CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
19678/2026	El Pleno	15/10/2026

EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

Expediente 19678/2026. - PLANEAMIENTO - Régimen de aplicación de las medidas contempladas en los artículos 18 a27 del Decreto-Ley nº 3/2026, de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia"		
Favorable	**Tipo de votación:** Ordinaria	**Tipo de mayoría:** Absoluta
	A favor: 11, En contra: 0, Abstenciones: 8, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	11	0	8	0

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha aprobado el Decreto-Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de “Vivienda Asequible de la Región de Murcia” y de medidas en materia urbanística, que se ha publicado en el Boletín de la Región de Murcia el día 7 de julio de 2026 y ha entrado en vigor el día 8 de julio de 2026.

La citada norma nace como respuesta al escenario de emergencia en materia de vivienda originado por diferentes factores, entre los que destaca la falta de oferta de vivienda con el consiguiente efecto que ello produce en el precio de las mismas, y aborda los problemas en materia de vivienda con la adopción de nuevas medidas urgentes e inaplazables, tanto en materia de vivienda como urbanística, así como la adopción de medidas adicionales y acotadas en el tiempo, que sirvan de revulsivo para obtener una mayor disponibilidad de suelo.

Estas últimas, las medidas adicionales y acotadas en el tiempo, se recogen en el capítulo IV y lo conforman los artículos 18 a 27. En él se contemplan medidas urbanísticas de carácter transitorio, acotadas temporalmente, encaminadas a incorporar al mercado más unidades habitacionales mediante dos vías: la primera de ellas tendente a facilitar la terminación de la actividad edificatoria y la segunda tendente a posibilitar el cambio y compatibilización de usos junto con la concesión de primas de edificabilidad en determinados supuestos. De igual forma, se regulan determinados regímenes especiales como los cambios de usos en los suelos calificados con uso terciario de oficina, en locales

César Valcayo Andrino (1 de 2)
Secretario General
Fecha Firma: 16/10/2026
HASH: 24ee6f52da990fc9ffac6e6687bb7a11

ANTONIO MARCELO MARTINEZ TORRECILLAS (2 de 2)
Concejal Delegado de Urbanismo,Medio Ambiente, Régimen Interior, Patrimonio
Fecha Firma: 19/10/2026
HASH: 0bb7b7ecc448cd5bd609659bf743465d

CERTIFICADO Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026

Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva o el régimen de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos. Con la misma finalidad, se regulan tres tipos de primas de edificabilidad: la prima de edificabilidad por implantación de vivienda protegida en suelo residencial, la prima de edificabilidad en suelos urbanos con reminiscencias de tejido industrial que se ha visto rodeado por edificación residencial, por sobrecostes de descontaminación o retirada de amianto entre otros supuestos y la prima de edificabilidad en caso de afección por restos arqueológicos o paleontológicos. Asimismo, se regula la compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas y se introducen medidas que flexibilizan los parámetros del planeamiento urbanístico. Como medida de fomento, se recoge igualmente el novedoso proyecto unificado residencial en el que en supuestos muy acotados, circunscritos básicamente a los suelos calificados como urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados cuya tramitación ambiental de los instrumentos de planeamiento y urbanización se encuentren sometidos a evaluación ambiental simplificada, se permite la tramitación unificada de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como la referida evaluación ambiental, concediéndose un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 50% cuando se implemente al cien por cien la reserva de vivienda protegida, siendo en caso contrario la prima de edificabilidad ponderada a dicha implementación.

Visto el informe elaborado por los servicios técnicos y jurídicos de urbanismo, de fecha 30 de septiembre de 2026, cuyo tenor literal es el siguiente:

"*El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha aprobado el Decreto-Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia" y de medidas en materia urbanística, que se ha publicado en el Boletín de la Región de Murcia el día 7 de julio de 2026 y ha entrado en vigor el día 8 de julio de 2026. Este Decreto Ley ha sido convalidado mediante resolución adoptado por la Diputación Permanente de la Asamblea Regional de Murcia el 22 de julio de 2026, que ha sido publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el día 25 de julio de 2026, y que, además, dispone que el Decreto-Ley se tramite como proyecto de ley.*

A la vista de que en los artículos 18 a 27 del citado Decreto-Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, que regula las medidas adicionales y acotadas en el tiempo, disponen que los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en los artículos citados, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación; se propone la aplicación o inaplicación de los mismos, en base a las siguientes razones:

a) Artículo 18. Rehabilitación de edificaciones no terminadas.

El municipio de San Javier mantiene vigente su planeamiento general desde el año 1990, por lo que, tras más de tres décadas, las determinaciones urbanísticas no han experimentado modificaciones sustanciales. En la actualidad, se identifican muy pocas edificaciones no finalizadas, algunas de ellas en situación de fuera de ordenación y otras susceptibles de concluir sus obras mediante la obtención de la correspondiente licencia urbanística. La aplicación automática de las medidas previstas podría generar situaciones de inseguridad jurídica, así como eventuales cargas económicas y técnicas para la Administración municipal, dado que la rehabilitación de edificaciones inconclusas exige un análisis previo y pormenorizado de su estado constructivo, régimen jurídico de la propiedad y

CERTIFICADO Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026
Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7

dotación de infraestructuras. Asimismo, el planeamiento vigente no contempla este tipo de actuaciones extraordinarias, cuya ejecución podría resultar incompatible con la ordenación establecida y con los intereses generales del municipio. Por todo ello, se considera imprescindible adaptar la normativa autonómica a las condiciones y necesidades específicas del ámbito municipal antes de proceder a la implantación de las medidas previstas.

En consecuencia se propone no aplicar en todo el término municipal.

b) Artículo 19. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

No existen situaciones de urbanizaciones abandonadas o inacabadas, no se adapta a la realidad urbanística local, pudiendo generar cargas administrativas, económicas y de servicios imprevistas, sin un estudio previo que garantice la viabilidad técnica, la titularidad clara de los ámbitos afectados o la integración con el planeamiento vigente; por ello entendemos que el Ayuntamiento debe reservarse la facultad de decidir su aplicación sólo en casos concretos tras su evaluación, y no de forma general y automática.

En consecuencia se propone no aplicar en todo el término municipal.

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

Se considera que las medidas que contempla, destinadas a facilitar el cambio de uso de edificaciones, con uso terciario de oficina y similares, sanitarios privados y hosteleros a vivienda protegida, resultan adecuadas para atender la demanda residencial del municipio sin necesidad de consumir nuevo suelo. Además, esta medida contribuye a la regeneración urbana, al aprovechamiento sostenible del patrimonio edificado y a la dinamización económica local, todo ello en coherencia con la planificación municipal y con los objetivos de vivienda pública y eficiencia del uso del suelo que promueve el Ayuntamiento.

En consecuencia se propone aplicar, únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal, salvo en La Manga del Mar Menor.

d) Artículo 21. Régimen especial de cambio de uso en locales de planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas:

Se considera una medida adecuada para fomentar el incremento de la oferta residencial mediante la transformación de locales en planta baja en viviendas con tipología de edificación colectiva, contribuyendo así a paliar la actual escasez de vivienda en el municipio y a dar un nuevo uso a numerosos locales actualmente infrautilizados o en desuso. No obstante, se considera que deben exceptuarse de su aplicación los locales situados en la Gran Vía de La Manga y en la calle Puerto Tomás Maestre, al tratarse de ejes comerciales consolidados, a estos efectos, cuya vitalidad económica y funcional conviene preservar, manteniendo su uso terciario y evitando su conversión a uso residencial.

En consecuencia se propone aplicar, únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal, salvo en la Gran Vía de La Manga y en la Avenida de acceso al Puerto Tomás

CERTIFICADO
Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026
Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7

Maestre (que discurre entre la rotonda en su cruce con la Gran Vía de La Manga y la entrada al "Puerto Tomás Maestre"), al tratarse de ejes comerciales consolidados, a estos efectos.

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

Se considera una medida adecuada para incrementar la oferta de vivienda mediante la posibilidad de implantar uso residencial en sistemas de equipamientos públicos (excluidos los usos educativos y sanitarios), siempre que se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección. Esta medida permite optimizar suelos infrautilizados y responder de forma ágil a la necesidad de vivienda asequible.

En consecuencia se propone aplicar, únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal.

f) Artículo 23. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

La concesión de una prima de edificabilidad se considera una medida eficaz para incentivar la promoción de vivienda protegida. Esta medida contribuye a aumentar la viabilidad económica de las actuaciones residenciales, favoreciendo la creación de nueva vivienda acogida a algún régimen de protección y estimulando la puesta en el mercado de suelos actualmente sin desarrollar o con escasa rentabilidad. Su aplicación general en todo el municipio permitirá equilibrar la oferta residencial y apoyar el cumplimiento de los objetivos de acceso a la vivienda establecidos por la normativa autonómica.

En consecuencia se propone aplicar en todo el término municipal.

g) Artículo 24. Prima de edificabilidad por cambio de uso para implantación de viviendas en supuestos especiales.

Las situaciones especiales contempladas en la norma son las de suelo urbano con reminiscencias de tejido industrial que se ha visto rodeado por edificación residencial y aquellas parcelas en suelo urbano con sobrecostes por descontaminación, retirada de amianto, adaptación estructural o rehabilitación de especial complejidad. No se conocen en nuestro término municipal situaciones especiales de las previstas en la disposición.

En consecuencia se propone no aplicar en todo el término municipal.

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

La inexistencia de restos arqueológicos o paleontológicos en el suelo urbano de San Javier no está justificado la aplicación de la prima de edificabilidad prevista para los supuestos de afección por patrimonio arqueológico. En consecuencia, dicha medida carece de objeto en el ámbito municipal, resultando innecesaria su incorporación.

En consecuencia se propone no aplicar en todo el término municipal.

CERTIFICADO
Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026

Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7

i) Artículo 26. Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia.

Se propone su aplicación únicamente en los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo de uso global residencial aprobado definitivamente, al considerarse una medida adecuada para favorecer la compatibilidad entre diferentes tipologías edificatorias residenciales y permitir la división de edificaciones en varias viviendas. No obstante, no se aplicará en el suelo urbano, dado que en estos ámbitos ya existen condiciones edificatorias consolidadas y una estructura urbana definida, donde la aplicación de esta medida podría generar desequilibrios en la densidad y en los servicios existentes.

En consecuencia se propone aplicar en los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo de uso global residencial aprobado definitivamente, no en el suelo urbano, de todo el término municipal.

j) Artículo 27. Proyecto unificado residencial.

Se considera una medida adecuada para fomentar el incremento de la oferta residencial mediante la reducción de plazos y la simultaneidad de procedimientos de gestión urbanística. No obstante, atendido el objeto de la modificación de Normas Subsidiarias n.º 79, se estima que no sea de aplicación en La Manga del Mar Menor, puesto que la finalidad de dicha modificación es la de implantar actividades turísticas en los polígonos residenciales colectivos.

En consecuencia se propone aplicar en todo el término municipal, salvo en La Manga del Mar Menor.

Atendido que la aplicación o no de las medidas citadas debe acordarse por el Pleno de la Corporación, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del decreto ley, se estima conviente que por dicho órgano se adopte el siguiente acuerdo:

Primero.- Las medidas contempladas en los artículos 18 a 27 del Decreto-Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia" y de medidas en materia urbanística, se aplicarán o no con el siguiente régimen:

a) Artículo 18. Rehabilitación de edificaciones no terminadas: no aplicar en todo el término municipal.

b) Artículo 19. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas: no aplicar en todo el término municipal.

c) Artículo 20. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina y similares, sanitarios privados y hosteleros para la implantación de viviendas: aplicar únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal, salvo en La Manga del Mar Menor.

d) Artículo 21. Régimen especial de cambio de uso en locales de planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas: aplicar únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal, salvo en la Gran Vía de La

CERTIFICADO
Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026
Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7

Manga y en la Avenida de acceso al Puerto Tomás Maestre (que discurre entre la rotonda en su cruce con la Gran Vía de La Manga y la entrada al "Puerto Tomás Maestre"), al tratarse de ejes comerciales consolidados, a estos efectos.

e) Artículo 22. Régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos: aplicar en los equipamientos públicos de todo el término municipal.

f) Artículo 23. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia: aplicar en todo el término municipal.

g) Artículo 24. Prima de edificabilidad por cambio de uso para implantación de viviendas en supuestos especiales: no aplicar en todo el término municipal.

h) Artículo 25. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda en caso de afección por restos arqueológicos o paleontológicos: no aplicar en todo el término municipal.

i) Artículo 26. Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia: aplicar en los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo de uso global residencial aprobado definitivamente, no en el suelo urbano, de todo el término municipal.

j) Artículo 27. Proyecto unificado residencial: aplicar en todo el término municipal, salvo en La Manga del Mar Menor.

Segundo.- Comunicar el presente acuerdo a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, a los efectos procedentes".

Considerando que, el Decreto-Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia" y de medidas urgentes en materia urbanística, en sus artículos 18 a 27 regula las medidas adicionales y acotadas en el tiempo, disponen que los ayuntamientos podrán, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en los artículos citados, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación; se propone que el Pleno de la Corporación, si lo estima conveniente, adopte el siguiente acuerdo:

Vista la propuesta de resolución PR/2026/7262 de 2 de octubre de 2026.

RESOLUCIÓN

Primero.- Las medidas contempladas en los artículos 18 a 27 del Decreto-Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de "Vivienda Asequible de la Región de Murcia" y de medidas en materia urbanística, se aplicarán o no con el siguiente régimen:

a) Artículo 18. Rehabilitación de edificaciones no terminadas: no aplicar en todo el término municipal.

b) Artículo 19. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas: no aplicar en todo el término municipal.

CERTIFICADO Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026

Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7

c) Artículo 20. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina y similares, sanitarios privados y hosteleros para la implantación de viviendas: aplicar únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal, salvo en La Manga del Mar Menor.

d) Artículo 21. Régimen especial de cambio de uso en locales de planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas: aplicar únicamente para la realización de vivienda protegida, en todo el término municipal, salvo en los ejes comerciales de la Gran Vía de La Manga del Mar Menor y la Avenida de acceso al Puerto Tomás Maestre (que discurre entre la rotonda en su cruce con la Gran Vía de La Manga y la entrada al "Puerto Tomás Maestre"), al tratarse de ejes comerciales consolidados, a estos efectos.

e) Artículo 22. Régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos: aplicar en los equipamientos públicos de todo el término municipal.

f) Artículo 23. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia: aplicar en todo el término municipal.

g) Artículo 24. Prima de edificabilidad por cambio de uso para implantación de viviendas en supuestos especiales: no aplicar en todo el término municipal.

h) Artículo 25. Prima de edificabilidad por implantación de vivienda en caso de afección por restos arqueológicos o paleontológicos: no aplicar en todo el término municipal.

i) Artículo 26. Compatibilidad con otras tipologías edificatorias residenciales y división en varias viviendas por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia: aplicar en los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo de uso global residencial aprobado definitivamente, no en el suelo urbano, de todo el término municipal.

j) Artículo 27. Proyecto unificado residencial: aplicar en todo el término municipal, salvo en La Manga del Mar Menor.

Segundo.- Comunicar el presente acuerdo a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, a los efectos procedentes.

En San Javier, a la fecha de la firma electrónica
El Concejal-delegado de Urbanismo,
Antonio Marcelo Martínez Torrecillas

En San Javier, a la fecha de la firma electrónica.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CERTIFICADO
Número: 2026-0085 Fecha: 16/10/2026

Cód. Validación: 94C66SKYTKDH6LWG9ERRXEHM9
Verificación: https://sanjavier.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7