

Consulta pública de la CNMC sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda en España

(plazo del 20 de octubre al 21 de noviembre de 2025)

Este documento tiene mero carácter informativo. Las contestaciones a la consulta pública deberán remitirse mediante la cumplimentación del formulario web que puede encontrar en [este enlace](#).

¿Por qué realiza la CNMC una consulta pública sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda?

La vivienda es un bien esencial para el bienestar de la ciudadanía. Su disponibilidad y asequibilidad inciden de manera determinante en las condiciones de vida de la población, así como en múltiples aspectos cruciales para la sociedad y economía de un país. Por ello, y dado el contexto actual de fuertes alzas de precios y dificultades de numerosas personas para acceder a viviendas, distintas Administraciones Públicas, cada una en el ámbito de sus competencias, plantean y valoran distintas medidas para tratar de afrontar esta situación.

En cuanto a esto último, el suelo es un elemento necesario para la construcción de vivienda y podría representar hasta un 45% de su precio, si bien pueden existir restricciones a su uso para vivienda. Por eso, la escasez de suelo y las restricciones en el desarrollo urbanístico pueden reducir la vivienda disponible y elevar su coste. Para evitarlo, la transformación del suelo debería ser un proceso ágil y rápido en la medida de lo posible, manteniendo las garantías necesarias. Así, si bien numerosos factores influyen sobre el mercado de la vivienda y no existe un determinante único de la disponibilidad de oferta y los precios, el suelo puede ser uno de los elementos destacados.

Dado el gran impacto económico y social de la escasez de vivienda, y considerando los desafíos a los que se enfrenta la producción de suelo, **la CNMC [ha iniciado](#) un estudio sobre la regulación que afecta a la transformación urbanística del suelo para mejorar la disponibilidad de vivienda**. El objetivo es identificar los elementos que restrinjan de forma innecesaria o desproporcionada la eficiencia y competencia del sector, y formular una serie de recomendaciones para mejorar su funcionamiento. Sin perjuicio de no perder de vista el antedicho impacto social de las dificultades de acceso a la vivienda en el momento actual, el estudio se centra en los aspectos de la regulación de transformación urbanística del suelo, dada la posición y el mandato

legal de la CNMC. Cabe igualmente señalar que, en el pasado, la Comisión Nacional de la Competencia (CNC, antecesora de la CNMC) ya analizó los [Problemas de competencia en el mercado del suelo en España](#).

¿Para qué sirve la consulta pública?

La consulta pública pretende llegar al mayor número de agentes involucrados en el ámbito de la transformación urbanística del suelo, a fin de obtener su visión. Asimismo, responde al objetivo de que los estudios de la CNMC se apoyen en consultas públicas para propiciar la participación de la sociedad en su elaboración, tal y como está contemplado en el [Plan Estratégico 2021-2026](#) de la CNMC.

El análisis de las respuestas aportadas servirá para identificar elementos susceptibles de mejora, que se incorporarán al estudio y podrán dar lugar a recomendaciones para mejorar los niveles de competencia y eficiencia en la transformación urbanística del suelo.

Reglas de participación en esta consulta pública

La consulta pública es un proceso transparente que permitirá recibir aportaciones, las cuales serán tenidas en cuenta en la elaboración del estudio. El correo electrónico de contacto de los participantes en la consulta se mantendrá confidencial y no se publicará en ningún caso. **El nombre completo del particular o de la institución responsable de la contribución se podrá mantener confidencial si así se solicita expresamente. Pero las respuestas podrán ser publicadas íntegramente**, salvo excepciones por motivos de confidencialidad debidamente justificados.

Solo es obligatorio responder a los campos marcados con un asterisco (*). Al resto de preguntas de la consulta no es obligatorio responder, por lo que **se invita a los interesados a centrar sus contribuciones en aquellos apartados donde cuenten con información más relevante**, dejando las preguntas donde no se dispone de información o juicio sin contestar o con la opción NS/NC (“no sabe/no contesta”).

En las preguntas abiertas se establece una longitud máxima para la respuesta para asegurar su concisión, por lo que se recomienda incluir referencias o enlaces a documentación que ya sea pública para aligerar la extensión en la medida de lo posible. Si se desea transmitir información adicional, se puede enviar documentación en formato electrónico (pdf, excel, word, etc.) a la dirección de correo electrónico dp.estudios@cnmc.es con el asunto “*Estudio sobre transformación urbanística del suelo para vivienda*”. De nuevo, **esa documentación podrá ser publicada**

íntegramente adjunta a su respuesta, salvo solicitud en contrario debidamente justificada por motivos de confidencialidad.

I. Su información

¿En calidad de qué o en representación de quién participa en esta consulta pública?*

Elija un elemento.

- Académicos y expertos en el sector
- Asociación de promotores inmobiliarios
- Otras asociaciones
- Promotor inmobiliario
- Empresa constructora
- Otras empresas
- Comunidad Autónoma
- Corporación Local
- Otras administraciones u organismos públicos
- Usuario o consumidor
- Otros

Si en la pregunta anterior ha marcado “Otros” o quiere precisar más, puede completarlo aquí:

Nombre completo (del particular o de la institución representada)*

¿Desea publicar el nombre junto a su respuesta o mantenerlo confidencial (en cuyo caso se publicará como respuesta anónima)? *

Elija un elemento.

- Público
- Confidencial

E-mail de contacto (se mantendrá confidencial)*

II. Buenas prácticas

En esta sección se trata de identificar buenas prácticas adoptadas por las distintas administraciones públicas en el proceso de transformación urbanística del suelo para vivienda.

(Máximo 500 palabras por pregunta)

1. En su opinión, ¿existen **normativas autonómicas** concretas que considere un buen referente en relación con la transformación urbanística del suelo para vivienda? En caso de que así sea, indique cuáles y justifique por qué las considera un buen referente.
2. En su opinión, ¿existen **normativas locales** concretas que considere un buen referente en relación con la transformación urbanística del suelo para vivienda? En caso de que así sea, indique cuáles y justifique por qué las considera un buen referente.
3. En su opinión, ¿existen buenas prácticas a nivel **internacional** que considere trasladables al modelo urbanístico español? En caso de que así sea, identifique cuáles y justifique su respuesta.
4. ¿Considera que, con su mejor conocimiento del sector, existen **otras posibles medidas o buenas prácticas a adoptar** en el marco español, incluyendo a nivel teórico o aunque no sean necesariamente una inspiración de buenas prácticas de otros contextos geográficos?
5. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas.

III. Coordinación entre AAPP

En la regulación del urbanismo en España interviene el Estado, las CC.AA. y las entidades locales. A continuación, se plantean cuestiones relacionadas con la coordinación entre administraciones públicas.

(Máximo 500 palabras por pregunta)

6. En su opinión, ¿existen aspectos a reforzar en cuanto a la **seguridad jurídica** en el modelo urbanístico español? En caso de que así sea, ¿cuáles son estos aspectos y cómo se podrían mejorar o solucionar?
7. En su opinión, ¿existe margen de mejora en la **coordinación** entre Administraciones públicas (Administración Central, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos...) en el ámbito del urbanismo? En caso de que así sea, ¿cuáles son estos aspectos y cómo se podrían mejorar o solucionar?
8. En su opinión, ¿existen **diferencias regulatorias** entre Ayuntamientos y Comunidades Autónomas que puedan suponer un obstáculo a la competencia y a la entrada de promotores en otros territorios? En caso de que así sea, indique las diferencias regulatorias concretas que considera más relevantes.
9. En su opinión, ¿pueden las herramientas de **planificación territorial supramunicipal** acelerar la transformación de suelo para vivienda? ¿Es común su uso para agilizar la construcción de nuevas viviendas? Por favor, justifique su respuesta y aporte ejemplos concretos de administraciones donde se empleen estas herramientas e indique en cuáles, a su juicio, funcionan mejor y por qué.
10. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas.

IV. Fase de planeamiento urbanístico

El objetivo de la fase de planeamiento urbanístico es dibujar de forma detallada la futura ciudad, determinando la parte del territorio que podrá urbanizarse y el uso concreto al que deberá destinarse el suelo, a través de instrumentos como los Planes Generales, Parciales y Especiales. Existe el planeamiento supralocal y el local. A continuación, se plantean cuestiones relacionadas con esta fase de planeamiento urbanístico.

(Máximo 500 palabras por pregunta)

11. En su opinión, ¿considera que los instrumentos de planeamiento actuales permiten reaccionar y adaptarse a los **cambios en las condiciones** del mercado de vivienda de forma adecuada? Por favor, justifique su respuesta.
12. En su opinión, ¿qué medidas podrían adoptarse para **agilizar la disponibilidad de suelo** para vivienda, manteniendo los niveles de garantía actuales de los distintos intereses involucrados?

13. A su juicio, ¿considera que existen **trámites redundantes, innecesarios o desproporcionados** en la fase de planeamiento? En caso de que así sea, identifique cuáles son e indique cómo podría mejorarse la fase de tramitación de los instrumentos de planeamiento.
14. ¿Cómo valora la existencia de varias **aprobaciones** de los planes urbanísticos (inicial, provisional y definitiva)?
15. A su juicio, ¿cómo influye la **antigüedad** de los instrumentos de planeamiento en el proceso urbanístico?
16. A su juicio, ¿influye la **calificación del suelo** en la agilidad del proceso de transformación urbanística? Por favor, aporte ejemplos de planes urbanísticos concretos donde la calificación del suelo influya de forma favorable en la agilidad del proceso de transformación urbanística, así como ejemplos de planes urbanísticos concretos donde la calificación del suelo influya de forma desfavorable en la agilidad del proceso de transformación urbanística.
17. A su juicio, ¿existe suficiente **transparencia** sobre lo que se puede construir en cada tipo de suelo? En caso de que no, ¿cómo cree que podría mejorarse?
18. ¿Considera que existen **otros instrumentos** (como los impuestos, subvenciones u otros) que pueden constituir una herramienta efectiva para afectar a los usos del suelo sin necesidad de que se haya hecho una definición estricta o detallada en la fase de planeamiento? Por favor, justifique su respuesta.
19. ¿Cómo valora el impacto de los **convenios urbanísticos** sobre la transparencia en la fase de planeamiento y sobre la disponibilidad de suelo para vivienda?
20. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas.

V. Fase de gestión urbanística

El objeto de la fase de gestión urbanística es urbanizar el territorio de acuerdo con lo establecido en el planeamiento. Es la fase previa a la edificación y consiste en dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarias para que adquiera la condición de solar. En el proceso de ejecución urbanística existen dos fases:

- La ejecución jurídica, cuya finalidad es resolver los problemas de desigualdad generados por el planeamiento.

- La ejecución material, en la que se transforman parcelas en solares listos para ser edificados.

A continuación, se plantean cuestiones relacionadas con la fase de gestión urbanística.

(Máximo 500 palabras por pregunta)

21. ¿Considera que existen **trámites redundantes, innecesarios o desproporcionados** en la fase de gestión? En caso de que sí, ¿cómo podrían solucionarse?
22. ¿Qué **sistema de ejecución urbanística** (compensación, cooperación, expropiación...) considera que funciona mejor en la práctica? Explique las razones.
23. En su opinión, ¿cómo podría agilizarse el proceso de **equidistribución de cargas y beneficios**, manteniendo sus garantías?
24. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas.

VI. Informes sectoriales

Existen disposiciones urbanísticas en leyes relativas a bienes estatales (aguas, costas, puertos, carreteras, etc.), medio ambiente (leyes de conservación de espacios o de ruido) y de patrimonio cultural (Ley de Patrimonio Histórico Español). En muchos casos, esto se concreta en la necesidad de emisión de informes sectoriales para la toma en consideración de todos los intereses públicos.

A continuación, se plantean cuestiones relacionadas con los informes sectoriales.

(Máximo 500 palabras por pregunta)

25. A su juicio, ¿qué papel juegan los **informes sectoriales** en el proceso de transformación urbanística del suelo para vivienda? En concreto, ¿cómo influyen en la **duración** del proceso de transformación urbanística del suelo para vivienda?
26. En su opinión, ¿existe margen de mejora en la **coordinación** entre las administraciones competentes en materia de urbanismo (Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) y las administraciones sectoriales que intervienen

en el proceso urbanístico? En caso de que así sea, ¿en qué aspectos y cómo se podrían mejorar o solucionar?

27. A su juicio, ¿existe margen de mejora en la **incorporación de los informes sectoriales** en el proceso de transformación urbanística del suelo? En caso de que así sea, indique, por favor, propuestas concretas de mejora.

28. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas.

VII. Fase de edificación

Una vez finalizadas las fases anteriores de forma satisfactoria, el propietario adquiere el derecho a edificar, debiendo obtener una serie de licencias (p.ej. la licencia de obra mayor).

A continuación, se plantean cuestiones relacionadas con la fase de edificación.

(Máximo 500 palabras por pregunta)

29. A su juicio, ¿existen **exigencias legales de tipo técnico innecesarias o desproporcionadas** (p.ej. en la parcelación, las características de las edificaciones, habitabilidad...)? En caso de que así sea, aporte, por favor, ejemplos concretos y posibles alternativas de mejora.

30. ¿Considera que existen **trámites administrativos redundantes, innecesarios o desproporcionados** en la fase de edificación? En caso de que sí, ¿cómo podría mejorarse o solucionarse?

31. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas.

VIII. Otras cuestiones

(Máximo 500 palabras por pregunta)

32. A su juicio, ¿cómo valora la **duración total** del proceso de transformación urbanística del suelo para vivienda? ¿Considera que existe margen de mejora? En caso de que así sea, por favor, indique qué medidas concretas podrían acortar la duración total del proceso manteniendo las garantías necesarias.

33. A su juicio, ¿existen factores regulatorios en la normativa urbanística que podrían perjudicar innecesariamente el **acceso a la financiación** para las actividades de promoción inmobiliaria para vivienda? En caso de que sí, indique cuáles y cómo podrían mejorarse.
34. ¿Considera que existe margen de mejora en el grado de **digitalización** de los trámites y procedimientos relacionados con la transformación del suelo para vivienda? En caso de que así sea, indique los elementos concretos cuya digitalización considera prioritaria.
35. ¿Cómo valora las distintas **bases de datos y fuentes de información** públicas sobre suelo?
36. Si lo desea, aporte **comentarios adicionales** sobre las cuestiones tratadas en este bloque de preguntas u otras.