parque edificado existente, como instrumento para la revitalización de nuestras ciudades y para la generación de empleo.

- De orden administrativo será el garantizar una transparencia e igualdad en el acceso a la vivienda de promoción pública, lograr la simplificación administrativa y la máxima colaboración entre administraciones, así como mantener un conocimiento del estado del parque edificado que permita dirigir las políticas de rehabilitación.

- La ley recoge el principio constitucional del derecho a la vivienda de todos los ciudadanos, regulando aspectos desde el inicio de la promoción hasta el fin de la vida útil del edificio que incluyen a todos los agentes participantes en el proceso. Así mismo, se establecen medidas de protección a los adquirentes y arrendatarios de vivienda.

- Como novedad se crea el concepto de vivienda turística, que pretende dar respuesta a una realidad regional en la que el turismo es una fuente de economía y desarrollo.

Los instrumentos de análisis, seguimiento y planificación que prevé la ley son:

- El Registro de Demandantes de Vivienda de la Región de Murcia.

Se configura como un instrumento que permite garantizar los principios de igualdad, transparencia y concurrencia en la adjudicación, adquisición o arrendamiento de viviendas protegidas, así como proporcionar a la administración pública

información actualizada para planificar sus actuaciones en materia de vivienda protegida y reserva de suelo para esta.

- El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia.

Se crea un órgano plural que coordinará a todos los agentes sociales, económicos y profesionales relacionados con el sector de la vivienda, analizará la evolución del mismo, con la finalidad de detectar las necesidades y formular propuestas de actuación. Con ello se pretende a su vez fomentar el diálogo y la cooperación entre los distintos agentes del sector y las administraciones públicas.

- El Plan de Vivienda

Con la finalidad de mantener de forma activa y continua una planificación en materia de vivienda, la ley establece la obligación de elaborar planes regionales de vivienda con carácter cuatrienal que, partiendo de un análisis de necesidades plantearán las políticas activas a desarrollar por la Administración en la materia, con especial atención a los colectivos con mayor vulnerabilidad y en coordinación con otras administraciones.

En cuanto a la regulación de la vivienda protegida, la ley establece las condiciones mínimas que habrán de cumplir las viviendas protegidas, ya sean de promoción pública o privada, que necesariamente deberán estar destinadas a domicilio habitual y permanente, en régimen de propiedad o arrendamiento, de los sectores más vulnerables de la sociedad, con ingresos reducidos o en riesgo de exclusión social. Estas viviendas deberán tener y régimen de protección, precios de venta y renta que será regulado por la Administración Pública en función de las circunstancias socioeconómicas.

La ley obliga a la administración pública a adoptar medidas de impulso para la promoción, adquisición y arrendamiento de viviendas protegidas, así como a llevar a cabo políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler de vivienda.

Consciente de que la participación de todos los agentes intervinientes en la construcción es fundamental en el éxito

de las políticas de vivienda, la ley pone especial énfasis en el establecimiento de cauces de colaboración con Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, colegios profesionales y entidades financieras.

Por último, con la finalidad de dar las máximas garantías a los ciudadanos en la adquisición y arrendamientos de viviendas, prevé la creación de un Registro de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda.

### **Análisis de datos sobre la situación actual del mercado de vivienda y suelo.**

Recogemos seguidamente algunos de los datos facilitados por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, a nivel estatal, correspondientes al primer trimestre de 2015, que nos darán una visión general de la situación actual del mercado de la vivienda.

En el primer trimestre de 2015 se escrituraron un 4,4 % más transacciones de vivienda, con un notable peso de la vivienda usada, que multiplica por siete la cantidad de viviendas nuevas. Se terminaron un 16 % menos viviendas que en el mes anterior.

El precio medio de la vivienda libre se ha mantenido estable a lo largo de 2014, teniendo en el primer trimestre de 2015 un valor de 1.458 €/m<sup>2</sup>, situándose en Murcia en 980 €/m<sup>2</sup>. El precio medio del suelo urbano se situó en 150 €/m<sup>2</sup> en el primer trimestre de 2015, lo que supone un incremento interanual del 5,9 %.

Por otra parte el precio de la vivienda libre es un 33 % superior al de la vivienda protegida a nivel estatal, mientras que en Murcia los precios son similares. Cabe hacer notar que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

El precio de la vivienda libre usada se ha reducido un 18 % en los últimos cuatro años, y el de la vivienda protegida se ha mantenido prácticamente inalterable, de forma que si hace cinco años el precio de la vivienda protegida era aproximadamente la mitad del de la vivienda libre usada, actualmente este porcentaje se ha ido reduciendo hasta situarse en el 24,4 % registrado en los

dos últimos cuatrimestres. Es decir, que el precio medio de la vivienda protegida es casi una cuarta parte más barata que la vivienda libre usada.

El valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España fue en el último trimestre de 1.887 millones de euros. El valor medio es de 142.231 euros por vivienda libre. A principios de 2009, los extranjeros representaban el 5 % del total de los adquirentes de viviendas, mientras que en el primer trimestre de 2015 este dato se eleva al 17 %. No obstante, solo el 7 % de estas transacciones es de vivienda de nueva construcción.

En cuanto a los precios de alquiler y venta de viviendas, el Índice de Precios al Consumo Armonizado para el Alquiler se mantiene estable desde 2007, mientras que el precio de venta, que mantenía una tendencia a la baja, se estabiliza a partir de 2013, descendiendo el precio en un 33,8 % en ocho años.

En materia de financiación, las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de vivienda, que se sitúa en 552.110 millones de euros en marzo de 2015, valor cuatro veces superior al de la actividad inmobiliaria y diez veces superior al crédito para la construcción. El crédito para la rehabilitación de vivienda representa actualmente el 4 % del de adquisición de vivienda.

El saldo del crédito para adquisición de vivienda alcanzó máximos a principio de 2011 con 628.000 millones de euros, habiéndose reducido en estos cuatro años en un 10 %, en tanto que el crédito a la actividad inmobiliaria y la construcción se ha reducido en este mismo periodo, prácticamente a la mitad. El crédito a la rehabilitación presenta una ligera recuperación, y mantiene una cifra más estable, ya que se ha reducido sólo un 27 %.

Según la información del Consejo General de Notariado, antes de la crisis dos de cada tres viviendas que se compraban se hacían con cargo a un préstamo hipotecario. En la actualidad, dos de cada tres viviendas se adquieren directamente sin hipoteca.

Desde 2009, el principal del préstamo se mantiene en el entorno del 56-59 % del valor de tasación de la vivienda, y el último valor correspondiente al primer trimestre de 2015, eleva ese porcentaje hasta el 60,7 %.

El esfuerzo económico de las familias para adquirir una vivienda, es decir, lo que representan las cuotas a pagar por un hogar medio, se situó en el 49 % a finales de 2008, descendió en dos años hasta el 33 % debido fundamentalmente a la reducción del predio de la vivienda, y se mantiene en el entorno del 35 %- 36 % a lo largo del año 2014 a pesar del descenso continuado del precio de la vivienda, debido a las difíciles condiciones salariales. Durante el primer trimestre de 2015 se sitúa en un 32,5 % de la renta, y la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar se ha mantenido en los tres últimos trimestres de 2014 en 6,4 años, y en el primer trimestre de 2015 se ha reducido a 6,3 años de renta bruta.

## II. OBJETIVOS.

El objetivo básico en materia de vivienda es, como manda la constitución, desarrollar el marco adecuado para posibilitar el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, con políticas de desarrollo sostenible dirigidas a:

- El fomento de diferentes formas de tenencia de la vivienda, como el alquiler o el alquiler con opción a compra, lo que permitirá una mejor integración en el mercado laboral actual.
- La rehabilitación y puesta en valor del parque edificado, con criterios de accesibilidad universal y eficiencia energética, para con ello aumentar la calidad de vida de los ciudadanos y la del medioambiente y disminuir el gasto económico de las familias. A su vez, como elemento generador de empleo en los diferentes sectores asociados a la vivienda y dinamizador de la economía a escala local y regional.
- La puesta en uso de las viviendas vacías, que regulará el mercado de alquiler y a su vez dinamizará los cascos urbanos.

- La recuperación del sector de la construcción, eliminación del stock de viviendas sin vender y la ampliación de su área de actividad hacia la rehabilitación.

- La recuperación de niveles de financiación adecuados para conseguir estos objetivos, tanto para el sector privado como para el público.

### III. PROPUESTAS.

#### III. A. PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

##### **Caracterización y localización del stock y análisis de la demanda de vivienda.**

Para un correcto desarrollo de las políticas en materia de vivienda se hace necesario contar con información suficiente que permita dirigir las políticas de vivienda, para ello la consejería de Fomento e Infraestructuras está desarrollando el geoportal de vivienda de la Región de Murcia SIMMURCIA. Se propone complementar esta base de datos con la finalidad de conocer el número y localización de las viviendas vacías, tanto de nueva construcción como usadas, así como sus características principales de nivel de conservación, accesibilidad y eficiencia energética. Realizando los estudios que sean precisos para obtener una estimación del stock real de viviendas vacías.

Se ha de tener en cuenta que no todo el stock de vivienda es absorbible por la demanda a corto o medio plazo, depende de su ubicación y características, así como de las condiciones de propiedad del mismo, ya que gran parte de él está en manos de entidades financieras o de la SAREB, cuyo tiempo para liquidar estos activos viene condicionado por las pérdidas asumibles de sus balances.

Este estudio debe ir acompañado estudios sociológicos sobre los hábitos y necesidades de las familias, ya que la crisis de los últimos años ha variado el comportamiento de éstas y la cada vez más necesaria movilidad laboral hace preciso un replanteamiento de la oferta de vivienda adecuado a la demanda

actual de vivienda y su previsión de futuro, analizándola por zonas y régimen de acceso y uso.

Con ello se podrá determinar que demanda real de vivienda de nueva construcción existe en la región de Murcia para poder continuar con una producción sostenible de vivienda y adecuar las políticas a esa demanda, manteniendo la relación recomendada por los estudios y organismos europeos.

Desde la Administración Regional se están llevando a cabo diversas acciones para facilitar la puesta en alquiler de las viviendas vacías propiedad de entidades financieras a precios asequibles que darán respuesta a la demanda de alquiler de vivienda y que es preciso continuar.

Otra vía para la liberalización de este stock, especialmente el situado en áreas de segunda residencia, es la vivienda turística, que, según datos publicados por el Colegio de Registradores, ya suponen el 15,88 % de las ventas, situando a Murcia como la cuarta Comunidad Autónoma con mayor porcentaje de venta a extranjeros, conformándose por tanto como un factor importante en la dinamización del mercado inmobiliario. Es preciso por tanto conocer el perfil de estos compradores y el de su demanda, para ello se propone actuar en la línea marcada por la ley de vivienda de colaboración con Colegios Notariales o Registradores de propiedad.

Además, es preciso continuar con el trabajo que desarrolla la Mesa del Turismo Residencial, como foro en el que se generen ideas y se formulen propuestas que impulsen el sector turístico residencial, tanto en la costa como en las zonas de interior, buscando un desarrollo uniforme y acorde con las ofertas culturales, de ocio y deporte de la región, incorporando a la Federación de Municipios.

##### **Fomento de la Vivienda protegida de nueva construcción con destino a venta y alquiler.**

En cuanto a la promoción de nuevas viviendas protegidas para venta, se propone la creación de planes de vivienda ágiles y flexibles, con ayudas directas al adquirente para que pueda hacer frente a la entrada e incluso a las cuotas hipotecarias, que garanticen una financiación adecuada y suficiente.

Para hacer efectiva una línea de vivienda protegida con destino a alquiler es preciso habilitar líneas de financiación alternativas a las tradicionales, ya sea a través de fondos europeos o del Banco Europeo de Inversiones, que permitan obtener cierta rentabilidad en estas promociones, ya de por sí muy reducida en este sector. Estas medidas pueden acompañarse de beneficios fiscales, bonificaciones en el Impuesto de Bienes Inmuebles y subvenciones directas a la promoción y a la contratación de seguros de impagos de rentas y desperfectos en las viviendas.

### **Fomento de la rehabilitación.**

Como hemos visto los objetivos que nos vienen marcado por Europa en materia de cambio climático y eficiencia energética, la situación de nuestro parque edificado, la compleja situación económica y el elevado desempleo, confluyen directamente en la necesidad de que se proceda a un serio y decisivo impulso a las actividades de rehabilitación de edificios, con el objetivo de mejorar su eficiencia energética, sus condiciones de accesibilidad y su estado de conservación, y, a su vez, impulsar el crecimiento energético y el empleo. Por ello se propone:

Redacción de un Plan Estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética de la Región de Murcia que:

- Asegure un porcentaje de rehabilitación anual mínimo.
- Permita evaluar de forma crítica las experiencias consolidadas y proponer una nueva estrategia a medio y largo plazo que active la intervención en los edificios y espacios urbanos, estableciendo prioridades de intervención e incentivando las actuaciones en elementos comunes.
- Incluir en la rehabilitación a las actuaciones de reforma de viviendas y locales comerciales e instalaciones turísticas.
- Planes para actuaciones de ahorro de energía, agua y renovación de instalaciones.
- Establezca de forma clara los objetivos prestacionales a alcanzar en accesibilidad, conservación y eficiencia energética.

- Agilice económicamente la intervención en rehabilitación, mediante la implicación de entidades financieras, ICO, inversores y constructoras.

- Defina un nuevo “modelo de negocio”, que regule el papel a desarrollar por los nuevos sectores surgidos de la colaboración entre los sectores de eficiencia energética y rehabilitación de edificios.

Creación de instrumentos financieros adecuados a las distintas características de los propietarios, como puede ser la creación de un fondo de garantías para las comunidades de propietarios o la puesta en el mercado de préstamos flexibles tanto a particulares como a comunidades de propietarios, de forma que estos últimos no precisen de la responsabilidad solidaria de todos los propietarios en el caso de que la comunidad de propietarios no pueda hacer rente a las obligaciones pecuniarias contraídas con el banco.

Actuación directa de las Administraciones Públicas en la rehabilitación energética y accesible de su patrimonio edificado, lo que supondrá una acción ejemplarizante.

Fomento de la rehabilitación a través de ayudas públicas aprovechando la sinergia de fondos procedentes de distintas administraciones, fondos europeos, BEI, etc. Impulsar convocatorias de ayudas con amplios plazos de presentación, con documentación sencilla y con información clara y formación a los colectivos profesionales.

Fomento a través de incentivos y deducciones fiscales, deducciones en el IRPF y reducciones de IVA proporcionales al nivel de eficiencia energética conseguida con las obras de rehabilitación, reducciones del capital inmobiliario por la realización de mejoras e instalaciones, reducciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, bonificaciones de ICIO proporcionales a las soluciones de accesibilidad y eficiencia energética obtenidas, ponderación de la base imponible del IBI en función de la eficiencia energética conseguida.

Aplicación de los fondos destinados a planes de rehabilitación no consumidos por los ciudadanos en la ejecución subsidiaria por parte de la administración de obras en edificios que lo precisen por ruina funcional o total.

Fomento, apoyo y formación a las PYMES, que tan importante papel tienen en la rehabilitación, para aumentar su competitividad y crear con ellas una red constante de empleo y generación de riqueza.

### **Impulso constante de campañas de concienciación ciudadana y formación profesional.**

Generación de campañas de concienciación ciudadana en la que se impliquen tanto las administraciones públicas como colegios profesionales, entidades privadas, asociaciones, etc., en las que se divulguen las ventajas y ahorros que pueden obtenerse a medio y largo plazo con un buen mantenimiento de nuestros edificios, de la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad. Estas campañas deben mantenerse en el tiempo no limitándose a épocas de crisis económica ni a planes concretos, ya que se trata de educar a la sociedad en este aspecto.

Acompañando a la propuesta anterior, la formación y educación debe comenzar en edades tempranas, al igual que se forma en cuestiones medioambientales básicas, debemos concienciar a las generaciones futuras de la necesaria garantía de accesibilidad universal, eficiencia energética y correcta conservación de nuestros edificios y ciudades.

Impulsar un Plan de Calidad del Proyecto arquitectónico, tanto en su fase de redacción como de ejecución de obra. Fomentar y apoyar la calidad legal y tecnológica del proyecto.

Formación continua de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, mano de obra profesional, proyectistas, directores de obra, directores de ejecución, constructores, promotores, etc.

Impulsar la conciencia de un necesario mantenimiento continuo de los edificios apoyado en el trabajo de profesionales competentes.

### **Decidida apuesta por la vivienda en alquiler.**

A través de campañas de concienciación dirigidas a jóvenes, personas mayores, familias con pocos miembros, familias con gran movilidad profesional para las que la vivienda de alquiler puede tener muchas ventajas.

A través del fomento de la puesta en alquiler de la vivienda usada vacía, equilibrio de garantías a los arrendadores y arrendatarios, beneficios fiscales para el arrendador, ayudas al arrendatario, ayudas directas al arrendador, como seguros de impagos.

Crear un registro de contratos de alquiler de inscripción obligatoria para poder acceder a los beneficios otorgados a las viviendas en régimen de alquiler, acompañado de un mayor control fiscal.

### **Creación de instrumentos de información y apoyo al ciudadano.**

Es necesario que el ciudadano tenga la posibilidad de acceder a una información de primera mano de la forma más ágil posible, teniendo conocimiento de las ventajas al rehabilitar, de las bonificaciones fiscales o tributarias, de las ayudas disponibles, y otra información de interés; agilizar la e-administración de forma que el ciudadano pueda realizar trámites on-line y hacer un seguimiento de sus solicitudes. Ello redundará en confianza, en una reducción del tiempo a la hora de tramitar solicitudes de subvenciones o autorizaciones de la administración y en un mayor éxito de las políticas de vivienda.

Agilizar los trámites de concesión de autorizaciones y ayudas en la administración, comprometiendo al resto de entidades profesionales en una agilización que ofrezca garantías de calidad, evite trámites duplicados y reduzca costes financieros.

### **Creación de sellos de calidad y registro de profesionales homologados.**

Impulsar un Plan de Calidad del Proyecto arquitectónico, tanto en su fase de redacción como de ejecución de obra. Fomentar y apoyar la calidad legal y tecnológica del proyecto.

Impulsar sellos de calidad del edificio, como instrumento de distinción voluntaria de determinadas prestaciones en los

edificios, como sostenibilidad, ahorro de energía, protección frente al ruido, etc., que de un lado supondrían para el promotor un instrumento de distinción en el mercado, y por otro proporcionan al usuario un elemento de transparencia y comparación durante la adquisición o alquiler de su vivienda.

Impulsar una normativa reguladora de la gestión e intermediación inmobiliaria, de forma que el mercado inmobiliario tenga la adecuada transparencia y genere confianza entre los ciudadanos.

Crear un Registro de Profesionales Inmobiliarios Homologados en el que se verifiquen cuestiones como las obligaciones y responsabilidades de los profesionales, condiciones para acceder y mantener la condición de profesional registrado, la formación básica imprescindible para el acceso a cada una de las categorías profesionales establecidas, la obligación de constitución de seguros de responsabilidad y caución, la homologación de una nota de encargo profesional imprescindible, que recoja con total transparencia y seguridad jurídica todas las obligaciones y derechos que queden estipulados entre el agente mediador inmobiliario y su cliente, necesidad de mantener un establecimiento, físico o virtual, abierto al público. Todo ello con la necesaria inspección y seguimiento administrativo.

## **2. B. VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA.**

### **I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**

#### **Evolución de la Promoción Pública de Viviendas.**

##### Antecedentes.

Por promoción pública de vivienda o promoción de “vivienda pública” se entiende la actividad o proceso de edificar viviendas, sin ánimo de lucro, bien directamente desde la Administración, bien por medio de entidades que teniendo mayoría de capital público, actúan en función de objetivos marcados por las Administraciones de las que dependen. La actividad incluye el ciclo completo que va desde la búsqueda

de suelo, la promoción, gestión, administración y conservación de las viviendas.

De otro lado, el concepto de la vivienda de promoción pública propiamente dicho, antes conocida como “vivienda social”, data de comienzos de este siglo siendo contemplada más desde el punto de vista de beneficencia que el de función social.

Hasta comienzos de los años 80, la política de vivienda pública, a semejanza de otras áreas de la actividad económica y social, se encontraba localizada en una serie de Organismos vinculados al poder central del Estado; así, la actividad pública en materia de vivienda, se planificaba acorde con una visión de “obra pública” ejercitándose exclusivamente a través de los extintos Ministerios de la Vivienda y los Organismos Autónomos, Instituto Nacional de la vivienda y Obra Sindical del Hogar y, la actuación puntual de algunas Corporaciones Locales a través de Patronatos Provinciales y Municipales de Vivienda.

La promulgación de la Constitución Española en 1978, y la aparición de las Comunidades Autónomas dotadas de sus órganos legislativos y ejecutivos, provocará una profunda transformación en ese modelo centralizado de intervención de los poderes públicos en el campo de esa política de vivienda, trasladando la Declaración Universal (Art. 25) de los Derechos Humanos, el derecho de toda persona y su familia a una vivienda, al marco autonómico adquiriendo entonces el rango de derecho social.

##### Las Transferencias del Estado.

Tras el Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, las transferencias en materia de vivienda se hacen efectivas mediante el Real Decreto 1546/1984, de 1 de agosto, sobre “Traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Murcia en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y viviendas”.

Entre otras en materia de vivienda, se traspasan a la Comunidad Autónoma de Murcia las siguientes funciones:

- Elaboración de la normativa propia.

- Promoción Pública de viviendas de protección oficial así como la adquisición y gestión del suelo destinado a tal fin.

- Programación de las actuaciones de control de calidad de obras de edificación de promoción pública y supervisión de programas de control de calidad de edificación de promoción privada.

- Convenios con Corporaciones Locales y sus órganos de gestión como forma de promoción pública.

Además de establecerse el reparto competencial de funciones, con el Real Decreto de transferencia se incluye el traspaso de todo el parque de viviendas promovido por el Estado y que, pendientes de amortización, no hubieran sido objeto de cesión en propiedad a sus adjudicatarios mediante escritura pública, así como los terrenos y edificaciones complementarias y obras en construcción.

El número de viviendas heredadas, tras los sucesivos procesos de la transferencia, resultó ser de **7.270** viviendas transferidas en las siguientes situaciones:

|   |              |
|---|--------------|
| En régimen de acceso diferido:            | 4.038        |
| Con contrato de compraventa:              | 2.001        |
| Penadiente de formalización de escritura: | 264          |
| Con escritura con pago aplazado:          | 59           |
| En proceso de adjudicación:               | 799          |
| En precario:                              | 102          |
| Porterías:                                | 7            |
| <b>TOTAL VIVIENDAS:</b>                   | <b>7.270</b> |

Análisis del estado del parque transferido:

Los **regímenes de cesión** eran esencialmente de acceso diferido, con plazo amortización de 50 años, y de compraventa.

No se disponía de control de inventario del parque de viviendas ni identificación catastral ni registral. A excepción de 16 grupos que fueron transferidos con la Declaración de Obra Nueva formalizada, el resto, 51 se transfirieron sin la formalización de la misma.

El **grado de ocupación** de las viviendas ya adjudicadas, era del orden del 95% con un alto índice de ocupaciones ilegales y morosidad.

El **estado físico de conservación** del parque transferido podía calificarse como deficiente debido fundamentalmente a la falta de un adecuado mantenimiento y cuidado por sus ocupantes. Esto provocó que ciertos conjuntos de promociones, se encontraran en situaciones de precariedad y marginalidad agravadas fundamentalmente por:

- Tamaño de las viviendas: Las superficies máximas según normativa de diseño establecida por el IPPV para programas familiares resultaban ser claramente insuficientes provocando aidez del espacio.

- Rigidez tipológica: Ausencia de variedad de tipologías en edificaciones colectivas, contribuía a las inadaptaciones de las familias a las viviendas.

- Falta de asunción y mantenimiento de elementos comunes.

- Grupos en su día alejados de los núcleos urbanos con falta de equipamientos y con gran concentración de viviendas.

- Ausencia de coordinación entre las administraciones.

### La Promoción Pública realizada desde la CARM.

#### Bases de partida.

La nueva etapa implicaba asumir la promoción de grupos en fase de construcción, otros pendientes de formalización de contratos así como iniciar la promoción de otros ya planificados desde la Delegación en Murcia del Ministerio de la Vivienda.

El desarrollo de las nuevas funciones partirá de tres acciones:

La creación de la Comisión Regional de Vivienda.

Por Decreto 38/1985, de 23 de mayo, se crea la Comisión Regional de Vivienda de la Región de Murcia y se dicta la normativa regional de adjudicación de viviendas de promoción pública. En dicho Decreto en su artículo 2, se atribuye a dicha Comisión, entre otras, las funciones de

- Recoger la información de las necesidades de vivienda de promoción pública existentes en la Región.
- Elevar a la Consejería competente propuestas de programación de viviendas junto con las prioridades existentes en la Región.
- Formular propuesta de medidas concretas para mejorar los niveles propios de dicha vivienda.
- Resolver acerca de la adjudicación, de las viviendas de promoción pública.

Respecto a este último punto, se establecía que para acceder a una vivienda de promoción pública, el solicitante tendrá que reunir, entre otros, los siguientes requisitos:

- Que los ingresos familiares no sean, en ningún caso, superiores a 2,5 veces el SMI.
- Acreditar alguna de las siguientes circunstancias:
  - Ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.
  - Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del solicitante.
  - Carecer de vivienda a título de propiedad, inquilino o usufructuario.

El Estudio Básico de Necesidad de Vivienda.

Para desarrollar la política de vivienda de la Región y establecer las bases necesarias, en 1985 se realiza un "Estudio Básico

para el Programa Regional de Promoción Pública de Vivienda" para reconocimiento de las necesidades de esta vivienda. El citado Estudio, en base a datos obtenidos para el período 1981 a 1990, establece:

**Capítulo III. Necesidades de vivienda:** (...) "será preciso construir una media de 3.700 viviendas principales, por año para residencia familiar permanente, y rehabilitar en diez años un total de 43.394 viviendas principales"; (...) "puede fijarse la demanda de vivienda nueva por año en 6.200 unidades".

**Capítulo V. Capacidad de adquisición:** (...) "un 10% de la población total tiene rentas inferiores a 1 SMI, con unos gastos superiores a los ingresos por lo que no puede detrar nada de sus ingresos para acceder a una vivienda inclusive en régimen de alquiler". Los posibles demandantes de viviendas de promoción pública con capacidad de respuesta para acceder a una vivienda en régimen de alquiler, son aquellos con rentas superiores a 1 SMI e inferiores a 2,5 SMI y representan otro 20% de la población total.

**Capítulo VII. Necesidades en municipios:**

- Predomina la vivienda en propiedad, de media 50-90 m<sup>2</sup>.
- Necesidad de cambio de vivienda en un 60% de los habitantes de barrios deprimidos.
- Predilección por la vivienda unifamiliar.
- Retraimiento a cambiar de barrio y predisposición la rehabilitación (53%).
- Rechazo a anteriores políticas de viviendas en ensanches y en bloque.
- Los posibles demandantes de viviendas representan un 20 - 30% de la población total.

El Dictamen de la Asamblea Regional de Murcia.

En 1986 se aprueba por la Asamblea Regional de Murcia el Dictamen emitido por la Comisión especial constituida para "El estudio del problema de la vivienda social en la Región", con texto reproducido en el boletín oficial de la Asamblea con fecha 15 de diciembre de 1986 estableciendo las siguientes conclusiones:

- Urge llevar a cabo una política de recuperación y rehabilitación de la ciudad, mediante:

- La adquisición de inmuebles más antiguos para rehabilitar y ofrecer en su nueva forma como viviendas de promoción pública.
- La adquisición de viviendas económicas de tipo normal para ofrecerlas igualmente como promoción pública una vez arregladas.

- Las viviendas se ofrecerán con criterios de necesidad, elaborados conjuntamente por la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, como mejor conocedores de la realidad social de su entorno, donde:

- La política de vivienda de la Comunidad Autónoma debe ir dirigida principalmente al arrendamiento. En cualquier caso, se deberán establecer fórmulas para que sean los propios Ayuntamientos quienes las promuevan y la Comunidad Autónoma la que financie a través de subvenciones préstamos mediante convenios.

- Las nuevas construcciones deben garantizar no solamente una vivienda digna y de calidad, sino evitar su concentración, procurando la integración de las viviendas en la trama urbana.

- Las nuevas viviendas de promoción pública deben ir dirigidas fundamentalmente a familias que tengan unos ingresos inferiores a 1,7 SMI, teniendo en cuenta, la oferta especial para personas solas o de edad, jóvenes, y minusválidos.

- Manifiestar al Consejo de Gobierno:

- La necesidad que la Comunidad Autónoma debe encaminar sus esfuerzos a la consecución de una empresa de servicios de ámbito regional a dicho fin.
- Es necesaria la creación del Instituto Regional de la Vivienda, que como organismo autónomo gestione el parque de viviendas transferido, así como las futuras viviendas sociales que vaya realizando la Comunidad Autónoma.

- En cuanto al parque transferido se considera necesario:

- De las viviendas en propiedad hay que escriturar y tramitar amortización anticipada, parte o todo lo que quede por amortizar.
- De las viviendas en propiedad a través del acceso diferido hay que estudiar, en función de las posibilidades económicas del usuario, la amortización anticipada.
- De las viviendas en arrendamiento, la cesión a los Ayuntamientos a través de convenios que garanticen la asistencia en conservación y administración de inmuebles e infraestructuras.
- Resolver y regularizar la situación registral de los grupos.
- Garantizar la amortización o arrendamiento, evitando el que no se cumplan las obligaciones correspondientes.
- Establecer sistemas de administración de los grupos que garanticen una adecuada asistencia y conservación.
- Agilizar todas las actuaciones anteriores, mediante la oportuna dotación de medios personales que puedan hacer frente a estas acciones.

#### El periodo inicial autonómico 1985-1999.

Tras el proceso de transferencias iniciado, la financiación pública de las nuevas promociones por la Comunidad Autónoma se canalizaba a través de los presupuestos del MOPU, vía el Fondo de Compensación Territorial (FCT), tomando como referencia el marco de los Planes de Vivienda. Así el Plan 1984-1987 incluiría como una de sus más significativas vertientes la promoción pública de 30.000 viviendas anuales financiadas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

En el ámbito estricto de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las nuevas promociones se plantearan en base a la demanda potencial por municipios detectada a través del Estudio Básico antes citado, el Dictamen de la Asamblea, el Decreto Regional 38/1985 y la normativa estatal establecida R.D. 3148/1978.

Las actuaciones, realizadas hasta el año 1999, por el Servicio de Vivienda de Promoción Pública de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio se concretan en:

### Regularización y reparación del parque transferido.

Ante el análisis de la situación realizada, esta Comunidad Autónoma inicia su andadura en materia de promoción pública estableciendo programas tendentes a clarificar la situación del parque de viviendas heredado, al objeto de detectar la verdadera situación de su estado jurídico y físico de cara a solventar la situación jurídica irregular, tramitar la amortización anticipada y regularizar las situaciones de ocupación ilegal consecuencia de traspasos irregulares.

Con este tipo de actuaciones reguladas con la aplicación del Decreto 74/1997, de 4 de diciembre, de regularización, se amortizan un total aproximado de 2.455 viviendas de forma anticipada generando unos ingresos anticipados de 150 millones de pesetas.

De otro lado, el estado físico del parque va mejorando con campañas de reparación de grupos, muchas veces ligadas a la regularización de las situaciones de ocupación irregular y/o a la amortización anticipada de la vivienda que se repara.

De esta forma va enajenando gran parte del parque de viviendas transferido que tanto por el bajo nivel de rentas que se percibe como por su mal estado suponían un coste elevado de mantenimiento para la administración.

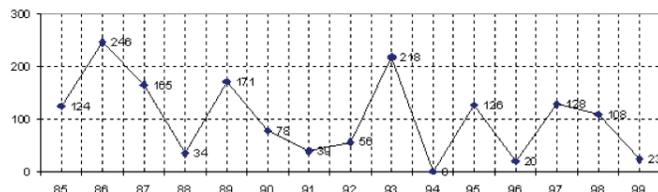
La cuantía de las actuaciones de reparación durante el período 1985-2000 sobre el parque transferido fue coincidente con su mayor distribución geográfica siendo el porcentaje más significativo las viviendas sitas en: Murcia (47%), Cartagena (21%) y Vega Alta (10%).

Asimismo, los recursos económicos dispuestos para este tipo de reparaciones realizadas, se concentraron en los municipios de: Cartagena, Murcia, Lorca, Caravaca, Cieza, Mazarrón, Molina de Segura, Jumilla y La Unión.

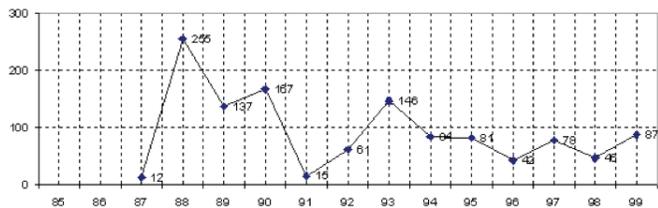
### La Obra Nueva realizada.

La inversión realizada por la CARM durante el periodo 1985-1999 fue de una media anual 3,2 millones de euros, no

contabilizándose las inversiones anteriores desde 1.987, lo que representaría un coste total medio de promoción de 5 millones de Ptas. por vivienda.



1.410 VIVIENDAS INICIADAS / AÑOS 1985-1999



Con ello el total de viviendas, incluidas las transferidas en proceso de construcción suponen un total de 1.369 nuevas viviendas (con 20 locales) promovidas desde la asunción de competencias hasta el año 1999 con una inversión total realizada de 8.000 millones de pesetas.

### El suelo utilizado.

La adquisición del suelo utilizado para la construcción de las nuevas viviendas de promoción pública se realizaba en base a dos líneas de actuación preferentes:

- Cesión municipal de suelo.
- Adquisición de solares y edificios a título oneroso.

Tipo de promoción realizada.

Ha partido de dos principios, todavía válidos:

- La producción de vivienda pública precisa por definición, de una alta calidad constructiva y arquitectónica a fin de romper el binomio vivienda pública=marginalidad=vivienda vulnerable.
- No hay integración social satisfactoria sin condiciones de vivienda adecuada.

#### **Tamaño de la promoción.**

Se fija en torno a 20 el número de viviendas medio aconsejable de una promoción pública cara a los objetivos de conseguir una adecuada integración de las viviendas, favorecer su conservación y potenciar las actividades de vecindad.

#### **Tipología de vivienda.**

Se recurre a la vivienda unifamiliar a fin de evitar el mantenimiento y coste de elementos comunes.

#### **Superficie de vivienda.**

Detectada la inadecuación de los estándares superficiales fijados por el IPPV, la superficie media utilizada por vivienda fue de 77 m<sup>2</sup> útiles.

#### **Niveles de calidad.**

Se da preferencia a los materiales, las soluciones constructivas e instalaciones que favorezcan el mejor uso y conservación de las viviendas. Las promociones serían sometidas a mayores controles de calidad a través del Laboratorio Regional de Calidad en la Edificación.

El usuario de la vivienda.

El perfil del adjudicatario de una vivienda pública era de:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Composición familiar.....</b> | <b>3 a 5 personas ( 70% de 3 a 4)</b>  |
| <b>Ingresos familiares.....</b>  | <b>Por debajo de 1 SMI.</b>            |
| <b>Necesidad de v.p.p .....</b>  | <b>Malas condiciones habitabilidad</b> |

#### **Régimen de tenencia.**

El régimen de tenencia de todas las viviendas promovidas en esta primera etapa por la Comunidad Autónoma de Murcia fue arrendamiento.

Renta de la Vivienda de Promoción Pública.

Con la aplicación de R.D. 3148/78 y R.D. 2342/83, el valor de la vivienda a adjudicar será el menor entre el valor máximo protegido, obtenido de aplicar el 90 por ciento del módulo ponderado correspondiente por la superficie útil de la vivienda y el coste real obtenido de la promoción.

Obtenido el valor en venta, la renta anual inicial será la resultante de aplicar al mismo el 3% que corresponde a las viviendas de promoción pública.

En caso de venta, el Art. 52 del R.D. 3148/78 fijaría la cantidad abonar a la firma del contrato igual o superior al 5% del precio y con una parte aplazada en 25 años, con un interés del 5% fijo y la cuota de amortización creciente en un 4%.

El Parque de Viviendas en 1999.

Las viviendas administradas por la CARM en 1999, una vez deducidas la ya amortizadas, pasaría de las 7.270 viviendas heredadas a 6.106, conforme se detalla en cuadro.

| MUNICIPIO             | VENTA        | ALQUILER     | ACCESO DIFERIDO | TOTAL        |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| Abanilla              | 40           | 13*          |                 | 53           |
| Abarán                |              | 52           | 32              | 84           |
| Águilas               |              | 210          | 23              | 233          |
| Albudeite             |              |              |                 |              |
| Alcantarilla          | 40           | 85           |                 | 125          |
| Alcázares (Los)       |              | 12           |                 | 12           |
| Aledo                 |              |              |                 |              |
| Alguazas              |              |              |                 |              |
| Alhama                |              | 50           |                 | 50           |
| Archena               |              | 51           |                 | 51           |
| Beniel                | 16           |              |                 | 16           |
| Blanca                |              | 40           |                 | 40           |
| Bullas                |              |              |                 |              |
| Calasparra            |              | 59           |                 | 59           |
| Campos del Río        |              |              |                 |              |
| Caravaca              |              | 115          | 5               | 125          |
| Cartagena             | 844          | 250          | 78              | 1172         |
| Cehegín               |              | 74           |                 | 74           |
| Ceutí                 | 44           | 24           |                 | 68           |
| Cieza                 |              | 79           | 121             | 200          |
| Fortuna               |              | 28           |                 | 28           |
| Fuente Álamo          |              |              | 5               | 5            |
| Jumilla               | 96           | 6+110*       |                 | 212          |
| Librilla              |              | 15           |                 | 15           |
| Lorca                 | 232          | 76           | 28              | 336          |
| Lorquí                | 68           |              | 7               | 75           |
| Mazarrón              | (13)         | 17 + (47)    | 19              | 96           |
| Molina Segura         |              | 102          | 18              | 102          |
| Moratala              |              | 40           | 10              | 50           |
| Murcia                | 702          | 36           | 1421            | 2159         |
| Ojos                  |              | 9            |                 | 9            |
| Pliego                | 9            |              | 3               | 12           |
| Puerto Lumbreras      |              | 71           |                 | 71           |
| San Javier            |              |              | 2               | 2            |
| San Pedro del Pinatar |              |              | 2               | 2            |
| Santomera             |              | 30           |                 | 30           |
| Torre-Pacheco         |              | 34           | 8               | 37           |
| Torre de Cotillas     |              |              | 4               | 4            |
| Totana                |              | 65           |                 | 65           |
| Ulea                  |              |              |                 |              |
| Unión (La)            | (35)+74      | (117)+63     | 82              | 371          |
| Villanueva            |              | 11           |                 | 11           |
| Yecla                 |              | 39           |                 | 39           |
| <b>TOTAL</b>          | <b>2.218</b> | <b>2.053</b> | <b>1.835</b>    | <b>6.106</b> |

(\*) VIVIENDAS PERTENECIENTES A REGIMENES MIXTOS.

El periodo 2000-2014. El Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia (IVS).

Mediante Ley 1/1999, de 17 de febrero, se crea el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, como organismo autónomo de carácter comercial y financiero, con personalidad jurídica propia, autonomía administrativa y económica y, plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines adscribiéndose al mismo al personal funcionario del Servicio que antes realizaba parte de las funciones.

Con ello se crea un ente instrumental de mayor agilidad administrativa, para la promoción de vivienda sin ánimo de lucro, la rehabilitación y mantenimiento de su parque inmobiliario y la promoción y gestión de suelo.

Como reza la propia exposición de motivos de la Ley 1/1999, era necesario que la Administración Pública, con carácter subsidiario al sector privado, interviniese en el mercado inmobiliario a fin de facilitar una vivienda adecuada a grupos de destinatarios concretos, que sin la acción administrativa difícilmente podrían disfrutar del derecho a la vivienda constitucionalmente reconocido.

Nuevo Decreto de Adjudicación de Viviendas.

En el Decreto 54/2002, de 8 de febrero, como novedad respecto al anterior Decreto de adjudicación y en cuanto al concepto de vivienda, pasan a definirse también como viviendas públicas a los alojamientos que constituyan formulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva así como aquellos volúmenes habitables que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible y diseño de estas adaptable a la evolución de los modos de vida familiar.

Se establecen tres tipos de acceso de forma escalonada para el uso de las viviendas públicas, en función de los ingresos corregidos de la unidad familiar:

- Alojamiento temporal (cedidas en precario) para ingresos que no superen el 0,8 SMI.

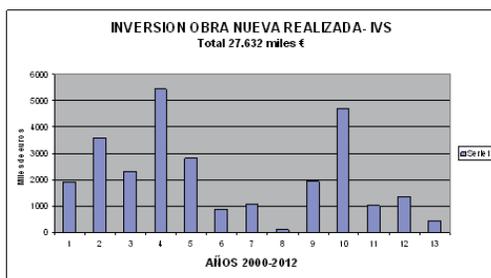
- Arrendamiento protegido (por tres años prorrogables) para el tramo 0,8 y 1,2 veces el SMI.
- Venta protegida (amortización máxima de 30 años) para familias entre 1,2 y 1,8 veces el SMI.

Del total de viviendas a adjudicar se reserva un 15 por 100 para familias monoparentales o reducidas así como una reserva para minusválidos o disminuidos físicos. Asimismo, se define como habitabilidad deficiente, las ocupaciones de chabolas, infraviviendas o viviendas cuyo coste de reparación sea superior al 75 por 100 del valor de tasación.

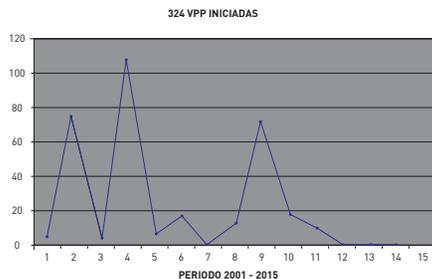
Actuaciones Realizadas por el IVS.

Inversión en obra nueva. Número Viviendas.

Mediante promoción directa por el IVS durante el periodo 2001-2013 realizó una inversión de 27.632.000 € en la promoción de nuevos grupos de viviendas lo que supone una media cercana a los dos millones de euros al año.



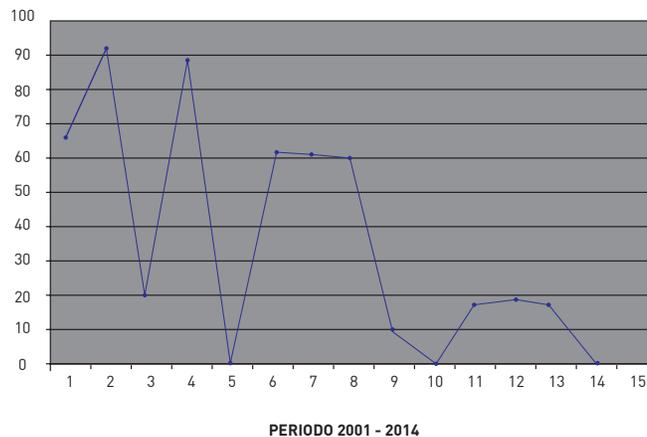
Del total de viviendas iniciadas, 294 viviendas serán promovidas por el IVS en régimen de venta, el 30% restante será en alquiler.



|                 | 2001      | 2002      | 2003      | 2004      | 2005     | 2006      | 2007      | 2008      | 2009      | 2010     | 2011      | 2012      | 2013      | 2014     |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| ABANILLA        |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ABARAN          |           |           |           | 8         |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| AGUILAS         |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ALBUDEITE       | 28        |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ALCANTARILLA    |           |           |           |           |          | 48        |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ALCAZARES       |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ALEDO           |           | 12        |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ALGUAZAS        |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ALHAMA          |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ARCHENA         | 8         |           |           |           | 32       |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| BENIEL          |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| BLANCA          |           |           | 10        |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| BULLAS          |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| CALASPARRA      |           | 3         |           |           |          | 14        |           |           |           |          |           |           | 16        |          |
| CAMPOS RIO      |           |           |           | 20        |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| CARAVACA        |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          | 6         |           |           |          |
| CARTAGENA       |           |           | 5         |           |          |           |           |           |           |          |           | 7         |           |          |
| CEHEGIN         |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| CEUTI           |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| CIEZA           |           |           |           |           |          |           | 6         |           |           |          |           |           |           |          |
| FORTUNA         |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| FUENTE ALAMO    |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| JUMILLA         |           |           |           |           |          |           |           |           | 10        |          |           |           |           |          |
| LIBRILLA        |           |           |           |           |          | 16        |           |           |           |          |           |           |           |          |
| LORCA           |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| LORQUI          |           |           |           | 21        |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| MAZARRON        |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           | 13        |           |          |
| MOLINA          |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| MORATALLA       |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          | 3         |           |           |          |
| MULA            |           | 40        | 6         |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| MURCIA          |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          | 7         |           |           |          |
| OJOS            |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| PLIEGO          |           |           |           | 12        |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| P. LUMBRERAS    |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| RICOTE          |           |           |           |           |          |           | 7         |           |           |          |           |           |           |          |
| S. JAVIER       |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| S. PEDRO        |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| SANTOMERA       |           |           |           | 4         |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| TORREPACHECO    |           |           |           | 27        |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| TORRES COTILLAS |           |           |           | 25        |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| TOTANA          |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| ULEA            |           | 12        |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| LA UNION        |           |           |           | 8         |          |           |           | 60        |           |          |           |           |           |          |
| VILLANUEVA      |           |           |           | 20        |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| YECLA           |           |           |           |           |          |           |           |           |           |          |           |           |           |          |
| <b>TOTAL</b>    | <b>67</b> | <b>92</b> | <b>21</b> | <b>89</b> | <b>0</b> | <b>62</b> | <b>61</b> | <b>60</b> | <b>10</b> | <b>0</b> | <b>16</b> | <b>20</b> | <b>16</b> | <b>0</b> |

V.P.P. TERMINADAS POR MUNICIPIOS 2001-2014.

514 VPP TERMINADAS



Con ello el IVS promoverá, en el periodo 2001-2014, un total de 514 viviendas repartidas en 32 promociones, con 292 viviendas en régimen de venta y 222 en alquiler.

Gran parte de las promociones se realizaban con la construcción o adecuación de un bajo para uso municipal de apoyo social a la promoción. En ese sentido, destacan por su interés social y por las obras realizadas (en su día premiadas desde el punto de vista arquitectónico), las promociones realizadas que han supuesto la restauración de la Casa Pintada en Mula y la rehabilitación de la casa del arquitecto E. Pérez Piñero en Calasparra, ambos cedidos para uso social- cultural.

### Subvenciones a municipios.

Con la Orden 3 de mayo de 2002, se establecieron las bases para la concesión por el IVS de subvenciones a las Corporaciones Locales para la adquisición, reparación y/o rehabilitación de viviendas de titularidad municipal con destino al realojo de la población que reúna los requisitos para ser adjudicataria de una vivienda de promoción pública.

Con ello se trata de trasladar la necesidad de la vivienda pública al ámbito local a fin de crear un parque municipal de vivienda que posibilite la acción inmediata de este tipo de demanda.

Hasta el año 2009, se concedieron un total de ayudas equivalentes a la obtención de 229 viviendas de promoción pública de propiedad municipal - 71 mediante ayudas para su adquisición y 158 mediante ayudas a la rehabilitación - con un importe total de 7.596.122 euros en ayuntamientos como Abarán, Alguazas, Beniel, Mula, Murcia, Villanueva y Calasparra.

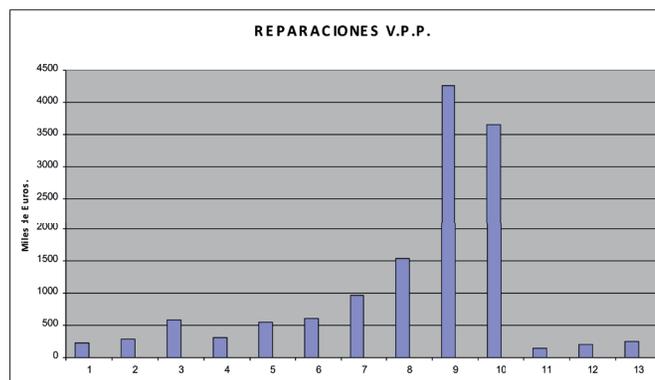
| Total Viviendas Adquiridas | Total Viviendas Rehabilitadas |
|----------------------------|-------------------------------|
| 71                         | 158                           |

### Reparación del parque.

Las actuaciones de gasto menor realizadas en el mantenimiento del parque se han realizado a partir de las reclamaciones realizadas a través de los Servicios Sociales de los Ayuntamientos donde se ubican las viviendas en régimen de alquiler o bien a través de los propios adjudicatarios.

Sobre más de 6.000 reclamaciones realizadas durante el

período de existencia del IVS, se han realizado un total de 3.791 actuaciones y un total invertido de 13.579.297 euros desde el año 2000 al 2012.



Este gasto medio, engloba actuaciones de nueva adjudicación de viviendas así como campañas realizadas como las denominadas Plan Repara 2009-2010 a través de Convenios realizados en su día con los ayuntamientos.

Reparados gran cantidad de grupos y viviendas y, dada la exigencia de calidad y control de las últimas promociones realizadas se puede afirmar que el coste de reparación viene provocado por problemas de humedades por roturas o por falta de un adecuado uso de los adjudicatarios en las instalaciones de saneamiento, fontanería, impermeabilizaciones y cubiertas, y supone un gasto anual de 250.000 euros.

### Adquisición de suelo.

La adquisición del suelo utilizado para la construcción de las nuevas viviendas de promoción pública sigue siendo realizada en base a las dos líneas de actuación anteriores, la cesión municipal o en su defecto su adquisición vía convocatoria pública en municipios con mayor demanda reconocida de vivienda social.

En ese sentido, durante dicho período destaca la adquisición realización de dos convocatorias de adquisición de suelo

realizadas en los años 2007 y 2008 para contribuir con su enajenación al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia.

Junto con los solares heredados, cedidos y otros anteriores adquiridos, el patrimonio del IVS era a 2013 de un total 10,24 Ha. de suelo disponible.

Convenios.

Se formalizaron un total de 26 Convenios con Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas con una inversión total de 14 millones de euros, para rehabilitación de elementos comunes en antiguos grupos de titularidad pública y/o cesión de inmuebles en Murcia, Cieza, Alguazas, Mazarrón.

Plan de Vivienda Joven.

Con el fin de potenciar las ayudas a los jóvenes menores de 35 años, en febrero de 2003, se firmó un Acuerdo entre esta CARM, Federación de Municipios, Federación de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores, Colegios Profesionales y entidades financieras, para facilitar a los jóvenes menores de 35 años el acceso a una vivienda en mejores condiciones de precio mediante una oferta de carácter extraordinario dentro del Plan de Vivienda 2003-2005 y posterior 2005-2008.

Dicho acuerdo tenía, entre otros objetivos incrementar la oferta de suelo mediante los patrimonios públicos de suelo con la participación del sector privado. Para ello, se establece que los Ayuntamientos pondrán, mediante Convenio, poner a disposición del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, el suelo perteneciente a sus patrimonios, para destinarlo a la construcción de viviendas de protección pública para jóvenes mediante la convocatoria pública de su enajenación de dichos suelos públicos a través de la mejor permuta de obra a realizar.

El total de viviendas para jóvenes, promovidas en la Región de Murcia, fue de 696 repartidas en municipios como Alhama, Murcia, Molina, Alcantarilla, Cartagena, Cieza y Jumilla. (Pág. 71)

Suprimido el IVS por la Ley 6/2013, de 8 de julio, de medidas en materia tributaria del sector público, de política social y otras medidas administrativas, su patrimonio se ha integrado en el patrimonio de la CARM, asumiendo las competencias del mismo la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda.

## II. OBJETIVOS

Visto todo lo expuesto, procede sentar las bases para nuevas actuaciones en materia de vivienda pública tomando en consideración las siguientes propuestas:

### Racionalización de la Promoción.

Desde su inicio, es preciso conocer o determinar los lugares concretos de demanda real de vivienda social. Adecuar la oferta de vivienda a las necesidades reales de la demanda desde la doble perspectiva de vivienda como espacio físico de respuesta a dichas necesidades y de hábitat de mantenimiento económico y sencillo.

### Adaptación a la Demanda Existente.

La exigencia de una calidad adecuada del hábitat construido, junto con la experiencia acumulada, lleva a que la intervención pública directa en materia de vivienda pública no deba plantearse únicamente en términos de satisfacción de unas necesidades cuantitativas de construcción sino de establecer unas calidades referenciales de respuesta a cada demanda específica o a colectivos concretos, mediante actuaciones promovidas en función de las diversas demandas sociales y de la capacidad de respuesta económica del adjudicatario al régimen de tenencia.

### Mayor Participación Local.

El problema de la vivienda es multisectorial y atañe a todos los niveles administrativos. Por ello, es necesario continuar y profundizar en las líneas de colaboración existentes entre las distintas Administraciones y especialmente una mejor coordinación entre el administrador de las viviendas y los servicios sociales, puesto que son estos últimos, pieza fundamental en todo intento de gestión racional del parque público de viviendas.

**PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA A 2015**  
**DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR MUNICIPIO Y RÉGIMEN:**

| MUNICIPIO              | ARRENDAMIENTO | VENTA      | ACCESO DIFERIDO | TOTAL        |
|------------------------|---------------|------------|-----------------|--------------|
| ABANILLA               | 13            | 13         | -               | 26           |
| ABARÁN                 | 54            | 6          | 1               | 61           |
| ÁGUI LAS               | 6             | 51         | 39              | 96           |
| ALBUDEITE              | 3             | 25         | -               | 28           |
| ALCANTARILLA           | 133           | 13         | 4               | 150          |
| ALEDO                  | -             | 12         | -               | 12           |
| ALHAMA DE MURCIA       | 50            | -          | -               | 50           |
| ARCHENA                | 59            | 6          | -               | 65           |
| BENIEL                 | -             | 2          | -               | 2            |
| BLANCA                 | 43            | -          | -               | 43           |
| BULLAS                 | 23            | -          | -               | 23           |
| CALASPARRA             | 76            | 15         | -               | 91           |
| CAMPOS DEL RIO         | -             | 19         | -               | 19           |
| CARAVACA DE LA CRUZ    | 131           | -          | 2               | 133          |
| CARTAGENA              | 257           | 68         | 5               | 330          |
| CEHEGÍN                | 79            | -          | 6               | 85           |
| CEUTÍ                  | 68            | -          | -               | 68           |
| CIEZA                  | 79            | 5          | 25              | 109          |
| FORTUNA                | 28            | -          | -               | 28           |
| JUMILLA                | 30            | 98         | 4               | 132          |
| LA UNIÓN               | 125           | 10         | 2               | 137          |
| LAS TORRES DE COTILLAS | 25            | -          | 2               | 27           |
| LIBRILLA               | 18            | 11         | -               | 29           |
| LORCA                  | 76            | 17         | 10              | 104          |
| LORQUÍ                 | 64            | 25         | -               | 89           |
| LOS ALCÁZARES          | 12            | -          | -               | 12           |
| MAZARRÓN               | 73            | 8          | 4               | 92           |
| MOLINA DE SEGURA       | 118           | -          | -               | 118          |
| MORATALLA              | 21            | -          | -               | 22           |
| MULA                   | 12            | 33         | -               | 45           |
| MURCIA                 | 50            | 96         | 139             | 285          |
| OJÓS                   | 1             | -          | -               | 1            |
| PLIEGO                 | 3             | 14         | -               | 17           |
| PUERTO LUMBRERAS       | 93            | -          | -               | 93           |
| RICOTE                 | -             | 6          | -               | 6            |
| SAN PEDRO DEL PINATAR  | -             | -          | 2               | 2            |
| SANTOMERA              | 28            | -          | -               | 28           |
| TORRE PA CHECO         | 32            | 25         | -               | 60           |
| TOTANA                 | 73            | -          | -               | 73           |
| ULEA                   | -             | 12         | -               | 12           |
| VILLANUEVA             | 11            | 20         | -               | 31           |
| YECLA                  | 38            | -          | -               | 39           |
| <b>TOTALES:</b>        | <b>2.018</b>  | <b>610</b> | <b>245</b>      | <b>2.873</b> |

*Nota a las 2005 viviendas en régimen de arrendamiento le hemos sumado las 13 de alojamiento temporal, total 2018*

### III.- PROPUESTAS.

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital en la medida que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como el empleo, la escolarización de los menores, disfrutar de un entorno adecuado o el acceso a los servicios públicos. En definitiva, el disponer de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten llevar una vida digna, imprescindible para la socialización, lo que convierte a la vivienda, y en concreto a la vivienda de promoción pública en un factor de inclusión social de primer orden.

En el momento actual hay un importante cambio en la Política de Vivienda Social, al concebir ésta como instrumento al servicio de la integración social de poblaciones desfavorecidas y no sólo como la resolución del problema de alojamiento como objetivo casi exclusivo.

Desde este punto de vista, la promoción pública entendida como fomento de la construcción ha sido gradualmente sustituida por una visión en la que priman los contenidos sociales, dando respuesta también a los procesos de fragmentación y exclusión social, y situaciones de necesidad de colectivos específicos como: jóvenes, discapacitados, familias numerosas, inmigración, minorías étnicas, chabolismo etc...

Para ello, la respuesta actual desde la promoción pública a estas situaciones implica el diseño de soluciones que tengan en consideración, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Conocimiento de la situación real económica, social, patrimonial de los destinatarios de las viviendas.
- Actuaciones en pequeña escala desde el punto de vista urbano, entre 10 y 15 viviendas como máximo.
- Apuestas por tipologías que se ajusten a las circunstancias demográficas y económicas de los destinatarios.
- Cambio del concepto de vivienda entendida como unifamiliar hacia fórmulas colectivas, avanzado hacia una definición flexible de vivienda.
- Intervenciones en las que prime la rehabilitación, lo que permitirá recuperar patrimonio, mantener el tejido social y consolidar los barrios y ciudades.

- Utilización de fórmulas que permitan la participación de los usuarios en la decisión y ejecución de las viviendas, por ejemplo a través de empresas de inserción laboral.
- Cooperación interadministrativa de diversos organismos con competencias diferentes (urbanísticas, vivienda, empleo, educación, sanidad, asistencia social), que garantice la definición y gestión de programas integrales.
- Priorizar la intervención y coordinación con la Administración Local a través de los servicios sociales municipales.
- Planificación de programas y actuaciones con un importante contenido social.
- Evitar la segregación de las personas en el espacio en función de sus niveles de renta.
- Utilización de sistemas de selección del usuario que garantice la diversidad social a fin de evitar la segregación urbana.

Desde esta perspectiva la promoción pública de viviendas no pretende construir sólo un escenario para paliar en un plazo razonable la búsqueda de un lugar para vivir a colectivos socialmente desfavorecidos, sino que también debe perseguir la creación de una cultura de las ciudades mediante la integración de la vivienda social en el entramado urbano, y la formación de un uso responsable y disfrute común, que necesitará la colaboración de todas las administraciones y agentes sociales implicados en el proceso de un modo u otro.

Por otra parte, en una etapa en la que los recursos económicos son limitados, se deben abordar actuaciones dirigidas a la rehabilitación de grupos y barrios que precisan de importantes operaciones de remodelación incorporando medidas que permitan el ahorro energético y la accesibilidad, consiguiendo en la medida de lo posible que ese patrimonio sea reutilizado.

La vivienda es un mecanismo esencial en el proceso de integración social de cada persona, pero para que este principio se cumpla es necesario que reúna determinadas características físicas, de equipamiento y de integración socio-urbanística, que en todo caso deberá garantizar la Administración Pública evitando que la vivienda se convierta en el factor que desencadena procesos de exclusión, sobre todo mediante la rehabilitación, mantenimiento y conservación del parque público de viviendas actualmente existente.

La creación de nuevas tipologías de viviendas, el establecimiento de pautas sociales más solidarias en la utilización de los recursos y la búsqueda de soluciones de alojamiento para los colectivos más desfavorecidos son actuaciones que se pretenden desarrollar desde la Dirección General para atender la evolución de la demanda social en la búsqueda de vivienda pública, con la consiguiente mejora del bienestar de personas y colectivos con necesidades específicas.

En conclusión, los ejes claves de la futura política de vivienda social deberán concentrarse en la inversión en la ciudad consolidada frente a la producción de nueva vivienda, el fomento de actuaciones de rehabilitación integrada de barrios, mediante intervenciones en colaboración con otros sectores sociales (empleo, formación, etc) y la diversificación de los modelos de acceso, todo ello como instrumentos imprescindibles del factor de integración que debe cumplir la vivienda pública entendida como bien social.

La actuación de mayor dimensión social se concreta en el desarrollo y ejecución del “Programa de actuación y acompañamiento al realojo de familias en situación de exclusión social y residencial cronificada”, cofinanciado con fondos estructurales FEDER Y FSE para el periodo 2015-2023.

El mismo se desarrolla teniendo como marco de referencia la Estrategia Europa 2020 que prevé, entre otros objetivos, luchar contra la pobreza y exclusión social, reduciendo al menos en 20 millones el número de personas en situación o riesgo de pobreza y exclusión social.

Desde esta perspectiva, el desarrollo de políticas activas para luchar contra la exclusión requiere la elaboración de fórmulas que coordinen y armonicen los distintos recursos para lograr soluciones integrales. Esto exige el impulso de programas de intervención integral, en procesos de realojo que permitan el adecuado uso de la vivienda desde su perspectiva como bien de servicio público, la implicación de todas las personas en todas las fases del proceso y la integración laboral y uso de los servicios comunitarios y educativos. Por ello, el Programa se desarrolla a partir del impulso coordinado de las administraciones públicas (Regional y Local).

En este marco estratégico, a través de los Fondos FEDER y el FSE se financian conjuntamente acciones de realojo y acompañamiento en el marco de las actuaciones prioritarias previstas relativas a la “promoción de la inclusión social y reducción de la pobreza” [Objetivo temático 9].

La asignación financiera total para la adquisición de las viviendas por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, asciende a un total de 7.818.877€, financiados en un 80% a través del FEDER distribuido inicialmente en las siguientes anualidades:

| 2015    | 2016    | 2017      | 2018      |
|---------|---------|-----------|-----------|
| 662.500 | 875.000 | 1.062.500 | 1.162.500 |

| 2019      | 2020      | 2021    | 2022    | 2023    |
|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| 1.162.500 | 1.062.500 | 875.000 | 662.500 | 293.877 |

Por otra parte, la financiación de Fondos FSE para realizar el programa de acompañamiento social, para todo el periodo, es de 1.080.000 €.

En cuanto al perfil de los beneficiarios, el Programa va dirigido a familias que ocupan infraviviendas en núcleos de chabolismo, con una historia ligada al proceso de exclusión residencial cronificada que participan en un proceso de acompañamiento social al objeto de favorecer su adaptación. Se trata de una ambiciosa actuación de carácter piloto y experimental que tiene por finalidad romper un círculo de exclusión a través de un itinerario de intervención tendente a la incorporación social y el acceso a la vivienda, con una previsión de resultados a medio y largo plazo por la complejidad misma de su ejecución.

Por otro lado, y de acuerdo con lo expuesto, en la actualidad se ha optado por una clara apuesta por la rehabilitación edificatoria de los grupos de viviendas de promoción pública, especialmente aquellos que por su antigüedad requieren la ejecución de actuaciones concretas de mantenimiento y conservación al objeto de mantener las viviendas en las adecuadas condiciones de habitabilidad, posibilitando de

este modo el ejercicio efectivo del derecho al uso de una vivienda digna.

En este sentido en el marco del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016, el 30 de octubre 2015 se formalizó Acuerdo de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, relativo al área de regeneración y renovación urbana denominada "La Vega del Segura", que incluye los municipios de Abarán, Alcantarilla, Archena, Blanca, Ceutí, Cieza, Lorquí, Molina de Segura y Villanueva del Río Segura.

Con un presupuesto superior a los dos millones de euros la actuación va a posibilitar la rehabilitación de 477 viviendas de promoción pública.

La actuación pretende mejorar la calidad de la edificación, y en particular de su eficiencia energética, de su accesibilidad y de su debida conservación, colaborando al mismo tiempo en la reactivación del sector inmobiliario.

El presupuesto protegido incluye el coste total de las actuaciones subvencionables, considerando los costes medios de construcción de mercado, el 99% de la edificabilidad sobre rasante dentro del ámbito de actuación se destina a uso residencial de vivienda habitual, por la existencia en algunas promociones de bajos adaptados a locales de apoyo para la administración local con destino social.

Se trata en definitiva de mejorar los tejidos residenciales y recuperar funcionalmente centros urbanos y barrios degradados, mediante la realización de:

- Obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos.
- Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía y protección de la biodiversidad.
- Obras de mejoras del envolvente térmico.
- Ejecución de obras y/o trabajos de mantenimiento e intervención de elementos comunes etc.

Respecto de las nuevas promociones de viviendas de promoción pública, señalar que actualmente se está ejecutando la construcción de un grupo de 5 viviendas en el municipio de Ojós. La actuación responde a la demanda social de su población, y pretende evitar que la población más joven del municipio emigre a municipios limítrofes o a ciudades de mayor dimensión poblacional por motivos de empleabilidad. De este modo no sólo se contribuye a posibilitar el acceso a una vivienda digna a sectores concretos de población, sino que al mismo tiempo se dinamiza el desarrollo de un municipio concreto.

Para terminar, mención especial cabe hacer de la política de vivienda llevada a cabo para hacer frente al sobreendeudamiento hipotecario y a las ejecuciones en materia hipotecaria sobre la vivienda habitual.

En el año 2013 se puso en marcha el Servicio de Orientación e Intermediación Hipotecaria, dependiente de la entonces denominada Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio. El Servicio fue concebido como la estructura administrativa encaminada a facilitar a los ciudadanos que se encuentren en una grave situación de necesidad originada por el impago de créditos de carácter hipotecario de su vivienda habitual, accedan a un servicio que les facilite información e intermediación con entidades de crédito al objeto de evitar, en la medida de lo posible, procedimientos de desahucio del domicilio de las personas afectadas y sus familias.

En este sentido, el 4 de julio de 2013 se firmó el Convenio de Colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Federación de municipios de la Región de Murcia, para la puesta en funcionamiento del Servicio de Orientación e Intermediación hipotecaria.

El 10 de septiembre de 2013 se firmó el Convenio de Colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y el Ilustre Colegio de Economistas de la Región de Murcia para la puesta en funcionamiento del Servicio de Orientación e Intermediación Hipotecaria.

Asimismo, el 2 de octubre de 2013 se firmó el Protocolo General entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, a través del Servicio Común Procesal General de Murcia, para la detección de supuestos de vulnerabilidad durante el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Con fecha 24 de marzo de 2015 se ha formalizado convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Fomento, Obras públicas y Ordenación del Territorio y la Federación de Municipios de la Región de Murcia, los Ilustres Colegios Oficiales de Abogados de Murcia, Cartagena y Lorca, con los Ilustres Colegios de Procuradores de Murcia, Cartagena, Lorca y Yecla, con el ilustre colegio de economistas de la región de Murcia, y con el Ilustre Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia para la participación en el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la vivienda.

El 21 de mayo de 2015 se firmó el Convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio y las entidades financieras: Banco Mare Nostrum, Banco Sabadell y Cajamar Caja Rural, para la participación en el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

Por todo ello, desde la Dirección General se han arbitrado un conjunto de medidas que constituyen en sí mismas un Plan integral de atención y protección de los deudores hipotecarios y de sus familias, con la finalidad de prevenir, atender y paliar la pérdida de la vivienda habitual como consecuencia de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Medidas elevadas a rango legal con la publicación el 27 de marzo de 2015 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

## **2. C. EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

### **I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**

El Protocolo de Kioto, adoptado en 1997 y ratificado por 187 Estados, entró en vigor en 2005 con el objetivo reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Entre las políticas y medidas necesarias para cumplirlo se encuentra el fomento de la eficiencia energética.

El sector de la vivienda y de los servicios, compuesto en su mayoría por edificios, absorbe más del 40 % del consumo final de energía en la Comunidad Europea, contribuyendo de forma determinante a las emisiones de dióxido de carbono.

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, estableció varias obligaciones a los Estados miembros:

- Aplicar una metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios adaptada al marco general establecido en la directiva.
- Tomar medidas para que los edificios nuevos cumplan unos requisitos mínimos de rendimiento energético y para mejorar la eficiencia energética en las reformas importantes de grandes edificios existentes.
- Poner a disposición del comprador o inquilino de un edificio un certificado de eficiencia energética cuya validez no puede exceder de diez años, con el fin de que los consumidores puedan comparar y evaluar la eficiencia energética del edificio, acompañado de recomendaciones para la mejora de la relación coste-eficacia de la eficiencia energética.
- Exhibir en lugar destacado de los grandes edificios públicos el certificado de eficiencia energética, pudiendo exhibirse, además, la gama de temperaturas interiores recomendadas y las registradas en cada momento.
- Establecer una inspección periódica de las calderas y sistemas de aire acondicionado y, además, la evaluación del estado de la instalación de calefacción con calderas de más de 15 años.

La directiva fue transpuesta parcialmente por el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

El procedimiento de certificación se aplica a los edificios de nueva construcción y a las reformas de edificios con una superficie útil superior a 1.000 m<sup>2</sup> en los que se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos.

También se establecen en el Real Decreto las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los proyectos y de los edificios terminados y se define la calificación de eficiencia energética como expresión del consumo de energía que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio, fijándose la metodología para su cálculo.

La calificación energética se expresa mediante la etiqueta de eficiencia energética, que tiene como fin facilitar la interpretación, por parte de los consumidores, del certificado de eficiencia energética. La etiqueta de eficiencia energética es un distintivo común en todo el territorio nacional que expresa la calificación obtenida por el edificio en una escala que va desde la letra A (máxima eficiencia) a la letra G (mínima eficiencia). La certificación contiene, no sólo una calificación del edificio a tales efectos, sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica y funcional y de su repercusión energética.

Otro desarrollo de la Directiva 2002/91/CE se alcanzó con la aprobación del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, mediante el cual se establecen los requisitos de eficiencia energética y de seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas.

Por otra parte, el 13 de noviembre de 2008, la Comisión de las Comunidades Europeas publicó el documento "Eficiencia energética: alcanzar el objetivo del 20%" en el que las

autoridades europeas se comprometieron a reducir para 2020 el consumo de energía primaria en un 20 % respecto a las proyecciones previstas, considerando que aumentar la eficiencia energética es la forma más rentable de reducir el consumo de energía manteniendo a la vez un nivel equivalente de actividad económica.

En este documento, la Comisión propone reforzar el núcleo de la legislación sobre eficiencia energética en relación con los edificios y los productos consumidores de energía como parte de los objetivos de la Unión Europea «20-20-20» para 2020, es decir, reducir un 20 % el consumo de energía primaria, reducción vinculante del 20 % de las emisiones de gases de efecto invernadero y presencia de un 20 % de energías renovables para 2020.

La Directiva 2002/91/CE fue derogada por la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, actualmente vigente y transpuesta al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que sustituye al anterior Real Decreto 47/2007.

En el nuevo Real Decreto se incorpora el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, que obliga a entregar al comprador o nuevo arrendatario de un edificio o de una unidad de este, el certificado de eficiencia energética.

Además, se establece que todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 (31 de diciembre de 2018 en el caso de edificios de titularidad pública), deberán ser de consumo de energía casi nulo, para lo cual deberán satisfacer los requisitos mínimos que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.

El Real Decreto 235/2013 obligaba a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas a habilitar un registro de los certificados de eficiencia energética de los edificios. En el caso de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se aprobó la Orden de 24 de mayo de 2013, por la que se crea y regula el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Región de Murcia, y las Resoluciones de de

29 de mayo de 2013 y de 4 de febrero de 2014, por las que se publican, respectivamente, el modelo normalizado de solicitud de inscripción de certificados de eficiencia energética en el Registro y el formulario electrónico de inscripción.

Por otra parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, introdujo la obligatoriedad de presentar el certificado de eficiencia energética en los Informes de Evaluación de los Edificios, informes que se crean en la ley y que vinieron a sustituir a las Inspecciones Técnicas de Edificios.

En el preámbulo de la Ley 8/2013 se hace constar el hecho de que casi el 58% de los edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios.

Dentro del marco de los objetivos 20-20-20 de la Unión Europea, la Ley 8/2013 establece medidas de rehabilitación que tienen como objetivo reducir los consumos de energía, promover energías limpias y, como consecuencia, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero del sector. Se destaca en el preámbulo de la ley la existencia de viviendas de baja calidad, que en España se sitúan entre las construidas en las décadas de los 50, 60 y 70, y se considera que la mejora de la eficiencia del conjunto del parque residencial, es clave para conseguir dicho objetivo.

Actualmente la regulación sobre el Informe de Evaluación de los Edificios se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que ha derogado parcialmente a la Ley 8/2013. A nivel regional, el Informe de Evaluación de Edificios se regula en el Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de la Región de Murcia, en el que, además de evaluar el estado de conservación de los edificios y aportar información acerca del grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia de

accesibilidad, incluye la Certificación de Eficiencia Energética del edificio.

Por último, conviene mencionar la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, que establece una serie de medidas en diversos ámbitos para conseguir el objetivo de ahorro de un 20% para 2020. En el ámbito de la edificación se regula el compromiso de que los Estados miembros establezcan una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones de cara a la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales.

En la misma Directiva se establecen normas para la renovación progresiva de los edificios de la administración central, para mejorar el rendimiento energético de los sistemas de calefacción y de refrigeración, al objeto de que los edificios de los organismos públicos tengan una función ejemplarizante. También se obliga a que los edificios adquiridos o arrendados por la administración central tengan un alto rendimiento energético, y se promueve la instalación de contadores individuales que reflejen el consumo real de energía de las instalaciones de electricidad, gas natural, calefacción urbana, refrigeración urbana y agua caliente sanitaria.

## II. OBJETIVOS

La energía es un recurso natural limitado, cuya generación en forma de calor tiene unos costes económicos y unos impactos ambientales de cierta envergadura, por lo que avanzar en su uso responsable contribuye al bienestar de todos.

La adaptación de las instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria a las nuevas tecnologías, la revisión de los distintos elementos con criterios de eficiencia energética, la mejora de los procesos de mantenimiento o el cambio de hábitos en su uso son actuaciones que deben considerarse prioritarias a la hora de gestionar este tipo de instalaciones, ya que las decisiones que se tomen tendrán una gran repercusión sobre el consumo final de energía y, por lo tanto, también sobre el gasto económico individual.

La Eficiencia Energética es básicamente obtener los objetivos que uno busca con la energía, haciendo el menor uso posible del recurso energético, es decir, conseguir un ambiente agradable térmicamente, usando los mínimos recursos posibles.

Aunque normalmente nos referimos siempre a la energía eléctrica, por ser la más utilizada, la Eficiencia Energética puede aplicarse a todas las fuentes de energía utilizadas, como gasoil, gas, vapor, etc.

La Eficiencia Energética no consiste únicamente en poseer las últimas tecnologías, sino en saber emplear y administrar los recursos energéticos disponibles de un modo hábil y eficaz, lo que requiere desarrollar procesos de gestión de la energía.

Debemos tener presente que, para obtener una buena eficiencia energética, no sólo hay que tener en cuenta las instalaciones térmicas de los edificios, sino también la envolvente de los mismos, es decir, los aislamientos, pues sin ellos de nada valdría la bondad de ellas.

Un edificio interactúa constantemente con su entorno desde el punto de vista energético. Intercambia calor, lo cede o lo acumula, según las condiciones exteriores. Su forma, volumen, orientación, situación geográfica, distribución de espacios, materiales constitutivos utilizados, color de la fachada, tamaño de las aberturas, tipo de aislamiento aplicado, etc., son características que influyen sobre su comportamiento térmico y las condiciones de confort naturales que ofrece a sus usuarios, por lo que estos aspectos han de ser contemplados desde el proyecto y, sobre todo, adaptados a cada zona climática. Es la base de lo que se conoce como arquitectura bioclimática o sostenible.

Dos edificios proyectados y contruidos exactamente igual no se comportan de la misma forma, energéticamente hablando, si uno está situado en una región de clima mediterráneo y el otro en una de clima continental o atlántico, por ejemplo. La adaptación del edificio a cada zona tiene, por lo tanto, un efecto directo sobre la demanda de climatización y, como consecuencia, sobre el consumo final de energía y el volumen de emisiones asociado, por lo que el diseño y funcionamiento

de las instalaciones de servicios han de ser coherentes con este enfoque constructivo.

En los edificios ya existentes, y con instalaciones antiguas implantadas en su momento con criterios diferentes a los de la eficiencia energética, ciertas soluciones no pueden ser adoptadas como en el caso de los edificios de nueva construcción, pero sí es posible intervenir en la adaptación de dichas instalaciones a las nuevas tecnologías, así como en la sensibilización de la comunidad de propietarios y de los responsables de mantenimiento sobre criterios de gestión sostenible de los recursos disponibles. La implicación de las personas, sumada a la introducción de mejoras tecnológicas, son factores fundamentales en la estrategia de reducción del consumo de energía.

A la hora de evaluar la implantación de medidas, debemos tener en cuenta que en una comunidad de propietarios el gasto en calefacción y agua caliente sanitaria puede suponer más del 60% y que, mediante la implantación de la individualización de consumo, se puede conseguir un ahorro de entre un 20 y un 30% en el gasto energético.

Instalando un sistema de individualización de consumos en un sistema de calefacción centralizado, se podrá desde elegir la temperatura que quieren tener en cada estancia de la casa, hasta controlar la calefacción cuando están fuera, y todo pagando sólo por lo que verdaderamente se consuma.

Con todo ello, los objetivos que se pretenden son los siguientes:

- Optimización del uso de la energía (consumo eficiente de la energía).
- Disminución de emisiones de gases CO<sub>2</sub> a la atmósfera.
- Reducción del impacto ambiental por el consumo de energía.
- Adecuada utilización de los recursos naturales.
- Impulso de energías alternativas renovables.
- Disminución del impacto sobre el cambio climático.
- Ahorro en la factura energética.
- Reducción de la dependencia energética exterior.
- Reducción de los riesgos derivados de las oscilaciones de los precios de los recursos energéticos.

### III. PROPUESTAS

Conceptos como la “Economía circular” y la “Edificación sostenible” deben estar presentes en el LIBRO BLANCO de la construcción en la Región de Murcia.

La “economía circular”, que está siendo impulsada desde Europa, sustituiría a la actual “economía lineal”, pasando de una economía de “usar y tirar” a una en la que prime la reutilización, la reparación y el reciclado de los materiales, que convertiría muchos de los actuales residuos en nuevos productos.

En una economía circular, la reutilización, la reparación y el reciclado se convierten en la norma y los residuos en cosa del pasado. Mantener el uso productivo de los materiales durante más tiempo, reutilizarlos y mejorar la eficiencia, contribuirá a mejorar la competitividad.

Esta economía circular pretende minimizar los residuos generados y también minimizar el consumo de materias primas, que a su vez reduciría la dependencia del exterior, debido a que disminuiría la necesidad de importar materias primas del exterior. Con todo ello no sólo se disminuiría la presión del sector de la construcción sobre el medio ambiente, sino que podrían conseguirse ahorros de costes.

La construcción sostenible es un concepto estrechamente ligado con el de desarrollo sostenible, siendo la manera que tiene el sector de la construcción de contribuir a este.

Con los edificios sostenibles, se pretende conseguir:

- Crear conciencia y demanda de edificios más eficientes respecto al medioambiente, entre los consumidores privados, desarrolladores y compradores públicos.
- Mejorar el conocimiento y la información relativa a los recursos y los impactos ambientales de los edificios de diseñadores, arquitectos, desarrolladores, empresas constructoras, fabricantes de productos de construcción, inversores, consumidores, etc.
- Eliminar las barreras creadas para diferentes requisitos

relativos al comportamiento medioambiental de los edificios.

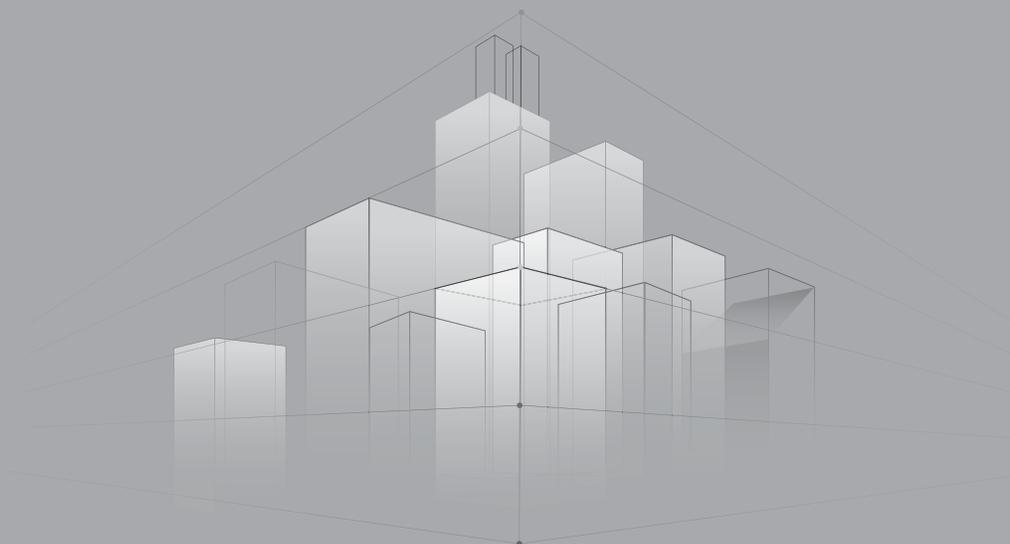
- Mejorar la eficiencia del material, incluida la prevención y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Promover la utilización de edificios vacíos en lugar de construir nuevos, construir edificios flexibles que se adapten a nuevas funciones o, si es posible, hacer cambios en los planteamientos. Fomento del uso de normas de calidad y en especial del Reglamento EMAS.

Igualmente, se propone la creación de un Decálogo de Buenas Prácticas Ambientales en la construcción, que consiga minimizar los residuos y los costes.

Las premisas generales a tener en cuenta por la construcción sostenible, se pueden resumir en:

- Conservación de los espacios naturales y la biodiversidad.
- Uso preferente de materiales procedentes de recursos renovables.
- Uso eficiente de los materiales no renovables.
- Potenciación de la reutilización y reciclaje de residuos.
- Prohibición en el uso de materiales potencialmente peligrosos.
- Utilización de materiales con bajas o nulas emisiones tóxicas.
- Uso de materiales con mayor durabilidad y flexibilidad de uso.
- Calidad en la fabricación de los materiales para alargar la vida útil.
- Optimización del uso de materiales.
- Elección de materiales y aplicación que faciliten el desmontaje, separación selectiva y reutilización o reciclado de los residuos al final de su vida útil.
- Fomento del Uso del EMAS.
- Fomentar la concienciación, formación y aplicación de criterios de sostenibilidad de la edificación que cubran todo el ciclo de vida desde el diseño, construcción, uso y consumo de recursos, mantenimiento, adaptación, reforma rehabilitación y reciclado, tales como los contenidos en las metodologías internacionales LEED y BREEAM.





[3]

**LA OBRA PÚBLICA**



### 3 LA OBRA PÚBLICA.

#### I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Las obras públicas de INGENIERIA CIVIL E INFRAESTRUCTURAS son vitales para el desarrollo de cualquier territorio, pues con unas adecuadas infraestructuras de transportes, hidráulicas, comunicaciones, redes eléctricas, etc. el desarrollo económico de ese territorio está en mejores condiciones de crecer y competir con otros alternativos, al hacer más atractiva la instalación de elementos motores de la actividad económica. Además la obra pública es de por sí un motor importante pues genera empleo (20 empleos de 6 meses por cada millón de euros invertido) y tiene una alta tasa de retorno para la administración (30 - 40%).

Es por tanto importantísimo para la Región de Murcia, fomentar las iniciativas que lleven a la mejora de sus infraestructuras de ingeniería civil.

El objetivo de este documento, en materia de obra civil e infraestructuras, es poner de manifiesto las necesidades de la Región de Murcia en los distintos ámbitos de la ingeniería civil y las infraestructuras y fomentar su ejecución, animando a la Administración, empresas y particulares a exigir y planificar su ejecución.

La construcción constituye un sector clave de nuestra economía y para conseguir la recuperación de ésta debe contarse con la aportación de dicho sector por su capacidad de arrastre sobre otras actividades productivas, lo que se traduce en una directa contribución al desarrollo económico y la consecuente creación de empleo e incremento del consumo a través de los efectos de renta y riqueza de las familias.

No obstante, aunque es preciso hacer notar que la crisis se ha manifestado de manera diferente entre los distintos subsectores que se integran en la construcción, puesto que la mayor crudeza se ha dejado sentir en la construcción residencial, es necesario recuperar un nivel sostenible de la actividad constructora tanto en la edificación residencial como en la no residencial y en la obra civil.

El escenario que ofrece la construcción de obra civil es muy amplio y abarca distintos subsectores que corresponden tanto a la iniciativa pública como a la iniciativa privada. Así pues, las posibilidades de reactivación en obras civiles se encuentran en las infraestructuras viarias de carreteras, en las del transporte ferroviario, aéreo y marítimo para pasajeros y mercancías, en los equipamientos logísticos, en las infraestructuras hidráulicas, en las infraestructuras para la gestión del medio ambiente, en las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones, y en los equipamientos sociales.

Las limitaciones en cuanto a disponibilidad de financiación para impulsar el sector de la construcción a través de las obras civiles públicas obligan a optimizar la aplicación de los recursos económicos mediante una toma de decisiones basada en un riguroso análisis coste-beneficio, así como plantearse con mayor amplitud la participación de la iniciativa privada mediante el desarrollo de los mecanismos de colaboración público-privada.

Llegado este punto es preciso subrayar que las infraestructuras energéticas tienen un marcado carácter estratégico, puesto que son las que permiten el acceso de los usuarios (domésticos, comerciales, industriales, empresariales, etc.) al abastecimiento energético, y son condición necesaria para la competitividad, el desarrollo económico y el bienestar social.

El sistema de infraestructuras energéticas español en buena medida se encuentra liberalizado, con la excepción de ciertas actividades como el transporte, que están reguladas y por tanto sujetas a cierto control público. Básicamente se compone de los subsistemas eléctrico, gasista y petrolífero, siendo los dos primeros los que permiten un mayor margen de actuación de la Comunidad Autónoma pero siempre dentro de la planificación indicativa y vinculante que tiene reservada el Estado.

Por tanto, el objetivo que debe orientar la reactivación del sector de la construcción desde el ámbito de las infraestructuras energéticas debe ser el promover la realización de las redes de transporte, eléctricas y gasistas, necesarias para que favorecer

el desarrollo de la Región, e impulsar la extensión de las redes de distribución de electricidad y gas por todo el territorio regional para uso doméstico, industrial y comercial, garantizando el suministro en las situaciones de máxima demanda al menor coste posible, lo que hace necesario prever la posible evolución de la demanda.

## **I. A. EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 25 AÑOS Y DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

En los últimos 25 años, al igual que en el resto de España, se ha producido un gran avance en la Región de Murcia, en casi todas las vertientes de la obra civil e infraestructuras.

En el apartado de infraestructuras viarias, se ha pasado de no disponer de autovías, a tener vertebrado el territorio de norte a sur y de Este a Oeste, con las Autovías estatales A-7 y A-30 dando continuidad al corredor mediterráneo en el primer caso, y enlazando con el centro peninsular en el segundo, estando comunicados por vías de gran capacidad con las cuatro capitales de provincia vecinas. Dentro de nuestra región se han comunicado dichos ejes vertebradores con la costa, a través de las autovías autonómicas, RM-1, RM-19, RM-12, RM-2, RM-3, RM-23 y RM-11. La vía rápida a La Manga (RM-12) supuso a principios de los años 90 una importante palanca de crecimiento al turismo de la comarca de Cartagena. La autovía RM-3 a Mazarrón conectó la franja sur de nuestro litoral con las principales autovías nacionales introduciendo exitosos métodos de colaboración público-privada como el método alemán que permitió acabar la obra en un tiempo récord y supuso un ahorro importante para la administración en el coste financiero para la ejecución de la misma. Son igualmente reseñables otras obras en este campo por su incidencia en el crecimiento de la Región como la RM-2 que conectó un espacio estratégico para nuestra economía como es el campo de Cartagena con las principales redes de transporte o la RM-1 que dio un nuevo acceso a las playas del Mar Menor.

En el interior del territorio, la construcción de la autovía RM-15, primera autovía con la modalidad de peaje en sombra, deja articulado el Noroeste de la Región y comunicado con la capital de la región y con el corredor mediterráneo.

A todo lo anterior hay que sumar la mejora de las redes arteriales de Murcia y Cartagena y los accesos a Escombreras con vías de gran capacidad.

La última gran actuación realizada, la autopista de peaje AP-7, proporciona continuidad al corredor mediterráneo bordeando el litoral y facilitando el acceso a uno de los principales recursos que dispone esta Región en la franja costera, como son el turístico y el medioambiental.

Finalmente, se han iniciado los trabajos para conectar Murcia con Jumilla y Yecla mediante la nueva autovía A-33. Esta actuación nos unirá con Valencia por el interior.

Disponemos de más de 700 km de autovías y autopistas, lo que nos coloca en 4º lugar por extensión territorial y en 7º por población, en el ranking de las comunidades autónomas. No hay que olvidar el notable esfuerzo realizado en materia de mejora y acondicionamiento de las redes viarias existentes y en actuaciones en materia de seguridad vial, que han contribuido sin duda a la reducción en estos 25 años de más de un 70 % la mortalidad de nuestras carreteras.

Para ilustrar este esfuerzo a continuación se relacionan las actuaciones de mejora acometidas en las carreteras regionales, además de las ya mencionadas en lo relativo a autovías.

### **Actuaciones de mejora en vías de gran capacidad:**

- Variante oeste de Mazarrón
- Ronda transversal de Cartagena
- Accesos al nuevo aeropuerto de la Región de Murcia
- Desdoblamiento de la RM-A5, desde la autovía A-30 a La Alcayna

### **Actuaciones de mejora en vías de Nivel 1:**

- Tercer carril en la RM-415 ( Caravaca a Venta Cavila)
- Variante de Calasparra en la RM-714
- Acondicionamiento de RM-414 tramo Abanilla a acueducto del trasvase
- Acondicionamiento de la RM-424 de Yecla a límite de región, y de la RM-A9 de Abanilla a límite de región

- Acondicionamiento de RM-332, tramo Cartagena - Cuesta Blanca
- Acondicionamiento de RM-332, tramo Avenida de Peroniño
- Acondicionamiento de RM-423, tramo puente sobre Rambla de Balonga
- Variante de Fortuna y Los Baños de Fortuna en la RM-423
- Variante de Roldán en la RM-F12
- Acondicionamiento de la travesía de Yecla en la RM-714
- Acondicionamiento de RM-333, tramo Águilas a Calarreona
- Acondicionamiento de RM-412, tramo Abanilla a RM-423
- Variante de Barranda en la RM-730

### **Actuaciones de mejora en vías de Nivel 2:**

- Variante de Torre Pacheco en la RM-F14
- Variante de Archena en la RM-504
- Unión de la RM-330 y la RM-F2 en Beniel con puente sobre el río Segura
- Acondicionamiento de la RM-515 tramo Mula - Pliego
- Acondicionamiento de la RM-D24 de los Arejos
- Acondicionamiento de la RM-530 tramo Mula a Yechar
- Acondicionamiento de RM-715 tramo RM-510 a límite de región
- Acondicionamiento de RM-411 tramo Fortuna - Fenazar
- Acondicionamiento de la RM-620
- Acondicionamiento de la RM-410, tramo Macisvenda a límite de región
- Acondicionamiento de la RM-603, tramo PPKK 11 a 15
- Acondicionamiento de RM-531, tramo PPKK 0 a 5
- Acondicionamiento de RM-601, tramo PPKK 8 a 11
- Acondicionamiento de RM-423, tramo Baños de Fortuna a RM-412
- Acondicionamiento de RM-410, tramo RM-422 a Macisvenda
- Acondicionamiento de RM-530, tramo Yechar-Archena
- Acondicionamiento de RM-F12, tramo autovía A-30 a Balsicas
- Acondicionamiento de la RM-B37 desde la Autovía del Noroeste a las Torres de Cotillas
- Nuevo puente sobre rambla de Fuente Álamo
- Ensanche de RM-702, tramo PPKK 27 al 30
- Nuevo puente sobre rambla del Mayés en la RM-522
- Acondicionamiento de travesía de Yecla en la RM-426

- Acondicionamiento de RM-601, tramo Valladolides - Fuente Álamo
- Acondicionamiento de RM-715, tramo PPKK 22 a 25
- Acondicionamiento de la RM-C21 hasta el PK 8+484
- Acondicionamiento de RM-510, tramo PPKK 8 a 10

### **Actuaciones de mejora en vías de Nivel 3:**

- Acondicionamiento de la RM-701
- Acondicionamiento de RM-314 tramo Portmán a Atamaría
- Acondicionamiento de RM-702, tramo Barranda a límite de región
- Nuevo acceso sur a Alquerías desde la RM-F50
- Acondicionamiento de la RM-F40, tramo autovía CT-32 a La Unión
- Acondicionamiento de la RM-C12 y RM-C13
- Acondicionamiento de la RM-D22 en PK 2
- Acondicionamiento de la RM-D1, PPKK 1 al 4
- Acondicionamiento de la RM-C1, tramo RM-C2 a Fuente Librilla
- Acondicionamiento de la RM-F41, tramo Avenida de la Estación
- Mejora de la RM-B12
- Nuevo puente sobre el río Argos en la RM-B21
- Ensanche de la RM-B32
- Acondicionamiento de RM-D26
- Acondicionamiento de la RM-F14, tramo travesía de Torre Pacheco
- Acondicionamiento de la RM-C9 , PPKK 9 a 15
- Acondicionamiento de la RM-C1, PPKK 0 a 10
- Acondicionamiento de la RM-D26, Estación de Puerto Lumbreras a RM-620
- Acondicionamiento de RM-404, PPKK 1 a 8
- Acondicionamiento de la RM-D8, PPKK 0 a 8
- Acondicionamiento de RM-B30, PPKK 3 a 7
- Acondicionamiento de la RM-A30, PPKK 0 a 7

### **Principales actuaciones programa de Seguridad Vial:**

En el año 2004 comenzó a estar operativo dentro de la D.G. de Carreteras de la CARM el Programa específico de Seguridad Vial. Desde entonces se han invertido 85 millones de euros en

obras y actuaciones destinadas a la eliminación de Tramos de Concentración de Accidentes, puntos negros y tramos potencialmente peligrosos.

Durante estos últimos 12 años se han realizado más de un centenar de actuaciones de todo tipo y presupuesto, destacando la construcción de glorietas en cruces muy peligrosos, mejoras puntuales de trazado, urbanización y adecuación de márgenes de tramos urbanos, alumbrado de travesías, semaforizaciones, pavimentos antideslizantes, colocación de sistemas de protección de motoristas. Por la importancia de su efectividad a la hora de reducir la siniestralidad se pueden destacar:

- Remodelación del enlace de la autovía A-30 con la RM-F36
- Construcción de glorieta en RM-F36, cruce del Sifón
- Construcción de glorieta en intersección de RM-311 con RM-F35. Cruce de las Cañas
- Construcción de glorieta en intersección RM-F35 y RM-F30. Cruce de la Chatarrería
- Construcción de glorieta en cruce de RM-F35 y RM-F37, Cruce de Venta Valero
- Supresión de accesos directos en la autovía Lorca-Águilas
- Acondicionamiento de trazado de la RM-414 desde Cobatillas a la autovía A-7
- Acondicionamiento de trazado de la RM-552. Accesos a Calasparra.
- Mejora de los enlaces de la autovía de La Manga
- Acondicionamiento de la Travesía de la RM-F35 en Cabezo Beaza en Cartagena
- Alumbrado de la variante de Alquerías, de la carretera Zeneta - Beniel, de la Variante de Los Belones
- Instalación de 85.000 m de sistemas de protección de motoristas en carreteras de toda la región.

Todas estas actuaciones en materia de carreteras han supuesto una inversión importantísima, tal como se refleja en la siguiente tabla desglosada por anualidades:

| AÑO  | OBRA NUEVA (M€) | CONSERVACION (M€) | TOTAL (M€)      |
|------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1996 | sin datos       | sin datos         | sin datos       |
| 1997 | sin datos       | sin datos         | sin datos       |
| 1998 | 15,16           | 8,52              | 23,68           |
| 1999 | 18,82           | 9,03              | 27,85           |
| 2000 | 26,55           | 8,86              | 35,41           |
| 2001 | 35,47           | 10,57             | 46,04           |
| 2002 | 63,12           | 10,21             | 73,33           |
| 2003 | 40,31           | 10,71             | 51,02           |
| 2004 | 41,71           | 12,04             | 53,75           |
| 2005 | 58,71           | 11,06             | 69,77           |
| 2006 | 89,52           | 8,34              | 97,86           |
| 2007 | 124,09          | 18,68             | 142,77          |
| 2008 | 139,58          | 7,65              | 147,23          |
| 2009 | 118,26          | 11,51             | 129,77          |
| 2010 | 110,92          | 6,99              | 117,91          |
| 2011 | 31,75           | 7,52              | 39,27           |
| 2012 | 13,86           | 9,4               | 23,26           |
| 2013 | 11,51           | 11,53             | 23,04           |
| 2014 | 26,67           | 16,44             | 43,11           |
| 2015 | 15,03           | 11,77             | 26,8            |
|      |                 |                   |                 |
|      | <b>981,04</b>   | <b>190,83</b>     | <b>1.171,87</b> |

En materia de obras hidráulicas se ha pasado de tener una cuenca hidrográfica parcialmente regulada a una regulación total. A destacar en este apartado es el Plan de defensa contra las avenidas, con la construcción de multitud de presas y diques de laminación, que ya han demostrado su eficacia ante las tradicionales gotas frías que tanto daño han hecho históricamente.

### PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS DESDE 1990 EN LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA

Se ha pasado de un pequeño porcentaje de depuración a una depuración total de las aguas negras urbanas, con la construcción de depuradoras de lagunaje en un principio y convencionales de última generación en los últimos años. La Región de Murcia cuenta con más de 100 estaciones depuradoras, contado casi todos los municipios con sistemas de depuración terciarios. Además hay que subrayar los importantes avances tecnológicos

introducidos en muchas de ellas como MBR, ósmosis inversa, ultrafiltración o desinfección UV que han hecho de la Región de Murcia un referente mundial que exporta su conocimiento y capacidad de gestión de estas infraestructuras a otros países del mundo.

#### HIDROGRÁFICA DEL SEGURA

| TITULO DE LA OBRA   | INVERSIÓN TOTAL (€) |
|---|---------------------|
| RECRECIMIENTO DE LA PRESA DE PUENTES. NUEVA PRESA   | 44.328.420,02       |
| ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE MURCIA - ESTE  | 32.758.220,72       |
| REDES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS DE RIEGO DESAGUES Y CAMINOS DE LAS ZONAS REGABLES DE LORCA Y VALLE DEL GUADALENTIN, SECTOR VIII, SUBSECTOR I RAMBLA | 31.852.682,68       |
| DEPURACION INTEGRAL Y LA REUTILIZACION DE LAS AGUAS RESIDUALES DEL MAR MENOR SUR  | 30.124.209,48       |
| INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA DE LOS SECTORES III Y IV DE LA ZONA REGABLE DE LORCA VALLE DEL GUADALENTIN.ALHAMA  | 26.689.809,41       |
| PRESA DE LA RAMBLA DEL BOQUERON Y CANAL TRASVASE MULLIDAR - BOQUERON  | 25.379.435,30       |
| SISTEMA DE DEPURACION DEL MAR MENOR NORTE E.D.A.R. Y OBRAS AUXILIARES DE SANEAMIENTO DE LOS ALCAZARES   | 21.771.813,96       |
| PRESA DE JOSE BAUTISTA (ANTES ROMERAL)  | 19.858.036,32       |
| ENCAUZAMIENTO DEL RIO SEGURA ENTRE MURCIA Y BENIEL. TRAMO 2º. MURCIA - LIMITE DE PROVINCIA  | 19.603.479,82       |
| MODERNIZACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS DEL SECTOR VIII DE LAS ZONAS REGABLES DE LORCA Y VALLE DEL GUADALENTIN                            | 18.624.868,83       |
| ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE SAN JAVIER   | 18.417.688,06       |
| MODERNIZACION REGADIOS VEGA MEDIA M.I. ACEQUIA CHURRA LA VIEJA, CARACOL Y ZARAICHE. ALIMENTACION ACEQUIAS PITARQUE Y RAAL NUEVO                     | 16.869.231,34       |
| RECIRCULACION DE CAUDALES Y ACONDICIONAMIENTO DE MOTAS EN EL TRAMO URBANO DE MURCIA   | 15.644.045,14       |
| AMPLIACION DEL SAIH EN LA CUENCA DEL SEGURA (SISTEMA POSTRASVASE TAJO - SEGURA)   | 15.558.188,33       |
| PRESA DE LOS RODEOS   | 13.876.799,65       |
| PRESA DE LA RAMBLA DEL BAYCO U ORTIGOSA   | 12.542.582,46       |
| DOTACION DE LOS RECURSOS DEL TRASVASE TAJO - SEGURA A LOS REGADIOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PLIEGO  | 8.368.719,86        |
| BALSAS Y ELEMENTOS AUXILIARES PARA LA REGULACION DEL CANAL DEL CAMPO DE CARTAGENA   | 8.088.036,43        |
| PRESA DE MORATALLA  | 7.936.807,56        |
| CONDUCCION DE AGUAS RESIDUALES DE LA ZONA SUR DEL MAR MENOR. HIPOLITO RIOSALIDO PEREZ   | 7.158.337,10        |
| INTERCEPTOR DE AGUAS PLUVIALES DEL POLIGONO DEL ENSANCHE EN CARTAGENA   | 6.782.298,82        |
| PUENTE DE LA VICARIA SOBRE EL EMBALSE DE LA FUENSANTA   | 6.601.103,55        |
| DRAGADO DEL EMBALSE DEL AZUD DE OJOS Y ADECUACION AMBIENTAL DE SU ENTORNO   | 6.568.770,64        |
| PRESA DE LA RISCA   | 6.558.065,33        |

Se han realizado innumerables obras de mejora de los regadíos y abastecimientos y se han construido varias desaladoras, como la de Águilas, Valdelentisco en Mazarrón, en San Pedro del Pinatar y en Escombreras que si bien no resuelven el problema del déficit hídrico de la cuenca, pueden aportar unos caudales apreciables para abastecimiento y para el campo en épocas de sequía y ser por tanto un complemento

al trasvase de Tajo. Al incremento de caudales útiles para su uso en regadíos ha contribuido notablemente la reutilización de las aguas depuradas para riego, dando ejemplo del máximo aprovechamiento de los escasos recursos disponibles.

En materia portuaria se ha pasado a un crecimiento espectacular del puerto de Cartagena tanto en su infraestructura como en su tráfico, tanto de mercancías como de viajeros.

La construcción del muelle para cruceros en la dársena de Cartagena, y la terminal de graneles sólidos y líquidos en la dársena de Escombreras han contribuido a la potenciación de la actividad portuaria, estableciendo un punto de partida y destino fundamental para las mercancías dentro del arco mediterráneo.

En materia de ferrocarriles, no se ha avanzado en los primeros años de este período, pero ahora está a punto de culminarse la llegada del AVE a la Región de Murcia, lo que supondrá un cambio drástico en materia de transporte de viajeros, con el aumento del flujo turístico que ello conllevará. En 2015 se ha alcanzado un acuerdo histórico entre la ADIF, la CARM y el ayuntamiento de Murcia para la llegada inmediata del AVE a la ciudad de Murcia en superficie, y el soterramiento en un plan plurianual de cinco años.

De igual manera están en desarrollo dos infraestructuras que resultaran estratégicas para el tráfico de mercancías para la Región como son el corredor Mediterráneo y la futura Zona de Actividades Logísticas de Murcia, que convertirán a la capital de la Región en cooperación con la futura terminal de contenedores de Cartagena en el principal polo logístico del Sureste español.

Así mismo, también se han dado los primeros pasos para continuar con el trazado del AVE hacia Andalucía, cuya comunicación con Almería ya dispone de varios tramos construidos.

La culminación de la variante de Camarillas, no sólo supondrá un sensible ahorro de tiempo de nuestras comunicaciones con Madrid, sino que permitirá a su vez el recrecimiento del embalse del mismo nombre aumentando su capacidad de regulación, y por lo tanto los recursos hídricos disponibles.

En materia aeroportuaria, se ha construido un nuevo aeropuerto que sustituirá al de San Javier y permitirá un notable

incremento del número de pasajeros y sin las limitaciones que impone el compartir la actividad comercial con la militar, como sucede ahora mismo en San Javier. En febrero de 2016 se han tramitado los actos preparatorios para proceder a la inmediata licitación de su explotación.

Finalmente, la tradicional estructura caótica de implantación de las industrias en la Región ha cambiado favoreciendo el desarrollo e implantación del tejido industrial mediante la construcción de polígonos industriales, con todas sus infraestructuras urbanísticas preparadas para acoger a todo tipo de industrias, disponiendo en la actualidad de una apreciable oferta de suelo industrial, de forma ordenada y concentrada.

### Situación actual de las infraestructuras. Análisis de la Inversión Pública en el Sector de la Construcción en el período 2006 - 2014.

#### Infraestructura de Obra Pública

A continuación se analiza la evolución de la inversión en obra pública en la región de Murcia en los últimos 9 años.



Como muestra la serie histórica, desde el máximo del año 2007 en el que se invirtieron más de 1.200 Millones de Euros en la región, ha habido una drástica disminución hasta el mínimo de 112 Millones de Euros en el año 2012, lo que supone una disminución del 90% desde el máximo de 2007.

La siguiente serie muestra la inversión en Obra Pública como % del PIB de la Región. Como se puede apreciar en los datos, el máximo se produce en el año 2007 con un 4,54% sobre PIB. El mínimo se produce en el año 2012, con un 0,42% sobre el PIB. El promedio de la serie histórica mostrada es de un 2,21% sobre PIB.

| LICITACION PUBLICA CONSTRUCCION | 2006             | 2007             | 2008           | 2009           | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           |
|---------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Servicios Centrales             | 58.241           | 312.594          | 516.478        | 15.639         | 30.665         | 26.775         | 23.078         | 4.947          | 103.809        |
| Organismos Autónomos            | 38.928           | 10.347           | 9.100          | 12.056         | 11.622         | 33.657         | 6.876          | 66.682         | 72.852         |
| Seguridad Social                | 770              |                  |                | 399            |                |                |                |                |                |
| Sociedades y Entes Públicos     | 458.060          | 340.767          | 22.932         | 16.543         | 44.551         | 4.752          | 2.871          | 2.227          | 120.389        |
| Administración Autonómica       | 240.486          | 333.094          | 204.902        | 314.102        | 122.096        | 57.947         | 41.604         | 94.431         | 100.758        |
| Administración Local            | 326.247          | 272.781          | 235.524        | 424.241        | 215.473        | 34.597         | 37.759         | 18.050         | 28.293         |
| <b>TOTAL (000 EUROS)</b>        | <b>1.122.732</b> | <b>1.269.585</b> | <b>988.936</b> | <b>782.980</b> | <b>424.407</b> | <b>157.728</b> | <b>112.188</b> | <b>186.337</b> | <b>426.101</b> |

El parámetro estándar, a nivel internacional, de inversión en obra pública para poder mantener la competitividad de los territorios es de un 3,5%. Si bien la gráfica muestra una recuperación de la inversión en los dos últimos años, la situación actual dista de ser la óptima (1,57% frente a un 3,5%) además de haber sufrido unos años, desde 2010, de descenso considerable en la inversión, que sería conveniente recuperar.

|                                     | 2006      | 2007      | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| (000 EUROS)                         | 1.122.732 | 1.269.585 | 988.936 | 782.980 | 424.407 | 157.728 | 112.188 | 186.337 | 426.101 |
| PIB Región de Murcia (MM EUROS)     | 25.937    | 27.990    | 29.137  | 27.797  | 27.984  | 27.418  | 26.995  | 26.875  | 27.122  |
| Inversión en Obra Pública sobre PIB | 4,33%     | 4,54%     | 3,39%   | 2,82%   | 1,52%   | 0,58%   | 0,42%   | 0,69%   | 1,57%   |

Inversión en obra pública como % sobre el PIB regional

#### Infraestructuras energéticas

Como se ha señalado antes, el marco de la política energética nacional va a condicionar fuertemente las posibilidades de contribución de las infraestructuras energéticas al impulso del sector de la construcción, pero no por ello debe obviarse su consideración, toda vez que la disponibilidad de servicios energéticos está supeditada a la disponibilidad de unas infraestructuras que tienen un largo período de maduración desde que se detecta la necesidad hasta su puesta en funcionamiento.

El crecimiento de las infraestructuras energéticas en el pasado reciente ha estado impulsado por el incremento de la demanda energética que además ha ido acompañado de

un notable aumento de la capacidad de generación eléctrica. Otro aspecto significativo en el caso del sector eléctrico se encuentra en el hecho del creciente peso de la generación basada en energías renovables, caracterizadas por su mayor dispersión geográfica, lo que obliga a prestar más atención a la ampliación de las redes de transporte y distribución.

En cuanto al sector gasista hay que decir que las actuaciones llevadas cabo se han desarrollado en el marco de lo previsto en el Plan de Gasificación de la Región de Murcia, a través del Convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma y la empresa distribuidora Gas Energía Distribución Murcia, S.A. (actualmente Redexis Gas).

Conforme a este escenario, la inversión en infraestructuras energéticas en la Región de Murcia ha tenido altas tasas de crecimiento en los últimos 20 años, lo que ha permitido que la Región de Murcia cuente en la actualidad con un sólido sector energético. Sin embargo, ello no obsta a que debe continuarse el esfuerzo para mejorar su eficiencia y competitividad.

Como síntesis del estado actual de las infraestructuras energéticas a continuación se recogen los datos más significativos en materia de infraestructuras energéticas:

### **Subsector eléctrico**

#### Instalaciones de Producción de Energía Eléctrica

La potencia eléctrica instalada la Región de Murcia es de 4.902,2 MW, con la tipología de Centrales eléctricas que se detalla en la Tabla 1 (Potencia eléctrica instalada en las centrales eléctricas en la Región de Murcia).

#### Instalaciones de Transporte de Energía Eléctrica.

La red de transporte de energía eléctrica en la Región de Murcia, la constituyen las líneas aéreas de alta tensión de

400 y 220 kV y las subestaciones eléctricas transformadoras propiedad de Red Eléctrica de España, SAU (empresa gestora de la red de transporte).

Las líneas de transporte existentes en el año 2013 tienen una longitud total de 813,37 Km, de los cuales 707,99 Km son de 400 kV y 105,38 Km de 220 kV

En la tabla 2 (Relación de estaciones y subestaciones transformadoras de transporte de energía eléctrica en la región de murcia en 2013) se relacionan todas las estaciones y subestaciones de transporte de energía eléctrica existente en 2013 en la Región de Murcia en función de la tensión de entrada y salida y la potencia instalada.

#### Instalaciones de Distribución de Energía Eléctrica

La red de distribución de energía eléctrica en la Región de Murcia la constituyen las líneas aéreas de alta tensión y las subestaciones transformadoras de tensión inferior a 220 kV.

Las líneas de distribución existentes en 2013 para tensiones de 132 y 66 kV, ascienden a una longitud de 1.067,32 Km y 531,53 Km, respectivamente, siendo todas ellas propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU.

### **Subsector gas natural**

Hasta 2012 el desarrollo de la infraestructura de distribución de gas natural en la Región de Murcia abarca los municipios que se indican en la tabla 3 (Relación de municipios abastecidos de gas natural por tipología de abastecimiento y empresa distribuidora en el año 2011).

Con posterioridad se ha culminado la construcción del gasoducto de transporte secundario Moratalla-Mula, que se abastece desde el gasoducto de la red básica Almería-Chinchilla a su paso por Moratalla

TABLA 1.  
POTENCIA ELÉCTRICA INSTALADA EN LAS CENTRALES ELÉCTRICAS EN LA REGIÓN DE MURCIA

| RÉGIMEN                                   | TIPOLOGÍA         |                  | POTENCIA INSTALADA   |                  | TOTAL            |              |      |
|---|-------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------|------|
|   |                   |                  | KW                   | %                | KW               | %            |      |
| Ordinario                                 | Térmica           |                  | 3.869.070            | 99,36            | 3.869.070        | 78,92        |      |
|   | Hidráulica        |                  | 25.068               | 0,64             | 25.068           | 0,51         |      |
|   | <b>Total R.O.</b> |                  | <b>3.894.138</b>     | <b>100</b>       | <b>3.894.138</b> | <b>79,88</b> |      |
| Especial                                  | Autoproductores   | Cogeneración     | 249.923              | 25,53            | 249.923          | 5,09         |      |
|   | EE.RR.            | Hidráulica       | 16.027               | 1,64             | 16.027           | 0,33         |      |
|   |                   | Eólica           | 261.910              | 26,75            | 261.910          | 5,34         |      |
|   |                   | E.               | Fotovoltaica         | 424.911          | 43,41            | 424.911      | 8,67 |
|   |                   |                  | Solar Termoelectrica | 31.400           | 3,21             | 31.400       | 0,64 |
|   |                   | Biogás           | 7.525                | 0,60             | 7.525            | 0,15         |      |
|   |                   | Residuos y otros | 16.380               | 1,67             | 16.380           | 0,33         |      |
| <b>Total R.E.</b>                         |                   | <b>1.008.076</b> | <b>100</b>           | <b>1.008.076</b> | <b>20,57</b>     |              |      |
| <b>TOTAL POTENCIA ELECTRICA INSTALADA</b> |                   |                  |                      |                  | <b>4.902.214</b> | <b>100</b>   |      |

TABLA 2.  
RELACIÓN DE ESTACIONES Y SUBESTACIONES TRANSFORMADORAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN LA REGIÓN DE MURCIA EN 2013

| DENOMINACION                    | TENSIONES ENTRADA/SALIDA KV. | POTENCIA INSTALADA MVA |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| CT Escombreras 400 kV           | 400/400                      | --                     |
| SE Nueva Escombreras 400 kV     | 400/400                      | --                     |
| ST Fausita 400 kV               | 400/220                      | 2x600                  |
| ST Fausita 220 kV               | 220/220                      | --                     |
| SE Asomada                      | 400/400                      | --                     |
| SE Hoya Morena                  | 220/220                      | --                     |
| SE San Pedro del Pinatar 220 kV | 220/220                      | --                     |
| ST El Palmar 400 kV             | 400/220                      | 2x600                  |
| SE El Palmar 220 kV             | 400/220                      | --                     |
| SE Totana 400 kV                | 400/400                      | --                     |
| SE Peñarubia 400 kV             | 400/400                      | --                     |
| SE Carril 400 kV                | 400/400                      | --                     |
| SE Balsicas 220 kV              | 220/220                      | --                     |

TABLA 3  
RELACIÓN DE MUNICIPIOS ABASTECIDOS DE GAS NATURAL POR TIPOLOGÍA DE ABASTECIMIENTO Y EMPRESA DISTRIBUIDORA EN EL AÑO 2011

| Municipio  | Abastecimiento         | Uso                               | Empresa distribuidora                 |
|--|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Murcia, Cartagena, Molina de Segura, Alcantarilla, Santomera, Alguazas, Ceutí, Lorquí, Torres de Cotillas, Lorca, Alhama, Torre Pacheco, Fuente Lamo y San Pedro del Pinatar | Gasoducto              | Industrial, Doméstico y Comercial | Gas Energía Distribución Murcia, S.A. |
| Alasparra, Bullas, Mula, Yecla, Jumilla, Caravaca.   | Planta Satélite de GNL | Industrial, Doméstico y Comercial | Gas Energía Distribución Murcia, S.A. |

## II. OBJETIVOS.

### II.A. IDENTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS. JUSTIFICACIÓN Y VALORACIÓN.

En la Región de Murcia, al igual que en otras regiones, podemos identificar tres tipos de infraestructuras que tradicionalmente han supuesto las inversiones realizadas en obra pública por las distintas administraciones implicadas, a saber: las infraestructuras de transporte, las infraestructuras hidráulicas y las infraestructuras marítimas.

Las administraciones responsables de las mismas están modificando las estrategias hasta ahora seguidas en relación al análisis de los posibles escenarios futuros, ya que la situación socioeconómica actual implica que tanto en dichas estrategias como en los objetivos planteados a futuro, se debe garantizar la viabilidad ambiental y económica de las actuaciones a acometer y todo ello en un marco de estabilidad presupuestaria y activando los procesos de la Participación Público Privada en la financiación de las infraestructuras.

De tal manera que ello es así porque las administraciones AGE (Ministerio de Fomento, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Agua) y Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ven sus respectivas planificaciones enmarcadas en los principios que emanan de las Directivas Europeas, en las que el concepto de sostenibilidad (medioambiental, económica, financiera, etc.) ocupa un lugar relevante.

Cuestión distinta es la consideración de la inversión en infraestructuras de reposición, así como las políticas públicas de conservación y mantenimiento que son objeto de análisis en otro capítulo de este documento, y que devienen como muy necesarias al objeto de realizar una adecuada gestión de los activos que constituyen el amplio parque de infraestructuras existentes en la región de Murcia, patrimonio de todos.

#### Infraestructuras de transporte.

Particularmente en lo relativo al transporte, el Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda 2012-2024 (PITVI) ha

definido, a nivel de la Administración General del Estado, los escenarios denominados escenario tendencial y el escenario que define como medioambiental.

Como ya se ha indicado el PITVI realiza la selección de inversiones a realizar, dentro de un análisis multivariado que al menos contempla los escenarios básicos indicados: el primero, denominado tendencial, que supondría una continuidad en las tendencias en las demandas de transporte asociadas a los usuarios de las infraestructuras y en las políticas públicas que las determinan; el segundo, denominado medioambiental, pretendería optimizar el comportamiento sostenible del sistema, sin comprometer su eficiencia funcional.

A partir de ellos se establece un tercer escenario: el Escenario 2015-2020 como un proceso de aproximación progresiva y realista hacia el marco socioeconómico y medioambiental futuro que se prevé a partir de una situación inicial (2015) en la que dada la situación socioeconómica, no se pueden acometer una evolución meramente tendencial, tanto de las demandas de nuevas infraestructuras, como de las políticas públicas.

Estas estrategias permitirán finalmente alcanzar los objetivos que dicha planificación contempla, que podemos resumir en:

- **Mejorar la eficiencia del sistema**, en términos de calidad de los servicios efectivamente prestados y atender las necesidades de movilidad de las personas y los flujos de mercancías en condiciones de capacidad, calidad y seguridad adecuadas y proporcionadas a las características de esos flujos.
- **Fortalecer la cohesión social y territorial**. Asegurando unas condiciones de accesibilidad equitativas al conjunto del territorio, y evitando transferencias regresivas de renta entre los potenciales usuarios.
- **Contribuir a la sostenibilidad general del sistema** mediante el cumplimiento de los compromisos con la normativa europea en materia ambiental, en particular en cuanto a las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).

- **Impulsar el desarrollo económico y la competitividad.** Para lo que, entre otras cuestiones, se potenciará el papel de las áreas urbanas y metropolitanas, fomentando el desarrollo de los programas de I+D+i y los avances tecnológicos aplicados a la gestión y explotación de infraestructuras y servicios de transporte (Horizonte 2020).

Objetivos que justifican la relación de actuaciones que relativas a la Región de Murcia se indican a continuación, programadas para los distintos horizontes que se indican.

### Carreteras (Ministerio de Fomento, CARM)

Ministerio de Fomento.

Las principales actuaciones previstas del Ministerio de Fomento para la Región de Murcia son las siguientes:

- Arco Norte de Murcia
- Arco Noroeste de Murcia
- Autovía A-33. Tramo Yecla- Caudete
- Tercer Carril en A-7
- Tercer carril en A-30
- Autovía de la Vega Baja
- Terminación de la Autovía A-33. Tramo Jumilla - Yecla
- Terminación de la Autovía del Reguerón
- Autovía Zeneta- Santomera (Convenio con CARM)

Las inversiones previstas por la Demarcación de Carreteras del Estado contempladas en el convenio de actuación de 2006 son:

| ACTUACION                            | LONGITUD (km) | PRESUPUESTO (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE         |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| Autovía A33. Jumilla- Yecla          | 22.65         | 96.10                           | Finalización 2017 |
| Murcia. Autovía Reguerón MU-30       | 16.4          | 240.39                          | Finalización 2020 |
| Murcia. Arco Norte                   | 15.8          | 168.16                          | Corto plazo       |
| A-7. Tercer carril Murcia Alhama     | 23.3          | 84.30                           | Largo Plazo       |
| A-7. Tercer carril Orihuela- Murcia  | 16            | 87.10                           | Largo plazo       |
| A-30. Tercer carril Murcia - Albuñón | 25            | 70.10                           | Medio Plazo       |
| A-30. Tercer carril Blanca - Archena | 9.5           | 25.18                           | Largo plazo       |

Donde podríamos asimilar los horizontes, a corto, medio y largo plazo con obras finalizadas en 2020, 2025 y 2030 respectivamente.

Dirección General de Carreteras. CARM.

La planificación de actuaciones en carreteras de la CARM en los próximos 12 años es la siguiente:

### AMPLIACION DE LA RED DE ALTA CAPACIDAD

- Desdoblamiento de RM-332 entre Mazarrón y Puerto de Mazarrón
- Desdoblamiento de RM-554 entre la A-30 y Archena
- Desdoblamiento de RM-F14 entre la A-30 y Torre Pacheco
- Autovía Zeneta - Santomera
- Autovía Caravaca - Venta del Olivo
- Autovía Lorca - Caravaca

### MEJORA DE LA RED DE SEGUNDO NIVEL

- Ensanche y mejora de la ctra. RM-532 (Cieza a autovía del noroeste)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM 531 ( Alguazas - Campos del Rio)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM-C9 ( rambla del muerto- Zarzadilla de Totana)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM-C5 ( Casas Nuevas a Zarzadilla de Totana)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM-515 (Totana-Pliego)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM-333 ( Águilas a límite de región)

### MEJORA DE LA RED DE TERCER NIVEL

- Ensanche y mejora de la ctra. RM-C1 (Alcantarilla-Barqueros-Fuente Librilla)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM-404 (Yecla a Fuente Álamo de Albacete)
- Ensanche y mejora de la RM-320 (Escombreras – ctra. de Portmán)
- Ensanche y mejora de la ctra. RM-F13 (El Garruchal – Autovía RM-19)
- RM-A15 (Jumilla –el Carche)

- RM-B21 (Cehegín – Pol. Industrial)
- RM-A10 (de A-33 a la Zarza)
- RM-A22 (de la RM-402 a la N-340 por Hoya del Campo)
- RM-C8 (Totana – Carivete)

### Ferrocarril (RENFE y ADIF)

Los grandes proyectos previstos en este campo son:

- AVE a Murcia, Cartagena y Lorca
- Variantes de Alcantarilla y Camarillas
- Corredor Mediterráneo

Además existen otros proyectos menores que podrían realizarse a corto o medio plazo, tales como:

- Construcción del triángulo en el Reguerón que permitirá el paso de trenes procedentes de Cartagena hacia Alicante-Barcelona y viceversa, sin tener que hacer el retroceso actual hacia Murcia (0,5 mill €)
- Construcción de la doble vía de Alcantarilla a Lorca (400 mill €)
- Ampliación de la terminal de mercancías de Nonduermas y su intermodalidad (10 mill €)
- Ampliación de Apartaderos de mercancías en Escombreras con participación privada de Repsol, CLH, etc. (8 mil €)
- Construcción de un Puerto seco en Cieza o Blanca, como habían demandado algunos empresarios (6x mill €)
- Puesta en valor de los Talleres de Mantenimiento de Renfe en Aguilas, para la creación de puestos de trabajo (0,25 mill €)
- Estudio de la viabilidad de la explotación de la línea de Lorca a Aguilas (60.000 €)
- )Potenciación turística de la vía verde de Murcia a Caravaca (150.000 €)
- Ubicación en Murcia capital de un lugar para el Museo Ferroviario (Cuartel de Artillería, Cárcel Vieja, etc.) (100.000 €)
- Estudio del enlace de la estación de Murcia del Carmen con el futuro aeropuerto de Corvera (90.000 €)
- Estudio de viabilidad de la apertura parcial de la antigua línea de Lorca a Baza, para la exportación de mercancías (50.000 €)

### Puertos (Autoridad Portuaria de Cartagena)

La principal inversión a realizar por la Autoridad Portuaria de Cartagena es el la nueva dársena del Gorguel, por un importe de 524 MM Euros, y la variante de Camarillas mediante el fondo de accesibilidad Terrestre, por un importe de 37 MM Euros. Junto con otras inversiones menores hacen un total de inversiones de 597 MM Euros, clasificado de la siguiente forma:

| ACTUACION           | ADMINISTRACION | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|---------------------|----------------|-------------------------------|-------------|
| Inversiones varias  | APC            | 36,0                          | Corto plazo |
| Variante Camarillas | APC            | 37,0                          | Corto plazo |
| Dársena Gorguel     | APC            | 524,0                         | Medio Plazo |
| <b>TOTAL</b>        | <b>APC</b>     | <b>597,0</b>                  |             |

### Centros Logísticos (Participación Público Privada)

Actuaciones previstas en centros logísticos:

- ZAL de Murcia
- ZAL de Cartagena
- Complejo Industrial Agroalimentario Med-Food

### Infraestructuras hidráulicas.

De manera análoga, las infraestructuras hidráulicas a realizar por las distintas administraciones implicadas se concretan en gran medida en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Segura, que tiene como directriz principal los objetivos que la ley de aguas plantea para la planificación hidrológica, básicamente:

- el buen estado de las masas de agua
- la adecuada satisfacción de las demandas, y todo ello acorde con lo indicado en:
  - la Directiva 2000/60/CE por la que se establece el marco comunitario de la actuación en el ámbito de la política de aguas,
  - la Directiva 2006/118/CE, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro y
  - la Directiva 2007/60/CE relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

No procede reseñar la totalidad de las actuaciones previstas en el citado Plan, sino que se ha realizado una desagregación de aquellos conceptos que se consideran relevantes, bien por la minimización de riesgos que suponen en relación a la afección que bienes y personas tienen frente a fenómenos hidrológicos extremos (inundaciones y sequías), incremento de garantía en la disponibilidad de los recursos hídricos tanto para abastecimiento como regadío y por último las actuaciones que de saneamiento y depuración, que si bien en primera instancia contribuyen a una mejora medioambiental del medio receptor hídrico, a su vez incrementa la disponibilidad de los recursos hídricos a diferentes usuarios, fundamentalmente de riego, mediante la reutilización directa o indirecta.

Esto último ha permitido que casi la totalidad de las aguas urbanas e industriales de la región de Murcia tengan un adecuado tratamiento de depuración, que las hacen aptas para diferentes usos, si bien procede acometer las ampliaciones de la capacidad de tratamiento, así como la extensión a la mayoría de ellas de los tratamientos terciarios.

Y por último cabe reseñar la importante labor de modernización de regadíos acometida que han posibilitado unos ahorros notables en los consumos.

No podemos olvidar y debemos reseñar expresamente que pese a todos estos esfuerzos, en la cuenca del Segura, se sigue constatando un déficit hídrico cifrado para esta última en 400 hm<sup>3</sup>, que continua pendiente de solventar y que deberá ser en el nuevo Plan Hidrológico Nacional, donde se determinen los orígenes del recurso y las nuevas infraestructuras hidráulicas precisas que consigan solventar el mencionado déficit. Cuestión esta trascendental para la región de Murcia. Es por todo ello que se refleja a continuación las principales actuaciones a acometer en los distintos horizontes de planificación contemplados.

#### Defensa y regulación. (CHS y DGA)

Aunque en la cuenca del Segura del Segura se han ejecutado

importantes y numerosas actuaciones de esta naturaleza, que son bien conocidas, aún quedan por acometer algunas de ellas en relación a obras de defensa no ya en cauces principales sino en ramblas, que cuando se presenta el fenómeno de la "gota fría" producen numerosas y cuantiosas pérdidas incluidas las de vidas humanas (Riada de San Wenceslao. Septiembre de 2012). Igualmente aunque se encuentra ampliamente regulada, fundamentalmente en los embalses de cabecera queda pendiente de acometer el recrecimiento de la presa de Camarillas, que dotaría de mayor regulación al sistema dependiente del río Mundo, a la vez que mejoraría la laminación de las aportaciones extraordinarias que este pudiera generar.

| ACTUACION               | ADMINISTRACION       | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|
| Defensa contra avenidas | CHS                  | 60.00                         | Corto plazo |
|                         | CHS                  | 0.45                          | Medio Plazo |
|                         | CHS                  | 47.00                         | Largo plazo |
|                         | DGA                  | 6.00                          | Corto plazo |
|                         | DGA                  | 48.42                         | Medio Plazo |
|                         | DGA                  | 202.98                        | Largo plazo |
|                         | Administración Local | 1.00                          | Largo plazo |
| Regulación              | CHS                  | 2.30                          | Corto plazo |
| <b>TOTAL</b>            |                      | <b>253.28</b>                 |             |

Fundamentalmente las actuaciones indicadas comprenden: Presas de la Rambla de Nogalte y Béjar, Presa de laminación de Torrecilla, Presas de la Rambla de Lébor, Encauzamiento de la rambla de Biznaga y acondicionamiento de sus efluentes, Presa de laminación de La Rambla de Las Moreras-Casas de Torrecilla, Presa de laminación de Puntarrón, Recrecimiento de la presa de Valdeinfierno, Presas de la Rambla Salada, Presas de la Rambla del Garruchal, Presa de laminación de El Estrecho, Recreido del embalse de Camarillas.

#### Regadíos (CHS, DGA, SEIASA y ACUAMED)

En relación a la modernización de regadíos y aumento de la red de distribución de agua de las plantas desaladoras, también se contemplan actuaciones a acometer por distintas

administraciones que pasamos a reseñar:

| ACTUACION    | ADMINISTRACION | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|--------------|----------------|-------------------------------|-------------|
| Regadíos     | ACUAMED        | 33.20                         | Corto plazo |
|              | CHS            | 20.00                         | Corto plazo |
|              | SEIASA         | 46.00                         | Corto plazo |
|              | DGA -MAGRAMA   | 7.00                          | Medio plazo |
|              | DGA -MAGRAMA   | 0.36                          | Corto plazo |
| <b>TOTAL</b> |                | <b>86.66</b>                  |             |

### Abastecimientos (MCT, CARM y Admón. Local)

Las actuaciones previstas en este apartado fundamentalmente se corresponden con las acometidas por la mancomunidad de los Canales del Taibilla (MCT), organismo de la Administración General del Estado que suministra en red primaria al sureste español, atendiendo a casi la totalidad de los municipios de la Región de Murcia.

| ACTUACION      | ADMINISTRACION | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|----------------|----------------|-------------------------------|-------------|
| Abastecimiento | ACUAMED        | 12.46                         | Medio plazo |
|                | CHS            | 0.90                          | Largo plazo |
|                | MCT            | 44.88                         | Corto plazo |
| <b>TOTAL</b>   |                | <b>58.14</b>                  |             |

Entre las actuaciones de la MCT cabría destacar el suministro de recursos al Altiplano desde la infraestructura de la MCT y mejora de la garantía de los municipios exclusivamente atendidos por el Canal del Taibilla.

### Saneamiento y Depuración (CHS, DGA y CARM)

Aun siendo cuantiosas las inversiones hasta ahora indicadas, es el capítulo de saneamiento y depuración donde la programación que incluye el plan hidrológico de la cuenca del Segura presenta unas cantidades mayores, toda vez que los compromisos derivados de la implantación de la Directiva

marco del Agua, implican “tolerancia cero con los vertidos”.

Asimismo y dado el reparto competencial se indican a continuación las inversiones correspondientes a actuaciones de las distintas administraciones implicadas.

| ACTUACION                | ADMINISTRACION | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|--------------------------|----------------|-------------------------------|-------------|
| Saneamiento y depuración | Ayuntamientos  | 0.27                          | Corto plazo |
|                          | CHS            | 7.12                          | Medio plazo |
|                          | DGA -MAGRAMA   | 74.84                         | Corto plazo |
|                          | DGA -MAGRAMA   | 95.97                         | Medio plazo |
|                          | DGA -CARM      | 176.75                        | Corto plazo |
|                          | DGA -CARM      | 185.37                        | Medio plazo |
|                          | DGA -CARM      | 205.37                        | Largo plazo |
| <b>TOTAL</b>             |                | <b>745.69</b>                 |             |

Las actuaciones a realizar comprenden la realización de tanques de tormentas en zonas urbanas y el aumento del nivel de depuración de aguas residuales.

El resumen de las actuaciones inicialmente previstas en el Plan Hidrológico de la cuenca del Segura resulta ser para los distintos horizontes:

- 251.86 MM € Corto plazo
- 288.46 MM € Medio plazo
- 205.37 MM € Largo plazo

### Infraestructuras marítimas.

Puertos e instalaciones náuticas deportivas (DGSCyM, CARM)

La información correspondiente a la inversión prevista por la Consejería de Obras Publicas y que será principalmente el resultado de proyectos de Participación Publica Privada a través de los concesionarios de las citadas instalaciones se caracteriza de un lado por actuaciones de nueva ejecución singulares y determinantes para la región de Murcia como son el Puerto deportivo de Portman, así como el puerto deportivo

de Isla Plana, y de otro lado un conjunto de actuaciones en puertos deportivos existentes que precisan de actuaciones urgentes para poder prestar el servicio adecuado al sector turístico que radica en el entorno del Mar Menor.

Dichas actuaciones se pueden resumir en:

| ACTUACION  | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|--|-------------------------------|-------------|
| Dársena deportiva Lo Pagan                             | 1.0                           | Corto plazo |
| Instalación náutico deportiva de Santiago de la Ribera | 1.7                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo Los Alcázares                         | 0.5                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo Los Urrutias                          | 1.3                           | Medio plazo |
| Puerto deportivo Los Nietos                            | 0.8                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo Islas Menores                         | 0.7                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo Mar de Cristal                        | 1.3                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo La Isleta                             | 1.6                           | Corto plazo |
| Instalación náutico deportiva dos Mares                | 0.7                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo Tomas Maestre                         | 8.0                           | Medio plazo |
| Dársena deportiva de Cabo de Palos                     | 2.7                           | Medio plazo |
| Puerto deportivo de Portman                            | 48.3                          | Medio plazo |
| Puerto deportivo de Isla Plana                         | 35.0                          | Largo plazo |
| Puerto deportivo de Mazarrón                           | 0.9                           | Corto plazo |
| Puerto deportivo de Águilas                            | 0.4                           | Corto plazo |
| Dársena deportiva de Águilas                           | 10.0                          | Largo plazo |
| <b>Total</b>   | <b>114.9</b>                  |             |

#### Mar Menor (AGE, CARM y Ayuntamientos)

Hay que señalar que en el año 2015 la CARM a través de la coordinación de la Consejería de Fomento e Infraestructuras ha iniciado la redacción de la Estrategia de Gestión Integrada del Mar Menor. Este documento será la hoja de ruta de la Inversión Territorial Integrada del Mar Menor que la Unión Europea ha autorizado a la Región de Murcia y que cuenta en la actualidad ya con 45 M€ ampliables mediante la asignación preferente de fondos europeos. La estrategia planteará primero medidas de recuperación ambiental con el desarrollo de una red de hasta 21 tanques de tormentas para evitar las escorrentías urbanas como el Plan de Vertidos 0 para eliminar los excesivos aportes a través de las ramblas a la laguna salada.

Por otro lado se articularán medidas de puesta en valor de la laguna. Para este apartado se prevé el desarrollo de pantalanes tradicionales, transporte marítimo o carriles-bici y paseos en el perímetro de la laguna. En este sentido, uno de los primeros planes puesto en marcha ha sido el Plan Estratégico de La Manga que prevé una inversión de 18,75 M€ cofinanciados con fondos europeos, que permita mediante la inversión en infraestructuras desestacionalizar la oferta turística.

Para ello se pondrán en marcha a corto plazo medidas como el dar continuidad a los paseos marítimos y los carriles bici existentes mediante los llamados paseos conectores. Aún así, en cuanto a los paseos marítimos se refiere la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene prevista la ejecución de diversos tramos en La Manga del Mar Menor, a saber:

- Tramo II: desde la Gola de Marchamalo hasta el límite del término municipal de San Javier (Aprox. 1.900 m).
- Tramo III: Desde el límite del T.M de San Javier hasta urbanización Villas del mediterráneo en la playa de Bellavista (Aprox. 2.660 m).
- Tramo IV: Desde la urbanización Villas del mediterráneo hasta urbanización Villa Morena en la Playa del Pedrucho (Aprox. 2.530 m).
- Tramo V: desde urbanización Villa Morena hasta la playa del Estacio (Aprox. 2.590 m).

Las inversiones previstas en el medio plazo, incluyendo las expropiaciones necesarias a realizar son:

| ACTUACION                | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE   |
|--------------------------|-------------------------------|-------------|
| Paseo Marítimo Tramo II  | 14.6                          | Medio Plazo |
| Paseo Marítimo Tramo III | 12.3                          | Medio Plazo |
| Paseo Marítimo Tramo IV  | 12.7                          | Medio Plazo |
| Paseo Marítimo Tramo V   | 13.4                          | Medio Plazo |
| <b>TOTAL</b>             | <b>53.0</b>                   |             |

### Defensa de Costas (DGSCyM)

Por parte de la Demarcación de Costas, las principales actuaciones son la Regeneración Ambiental de la Bahía de Portmán y la regeneración y defensa de la Playa de la Llana.

| ACTUACION        | INVERSION (10 <sup>6</sup> €) | HORIZONTE |
|------------------|-------------------------------|-----------|
| Bahía de Portmán | 33                            | Inminente |

### Infraestructuras energéticas

Conforme a la planificación de infraestructuras que contempla el Ministerio de Industria hasta 2020, las posibles actuaciones en el horizonte 2020 para ampliación de la redes de transporte de energía eléctrica y gas son las siguientes:

#### Infraestructuras eléctricas

Las actuaciones están dirigidas tanto para garantizar el suministro (Apoyo a Distribución) como para el apoyo al desarrollo del Tren de Alta Velocidad y la integración de las energías renovables en la red (Evacuación de Generación), y corresponderán a Red Eléctrica de España, S.A.:

Líneas:

- FAUSITA-BALSICAS 220 KV
- BALSICAS-CAMPOAMOR 220 KV
- MURCIA-EL PALMAR Nuevo Cable

Subestaciones\_

- MURCIA Nueva subestación 220 KV
- TOTANA Ampliación subestación 400 KV
- BALSICAS Ampliación subestación 220 KV
- TOTANA Ampliación subestación 400 KV
- EL PALMAR Ampliación subestación 400 KV
- CARRIL Ampliación subestación 400 KV

### Infraestructuras gasistas

En este caso la finalidad de las actuaciones es la ampliación de la red de distribución de gas natural en el territorio regional por parte de Redexis Gas, S.A.

- Gasoducto de Transporte Secundario a Lorca-Puerto Lumbreras-Águilas
- Gasoducto de Transporte Secundario a Mazarrón
- Gasoducto de Transporte Secundario a Yecla-Jumilla
- Gasoducto de Transporte Secundario Ramal a Cieza
- Gasoducto de Transporte Secundario Semianillo Oeste Murcia

### II.B. OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y ACTUACIONES A REALIZAR DE CARÁCTER SECUNDARIO

Podemos considerar que los niveles básicos de las redes principales de los diversos sistemas de infraestructuras (comunicaciones, saneamiento y depuración, energéticas, eléctricas etc.) de la Región tienen un alto grado de desarrollo así como un aceptable nivel de mantenimiento y conservación.

A partir de ese punto, es cuestión fundamental para que dicho desarrollo se vea optimizado, la ejecución de los entramados de primer, segundo y tercer orden que complementen y cierren dichas redes.

La realización de dichas actuaciones genera diversas ventajas respecto a la realización de "macro infraestructuras"; fundamentalmente por el reparto de las inversiones en obras y actuaciones no tan costosas en cuanto a su importe, distribuyendo mejor entre grandes empresas y pymes el presupuesto destinado a la mejora de las infraestructuras. Por todo lo anterior se propone:

En el apartado de las Infraestructuras de Comunicación Terrestre:

- Acondicionamiento y mejora de las redes viarias existentes: No se debe olvidar, la mejora de las redes secundarias y redes locales que completan el entramado viario regional, facilitando la accesibilidad por todo el territorio. Su mejora y acondicionamiento, por tramos de presupuesto no elevado, para la adopción de características geométricas, y de firme

acorde con las condiciones actuales del tráfico, no sólo favorecerá la implantación de actividad económica y la movilidad en general, sino que contribuirá a la mejora de las condiciones de seguridad vial.

-Actuaciones de mejora de la seguridad vial mediante eliminación de tramos de concentración de accidentes.

Son actuaciones de coste no muy elevado que son tan necesarias como las grandes infraestructuras. La mejora puntual de la red viaria, la mejora del equipamiento y señalización de las carreteras con el objeto de la reducción de la siniestralidad detectada y analizada a través de los Planes de Seguridad Vial, debe ser un objetivo prioritario de cualquier gestor de carreteras.

-Transformación y mejora de caminos de servicio:

Se proponer la cesión a los Organismos Gestores de Carreteras de los principales caminos de servicio de distintas Administraciones y Comunidades de Regantes, que son utilizados por una gran colectividad, para su adecuación, ensanche y mejora para que formen parte de las redes viarias existentes, completando la red en aquellas zonas donde existen ciertas carencias de redes viales seguras y debidamente gestionadas.

-Adaptación de caminos rurales para la densificación de la red de "carriles bici":

Además, otra parte de esos caminos, los no susceptibles de grandes mejoras, se deberían utilizar como "estructura base" para la densificación de los "CARRILES BICI", de tal forma que los practicantes de dicho deporte tuvieran una red suficientemente "señalizada" y preparada para tener acceso a prácticamente todos los rincones de la Región.

En el apartado de Infraestructuras de Comunicación de Datos:

Existe una demanda generalizada de mejorar las comunicaciones de datos, en cualquier punto de la Región, por lo que sería necesario hacer un esfuerzo adicional en la disposición de un adecuado número de Repetidores y resto de elementos necesarios para mejorar la potencia de transmisión de datos en todo el territorio autonómico. Dicha

cuestión es, además, base indispensable de arranque para la transformación de nuestros núcleos urbanos en "ciudades inteligentes", con las mejoras que ello conlleva respecto a sostenibilidad, reducción de costes y mejora de los servicios.

En el apartado de de Infraestructuras Hidráulicas:

Promover el que se lleve a cabo la clasificación de las balsas existentes en la Región al ser la Comunidad con más balsas, en números relativos, de toda España, así como los Planes de Evacuación y Emergencia preceptivos ya que es preciso estar seguros de que no se pueden producir catástrofes de diversa índole por la ruina de cualquiera de estas estructuras de contención tan numerosas y repartidas en nuestra Región.

En el apartado de Depuración y Tratamiento de Aguas:

Hoy en día, la Comunidad Autónoma de Murcia es la más avanzada en cuestiones de Depuración y Tratamiento de Aguas Residuales, siendo referente internacional en dicho aspecto. Sin embargo, existe un problema a nivel mundial que nadie ha solventado todavía, entre otras cosas, por estar más atrasados que Murcia en dicha disciplina. Dicho problema es el de optimizar el tratamiento de los contaminantes orgánicos emergentes (EOC's) del tipo de ibuprofeno, antibióticos, cosmética, etc.

Dado que disponemos de una gran variedad de sistemas de depuración, la solución a dicho problema se perfila como un campo de actuación óptimo para avanzar en una línea de investigación en que debemos ser referente mundial. En Europa, todavía no existen avances significativos respecto a la investigación de dicho fenómeno que será, sin duda alguna, una cuestión de salud pública fundamental en un plazo no superior a 10 o 15 años

## II.C. CONSERVACION Y EXPLOTACION DE INFRAESTRUCTURAS.

La actividad constructora en España y en la región de Murcia, en estos últimos años ha sido elevadísima, pero las obras no solo hay que construirlas, sino que también hay que conservarlas para garantizar su utilidad durante el plazo de vida previsto y explotarlas correctamente.

El concepto de conservación no está suficientemente arraigado en las administraciones públicas y eso provoca el deterioro del patrimonio ingenieril, perdiendo calidad de servicio con el paso de los años.

Por tanto es objetivo de este documento el TRANSMITIR la importancia y NECESIDAD ineludible de destinar en los presupuestos anuales de todas las administraciones las cantidades mínimas necesarias para la conservación de las respectivas obras públicas.

Así mismo este documento también quiere hacer hincapié en una mejor explotación de las infraestructuras, teniendo en cuenta, por ejemplo, las especiales necesidades de colectivos con discapacidades, que necesitan de detalles complementarios, para poder usarlas (señalización especial, elementos acústicos, reposición inmediata de elementos dañados, etc.).

Concretamente, en las carreteras, es un dato aceptado universalmente, que el importe anual mínimo que hay que dedicar a su conservación es el 2% de su valor patrimonial (aproximadamente 10.000 €/km).

Igualmente, y en relación al patrimonio o parque de infraestructuras hidráulicas existentes se precisa la conservación y el mantenimiento de las mismas en aras a no descapitalizar el ingente esfuerzo inversor desarrollado a lo largo de muchas décadas, que proporciona beneficios muy importantes a la región, ya que la dota de servicios esenciales para su adecuada protección frente a fenómenos hidrológicos extremos (inundaciones y sequías) así como colaborar en un adecuado desarrollo económico y social.

Conforme envejece este patrimonio de infraestructuras, se va haciendo más difícil y costoso el mantener los niveles de servicio deseados y proveer de forma eficiente los servicios y beneficios económicos y medioambientales que estas infraestructuras garantizan, toda vez que se une al complejo marco de gestión, con una numerosa y variada normativa de aplicación, la existencia de múltiples actores concernidos (diversas administraciones públicas, distintos usuarios, organizaciones de naturaleza medioambiental, etc.), de tal manera que además encontramos formas de financiación mixtas entendidas como derivadas de transferencias directas del Estado e ingresos propios del organismo (vía cánones y tarifas), políticas tarifarias que representan al menos la

existencia de subvenciones directas, subvenciones cruzadas entre usuarios, así como el cumplimiento de otros requisitos legales que afectan a los usos (establecimiento de caudales ecológicos, etc.).

Por otro lado, nos encontramos en un contexto de reducción del presupuesto destinado al mantenimiento de las infraestructuras que contemplan las distintas administraciones responsables; a modo de ejemplo se observa la disminución presupuestaria que en ese sentido se ha constatado en la Dirección General del Agua del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Tabla 1), de modo que los recursos destinados al mantenimiento y operación óptima de estas infraestructuras no parece sean los adecuados para garantizar los estándares de prestación del servicio de forma sostenible en el tiempo.

Tabla 1: Inversiones periodo 2012-2014 (Fuente: Presupuestos Generales del Estado 2014)

| INDICADORES   | 2012          |            | 2013          |                    | 2014          |
|---|---------------|------------|---------------|--------------------|---------------|
|   | Presupuestado | Realizado  | Presupuestado | Ejecución prevista | Presupuestado |
| 01-Nuevas infraestructuras y modernización de las existentes (miles €)                    | 195.588,96    | 174.204,72 | 93.701,51     | 93.701,51          | 231.168,28    |
| 02-Seguridad y mantenimiento de infraestructuras (miles €)                                | 15.948,23     | 15.573,72  | 9.535,89      | 9.535,89           | 933,71        |
| 03-Actuaciones para la prevención, gestión y minimización de riesgos (miles €)            | 47.480,74     | 51.853,64  | 14.910,14     | 14.910,14          | 8.897,06      |
| 04-Estudios, alta tecnología y actuaciones complementarias (miles €)                      | 16.892,66     | 13.582,72  | 4.470,65      | 4.470,65           | 5.003,94      |
| 05-Inversión realizada por los OO.AA. adscritos a la Dirección General del Agua (miles €) | 364.729,37    | 364.729,37 | 387.447,77    | 290.585,80         | 447.221,31    |

En el actual contexto económico general, es necesario concienciar a la sociedad de que es preciso realizar una mínima asignación de recursos para realizar el mantenimiento de tal manera que la tendencia de los últimos años cambie de manera drástica en los próximos, ya que de lo contrario lo que podría dar lugar es a una paulatina degradación y pérdida de capacidad operativa de estas infraestructuras, incrementándose con el tiempo la posibilidad de pérdidas de nivel de desempeño en los servicios prestados por las mismas.

Al igual que en infraestructuras de transporte terrestres, se disponen de ratios referidos a los porcentajes a invertir en conservación y mantenimiento de infraestructuras hidráulicas en relación a su valor actualizado, de tal manera que cifras en el entorno del 1-1.5 % se encuentran asumidas en el sector.

Es preciso por lo tanto encantar un ratio de mínima inversión en conservación y mantenimiento de infraestructuras hidráulicas como una estrategia a medio-largo plazo que garantice la entrega a las generaciones posteriores de los servicios que prestan las infraestructuras hidráulicas en condiciones de sostenibilidad, manteniendo el equilibrio entre Desempeño-Coste-Riesgo.

### III. PROPUESTAS

A la vista de la información facilitada en los apartados anteriores resulta evidente la necesidad de acometer nuevas infraestructuras que permitan recuperar los niveles de inversión del sector de la construcción, parte fundamental del tejido productivo que compone el PIB regional, contribuyendo a un mejor desarrollo de la Región de Murcia, dotándola de mejores servicios que faciliten una mejora en la calidad de vida de la población, componente social último de las obras publicas.

Debería resultar evidente, pero no siempre ha sido así, que el amplio listado de actuaciones proyectadas pendientes de ejecución se deberían priorizar atendiendo a criterios de desarrollo sostenible, pero no solo desde el punto de vista ambiental, sino también socioeconómico, de tal manera que se sea consciente de que los niveles de inversión nueva de hoy son un compromiso de gasto de conservación y explotación en las generaciones futuras, aspecto este que estando destacado en un capítulo independiente, conviene trasladar a la sociedad de una manera relevante, ya que se deberán articular los mecanismos financieros que aseguren en el futuro el mantenimiento del ingente patrimonio de obra pública con que contamos en la región de Murcia.

Asimismo, tal y como se ha venido poniendo de manifiesto en el grupo de trabajo redactor del presente documento, las administraciones responsables no solo han de priorizar la ejecución de las actuaciones reseñadas desde una óptica meramente económica (análisis coste/beneficio) sino que se han de evaluar las actuaciones desde el punto de vista de la eficacia frente a los objetivos pretendidos (análisis coste/eficacia) y todo ello a la vez que determinando los beneficios

sociales, a veces de difícil cuantificación, que algunas de dichas actuaciones pueden suponer bien para el conjunto de la sociedad en general o bien para determinadas minorías, como pueden ser todas aquellas actuaciones que mejoran la accesibilidad de las obras públicas, en particular los colectivos de discapacitados, que asimismo es objeto de análisis en un capítulo independiente.

Dicho esto, desde un punto de vista de aprovechamiento máximo de las sinergias que en otros sectores socioeconómicos, pueden producir las obras publicas debemos destacar una vez más como extremadamente necesarias la llegada del AVE a Murcia, Cartagena y Lorca en el menor plazo posible, así como la puesta en funcionamiento del Aeropuerto Internacional de la Región de Murcia.

Concretando en cuanto a nuevas inversiones, estas han quedado priorizadas por las distintas administraciones en el momento que se han establecido en su planificación los distintos horizontes temporales (corto, medio y largo plazo), si bien conviene resaltar lo siguiente:

**Carreteras.** La necesidad de contar con los cinturones que vertebran perimetralmente el área metropolitana de Murcia, dotándola de una adecuada red que permita tanto la circulación de los vehículos en itinerarios de origen y destino que impliquen el paso por la ciudad, como los propios itinerarios radiales y transversales del área metropolitana.

**Ferrocarriles.** Además de lo ya indicado relativo al AVE, insistir en la necesidad de la construcción del Corredor Mediterráneo, obra fundamental en la que debe asegurarse la conectividad de todas las regiones concernidas de manera simultánea en los horizontes finalmente adoptados. No sería aceptable la ejecución y consecuente puesta en servicio “por fases” que pudiera dar lugar a regiones de 1ª (conectadas en primera fase) frente a otras de 2ª (las que lo hicieran con posterioridad).

En línea con los dos aspectos señalados (carreteras y ferrocarriles), la importancia que van adquiriendo las áreas metropolitanas de las grandes ciudades de nuestra región, Murcia, Cartagena, Lorca, etc., exigen estudios de planificación

relativos a la conectividad intermodal que mejoren no ya solo las conexiones internas de dichas áreas metropolitanas mediante el uso de los distintos medios de transporte existentes y futuros, sino que se han de articular todos ellos con las grandes infraestructuras en su caso vinculadas a dichas áreas metropolitanas (infraestructuras de carreteras, ferroviarias, aeroportuarias, portuarias, etc.). No hacerlo en el corto plazo, supondrá con toda seguridad inevitables perjuicios en el futuro de difícil solución. Para ello se reclama una adecuada coordinación entre las administraciones concernidas y la activa participación pública no solo de los agentes socioeconómicos sino también de la propia sociedad civil. Se han de conseguir las ciudades inteligentes del siglo XXI.

**Infraestructuras hidráulicas.** Conviene resultar una vez más, las instalaciones de depuración de aguas residuales, que no solo permiten el retorno de los caudales tratados al medio receptor sino que proporcionan caudales para la reutilización fundamentalmente en regadíos. En cuanto a las instalaciones de desalación de agua de mar, se considera necesario superar el estéril debate desalación vs trasvases, ya que aquellas tienen la consideración de ser un recurso totalmente integrado en la planificación hidrológica, debiendo culminar las redes de distribución a ellas asociadas, que permitan el acceso de todos los usuarios interesados. Ciertamente que todo ello exigirá un análisis de las tarifas ofertadas de tal manera que puedan ser asumidas por los usuarios del regadío, y destacando una vez más que son un recurso estrictamente complementario y nunca sustitutivo de las aportaciones externas que se consideran necesarias para la adecuada satisfacción del déficit hídrico de la región de Murcia.

Consecuentemente con lo anterior, hay que resaltar una vez más la necesidad de solventar de una manera definitiva el déficit estructural constatado en la demarcación hidrográfica del Segura, vinculado esencialmente a la sobreexplotación de acuíferos y que exige ineludiblemente su sustitución por otros recursos externos a la cuenca del Segura, competencias que radican en el Plan Hidrológico Nacional.

Resulta imprescindible acometer todas las actuaciones de saneamiento y depuración que deben, asimismo, priorizarse en aras a cumplir con el objetivo de tolerancia cero frente a vertidos.

**Puertos.** En este sentido conviene priorizar las actuaciones vinculadas al Mar Menor, enclave emblemático de la Región de Murcia por sus condiciones naturales, pero que debido a su intensa antropización debe ser recuperado para la sociedad, en términos de gestión sostenible multivariada (ambiental, económica, social, etc). Entre otras acciones y en el marco de esa estrategia de recuperación del Mar Menor, conviene poner en valor las actuaciones programadas en los Puertos Deportivos de tal manera que en el corto plazo se pudieran acometer, lo que redundaría en beneficio del sector turístico, uno de los motores relevantes de la economía regional.

No puede este apartado concluir sin una cita expresa al proyecto del nuevo Puerto de El Gorguel, destacando lo que su ejecución supondría no solo en la Región de Murcia, sino también en regiones colindantes. Desde un punto de vista técnico dicha actuación supondría, el transbordo de contenedores, consistente en el movimiento de contenedores entre buques hacia otros puertos o rutas e, incluso, el cambio en el modo de transporte mismo, por ejemplo, al ferrocarril. La consecuencia de dichos movimientos sería la canalización del tráfico derivado de las importaciones y exportaciones del hinterland (el área de influencia del puerto). El hinterland potencial para este tipo de tráfico no sería sólo la Región de Murcia sino también Madrid y las Comunidades limítrofes como Valencia, Andalucía y Castilla-La Mancha e, incluso, el resto de España y amplias zonas del sur de Francia.

Estudios económicos constatan que la Región de Murcia está experimentando una potente transformación de tal manera que pierden peso los sectores de ramas tradicionales de bajo valor añadido, desarrollándose nuevas actividades en sectores de fuerte crecimiento de demanda potencial o de contenido tecnológico elevado.

Tal y como cita el Instituto de Estudios económicos en relación al Puerto de El Gorguel: "El reto de extender el modelo innovador hacia todo el tejido productivo requiere, entre otras cosas, de inversiones en infraestructuras que permitan superar los problemas de accesibilidad exterior de Murcia. Un puerto que ponga directamente en contacto la Región con el resto de España, con Europa y con el área del Mediterráneo podría convertirse en

polo de atracción adicional para las inversiones en los sectores industriales más avanzados y con más futuro, mejorando así la competitividad del conjunto de la economía local.”

Como conclusión de todo lo expuesto relativo a las obras públicas, resulta pues evidente la necesidad de acometer en el corto plazo una serie de actuaciones totalmente necesarias y vitales para el desarrollo sostenible de la Región de Murcia, para lo cual este apartado pretende ser síntesis y guía que se pone en conocimiento de toda la sociedad.

### III.A. FINANCIACION ECONOMICA DE LAS INVERSIONES Y SISTEMAS DE CONTRATACION.

#### Financiación

El capítulo 6 de los presupuestos de las distintas Administraciones Públicas se refiere a las inversiones reales que anualmente se prevén acometer, para que todos los ciudadanos puedan disfrutar en un proceso de mejora continua, de unas infraestructuras más modernas, eficaces e innovadoras en la Región de Murcia.

Los presupuestos generales de las Administraciones Públicas se elaboran en el último trimestre del año anterior a su vigencia para su aprobación. En estos presupuestos se reflejan los distintos capítulos de inversiones para cada Ministerio, Consejería o Concejalía, los cuales han sido previamente pactados según las necesidades de éstas y las posibilidades presupuestarias.

Las distintas obras que luego se licitan son las aprobadas previamente durante la elaboración de los presupuestos, siendo estos por tanto de vital importancia. Este ejercicio de preparación de los presupuestos para la inversión debería contar, en el marco regional de la Comunidad Autónoma, con el asesoramiento de una comisión de expertos en la materia adoptada, de la que formen parte al menos la administración pública interesada, los colegios profesionales con intereses en las inversiones y distintas asociaciones con representatividad. Una vez elaborados los presupuestos habría que establecer un marco de esas inversiones respecto al histórico producido, y

mucho más importante que esto, respecto al horizonte futuro de una Comunidad desarrollada dentro del marco europeo. Lo idóneo sería fijar coeficientes mínimos de porcentajes respecto a los ingresos previstos del presupuesto general o del PIB regional, en consonancia con las distintas regiones europeas.

Es importante desglosar dentro del capítulo de inversiones aquellas obras que han sido adjudicadas y tienen anualidad en el año vigente, las inversiones que producen un gasto fijo anual en forma de canon, las destinadas a mantenimiento de obras licitadas en años anteriores y por último, las de nueva ejecución y mantenimientos que se proyectan para licitar en esa anualidad. Es de resaltar, que solo estas últimas son las obras que generan nuevas licitaciones y nuevas obras en las carteras de las empresas de construcción. Por lo tanto es importante que dentro del presupuesto anual de inversiones esta parte sea significativa respecto al resto, pues si toda la inversión se encuentra comprometida, no se generarían oportunidades para las empresas del sector, que necesitan acudir constantemente a nuevas licitaciones. También en este punto hay que destacar la importancia de que las inversiones sean realizadas con criterios de importancia y representatividad, persiguiendo como objetivo que el mayor número de ciudadanos pueda aprovecharse de estas inversiones.

En sucesivas directivas europeas en materia de contratación, y como ayuda a las pymes, se establecen sistemas para que las licitaciones puedan alcanzar al mayor número de empresas. Es recomendable por lo tanto la dispersión de volúmenes de obra, pudiéndose dividir una de importe elevado en tramos o por lotes completos de obra, como habitualmente sucede en autovías, canalizaciones, etc.

El comité de asesoramiento creado para la realización de la propuesta de presupuestos de inversión para las distintas Administraciones Públicas, debería seguir teniendo continuidad durante toda la vigencia del presupuesto aprobado. Su función sería la de seguimiento y cumplimiento del presupuesto vigente, capítulo considerado de vital importancia. La ejecución del presupuesto debería ser máxima excepto excepciones justificadas. Se deberían fijar unas condiciones mínimas de cumplimiento del capítulo de inversiones, en un mínimo del

90%, pues la arbitrariedad provoca obras que no se licitan y deslizamientos del gasto a años posteriores. Esto supone un perjuicio claro para la sociedad que ve retrasados proyectos de mejora de su entorno, y para el sector productivo de la construcción que ve disminuidas sus previsiones de actividad. Por otro lado también se ven perjudicados los ingresos de la Comunidad Autónoma, pues no hay que olvidar, que la inversión es el mayor productor de ingresos en cuanto a tasas, impuestos y principalmente empleo que produce.

## Sistemas de contratación de la administración pública

### Situación actual

La administración pública se rige por la Ley de Contratos del Sector Público que se desarrolla y encuentra su vigencia actual en el Real Decreto Legislativo 3/2011, del 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Uno de los principios básicos en los que se fundamenta esta Ley se manifiesta así, en su propio articulado:

“Los entes, organismos y entidades del sector público velarán por la eficiencia y el mantenimiento de los términos acordados en la ejecución de los procesos de contratación pública, favorecerán la agilización de trámites, valorarán la innovación y la incorporación de alta tecnología como aspectos positivos en los procedimientos de contratación pública y promoverán la participación de la pequeña y mediana empresa y el acceso sin coste a la información, en los términos previstos en la presente Ley.”

La misma idea se encuentra en las directivas europeas, por lo que debemos buscar las distintas herramientas que se encuentran en la LCSP para alcanzar los objetivos señalados anteriormente.

En un análisis de esta Ley encontramos la diferencia de los distintos tipos de contratos según su calificación. Su importancia reside en que la diferente naturaleza de estos contratos permite identificar qué sistemas de licitación serían adecuados para cada tipo. Este es el ejemplo de la diferencia de un contrato de obras o de servicios respecto a un contrato de

suministro. En este último, debido a su falta de complejidad, es más conveniente aplicar un tipo de contrato con el precio como único elemento evaluable a diferencia de un contrato de obra o servicio en el que hay mayor cantidad de elementos variables que pueden aconsejar otro tipo de sistemas de contratación donde se valoren otras variables distintas al precio.

Una deficiencia de la contratación se produce en la aplicación del artículo 24 de LCSP, en cuanto a los supuestos en los que la Administración Pública puede adjudicar a otras Empresas Públicas la ejecución de forma directa, de contratos de obras sin el proceso de licitación. Con este sistema, se considera que se pueden producir claras desavenencias contra el espíritu de la ley. Por una parte, la capacidad técnica de esas empresas públicas en cuanto a la disposición de medios y maquinaria adecuados les obligaría a sobrepasar los márgenes de subcontratación impuesto en La Ley.

Se observa igualmente, que los criterios reglamentariamente establecidos para considerar una oferta económica como presuntamente desproporcionada o temeraria, cuando es el precio la única variable a considerar, están obsoletos y no responden a su verdadero espíritu de obtener una oferta ventajosa pero que pueda ser cumplida a satisfacción de la Administración, pues aún con el sistema actual se admiten ofertas no temerarias según el Reglamento pero con importes económicos muy inferiores a los ajustados al mercado de la construcción.

Por otra parte, y enlazando con el artículo 227 de la LCSP, sobre la subcontratación, deben existir medidas más contundentes tendentes a que la Administración controle de forma eficaz el que no se superen los valores máximos permitidos y se sancione cuando se superen.

Ante la masiva concurrencia que se produce en los contratos con el precio como única variable, se insta a la Administración a que regula fórmulas que evite la concurrencia ficticia de empresas que forman grupo o empresas asociadas de manera que se pueda manipular el verdadero valor de la oferta desproporcionada o temeraria.

Haciendo un análisis del artículo 150 de LCSP, es un hecho objetivo que la mayoría de los contratos “tienen la suficiente singularidad tanto en su forma de ejecución, en sus características temporales, en su relación y afección por el medio ambiente en el transcurso del proceso constructivo y la relación con la seguridad y salud laboral de todo el personal interviniente en la obra” por lo que se aconseja, abandonar sistemas de contratación con el precio como único valor a considerar y decantarse por este tipo de sistemas. No está reflejado en la ley, pero de importancia vital sería implementar y premiar sistemas de innovación en las empresas para generar un sistema de mejora continuo. Esto solo es posible en los sistemas abiertos con varios criterios de valoración.

En un análisis más exhaustivo del procedimiento con varios criterios de valoración, sería aconsejable limitar el uso de los contratos de proyecto y obra ya que este tipo de contrato es muy costoso para las empresas y teniendo en cuenta que solo una empresa es la adjudicataria, es malgastar valiosos recursos de ingenierías en proyectos no realizables. Sin embargo, este procedimiento puede tener sentido en obras que por su especial singularidad sea conveniente este procedimiento.

La Administración, tiene que ser más ágil en sus procedimientos, y aunque viene acotada por las distintas leyes que la rigen, es de vital importancia su celeridad en sus tramitaciones para poder cumplir el mayor interés social y el mayor grado de cumplimiento de presupuestos y actuaciones previstas. Por tanto, consideramos que se tendría que poder recurrir al artículo de 112 de LCSP, respecto a la declaración de trámite de urgencia de una licitación valiendo como argumento el cumplimiento de funciones o para el cumplimiento de compromisos con otras administraciones (por ejemplo, en el caso de subvenciones con un plazo determinado).

### El futuro de la contratación Pública

Existen tres directivas europeas aprobadas y que deben ser traspuestas al ámbito nacional antes del 18 de abril de 2016.

Estas tres directivas son:

- Directiva 2014/24/UE, sobre contratación pública,
- Directiva 2014/25/UE, relativa a la contratación por

entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales;

-Y la más novedosa, ya que carece de precedente en la normativa comunitaria, como es la Directiva 2014/23/UE relativa a la adjudicación de contratos de concesión.

La aplicación de estas directivas generará un cambio en las reglas ante la nueva ley de contratos del sector público, un sistema más garantista, transparente y funcional.

Se destacan novedades respecto a la situación actual, como puede ser la generación de un portal de contratación sector público (municipal, autonómico y estatal) a través de difusión web a efectos de publicidad y transparencia.

Se aumenta la importancia de la Junta Consultiva de Contratación añadiéndole la Supervisión de la licitación pública y ejecución de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios que estén sujetos a regulación armonizada. Las Comunidades Autonómicas supervisarán la actividad de las Entidades Locales.

Se regula el Registro de Contratos del Sector Público donde se aumentan la transparencia de los contratos públicos con la creación de la plataforma del estado de licitación y la obligación de publicidad de todos los contratos por encima de cinco mil euros. Como aportación y recogiendo lo establecido en diversos dictámenes del Consejo de Transparencia debería incluirse a nivel autonómico también todos los contratos privados entre administraciones públicas o empresas de titularidad pública como es el caso de Tragsa, Ineco y otras entidades con relaciones de encomiendas de trabajo directas.

Dentro de la tipología de contratos, estas directivas pretenden una mayor intervención de la parte privada mediante su participación en concesiones que pierden el apellido de públicas y en el que se añade el riesgo operacional como elemento limitador de la concesión.

Respecto a los contratos de obra se recomiendan novedades que agilizan el sistema de contratación, entre las más novedosas destacamos.

El sobre A o sobre administrativo se cambia por una declaración responsable, que solo acreditará quien es adjudicatario no todos los licitantes.

A este respecto, habrá que estudiar la casuística ante que el adjudicatario no pueda acreditar alguno de las características que antes le hubiera producido la eliminación antes de la adjudicación. Habrá que definir ante esta situación si se pasa al segundo licitante más ventajoso o se repite el procedimiento.

Se limita la capacidad del Órgano de Contratación para determinar el volumen a acreditar para justificar la solvencia económico-financiera. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá del doble del valor estimado del contrato, excepto en casos debidamente justificados como los relacionados con los riesgos especiales vinculados a la naturaleza de las obras, los servicios o los suministros.

La solvencia económico-financiera se podrá exigir que se acredite mediante nuevos conceptos:

-Ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

- Periodo medio de pago a proveedores, siempre que se trate de sujetos obligados a su cálculo en los términos legalmente exigibles.

-Se abre una posibilidad en la agilización temporal de los procedimientos administrativos con el procedimiento abierto de tramitación simplificada, aunque se endurecen los criterios para poder utilizar este sistema. Entre los criterios que se fijan incluimos por ser los más importantes

-Dos requisitos para su utilización:

- No superar la cuantía del contrato armonizado en suministros y servicios y 2 millones en obras.
- Que entre los criterios de adjudicación no haya ninguno

evaluable mediante juicio de valor o que de haberlo su ponderación no exceda del 20 %.

-Plazo de presentación de ofertas 10 días desde la publicación del anuncio en el perfil de contratante.

-Todos los licitadores han de estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

-Las ofertas sólo se pueden presentar en el registro del órgano de contratación.

-Apertura pública de los sobres por la mesa de contratación. En ese mismo acto se realizará la propuesta de adjudicación, se comprobará en el Registro que la empresa está debidamente constituida y que el firmante de la oferta tiene poderes y que no está incurso en prohibición de contratar.

- Se le requerirá mediante comunicación electrónica al que haya obtenido mayor puntuación para que constituya la garantía definitiva.

-Y tras ello se elevará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

-Si no o cumple se remitirá la propuesta de adjudicación al siguiente por orden de puntuación.

La nueva ley de contratos del sector público avanzará en la regulación del procedimiento negociado según el cual el pliego determinará los aspectos económicos y técnicos que hayan de ser objeto de negociación, el procedimiento a seguir para negociar, los elementos de prestación del contrato que constituyen requisitos mínimos que han de cumplir todas las ofertas, etc.

Se establece un nuevo tipo de contratación llamado compra pública innovadora, es una gran oportunidad para las empresas innovadoras y para los centros tecnológicos en asociación con empresas, para poder licitar con un procedimiento mas adaptado a sus procesos y a su tecnología.

La compra pública de innovación (CPI) es una actuación administrativa de fomento de la innovación, orientada a potenciar el desarrollo de nuevos mercados innovadores desde el lado de la demanda, a través del instrumento de la contratación pública. Es cierto que su aplicación se ha venido dando en materia de servicios y suministros pero cada vez más se está aplicando a las obras públicas donde también se puede incorporar innovación.

Se mantiene el procedimiento de Diálogo Competitivo que podrá ser utilizado:

- Cuando la prestación a contratar requiera un trabajo previo de diseño o de adaptación por parte de los licitadores;
- Cuando la prestación objeto del contrato incluya un proyecto o soluciones innovadoras.
- Cuando el contrato no pueda adjudicarse sin negociaciones previas debido a circunstancias específicas vinculadas a la naturaleza, la complejidad o la configuración jurídica o financiera de la prestación que constituya su objeto, o por los riesgos inherentes a la misma.
- Cuando el órgano de contratación no pueda establecer con la suficiente precisión las especificaciones técnicas por referencia a una norma, evaluación técnica europea, especificación técnica común o referencia técnica, en los términos establecidos en esta Ley.

En cuanto a los criterios de adjudicación se destaca:

- Criterios relacionados con los costes: a elección del órgano de contratación podrán referirse al PRECIO o a otro parámetro que permita identificar que la oferta seleccionada presenta la mejor relación coste-eficacia como el coste del ciclo de vida calculado; calidad-precio; organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato) y criterios cualitativos que permitan identificar la oferta que presenta la mejor relación calidad-precio.
- Criterios cualitativos que permitan identificar la oferta que presenta la mejor relación calidad-precio:
  - Estos criterios podrán referirse a la calidad, incluido el valor técnico, las características estéticas y funcionales, la accesibilidad, el diseño, las características sociales, medioambientales, la utilización de productos basados en un comercio equitativo, etc.

-La organización, cualificación y experiencia de los medios humanos de la empresa.

-Se limita el uso de las mejoras como criterio de adjudicación. Las mejoras se definen como las prestaciones adicionales a las que figuraban definidas en el proyecto y en el Pliego de Prescripciones Técnicas

La subcontratación. Exhaustiva regulación de la Subcontratación:

-El Pliego puede prohibir la subcontratación siempre que ello no restrinja la competencia.

-La infracción de las condiciones establecidas para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista o de las circunstancias puede determinar la resolución del contrato, siempre y cuando se cumplan se haya establecido en los pliegos

-Es una obligación expresa de los contratistas principales la de presentar al órgano de contratación el correspondiente plan de pagos a los subcontratistas en el plazo máximo de un mes tras el inicio de la ejecución del contrato.

El sector de la construcción entiende todas estas variaciones como positivas desde el punto de vista de una agilización de los procesos administrativos, transparencia en la adjudicación de contratos y seguimiento de las obras, y una mejora sustancial en los procesos de licitación para que los criterios sean objetivos pero no estén referenciados exclusivamente al precio en actuaciones tan abiertas como son las obras públicas.