

BOLETÍN OFICIAL BOPA
BOLETÍN OFICIAL

PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 813

XII LEGISLATURA

24 de noviembre de 2025

SUMARIO

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

- 12-25/PL-000004, Proyecto de Ley de espacios productivos para el fomento de la industria en Andalucía (*Informe de la Ponencia designada en el seno de la Comisión de Industria, Energía y Minas*) 2
- 12-25/PL-000005, Proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (*Informe de la Ponencia designada en el seno de la Comisión de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*) 103

INICIATIVA LEGISLATIVA**PROYECTO DE LEY**

12-25/PL-000004, Proyecto de Ley de espacios productivos para el fomento de la industria en Andalucía

Informe de la Ponencia designada en el seno de la Comisión de Industria, Energía y Minas

Sesión de la Comisión de Industria, Energía y Minas de 19 de noviembre de 2025

Orden de publicación de 20 de noviembre de 2025

A LA COMISIÓN DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

La Ponencia constituida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 116.1 del Reglamento del Parlamento de Andalucía, para la tramitación del Proyecto de Ley de espacios productivos para el fomento de la industria en Andalucía, expediente 12-25/PL-000004, integrada por los diputados doña Julia Ibáñez Martínez, del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía; don Enrique Gaviño Pazó, del Grupo Parlamentario Socialista, don Juan José Bosquet Arias, del Grupo Parlamentario Vox en Andalucía, doña Esperanza Gómez Corona, del Grupo Parlamentario Por Andalucía, y don José Ignacio García Sánchez, del Grupo Parlamentario Mixto-Adelante Andalucía (ausente en esta sesión), ha aprobado, en sesión celebrada el día 19 de noviembre de 2025, el siguiente

INFORME

I. La Ponencia, con el parecer favorable de los Grupos Parlamentarios Popular de Andalucía y Por Andalucía, propone a la Comisión la aceptación de las enmiendas números 4, 8, 9, 10, 11 y 16, formuladas por el Grupo Parlamentario Por Andalucía.

II. La Ponencia, con el parecer favorable del ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía propone a la Comisión que acepte las enmiendas números 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 43 formuladas por ese mismo Grupo Parlamentario.

III. La Ponencia, con el parecer favorable de los ponentes del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y del Grupo Parlamentario Socialista propone a la Comisión que acepte la enmienda número 47 formulada por el Grupo Parlamentario Socialista.

IV. La Ponencia, con el parecer favorable de los ponentes del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y del Grupo Parlamentario Vox en Andalucía propone a la Comisión que acepte las enmiendas números 100, 101 y 106, formuladas por el Grupo Parlamentario Vox en Andalucía.

V. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional formulada por la ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y aceptada por la ponente del Grupo Parlamentario Por Andalucía, en relación con la enmienda número 5 presentada por el Grupo Parlamentario Por Andalucía. Esta enmienda transaccional es de modificación del artículo 24, apartado 1, letra a), subapartado 1º.

VI. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional formulada por la ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y aceptada por la ponente del Grupo Parlamentario Por Andalucía en relación con la enmienda número 6 presentada por ese grupo parlamentario. Dicha enmienda transaccional es de modificación del artículo 24, apartado 1, letra c), subapartado 1º.

VII. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional formulada por la ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía, en relación con la enmienda número 49 presentada por el Grupo Parlamentario Socialista, y aceptada por su ponente. Esta enmienda transaccional es de adición de un nuevo apartado al artículo 22.

VIII. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional formulada por la ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y aceptada por el ponente del Grupo Parlamentario Socialista, en relación con la enmienda número 58 de modificación del artículo 54.1.

IX. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional propuesta por el Grupo Parlamentario Popular de Andalucía, en relación con la enmienda número 65 presentada por el Grupo Parlamentario Socialista, y aceptada por su ponente. Esta enmienda transaccional es de adición de un nuevo apartado al artículo 61.2.

X. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional, propuesta por el Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y aceptada por el ponente del Grupo Parlamentario Socialista, en relación con la enmienda número 68 de adición de un nuevo apartado al artículo 73.

XI. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional formulada por la ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y aceptada por el ponente del Grupo Parlamentario Socialista en relación con la enmienda número 74 presentada por su mismo grupo parlamentario. Esta enmienda es de adición de una nueva disposición adicional.

XII. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional en relación con la enmienda número 76 presentada por el Grupo Parlamentario Socialista, y aceptada por su ponente, mediante la cual se añade un nuevo apartado al artículo 89.

XIII. La Ponencia no propone a la Comisión la aceptación de las restantes enmiendas presentadas por los grupos parlamentarios, distintas de aquellas a las que se ha hecho referencia anteriormente, dejando pendiente para el debate en Comisión la realización de un estudio más detallado de las mismas.

XIV. A propuesta de la Letrada de la Comisión, con el acuerdo unánime de las ponentes asistentes a la sesión, se propone a la Comisión que el texto del proyecto de ley sea objeto de diversas modificaciones

de carácter formal que tienen exclusivamente por objeto su mejora técnica y que no afecten a su sentido, espíritu y finalidad. Tales modificaciones se recogen en el anexo del presente Informe.

XV. Como Anexo se acompaña el texto resultante de incorporar al proyecto de ley las modificaciones que la Ponencia propone a la Comisión en el presente informe.

ANEXO
PROYECTO DE LEY DE ESPACIOS PRODUCTIVOS PARA EL FOMENTO
DE LA INDUSTRIA EN ANDALUCÍA

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto y finalidad.
- Artículo 2. Objetivos.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación.
- Artículo 4. Definiciones.
- Artículo 5. Principios.
- Artículo 6. Tramitación electrónica.

TÍTULO I. GOBERNANZA

CAPÍTULO I. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

- Artículo 7. Oficinas Locales de Espacios Productivos.
- Artículo 8. Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía.
- Artículo 9. Funciones del Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía.

CAPÍTULO II. PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE ESPACIOS PRODUCTIVOS

- Artículo 10. Plan director de los polígonos industriales.
- Artículo 11. Planes específicos de actuación.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE COLABORACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

- Artículo 12. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.
- Artículo 13. Cooperación administrativa para el desarrollo de los espacios productivos.
- Artículo 14. Colaboración público-privada.
- Artículo 15. Colaboradores sociales de los espacios productivos de Andalucía.

Artículo 16. Catálogo de entidades proveedoras de soluciones inteligentes y sostenibles.

Artículo 17. Ventajas para entidades participantes en la gestión y fomento de los espacios productivos.

CAPÍTULO IV. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

Artículo 18. Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía.

TÍTULO II. IMPLANTACIÓN DEL NUEVO MODELO DE ESPACIO PRODUCTIVO

CAPÍTULO I. LA INDUSTRIA EN LA CIUDAD

Artículo 19. Puesta en valor de los espacios productivos.

Artículo 20. Ecosistema industrial y cadena de valor.

Artículo 21. Ciudad compacta.

Artículo 22. Las personas en los espacios productivos.

Artículo 23. El modelo de espacio productivo para Andalucía.

CAPÍTULO II. DIAGNÓSTICO Y CATEGORIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

Artículo 24. Clasificación de los polígonos industriales.

Artículo 25. Procedimiento para la clasificación.

Artículo 26. Evaluación de la obsolescencia e incidencia de los espacios productivos.

CAPÍTULO III. EVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

Artículo 27. Fomento de los ecosistemas industriales locales.

Artículo 28. Tipologías de intervención en los espacios productivos.

Artículo 29. Intervenciones para la modernización y regeneración de los espacios productivos.

Artículo 30. Ecodesarrollo Industrial de los espacios productivos.

Artículo 31. Adaptación del espacio a la capacidad productiva.

Artículo 32. Proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana.

Artículo 33. Tramitación de proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE ESPACIOS PRODUCTIVOS DE ALTO VALOR INDUSTRIAL

Artículo 34. Espacio industrial protegido.

Artículo 35. Efectos de la condición de espacio industrial protegido.

TÍTULO III. FOMENTO DE LA IMPLANTACIÓN DE LA INDUSTRIA EN ANDALUCÍA

CAPÍTULO I. CIUDADES INDUSTRIALES

Artículo 36. Iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.

Artículo 37. Compromisos para la adhesión.

Artículo 38. Procedimiento para la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales.

Artículo 39. Efectos de la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales.

Artículo 40. Pérdida de la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales.

**CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA SIMPLIFICADA PARA EL FOMENTO ENERGÉTICO EN
LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS**

Artículo 41. Despliegue acelerado de tecnología de energía renovable para los espacios productivos.

Artículo 42. Declaración de utilidad pública de líneas eléctricas.

Artículo 43. Protección territorial, ambiental y paisajística.

CAPÍTULO III. ACCESO A BIENES INMUEBLES PARA USO PRODUCTIVO

SECCIÓN 1.ª CATÁLOGO DE ESPACIOS PRODUCTIVOS DE ANDALUCÍA

Artículo 44. Objeto.

Artículo 45. Responsabilidad.

Artículo 46. Infracciones.

Artículo 47. Competencia sancionadora.

Artículo 48. Sanciones.

Artículo 49. Órdenes de ejecución.

SECCIÓN 2.ª FOMENTO PARA EL ACCESO A BIENES INMUEBLES DE USO INDUSTRIAL

Artículo 50. Acceso mediante concurso.

Artículo 51. Incentivos para el acceso a bienes inmuebles de uso industrial.

Artículo 52. Reserva de terrenos para uso industrial y energético.

CAPÍTULO IV. SUMINISTRO ELÉCTRICO EN LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS DE ANDALUCÍA

SECCIÓN 1.ª FOMENTO DE LA CALIDAD DEL SUMINISTRO Y CAPACIDAD DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN

Artículo 53. Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica.

Artículo 54. Adecuación de la red de distribución.

SECCIÓN 2.ª FOMENTO DEL ACCESO A LA ENERGÍA ELÉCTRICA EN LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

Artículo 55. Calidad de servicio.

Artículo 56. Planes de fomento de la electrificación de la demanda industrial.

Artículo 57. Acceso a la energía eléctrica mediante autoconsumo industrial.

Artículo 58. Líneas directas para autoconsumo industrial.

Artículo 59. Redes cerradas en los espacios productivos.

**CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA EVOLUCIÓN HACIA EL NUEVO MODELO DE
ESPACIO PRODUCTIVO Y EL FOMENTO DE LA INDUSTRIA**

Artículo 60. Programa específico de apoyo.

Artículo 61. Priorización en las medidas de apoyo.

CAPÍTULO VI. PROYECTOS TRACTORES DE LA INDUSTRIA EN ANDALUCÍA

Artículo 62. Promoción de la huella industrial en Andalucía.

Artículo 63. Alcance de los proyectos tractores de la industria en Andalucía.

Artículo 64. Requisitos para la declaración de proyecto tractor.

Artículo 65. Procedimiento y contenido de la declaración.

Artículo 66. Efectos de la declaración.

CAPÍTULO VII. COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN LA CAPTACIÓN DE INVERSIONES INDUSTRIALES

Artículo 67. Alcance de la colaboración en la captación de inversiones industriales.

Artículo 68. Adhesión para la colaboración en la captación de inversiones industriales.

TÍTULO IV. GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 69. Régimen de aplicación.

CAPÍTULO II. ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES

Artículo 70. Naturaleza y régimen jurídico.

Artículo 71. Procedimiento de constitución.

Artículo 72. Estatutos.

Artículo 73. Funciones.

Artículo 74. Plan de actuación.

Artículo 75. Recursos económicos.

Artículo 76. Presupuesto.

Artículo 77. Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad de gestión y modernización.

Artículo 78. Prestación de servicios en polígonos industriales.

Artículo 79. Convenios para la mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en los espacios productivos.

CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES

Artículo 80. Órganos.

Artículo 81. Asamblea general.

Artículo 82. Funciones de la asamblea general.

Artículo 83. Régimen de acuerdos de la asamblea general.

Artículo 84. La presidencia.

Artículo 85. La secretaría.

Artículo 86. Foro de información y participación del polígono industrial.

TÍTULO V. CULTURA PRODUCTIVA

Artículo 87. Iniciativas emblemáticas para el fomento de la cultura productiva.

Artículo 88. La iniciativa emblemática «Espacios productivos emprendedores».

Artículo 89. La iniciativa emblemática «Espacios productivos integradores».

Artículo 90. La iniciativa emblemática «Espacios productivos abiertos».

Artículo 91. La iniciativa emblemática «Espacios productivos seguros».

Artículo 92. Premios Espacios Productivos de Andalucía.

Disposición adicional primera. Colaboración entre la Junta de Andalucía y las entidades locales en la iniciativa de Ciudades Industriales.

Disposición adicional segunda. Seguimiento y promoción de los espacios productivos.

Disposición adicional tercera. Incorporación de la perspectiva de género en la información estadística.

Disposición adicional cuarta. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización.

Disposición adicional quinta. Disponibilidades presupuestarias.

Disposición adicional sexta. Simplificación de la activación del autoconsumo colectivo.

Disposición adicional séptima. Tramitación administrativa de las acometidas eléctricas y las líneas eléctricas directas para el autoconsumo.

Disposición adicional octava. Aceptación pública de los proyectos.

Disposición adicional novena. Modificación del texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por la transposición de la Directiva de la UE 2019/2161 que regula la indicación de los precios de los productos ofrecidos a los consumidores.

Disposición adicional décima. Colaboración para la puesta en marcha y desarrollo de los instrumentos de impulso propios de las entidades locales.

Disposición adicional undécima. Programa de fomento bienal de los espacios productivos de Andalucía.

Disposición adicional duodécima. Simplificación de la tramitación en el almacenamiento electroquímico hibridado en instalaciones competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional decimotercera. Actuaciones de fomento de las entidades de gestión y modernización.

Disposición adicional decimocuarta. Estrategia contra la despoblación.

Disposición transitoria primera. Subrogación de los municipios adheridos a la iniciativa de Ciudades Industriales.

Disposición transitoria segunda. Subrogación de las entidades de gestión y modernización.

Disposición transitoria tercera. Plazos máximos de vigencia de los convenios de colaboración para el desarrollo y fomento de los espacios productivos.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Disposición final tercera. Aprobación del Catálogo de espacios productivos de Andalucía.

Disposición final cuarta. Aprobación del Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica en los espacios productivos.

Disposición final quinta. Habilitación y desarrollo.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La industria es un sector de actividad fundamental para que Andalucía pueda lograr un crecimiento económico equilibrado y sostenible, en tanto que su aportación a la economía no se reduce a la riqueza y al empleo generado por el propio sector, sino que tiene un importante efecto de arrastre en toda la cadena de valor de la economía.

Es por ello por lo que disponer de un marco institucional y social comprometido con el desarrollo industrial, que cree un entorno favorable para la inversión y la iniciativa empresarial, es uno de los principales elementos de la política industrial que impulsa el Gobierno de Andalucía, en coherencia con la Estrategia para la Transformación Económica de Andalucía, que busca la diferenciación de esta como región industrial, además de uno de los factores considerados en la localización de actividades productivas generadoras de empleo y crecimiento. Por ello, y en consonancia con lo anterior, disponer de espacios productivos atractivos para la localización y el desempeño de las actividades industriales que se conviertan en palancas de la competitividad empresarial no es solo una gran oportunidad de desarrollo sino una obligación ineludible.

Asimismo es necesario destacar que se trata de una visión compartida entre el Gobierno de Andalucía y los agentes económicos y sociales más representativos de la región, la Confederación de Empresarios de Andalucía y las organizaciones sindicales más representativas de la comunidad, que contemplaron el impulso a una ley sobre espacios productivos en Andalucía para el fomento de la industria, en el marco del diálogo social, como una medida del Pacto social y económico por el impulso en Andalucía, suscrito el 13 de marzo de 2023.

II

Puesta de manifiesto la realidad que subyace a la presente norma, en cuanto a los títulos competenciales que sirven de fundamento a la misma, es necesario resaltar que la presente ley fija entre sus objetivos el de establecer un modelo de gobernanza que impulse el desarrollo de la industria en los espacios productivos, basado en la colaboración público-privada, y entre las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias. Y ello teniendo en consideración que el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece el mínimo competencial para las entidades locales. Tal y como prescribe el artículo 6.2 de dicha ley, las competencias locales determinadas por esta tienen la consideración de propias y mínimas.

Por otro lado, en relación con las competencias que ostenta la comunidad autónoma, el artículo 58.2.3.º del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que la comunidad autónoma asume las competencias exclusivas en materia de industria, salvo las competencias del Estado por razones de seguridad, sanitarias o de interés de la defensa, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general,

y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución, sobre, entre otras, la materia de fomento y planificación de la actividad económica en Andalucía. Asimismo, cabría aludir a las competencias que ostenta la comunidad autónoma en materia de régimen local, energía, aguas y urbanismo y ordenación del territorio, de acuerdo con los artículos 60, 49, 50 y 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

III

A pesar de la importancia de los espacios productivos puesta de manifiesto con anterioridad, y en general de los denominados polígonos industriales, en muchos de ellos no están garantizadas las infraestructuras ni los servicios básicos o de mantenimiento, lastrando así la competitividad de las empresas y provocando importantes carencias de servicios de apoyo al desarrollo de las actividades empresariales e industriales en los territorios donde se ubican, generando de esta forma importantes problemas en su gestión y la obsolescencia de los espacios productivos, que inciden en los procesos de declive industrial.

Por ello, partiendo una vez más de las pautas anteriormente señaladas, la presente Ley de espacios productivos para el fomento de la industria en Andalucía pretende crear un marco normativo adecuado para el desarrollo de los espacios productivos en el ámbito competencial de la comunidad autónoma, estableciendo las bases fundamentales que aborden, de manera transversal, la transición hacia un nuevo modelo que concibe el espacio productivo no solo como un espacio destinado a la actividad manufacturera, sino también como uno que dé respuesta a las necesidades y oportunidades del territorio, las empresas y las personas trabajadoras, con el fin de promover nuevas oportunidades empresariales, fomentar la empleabilidad, el ecodesarrollo industrial e incentivar la llegada de nueva industria.

De esta manera, entre los principales objetivos de la ley se encuentran los de fomentar los espacios productivos como ámbitos de desarrollo de ecosistemas industriales integrados por diferentes actores que buscan colaborar para mejorar su desempeño y objetivos individuales, y de esta forma luchar contra la obsolescencia de los espacios productivos, aspecto que ha sido tradicionalmente abordado por el desarrollo de políticas públicas, si bien la presente ley busca proyectar una visión estratégica, sistemática y ordenada para abordar los procesos de regeneración y modernización necesarias, frente a enfoques tradicionales de apoyo puntual. En ese sentido, la ley antepone la necesidad de la reutilización o regeneración de suelos urbanos ya existentes y su dinamización y puesta en valor, frente al desarrollo de nuevo suelo o la expansión, como principio básico de sostenibilidad y para combatir los procesos de abandono, degradación y obsolescencia de polígonos industriales existentes.

Asimismo, la ley aborda la integración de los espacios productivos en las ciudades, como aplicación del modelo de ciudad compacta y la Nueva Bauhaus Europea en la relación de los espacios productivos y la ciudad, con la finalidad de colocar a las necesidades de las personas en el centro, promoviendo la transformación y regeneración de los polígonos industriales en espacios atractivos que fomenten el bienestar de las personas trabajadoras y las sinergias entre las empresas. De esta forma, la presente

ley se fundamenta en la búsqueda de un desarrollo sostenible, equilibrio territorial, y una coherencia con la estructura urbana y territorial, la diversificación de usos, la integración paisajística, y la ordenación, desarrollo, ejecución y conservación, que son recogidos junto con la incorporación de las perspectivas demográfica y de género.

En este sentido, cobra juego el fomento de la mayor participación de la mujer en los espacios productivos, en tanto que el reto de la igualdad de género en la industria se encuentra aún lejos de alcanzarse, aunque existan ciertos datos que muestran avances hacia su consecución. Así, se muestra una evolución positiva en la proporción de mujeres directivas en empresas de la industria manufacturera andaluza y de servicios científicos y técnicos en los últimos años, e igualmente los datos de evolución de la participación de la mujer en el sector a lo largo de los últimos 15 años son esperanzadores, en tanto que en 2008 el porcentaje de ocupación era del 21,8% frente al 24% del año 2022. No obstante, aun mostrando una evolución positiva la participación sigue siendo baja y esta visión resulta más ajustada a la realidad del empleo industrial si se observa que el porcentaje de mujeres ocupadas en la industria andaluza presenta una participación variable en función de la actividad industrial, que abarca desde el 9,3% para la industria extractiva hasta el 23,4% para la industria manufacturera.

Esta visión integral de los espacios productivos implica, como ya se ha apuntado, la colaboración de todos los actores concernidos que operan en los mismos o que contribuyen a su promoción o gestión con la finalidad de impulsar la mejora de aquellos, concentrando sus esfuerzos en aspectos como los relativos al desarrollo de los sistemas productivos locales, la formación de las personas trabajadoras, la difusión de las mejores prácticas y la evaluación y clasificación de polígonos o elementos clave para su modernización, tales como la movilidad, la eficiencia energética y aprovechamiento de energías renovables, la digitalización o la simbiosis industrial, economía circular o gestión de residuos.

Son muchos, pues, los retos que se abordan en la presente ley, y que van más allá de la calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios de los espacios productivos, y su ajuste con las necesidades espaciales, ecológicas y digitales de las empresas que realizan actividades industriales y servindustriales, así como para las personas trabajadoras.

Es por ello necesario establecer una gobernanza ágil, útil y continua que incentive el compromiso y participación de los principales actores de los ecosistemas industriales, y que, siguiendo una visión de cadena de valor facilite el desarrollo de instrumentos de intervención, y la medición causa-efecto que de ellos se derivan, para remover factores estructurales, crear dinámicas de mejora y una aspiración colectiva de liderazgo industrial, en la que se impliquen las empresas, las asociaciones empresariales, organizaciones sindicales, Administraciones públicas, singularmente las locales, entidades camerales y colegiales, universidades y centros de conocimiento, y la sociedad civil en su conjunto.

En definitiva, se establece un modelo basado en tres pilares fundamentales: la ordenación de los espacios productivos, buscando definir el papel de los diferentes actores que participan en el desarrollo de los mismos, los mecanismos de financiación para atender a la mejora de los bienes colectivos y los mecanismos de gestión y coordinación, que buscan incentivar la implicación de los actores y asegurar la correcta gestión de los bienes colectivos, previniendo y revirtiendo los procesos de obsolescencia de los espacios productivos.

Por último, no hay que olvidar que el sector industrial es un sector que se relaciona estrechamente con la economía circular, por lo que la presente ley asume los principios y objetivos que sustentan la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, y de manera especial en referencia a la responsabilidad compartida de las Administraciones públicas, las empresas y la sociedad en general, implicándose activamente y responsabilizándose en la aplicación de la circularidad de la economía en sus ámbitos respectivos de competencia.

IV

En lo que respecta a los mecanismos de gestión y coordinación de los espacios productivos, y de manera particular de los polígonos industriales como un espacio productivo urbanísticamente ordenado, estos constituyen uno de los elementos esenciales que regula la presente ley, ya que resultan necesarios para abordar los procesos de obsolescencia que se dan en los espacios productivos, y que se manifiestan como una falta de adecuación de los mismos a las necesidades de las empresas en ellos ubicadas, así como de las personas trabajadoras que hacen uso de ellos.

Esta inadecuación se produce por la ausencia de una gestión adecuada, así como por la imposibilidad de la aplicación de los recursos necesarios para el mantenimiento y adaptación de las infraestructuras existentes, y que tiene como consecuencia una limitación del crecimiento empresarial y, en muchos casos, se encuentra entre las causas de la deslocalización industrial y la pérdida de empleo.

Es por ello por lo que la presente ley introduce la figura de las entidades de gestión y modernización, que busca incentivar la implicación de los actores y asegurar la correcta gestión de los bienes colectivos, previniendo y revirtiendo la referida obsolescencia de los espacios productivos, en tanto que este riesgo debe ser abordado de una manera sistemática y exhaustiva, dando respuesta a los problemas que plantea la convivencia y los servicios e infraestructuras que comparten el importante número de empresas y entidades que conforman los ecosistemas industriales que se desarrollan en los polígonos industriales, y aún más buscando una gestión eficiente que conduzca hacia ese nuevo modelo de espacio productivo que se promueve con esta ley.

Asimismo, se puede constatar que las fórmulas de organización o agrupación de las empresas hasta ahora existentes solo son capaces de abordar de manera parcial los retos y necesidades puestas de manifiesto, como se evidencia de los notables problemas de falta de adecuación de los espacios productivos ya apuntados, que, en muchas ocasiones, constituyen un entorno inadecuado para el desarrollo de actividades industriales de manera segura y sostenible. Por un lado, la gestión directa de las entidades locales se encuentra limitada por los procesos administrativos que deben marcar su actuación y que en ocasiones no se adecúa a las necesidades de las empresas, así como por la limitación de los recursos económicos disponibles. Por otro lado, las fórmulas de gestión empresarial se suelen ver condicionadas por la implicación parcial de las empresas interesadas, así como por la ausencia de una estructura de gestión suficiente.

La problemática indicada da lugar a que la presente ley introduzca nuevos instrumentos que se dirigen a potenciar la participación y a crear un entorno empresarial adecuado. En este sentido, la figura del espacio

industrial protegido busca el fomento de espacios productivos en los que concurren unas condiciones especialmente propicias para el desarrollo de las actividades industriales y servindustriales, entre las que se encuentra la presencia de una cultura productiva que valora la necesidad de colaboración para la gestión de los espacios productivos mediante la figura de las entidades de gestión y modernización en caso de tratarse de un polígono industrial, que, disponiendo de los recursos necesarios, sea capaz de velar por el correcto funcionamiento del polígono industrial y resolver los problemas que se planteen.

Esta figura responde a las demandas de las empresas ubicadas en los polígonos industriales que requieren de nuevas fórmulas de agrupación de propietarios que vayan más allá del mero ente urbanístico o conservador de infraestructuras y que, sin menoscabo del respeto a las competencias y responsabilidades que tienen las Administraciones locales en materia de mantenimiento y conservación, permitan abordar eficientemente las necesidades actuales de las empresas y las personas trabajadoras en lo referente a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras y servicios en los mismos, especialmente los que aportan un mayor valor añadido, y que permitirían convertir a los espacios productivos en la base para el desarrollo de una industria emprendedora, integradora, abierta a la sociedad y segura, en los que se promueva la competitividad, la salud, la seguridad, el bienestar, la sostenibilidad y la accesibilidad al lugar de trabajo por parte de las personas trabajadoras.

En este sentido, la presente ley ha previsto la necesidad de que en determinados supuestos el conjunto de los propietarios se integre y contribuya al funcionamiento de las entidades de gestión y modernización. En concreto, cuando los polígonos industriales se constituyan como espacio industrial protegido o alberguen un proyecto tractor en tanto que ambos casos implican la participación de un amplio grupo de empresas, entidades y personas trabajadoras, así como un relevante impacto industrial y sobre el territorio. Asimismo, en el supuesto de que lo acuerde así al menos el 51% de los integrantes del polígono industrial.

Este fenómeno de adscripción forzosa de un particular a una entidad hace necesaria una justificación de la misma y, en concreto, una fundamentación jurídica de dicha realidad. Así, en primer lugar, la referida obligatoriedad de la integración en las entidades de gestión y modernización viene dada por el hecho de que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que cumple una función social reconocida en el artículo 33.2 de la Constitución, que permite que las leyes modulen el derecho de propiedad privada en función de intereses sociales superiores, sean públicos o privados, de manera que pueden limitarse, mediante los instrumentos jurídicos oportunos, las facultades inherentes a tal derecho, sin perder su esencia.

En el caso que nos ocupa, la lucha contra la obsolescencia en los polígonos industriales, que limita el potencial crecimiento de la industria y la generación de empleo asociado en zonas con altas tasas de desempleo y que frene los procesos de declive industrial que históricamente se han producido en muchos territorios de Andalucía, debe considerarse como un objetivo de interés público superior, que se aborda a través de la nueva figura de las entidades de gestión y modernización. De esta manera, la adscripción obligatoria es necesaria para poder cumplir el interés público referido, un principio democrático por el que la minoría tiene el deber de someterse a la voluntad de la mayoría, porque el interés general prevalece sobre el interés individual.

De esta manera, las entidades de gestión y modernización cumplirían una función pública, ya que su objetivo es el interés público. La adscripción obligatoria en los supuestos referidos vuelve a manifestarse necesaria en este punto, ya que sin ella sería imposible cumplir el interés público que se persigue, y es equilibrada porque se derivan más beneficios o ventajas para el interés general.

Si bien la adscripción forzosa a estas entidades de gestión y modernización, de base privada pero de creación y finalidad públicas, podría confundirse con una limitación a la libertad de no asociarse que se deriva del derecho constitucional de asociación, es preciso referirse a la sentencia del Tribunal Constitucional 67/1985, de 24 de mayo, en relación con los clubes y federaciones deportivas, o la sentencia del Tribunal Constitucional 18/1984, de 7 de febrero, sobre las organizaciones profesionales, en tanto que este tipo de corporaciones privadas de configuración legal, a las que se confiere el ejercicio de funciones públicas de carácter administrativo relativas a un ámbito de la vida social, serían asociaciones distintas de las previstas en el artículo 22 de la Constitución.

Conforme a la doctrina constitucional en este aspecto, la justificación de la citada obligatoriedad se debe encontrar en disposiciones de la propia Constitución, como es el artículo 52, que prevé la regulación legal de las organizaciones profesionales, o en las características de los fines de interés público que se les encomiendan por la administración autorizante, el ayuntamiento, los cuales no podrían alcanzarse, o se lograrían con más dificultad, sin recurrir a la adscripción forzosa al ente corporativo.

Esta justificación constitucional de la integración obligatoria debe además interpretarse teniendo en cuenta que estas entidades no son creadas automáticamente por la ley, sino que solo pueden ser creadas a iniciativa y por aprobación mayoritaria de las personas titulares directamente afectadas, con unos objetivos colectivos muy concretos y con una duración temporal. Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las personas titulares que comparten un mismo ámbito territorial no imposibilita de manera alguna el paralelo y libre ejercicio del derecho de asociación por parte de sus miembros, creando asociaciones o perteneciendo a las ya existentes.

La creciente pérdida de competitividad empresarial y la pérdida de empleo asociada, motivada por no contar con un entorno empresarial adecuado a las necesidades de las actividades industriales y servindustriales y debidamente gestionado, determinan asimismo la imperiosa necesidad de establecer recursos específicos para el mantenimiento, conservación, prestación de servicios y modernización de los polígonos industriales, y fundamenta la necesidad de buscar nuevos modelos de gestión más adecuados que garanticen por un lado la supervivencia de nuestra industria, pero también su crecimiento.

Como respuesta a ello, la presente ley ha fijado entre sus objetivos el de desarrollar el régimen jurídico de las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales del suelo urbano para que las personas titulares de espacios productivos y las Administraciones públicas contribuyan de manera más eficiente a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras y servicios en los mismos. Y, asimismo, ha establecido entre sus principios de actuación el de la colaboración para abordar la necesidad de establecer una efectiva colaboración público-privada en la gestión y mejora de las infraestructuras y servicios presentes en los espacios productivos e implantar nuevas infraestructuras y servicios que aporten mayor valor añadido, incentivando nuevos modelos en las relaciones entre las empresas industriales que se asientan en los espacios productivos, con la búsqueda del beneficio

común de disponer de unas infraestructuras y servicios de alta calidad. Colaboración que se articula a través de la figura de las entidades de gestión y modernización. No obstante, ello, al igual que ocurre con las comunidades de propietarios o en las entidades colaboradoras en la gestión urbanística, si se estableciera la pertenencia voluntaria a dichas entidades, siempre habría alguien que no contribuyese económicamente, a pesar de sacar un claro provecho de las acciones colectivas de mejora.

Como establece la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la conservación de las obras de urbanización es por lo general responsabilidad de los ayuntamientos desde su recepción, careciendo de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. No obstante lo anterior, no puede olvidarse que la Constitución española proclama la obligación de los poderes públicos de promover la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social, y en aplicación de dicha previsión constitucional, las entidades para la gestión y modernización de polígonos industriales que se regulan en la presente ley se conciben, por una parte, como un nuevo instrumento para la participación ciudadana en la toma de las decisiones sobre la conservación de los polígonos industriales, y, por otra, como el soporte jurídico a las iniciativas que, voluntariamente, pueda tomar la iniciativa privada con el objetivo de complementar la acción y el esfuerzo presupuestario de las Administraciones públicas, para promocionar y modernizar los polígonos industriales.

En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta que la implantación de un polígono industrial brinda a las empresas que se ubican en ellos la oportunidad individual de crecer, desarrollarse y aprovechar las sinergias con otras empresas que constituyen un ecosistema industrial, y es obligación de las Administraciones públicas involucrar a esas empresas de forma directa en la gestión de un entorno adecuado que prevenga contra la obsolescencia de los espacios productivos, entendida como la inadecuación de los espacios a las necesidades de las empresas y las personas trabajadoras usuarias de los mismos, bien por su carencia en los servicios y dotaciones requeridas por estos o bien por el deterioro de los activos inmobiliarios, edificios e instalaciones, en espacios productivos que han superado su ciclo de vida y que impactan negativamente en la imagen industrial de la ciudad y de las propias empresas, el valor de los activos, el bienestar de las personas, la seguridad, la eficiencia de las operaciones, la adaptación tecnológica o el impacto ambiental y paisajístico. Y ello, especialmente cuando los polígonos industriales se constituyan como espacio industrial protegido o desarrollados para albergar un proyecto tractor en tanto que ambos casos conllevan unas condiciones especialmente aptas para el desempeño individual de las empresas y el crecimiento del empleo, lo que hace aún más notorio el interés público superior que conlleva la adecuada gestión de dichos espacios productivos.

Desde una óptica más general, no estaría justificado hacer recaer sobre los impuestos generales del municipio las posibles mejoras o servicios adicionales que benefician específicamente a las personas titulares en un polígono industrial mejorado, con lo que, mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en manos de aquellas que mayoritariamente quieren contribuir a esas mejoras la determinación del importe y del concreto destino de esa nueva aportación económica, que gravita sobre la definición acordada de un plan de actuación, que establecerá los objetivos de la entidad de gestión y modernización,

así como los instrumentos, las funciones y las medidas que se adoptarán para alcanzarlos en un determinado periodo de tiempo.

Con todo ello, la presente ley busca atribuir a las nuevas entidades de gestión y modernización un papel decisivo en la consecución de un objetivo público de interés superior, como es la gestión y la modernización de polígonos industriales que se configuran como polos de desarrollo, capaces de atraer inversión, generar empleo y desarrollo regional.

V

La ley se estructura en noventa y dos artículos, distribuidos en seis títulos, ocho disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y seis disposiciones finales.

El título preliminar, relativo a las disposiciones de carácter general, define el objeto de la ley, su ámbito de aplicación, las definiciones necesarias para su interpretación, los principios rectores, los objetivos sobre los que se asientan los títulos posteriores y la tramitación electrónica como medio para los procedimientos y trámites administrativos que se establecen, de conformidad con el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El título I, dedicado a la gobernanza, presenta en el capítulo I la organización administrativa, en el que destaca la figura de la Oficina Local de Espacios Productivos (OLEP), con la función de reforzar la iniciativa de las entidades locales en la mejora y el desarrollo de los espacios productivos y polígonos industriales como elementos clave para el desarrollo de los sistemas productivos locales, y que se complementa con el Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía, como órgano administrativo que apoyará y coordinará la actuación de la Administración de la Junta de Andalucía con las entidades locales y, si existiesen, con sus Oficinas Locales de Espacios Productivos. En su capítulo II se abordan los instrumentos de planificación, en primer lugar, a través de los denominados planes directores de los polígonos industriales promovidos por las entidades locales, y enmarcados en el fomento del desarrollo de los sistemas productivos locales de su competencia, y en segundo lugar, e igualmente de manera complementaria, se regulan los planes específicos de actuación, que se refieren a iniciativas promovidas por cualesquiera de las entidades interesadas en la gestión y desarrollo de espacios productivos, y que pueden abarcar a uno o varios de estos, dirigiéndose al despliegue de infraestructuras, dotaciones, elementos de gestión o servicios. En el capítulo III se regulan diversos mecanismos para la cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas y de colaboración público-privada. Entre los primeros, destacan los de cooperación para el desarrollo de los espacios productivos; y entre los segundos, la colaboración social para facilitar la extensión del nuevo modelo de espacios productivos de Andalucía a través de la figura de los colaboradores sociales, que guarda cierta semejanza con la regulada en el artículo 117 bis del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, aunque siendo distinto su objeto ya que no se limita al ámbito de las subvenciones. Acaba el capítulo abordando las ventajas para las entidades participantes en la gestión y fomento de los espacios productivos que buscan incentivar la mayor

participación de las entidades locales, así como la mayor implicación de las empresas o entidades ubicadas en los polígonos industriales dentro de los mecanismos de colaboración público-privada contemplados en la presente ley. Finalmente, en el capítulo IV se crea la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía, como órgano colegiado de participación social con fines de información y asesoramiento acerca de la implantación del nuevo modelo de espacio productivo que se promueve con la presente ley.

El título II se estructura en cuatro capítulos, dedicados a la implantación del nuevo modelo de espacio productivo. En el capítulo I se establece el modelo que se busca impulsar, centrándose en la integración de la industria en la ciudad, a través de la puesta en valor de los espacios productivos. El resto de los capítulos del título se refieren a las actuaciones dirigidas al impulso del mencionado modelo. Así, en el capítulo II se regula el procedimiento de clasificación de los polígonos industriales, así como su categorización a efectos de evaluar su grado de obsolescencia y su impacto en el territorio. El capítulo III establece las bases que deben regir el fomento de la evolución de los espacios productivos hacia el modelo perseguido, regulando las actividades, infraestructuras y servicios que se busca promover a través de los instrumentos, figuras y determinaciones de la presente ley. Asimismo, se regulan las tipologías de intervención en los espacios productivos, que incluyen a las de modernización y regeneración de los mismos, a las de adaptación del espacio a la capacidad productiva, así como a las de relocalización industrial y regeneración urbana. Por último, el título regula en el capítulo IV la figura del «espacio industrial protegido», que se enmarca en la protección de espacios productivos de alto valor industrial, reservándose esta condición para aquellos espacios en los que concurren unas condiciones especialmente propicias para el desarrollo de las actividades industriales.

El título III aborda el fomento y mejora de la implantación de la industria en los espacios productivos de Andalucía. En primer lugar, se regulan en el capítulo I las bases, requisitos, procedimientos y efectos que articulan la iniciativa denominada Red de Ciudades Industriales, entendida como una iniciativa pública conjunta de fomento de los sistemas productivos locales de Andalucía entre la Administración autonómica y las entidades locales andaluzas. A continuación, en el capítulo II se establecen las determinaciones para una tramitación administrativa simplificada para el fomento de la implantación de iniciativas empresariales en los espacios productivos, incidiendo en el despliegue acelerado de tecnología de energías renovables y, en particular, en lo referente a las líneas eléctricas, así como en elementos que se dirigen a la protección ambiental, territorial y paisajística. El capítulo III comienza en su sección primera definiendo el régimen jurídico y finalidad del Catálogo de espacios productivos de Andalucía, como instrumento de transparencia e información acerca de la situación de ocupación del suelo industrial, que se complementa en la sección segunda del capítulo a través de diversos instrumentos dirigidos a facilitar el acceso a bienes inmuebles de titularidad pública destinados exclusivamente al desarrollo de actividades industriales y servindustriales en los polígonos industriales, destacando el mecanismo de acceso mediante concurso, así como la posibilidad de los incentivos para el acceso a bienes inmuebles de uso industrial y la reserva de terrenos para uso industrial y energético. Por otra parte, dada la importancia de los suministros energéticos para el desarrollo de la industria en los espacios productivos, se aborda de manera específica en el capítulo IV el acceso a energía de calidad en los

espacios productivos de Andalucía, introduciendo, de manera similar al referido Catálogo de espacios productivos de Andalucía, el denominado Inventario de energía eléctrica en los espacios productivos, referido a las necesidades de adecuación de la red de distribución de electricidad para dotar a los espacios productivos de la necesaria capacidad y calidad eléctrica, el cual se complementa con la creación, en su sección primera, de instrumentos de colaboración público-privada que redundan en una mejor calidad de servicio por parte de las compañías distribuidoras de electricidad, incidiendo en el autoconsumo industrial o las redes cerradas en su segunda sección, como elementos que contribuirán a ofrecer una mayor transparencia en el acceso a la energía y un mejor desempeño energético en los espacios productivos. El capítulo V introduce el denominado programa específico de apoyo, determinando el régimen de incentivos para la evolución hacia el nuevo modelo de espacio productivo y el fomento de la industria. Este régimen establece ciertas prioridades en las medidas de apoyo, alineadas con los principios y objetivos establecidos en título preliminar de la ley, y se complementa con el fomento de la huella industrial en Andalucía en el despliegue de actuaciones relacionadas con el programa específico de apoyo u otras medidas de impulso de la evolución hacia el nuevo modelo de espacio productivo que se procura a través de la presente ley. El capítulo VI introduce otro de los instrumentos más relevantes de la ley, que se dirige al fomento de proyectos que desarrollándose en un ecosistema industrial delimitado sectorial y geográficamente implican la participación de un amplio grupo de empresas, entidades y personas trabajadoras, y cuentan con un relevante impacto industrial y sobre el territorio. Se regula así, la figura de los proyectos tractores de la industria en Andalucía (PTIA), determinando su alcance, así como los requisitos, procedimiento y efectos de la declaración de proyecto tractor. Finalmente, el capítulo VII regula el alcance y la adhesión para la colaboración público-privada en la captación de inversiones industriales, como sistema de atención y acompañamiento a los promotores interesados en el desarrollo de proyectos que reúnan las características de los proyectos tractores de la industria en Andalucía en un determinado ámbito territorial y ecosistema industrial, así como a otros promotores interesados en poner en marcha nuevas actividades industriales y servindustriales en los espacios productivos andaluces.

El título IV, dedicado a la gestión y modernización de los espacios productivos, se refiere a uno de los pilares fundamentales del modelo de espacio productivo que se promueve a través de esta ley, como son los mecanismos de gestión y coordinación, que buscan incentivar la implicación de los actores y asegurar la correcta gestión de los bienes colectivos y su evolución. De esta manera, el capítulo I recoge disposiciones generales en torno al régimen de aplicación, la prestación de servicios en polígonos industriales y los convenios para la mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en los espacios productivos, para abordar en el capítulo II la figura de las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales, su naturaleza y cómo esta se articula, destacando la figura del plan de actuación de la entidad como elemento alrededor del cual gravita su finalidad. El capítulo III completa la definición de esta figura mediante las determinaciones en relación con la organización y funcionamiento de las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales, incluyendo entre sus órganos los de la asamblea general, la presidencia, la secretaría, unidad de gerencia, así como el denominado foro de información y participación del polígono industrial.

El título V se dirige al fomento de la cultura productiva, que se define a efectos de esta ley como el conjunto de valores, actitudes y prácticas que promueven la eficiencia, la innovación, la seguridad y la competitividad en el ámbito laboral, empresarial, industrial y energético, abarcando la visión empresarial de la necesidad de una gestión colectiva de los problemas de los espacios productivos que los acogen. Para su fomento, se articulan cuatro iniciativas emblemáticas como actuaciones conjuntas de fomento y acciones de información y difusión de manera coordinada dirigidas al desarrollo de espacios productivos emprendedores, integradores, abiertos y seguros, que se acompañan y refuerzan a través de los denominados «Premios Espacios Productivos de Andalucía».

La ley finaliza, como se ha indicado, con ocho disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y seis disposiciones finales.

La disposición adicional primera se centra en la colaboración entre la Junta de Andalucía y las entidades locales en la iniciativa de Ciudades Industriales. La disposición adicional segunda establece el seguimiento y promoción de los espacios productivos. En la disposición adicional tercera se aborda la incorporación de la perspectiva de género en la información estadística. La disposición adicional cuarta aborda el modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización. En lo que respecta a la disposición adicional quinta, la misma se refiere a la necesidad de atenerse a las disponibilidades presupuestarias aprobadas para cada ejercicio por la correspondiente Ley de Presupuestos o a las modificaciones presupuestarias que sean autorizadas de acuerdo con la ley. Las disposiciones adicionales sexta, séptima y octava abordan la simplificación de la activación del autoconsumo colectivo, la tramitación administrativa de las acometidas eléctricas, así como varias determinaciones relativas a la aceptación pública de los proyectos. Además, una vez publicado el Real Decreto 997/2025, de 5 de noviembre, por el que se aprueban medidas urgentes para el refuerzo del sistema eléctrico, se hace necesario incluir con la disposición adicional novena una medida de simplificación para la tramitación en el almacenamiento electroquímico hibridado en instalaciones de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de impulsar el almacenamiento y dada su efectiva contribución a la resiliencia del sistema eléctrico y a la integración de la energía de origen renovable no gestionable. Por su parte, las disposiciones transitorias primera y segunda recogen respectivamente la subrogación de los municipios adheridos a la iniciativa de Ciudades Industriales y la de las entidades de gestión y modernización, mientras que la disposición transitoria tercera recoge por su parte los plazos máximos de vigencia de los convenios de colaboración para el desarrollo y fomento de los espacios productivos.

Las disposiciones finales primera y segunda modifican las disposiciones legales relativas a la disposición transitoria segunda de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como la relativa al artículo 23.2 de la Ley de Aguas para Andalucía. Asimismo, la disposición final tercera incluye la aprobación del Catálogo de espacios productivos de Andalucía mientras que la disposición final cuarta se refiere a la aprobación del Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica en los espacios productivos. Por otro lado, la disposición final quinta se refiere a la habilitación y desarrollo de la ley, concluyendo con la disposición final sexta que regula la entrada en vigor de la ley.

VI

Asimismo, la presente ley se adecúa a los principios de buena regulación; en concreto, a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 7 bis.1.a).3.º del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

De manera más concreta, se cumple con los principios de necesidad y eficacia, estando justificada la razón de interés general de apoyar al sector empresarial andaluz, atraer nueva inversión y generar empleo de calidad, e identifica claramente los fines perseguidos, destacándose entre ellos el del fomento de la competitividad de sector industrial y su desarrollo sostenible para reactivar la actividad económica de Andalucía y el empleo, siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, en tanto se necesita un entorno adecuado para ello.

Además, las medidas e instrumentos concretos propuestos se han considerado como los más adecuados para garantizar la consecución de la razón de interés general invocada y para resolver el fallo del mercado detectado, relacionado con la obsolescencia de los espacios productivos y la necesidad de contar con un tejido industrial mejor integrado en las ciudades. En este sentido, la proporcionalidad de la ley se fundamenta igualmente en que la misma regula las tipologías de intervención para la modernización y regeneración de los espacios productivos, limitándose estas a combatir la obsolescencia de los mismos. Esta proporcionalidad de las intervenciones se refuerza gracias a la medición del grado de obsolescencia y el grado de incidencia industrial que garantizan la selectividad de las intervenciones.

Asimismo, la presente ley introduce instrumentos que responden a la finalidad detallada eficazmente. Primero, mediante estructuras administrativas y planificación dirigidas al efecto. Segundo, mediante colaboración público-privada, interadministrativa y seguimiento de los resultados. Tercero, mediante herramientas para el diagnóstico de los espacios productivos y especificando las tipologías de intervención, como se ha referido anteriormente. Cuarto, buscando la implicación de las entidades locales a través de la iniciativa Red de Ciudades Industriales. Quinto, facilitando el acceso al suelo industrial o a la energía. Sexto, creando un régimen de apoyo que prioriza la intervención pública minimizando cualquier efecto distorsionador en la competencia efectiva entre las empresas. Séptimo, creando figuras para atraer nuevos actores industriales. Y finalmente asegurando la mejora continua de los polígonos mediante entidades de gestión especializadas.

Por otra parte, la eficiencia de la norma, valorada como la relación entre coste o recursos y efectos o beneficios de las medidas introducidas, queda garantizada con la introducción de figuras administrativas, en muchos casos de nueva creación, cuyo coste o recursos se consideran limitados en tanto que estos pueden ser abordados a través de estructuras supramunicipales, y en gran medida pueden ser abordadas mediante una reorganización administrativa. Además, se minimizan las obligaciones de información para las empresas, en tanto que estas quedan limitadas a actividades que se realizarían puntualmente, es decir, no de manera recurrente o repetitiva, y realizados por entidades representantes

de las empresas o por las entidades locales, como es el caso del procedimiento de clasificación de los polígonos industriales, la solicitud como proyecto tractor de la industria en Andalucía o la constitución de entidades de gestión y modernización. Se trata, en cualquier caso, de recursos necesarios y limitados que buscan dinamizar los más de 2.300 polígonos industriales con que cuenta Andalucía, que acogen en torno al 16% de las empresas de la comunidad autónoma.

Respecto al principio de transparencia, la ley delimita con claridad los objetivos de la regulación, que quedan suficientemente justificados en el título preliminar, «Disposiciones generales». Asimismo, la transparencia ha sido un principio que ha imperado a lo largo del proceso de elaboración de la presente norma, ya que se ha permitido el acceso sencillo, universal y actualizado a los documentos propios del proceso de elaboración, cumpliéndose los preceptos establecidos en los artículos 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, posibilitando que los potenciales destinatarios de la norma tengan una participación activa a través de los trámites de consulta pública previa, de audiencia e información pública, e incluso se han superado los preceptos legalmente establecidos a través de su inclusión en el Acuerdo de Diálogo Social de Andalucía. Adicionalmente, la propia ley incluye numerosos instrumentos de transparencia y participación empresarial, así como de las personas trabajadoras a través de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas en Andalucía.

Del mismo modo, el principio de seguridad jurídica exige que la iniciativa normativa se ejerza de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico para generar un marco normativo estable y predecible, creando un entorno de certidumbre. Así, la norma se enmarca adecuadamente en el ordenamiento jurídico y en el de la planificación industrial de Andalucía y sus preceptos se desarrollan en coherencia con las competencias estatutarias de la comunidad autónoma. El marco jurídico de referencia se encuentra recogido en la propia ley, acorde con la normativa que regula la autonomía y hacienda local, entre otras.

En la redacción del texto normativo se ha tenido en consideración la simplicidad de la norma y los procedimientos que se regulan en la misma, si bien la complejidad de la materia exige tratar los numerosos problemas a resolver de una manera integral y ambiciosa, siguiendo una pauta ordenada, abordando la gobernanza, el nuevo modelo de espacio productivo que se promueve y los elementos de diagnóstico antes de pasar a regular las formas de intervención y los instrumentos de fomento y mejora de la implantación de la industria a través de los numerosos instrumentos que se dirigen a impulsar la acción. Y todo ello, en aras de la simplificación administrativa, evitando la imposición de cargas administrativas innecesarias. Asimismo, la accesibilidad, que se refiere a establecer mecanismos de consulta con los agentes implicados que estimulen su participación activa en el proceso de elaboración normativa, ha sido fomentada mediante instrumentos de colaboración con la Confederación de Empresarios de Andalucía, entre los que se encuentran la celebración de encuentros con empresas y entidades sectoriales concernidas por la presente ley.

Finalmente, la ley ha integrado el principio de igualdad entre hombres y mujeres de forma transversal, adoptando para su elaboración como normativa de referencia la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para

la promoción de la igualdad de género en Andalucía, e igualmente introduciendo elementos específicos para tal finalidad como los planes específicos de actuación o la iniciativa emblemática «Espacios productivos integradores», así como uno de los elementos de coordinación e impulso coordinado entre las Administraciones públicas a través de la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. El objeto de esta ley es la regulación de medidas y figuras jurídicas de nueva creación para impulsar la implantación de un nuevo modelo de espacio productivo para Andalucía, como entorno propicio para las empresas y las personas, donde se ofrezcan recursos y servicios que faciliten un desarrollo innovador y sostenible de los ecosistemas industriales locales.

2. Esta ley tiene como finalidad última promover el desarrollo y facilitar la implantación industrial en Andalucía, así como su adaptación para abordar la transición ecológica y digital que se promueve para la industria europea, dotándola de un entorno físico, institucional y social adecuado para dicha finalidad.

Artículo 2. Objetivos.

Son objetivos de esta ley:

a) Establecer un modelo de gobernanza que impulse el desarrollo de la industria en los espacios productivos, basado en la colaboración público-privada, y entre las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, en la planificación, la categorización, la gestión y mejora de las infraestructuras y servicios presentes en los espacios productivos que faciliten el crecimiento de la actividad y del empleo de calidad.

b) Establecer un modo de intervención sistemático y ordenado para facilitar la integración de la industria en la ciudad, prevenir o corregir la obsolescencia de los espacios productivos para que estos respondan a las necesidades de la industria y de las personas trabajadoras y usuarias de estos, así como para preservar y alentar el desarrollo de aquellos que cuenten con un alto valor industrial.

c) Aumentar la cantidad, calidad, seguridad, capacitación, capacidad de adaptación e igualdad de género en el empleo industrial en los espacios productivos.

d) Facilitar el conocimiento sobre la disponibilidad de suelo industrial y energía y estimular la inversión necesaria para la mejora o desarrollo de los espacios productivos y polígonos industriales, así como para el asentamiento en estos de una industria con una alta capacidad trectora de la economía que contribuya a la consecución de la cohesión económica, social y territorial.

e) Aprovechar la contribución del sector industrial por su aportación a los objetivos de descarbonización de la economía, así como a las necesarias transformaciones tecnológicas y cambios en la industria para abordar los retos climáticos y medioambientales. Entre ellas, la toma de conciencia de la necesaria adaptación del sector a los riesgos derivados del impacto del cambio climático con el objeto de maximizar su resiliencia, así como la minimización del impacto de las distintas actividades desarrolladas en los espacios productivos sobre las emisiones de gases de efecto invernadero.

f) Fomentar una cultura productiva que ponga en valor la contribución de los espacios productivos y polígonos como base de una industria emprendedora, integradora, abierta a la sociedad y segura, en los que se promueva la competitividad, la salud, la seguridad, el bienestar, la sostenibilidad y la accesibilidad al lugar de trabajo por parte de las personas trabajadoras.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta ley se aplica a los espacios productivos situados dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, excluidos aquellos que sean de competencia estatal, tanto a los polígonos industriales localizados bajo un modelo de asentamiento ordenado y concentrado como a los que se desarrollan bajo un modelo de industria dispersa.

2. En el ámbito de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, los espacios productivos ubicados dentro de las zonas aeroportuarias o áreas logísticas, así como los parques científico-tecnológicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular las actividades servindustriales ubicadas en estos últimos, se regirán por la normativa estatal y autonómica que les sea de aplicación, y supletoriamente por lo dispuesto en los capítulos II, IV, V, VI y VII del título III, «Fomento y mejora de la implantación de la industria en Andalucía», y el título V, «Cultura productiva», de la presente ley.

3. Las actividades industriales referidas a la extracción de materias primas y las energéticas deben entenderse como actividades complementarias a las desarrolladas en los espacios productivos regulados en la presente ley, encontrándose sometidas al régimen legal que les corresponda en función de su naturaleza, resultando de aplicación a dichas actividades, en particular, en lo que respecta a lo establecido en la presente ley, lo dispuesto en el capítulo II del título III, relativo a la tramitación administrativa simplificada, y ello en el ámbito de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos de esta ley se entenderá por:

a) Actividades industriales. Actividades contempladas en la cadena de valor de los bienes industriales, incluidas las manufactureras y actividades industriales asociadas o complementarias, entre las que se incluyen las de obtención, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, el aprovechamiento de subproductos, o el tratamiento de residuos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados, las actividades de reparación o mantenimiento

de productos industriales, así como el resto de las actividades contempladas en la legislación básica reguladora de la actividad industrial y con la reglamentación que la desarrolla.

En términos de Clasificación Nacional de Actividades Económicas, CNAE 2025, abarcaría a los grupos 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 3511, 3512, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3521, 36, 37, 38 y 39 (o sus equivalentes en caso de modificación de la CNAE vigente)

b) Actividades servindustriales. Actividades que encuentran acomodo en la legislación básica reguladora de la actividad industrial y con la reglamentación que la desarrolla, y que se refieren a servicios directamente relacionados con las actividades industriales, entre los que se encuentran los de prestación de servicios contemplados en la cadena de valor de los bienes industriales o que se requieren para su desarrollo, incluidos servicios tales como ingeniería, diseño, consultoría tecnológica o asistencia técnica, así como aquellas que supongan la digitalización, utilización y manejo de la información, su interoperabilidad y protección, y otras que facilitan el mejor desempeño medioambiental o la colaboración y coordinación entre los actores que integran el ecosistema industrial y el resto de los servicios contemplados en la legislación básica reguladora de la actividad industrial y la reglamentación que la desarrolla.

En términos de Clasificación Nacional de Actividades Económicas, CNAE 2025, abarcaría a los grupos y actividades 422, 432, 454, 461, 467, 468, 478, 479, 495, 5210, 5225, 5226, 5231, 5232, 582, 61, 62, 63, 7020, 7112, 7120, 721, 741, 7711, 7712, 7733, 7739, 8122, 8210 y 953 (o sus equivalentes en caso de modificación de la CNAE vigente).

c) Autoconsumo industrial. El autoconsumo de electricidad como el consumo por parte de uno o varios consumidores de energía eléctrica que realizan actividades industriales o servindustriales proveniente de instalaciones de producción próximas a las de consumo y asociadas a los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, el Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, y el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.

d) Cadenas de valor industriales. El conjunto de las fases creadoras de valor que se suceden durante la existencia de un determinado producto o servicio, abarcando desde la obtención de materias primas hasta la gestión de residuos.

e) Cultura productiva. El conjunto de valores, actitudes y prácticas que promueven la mejora continua en la eficiencia, la innovación, las condiciones laborales, la seguridad y la competitividad en el ámbito laboral, empresarial, industrial y energético. El concepto abarca la visión empresarial de la necesidad de una gestión colectiva de los problemas de los espacios productivos que los acogen.

f) Ecodesarrollo industrial. Combinación de acciones empresariales individuales y colectivas que se desarrollan en un polígono industrial para su evolución hacia una mayor eficiencia en el uso de los recursos y una menor huella ambiental. El ecodesarrollo industrial abarca al concepto de simbiosis industrial, establecido en la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía.

g) Ecosistemas industriales. Aglomeraciones espontáneas de varios actores económicos, elementos e interrelaciones involucrados y que participan en el logro de un determinado objetivo socioeconómico o

comparten una misma unidad urbanística donde se ubican. Los ecosistemas industriales pueden acoger a una o varias cadenas de valor industriales.

h) Espacio productivo.

- 1.º Tendrán la consideración de espacios productivos aquellos ámbitos territoriales de suelo urbano para los que su ordenación urbanística establezca el uso industrial como dominante —entendiéndose como tal cuando represente más de la mitad del uso global— y que alberguen o prevean albergar actividades industriales o servindustriales, ya sea en polígonos industriales o en zonas integradas en la ciudad.
- 2.º Asimismo, tendrán la consideración de espacios productivos aquellas zonas, igualmente situadas en suelo urbano, que, con independencia del uso industrial dominante, acojan actividades económicas y productivas vinculadas a modelos de producción avanzados, plataformas logísticas o digitales, infraestructuras de economía circular, o espacios dedicados a la investigación, el desarrollo tecnológico y la prestación de servicios de alto valor añadido a la actividad productiva.
- 3.º Igualmente, tendrán la consideración de espacios productivos los nuevos ámbitos que puedan establecerse mediante instrumentos de ordenación urbanística, que integren usos de los tipos recogidos en los apartados anteriores, así como otros vinculados a formas emergentes de actividad económica. Dichos espacios deberán reunir condiciones que favorezcan la integración de soluciones inteligentes, conectividad digital y modelos de gestión flexibles, de forma que puedan adaptarse a las nuevas dinámicas de producción y asegurar su competitividad y resiliencia en el contexto económico actual y futuro.

i) Hubs de desarrollo tecnológico. Espacio físico o virtual en el que se realizan actividades dirigidas a crear, desarrollar y lanzar nuevos productos, servicios o soluciones industriales, en un entorno de colaboración empresarial y con otras entidades a tal fin.

j) Municipios andaluces prioritarios en materia de despoblación. Aquellos determinados como tales de acuerdo con la metodología establecida en la estrategia andaluza en materia de desafío demográfico.

k) Nueva Bauhaus Europea. Propuesta de política pública o movimiento que busca facilitar y dirigir la transformación de la sociedad europea según los principios rectores de sostenibilidad, inclusividad y estética, contemplados en el informe sobre la Nueva Bauhaus Europea del Parlamento Europeo (A9-0213/2022).

l) Obsolescencia de los espacios productivos. La inadecuación de los espacios a las necesidades de las empresas y las personas trabajadoras usuarias de los mismos, bien por su carencia en los servicios y dotaciones requeridas por estos, o bien por el deterioro de los activos inmobiliarios, edificios e instalaciones.

m) Polígono industrial. El espacio productivo urbanísticamente ordenado como suelo de uso industrial como dominante —más de la mitad—, que coincide con el área industrial de suelo urbano.

n) Sistemas productivos locales. Conjunto de empresas o entidades que producen bienes o prestan servicios en un municipio, y que incluye a los ecosistemas industriales locales.

ñ) Viveros industriales de empresas. Espacios físicos para el nacimiento, crecimiento o aceleración de empresas de carácter industrial y servindustrial, en los que se ofrecen las condiciones y los servicios precisos para la implantación inicial y la consolidación de las empresas por un tiempo limitado.

Artículo 5. Principios.

Los principios que inspiran la presente ley son:

a) Promoción industrial. La industria se constituye como actividad estratégica esencial para lograr un crecimiento económico que revierta en la sociedad de Andalucía.

b) Visión integradora. La visión integradora de la industria, cuyas necesidades no se limitan a procesos de regeneración o mantenimiento de los espacios productivos, sino que requieren del despliegue de servicios de alto valor añadido.

c) Colaboración. La necesidad de colaboración público-privada y entre las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, en la gestión y mejora de las infraestructuras y servicios presentes en los espacios productivos.

d) Integración en la ciudad. La búsqueda de un desarrollo sostenible, equilibrio territorial, coherencia con la estructura urbana y territorial, integración paisajística, ordenación, desarrollo, ejecución y conservación, perspectivas demográficas y de familia en los espacios productivos en relación con su entorno.

e) Priorización en la intervención. La necesidad de establecer criterios para racionalizar y priorizar las intervenciones, incluida la reutilización o regeneración de suelos urbanos de uso industrial ya existentes.

f) Adecuación. La calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios en los espacios productivos debe corresponderse con las necesidades de las empresas y las personas trabajadoras.

g) Puesta en valor. La necesidad del reconocimiento del valor aportado por los espacios productivos y la industria en ellos ubicada, y su contribución a la cohesión económica, social y territorial de Andalucía.

Artículo 6. Tramitación electrónica.

En virtud del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, todas las personas jurídicas estarán obligadas a relacionarse exclusivamente por medios electrónicos en los procedimientos administrativos y obligaciones de información de competencia autonómica previstos en esta ley, siendo obligatorio, en su caso, el uso de aquellas aplicaciones que sean establecidas por la persona titular del órgano directivo central de rango superior con competencias en materia de industria de la Comunidad Autónoma de Andalucía para cada procedimiento o trámite administrativo.

Las personas físicas que tengan la condición de empresarias o profesionales, ya que, por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios, estarán igualmente obligadas a relacionarse exclusivamente por medios electrónicos en los procedimientos indicados.

El incumplimiento de la citada obligación dará lugar al requerimiento a la persona interesada para que la subsane a través de su presentación electrónica siguiendo lo establecido en el artículo 68.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, a estos efectos, se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en la que haya sido realizada la subsanación.

TÍTULO I

GOBERNANZA

CAPÍTULO I

Organización Administrativa

Artículo 7. Oficinas Locales de Espacios Productivos.

1. Con el fin de reforzar la iniciativa de las entidades locales en la mejora, desarrollo y puesta en valor de los espacios productivos y polígonos industriales como elementos clave para el desarrollo de los sistemas productivos locales, así como para su contribución a la consecución del resto de los objetivos establecidos en el artículo 2, las entidades locales andaluzas, municipales o supramunicipales, en los respectivos municipios, podrán habilitar una Oficina Local de Espacios Productivos (OLEP). El ámbito de esta oficina podrá ser municipal o supramunicipal.

En aras de una mayor eficiencia y optimización de los recursos gestionados por la Administración de la Junta de Andalucía, en aquellos municipios que cuenten con un Centro Andaluz de Emprendimiento (CADE) se podrán utilizar las instalaciones del mencionado centro para el establecimiento de la Oficina Local de Espacios Productivos.

2. Las funciones a desempeñar por estas Oficinas Locales de Espacios Productivos, por sí mismas o en colaboración con otras unidades administrativas locales, podrán ser, entre otras, las siguientes:

a) Impulsar la ejecución de la política local en materia de espacios productivos, y en particular en lo referente al modelo de intervención para la regeneración del espacio industrial dentro de su ámbito territorial.

b) Realizar las tareas materiales para la elaboración, en su caso, de los planes directores de los polígonos industriales correspondientes a su ámbito territorial, así como su desarrollo en lo referente a la entidad local.

c) Realizar el seguimiento y evaluación de la adaptación de los espacios productivos a las necesidades de las empresas y personas trabajadoras usuarias de estos, así como su incidencia en el territorio, a través del grado de obsolescencia e incidencia industrial establecido en el artículo 26 de esta ley.

d) Habilitar un servicio técnico y de dinamización, asesoramiento y acompañamiento a las empresas o entidades que integran los ecosistemas industriales ubicados en los espacios productivos, constituyéndose como interlocutores en dicho ámbito.

e) Fomentar la proyección de los espacios productivos, e impulsar su dinamización, como polos de desarrollo, capaces de atraer inversión, generar empleo y desarrollo local.

f) Buscar y fomentar sinergias entre los actores de los ecosistemas industriales que se desarrollan en los espacios productivos de su ámbito territorial, y especialmente en lo referente a los procesos de simbiosis industrial.

g) Participar, con el Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía, en el impulso al desarrollo de la industria en Andalucía, mediante el uso industrial del suelo en espacios productivos asequibles y accesibles para las empresas y las personas trabajadoras.

h) Coordinar la intervención de otras unidades administrativas u operativas del ámbito local en relación con las infraestructuras, dotaciones y servicios municipales o supramunicipales que se prestan en el ámbito de los espacios productivos.

i) Promover la «cultura de gestión colectiva» para lograr la mayor participación del tejido empresarial local en la gestión y desarrollo de los espacios productivos, sin perjuicio de las competencias de la entidad local.

j) Promover la mejor integración de los espacios productivos en la ciudad, tanto desde el punto de vista espacial como de la planificación, bajo parámetros de sostenibilidad económica, ambiental y social.

k) Impulsar, asesorar y acompañar a la constitución de entidades de gestión y modernización de las previstas en el artículo 71 de esta ley, así como gestionar los convenios que, en su caso, sean suscritos con las entidades de gestión y modernización, u otras figuras de colaboración pública o público-privada, en relación con la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios de los espacios productivos, en los términos de la disposición adicional primera.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

l) Colaborar con la actividad Espacios Productivos de Andalucía (ESPAND) para ofrecer información de los espacios productivos localizados dentro de su ámbito territorial, de sus infraestructuras, servicios, así como de las empresas instaladas en ellos.

m) Promover la aplicación del modelo de ciudad compacta y la Nueva Bauhaus Europea en la relación de los espacios productivos con la ciudad, fomentando la eficiencia energética, la movilidad sostenible, la adaptación a los impactos del cambio climático y la eficiencia en el uso de los recursos, incluidos los recursos hídricos y energéticos a través de las energías renovables y el uso de combustibles o vectores energéticos alternativos a los basados en fuentes energéticas fósiles.

n) Colaborar en el desarrollo de los planes específicos de actuación dentro de su ámbito territorial.

ñ) Otras que permitan reforzar la iniciativa de las entidades locales en la mejora y el desarrollo de los espacios productivos y polígonos industriales.

3. Las diputaciones provinciales podrán prestar asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, de acuerdo con lo previsto en los artículos 11 a 14 de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía, y el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. Esta asistencia podrá dirigirse específicamente a la gestión o apoyo de las Oficinas Locales de Espacios Productivos.

4. Las entidades locales establecerán las funciones que son asignadas a las correspondientes oficinas locales, de entre las expresamente referidas en el apartado 2 de este artículo, garantizando así la posibilidad de desplegar políticas propias.

5. Las entidades locales correspondientes dotarán a las oficinas locales de los medios humanos, técnicos y presupuestarios necesarios.

Artículo 8. Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía.

1. Se crea el Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de industria, con el fin de contribuir al desarrollo y mejora de los espacios productivos andaluces, asesorando y coordinando la actuación de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con las entidades locales y, si existiesen, con sus Oficinas Locales de Espacios Productivos, y ello sin perjuicio de las competencias que corresponden a la Consejería competente en materia de coordinación con las entidades locales andaluzas.

2. El Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía tendrá naturaleza de órgano administrativo, conforme al artículo 13 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Para la realización de las funciones previstas en el siguiente artículo, se dotará al Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía de los medios humanos, técnicos y económicos necesarios, y contará con la colaboración de las entidades públicas titulares de suelo industrial, particularmente en lo referente al diseño de las líneas estratégicas de fomento del suelo y su disposición para la implantación industrial.

Artículo 9. Funciones del Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía.

El gabinete técnico desempeñará, entre otras, las siguientes funciones:

a) Asesorar y cooperar con las entidades locales en el diseño e implementación de la política local en materia de espacios productivos, y en particular en lo referente a sus modelos de intervención para la regeneración del espacio productivo.

b) Implementar un sistema de evaluación y seguimiento de la adecuación de los espacios productivos a las necesidades de las empresas industriales y de las personas trabajadoras usuarias de las mismas, así como de los instrumentos regulados a través de la presente ley, que en particular ofrezca sus resultados en el marco de la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía prevista en el artículo 18 de esta ley.

El sistema de evaluación y seguimiento se basará en un modelo de datos de los espacios productivos, que abarcará, al menos, aspectos como el grado de implantación industrial, el consumo energético, la movilidad o las formas de utilización del espacio, entre otros, con el objeto de integrarlo en los sistemas de ciudad inteligente, considerando la clasificación de los espacios productivos en cuanto a los niveles, especializaciones y etiquetas reguladas en la presente ley. El modelo considerará la familia de normas UNE 178 sobre estándares para ciudades y territorios inteligentes.

c) Coordinar la búsqueda y fomento de sinergias entre los actores de los ecosistemas industriales que se desarrollan en los diferentes espacios productivos, y especialmente en lo referente a los procesos de simbiosis industrial.

d) Colaborar con las Oficinas Locales de Espacios Productivos de Andalucía en el impulso al desarrollo de la industria en Andalucía, mediante el uso industrial del suelo en espacios productivos asequibles y accesibles para las empresas y las personas trabajadoras.

e) Coordinar la intervención de otras unidades administrativas u operativas de ámbito autonómico en relación con las infraestructuras, dotaciones y servicios que se prestan en el ámbito de los espacios productivos, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Consejería competente en materia de Economía, así como a la competencia material de entre las atribuidas a la Consejería de Fomento.

f) Promover, en colaboración con las Oficinas Locales de Espacios Productivos de Andalucía, la mayor implicación del tejido empresarial local en la gestión y desarrollo de los espacios productivos, sin perjuicio de las competencias de las entidades locales, y en particular colaborar con las Oficinas Locales de Espacios Productivos de Andalucía para impulsar, asesorar y acompañar a la constitución de entidades de gestión y modernización de las previstas en el artículo 71 de esta ley y, en su caso, la subrogación prevista en su disposición transitoria segunda.

g) Colaborar y prestar apoyo a las Oficinas Locales de Espacios Productivos de Andalucía para abordar el diseño, implantación, seguimiento y evaluación de los planes directores de los polígonos industriales, y en su caso de los planes de actuación de las entidades de gestión y modernización previstos en el artículo 74 de esta ley.

h) Impulsar la aplicación de la clasificación de los polígonos industriales, así como la colaboración que en dicho ámbito se realice por parte de la Consejería competente en materia de industria para su desarrollo, actualización y puesta en valor de los polígonos industriales clasificados.

i) Coordinar la promoción, desarrollo y seguimiento de los instrumentos de financiación y apoyo económico que se dirijan a la regeneración del espacio industrial y a su mejor integración en la ciudad.

j) Promover, en colaboración con las Oficinas Locales de Espacios Productivos de Andalucía, la aplicación del modelo de ciudad compacta y la Nueva Bauhaus Europea en la relación de los espacios productivos y la estrategia de ciudad, incluyendo el impulso a los modelos de integración de los espacios productivos en la ciudad inteligente, así como la identificación de iniciativas en los espacios productivos para la integración espacio productivo-ciudad.

k) Promover la evolución de los espacios productivos hacia el modelo de espacios sostenibles, fomentando la transición justa a través de la eficiencia energética, la movilidad sostenible, la simbiosis industrial, la adaptación a los impactos del cambio climático y la eficiencia en el uso de los recursos, incluidos los recursos hídricos y energéticos a través de las energías renovables y el uso de combustibles o vectores energéticos alternativos a los basados en fuentes energéticas fósiles.

l) Gestionar el Catálogo de espacios productivos de Andalucía, así como colaborar con la actividad Espacios Productivos de Andalucía (ESPAND) para ofrecer información de los espacios productivos andaluces, sus infraestructuras y las empresas instaladas en ellos, integrando, sobre la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, la información procedente del Directorio de Empresas y Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía, las direcciones postales del Callejero Digital de Andalucía Unificado, la base de datos cartográfica y alfanumérica de la Dirección General de Catastro, la capa de espacios productivos de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía, así como información sobre infraestructuras proporcionada por las empresas de suministros energéticos, hídricos o de telecomunicaciones.

m) Identificar y divulgar las oportunidades tecnológicas para el desarrollo de los sistemas productivos locales a través de los espacios productivos, con el impulso de proyectos piloto y difusión de las mejores prácticas.

n) Divulgar y gestionar el catálogo de entidades proveedoras de soluciones inteligentes y sostenibles.

ñ) Impulsar el desarrollo de los planes específicos de actuación de los espacios productivos de Andalucía en colaboración con las Oficinas Locales de Espacios Productivos de Andalucía y las Consejerías competentes de la Administración de la Junta de Andalucía en relación con dichos planes.

o) Otras que contribuyan al desarrollo y mejora de los espacios productivos andaluces a través de los instrumentos e iniciativas incluidas en la presente ley.

CAPÍTULO II

Planificación en materia de espacios productivos

Artículo 10. *Plan director de los polígonos industriales.*

1. Los municipios de Andalucía, en el ejercicio de las competencias propias que les atribuye el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en relación con el fomento del desarrollo económico y social, podrán elaborar y aprobar los planes directores de los polígonos industriales correspondientes a su ámbito territorial, que se dirigirán a establecer su estrategia de desarrollo de acuerdo con las tipologías de intervención y las demás determinaciones recogidas en la presente ley, enmarcada en la política de fomento de los sistemas productivos locales, y sin que estos establezcan el marco para la futura autorización de proyectos.

Los citados planes directores podrán realizarse de forma colaborativa entre distintas entidades locales que podrá incluir a las diputaciones provinciales, de conformidad con lo establecido en los artículos 11 a 14 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, o podrán realizarse por parte de las propias diputaciones provinciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y referirse a uno o varios polígonos industriales, así como con el Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía en los términos previstos en el artículo 9.g) de la presente ley y, en su caso, con las demás entidades públicas titulares de los suelos.

2. En caso de constitución de una Entidad de Gestión y Modernización, el plan director podrá corresponderse con el plan de actuación elaborado en el seno de dicha entidad, y aprobado por su asamblea general, tomando en este caso conocimiento de dicha elaboración y aprobación la entidad local correspondiente, y ello sin perjuicio de la participación prevista en el apartado 4 de este artículo.

3. En caso de polígonos industriales promovidos y gestionados por entidades públicas de las Administraciones estatal o autonómica, el plan director podrá ser elaborado y aprobado por dichas entidades, en el ámbito de sus competencias, o corresponderse con los que ya se encuentren elaborados en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

4. La elaboración de los planes directores acometidos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 anterior se deberá realizar en el marco de las estructuras de participación ciudadana correspondientes al municipio o municipios en los que se encuentren ubicados los polígonos objeto de los planes, debiendo incluir, en cualquier caso, a las entidades que representen los intereses de las empresas alojadas y del municipio, asociaciones, entidades de conservación u otras, así como de las organizaciones sindicales y empresariales de ámbito local, provincial u otro ámbito territorial regional, con la finalidad de proyectar una visión compartida de los agentes públicos y privados interesados.

5. El alcance de los planes directores de los polígonos industriales, diferentes de los referidos en los apartados 2 y 3 anteriores, será objeto de desarrollo y regulación, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por la Consejería competente en materia de industria.

Su contenido deberá abarcar, al menos, los siguientes elementos:

a) Un análisis diagnóstico de la situación inicial, basado en la clasificación de los espacios de acuerdo con la presente ley, así como en las oportunidades, debilidades, amenazas y fortalezas identificadas.

b) La estrategia de desarrollo y, en su caso, de regeneración del espacio productivo, la integración en la ciudad y la fijación de objetivos cuya consecución pueda ser evaluada o medida en un horizonte establecido.

c) Un análisis económico y financiero de las intervenciones previstas para el impulso de la evolución de cada espacio productivo hacia el nuevo modelo que establece esta ley.

Artículo 11. Planes específicos de actuación.

1. Los planes específicos de actuación se refieren a actuaciones, proyectos o iniciativas centradas específicamente en las materias señaladas en el apartado 2 de este artículo, y que, dirigiéndose al despliegue de infraestructuras, dotaciones, elementos de gestión o servicios, respondan a las necesidades de la industria o contribuyan de manera relevante al resto de los objetivos establecidos en esta ley.

Los planes serán diseñados y aprobados en los términos previstos en el apartado 3 de este artículo, y ejecutados de manera coordinada por una o varias entidades o empresas públicas o privadas en los diferentes municipios, y en particular en alguno o todos los espacios productivos ubicados en los mismos, considerando, en su caso, las particularidades de estos.

2. Los planes específicos pueden abarcar, entre otras, las siguientes tipologías de iniciativas:

a) Iniciativas dirigidas a las infraestructuras y servicios en los espacios productivos.

1.º Despliegue de las nuevas tecnologías digitales y de la información.

2.º Integración de los espacios productivos en la estrategia de ciudades inteligentes e infraestructuras básicas de acceso, iluminación, zonas de estacionamiento o comunes, entre otras.

3.º Hubs de desarrollo tecnológico o de tecnologías avanzadas.

4.º Gestión de servicios básicos, como los de seguridad o limpieza.

5.º Planes de autoprotección, emergencia y seguridad industrial en los espacios productivos.

6.º Nuevos modelos de gestión inteligente de los espacios productivos, basados en la innovación, las tecnologías emergentes y la gestión del cambio.

7.º Servicios de alto valor añadido.

b) Iniciativas dirigidas a la sostenibilidad ambiental, mejora energética y economía circular.

1.º Mejora energética mediante la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables.

2.º Certificaciones medioambientales o de calidad de los espacios productivos, de carácter voluntario en cuanto a su alcance y procedimiento.

3.º Gestión eficiente de los recursos hídricos.

4.º Simbiosis industrial y gestión eficiente de los residuos, así como líneas empresariales basadas en la ecoinnovación y el rediseño, la reparación y el impulso de la economía de la funcionalidad, entre otros aspectos desarrollados en la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía.

5.º Soluciones sostenibles para la reposición, reparación y arreglo de las infraestructuras.

6.º Ecodesarrollo industrial aplicado a los espacios productivos.

7.º Soluciones para la adaptación al cambio climático, singularmente para la reducción del riesgo e incorporación de medidas orientadas a la mayor resiliencia ante los efectos del cambio climático.

c) Iniciativas dirigidas a las personas y el fomento de espacios productivos integradores.

1.º Planes de movilidad sostenible.

2.º Captación de talento competitivo y formación de las personas trabajadoras.

3.º Participación de la mujer y la juventud en la industria local.

4.º Emprendimiento y aceleración de startups.

5.º Implantación de modelos denominados «espacio industrial amigable» que buscan el bienestar de las personas.

6.º Puesta en valor del patrimonio industrial y aplicación del modelo de ciudad compacta y la «Nueva Bauhaus Europea», a través de espacios productivos integrados, estéticos y sostenibles.

7.º Accesibilidad universal o iniciativas para la integración de personas vulnerables o en riesgo de exclusión social.

3. La Consejería competente en materia de industria, en colaboración con las Consejerías competentes de la Administración de la Junta de Andalucía en relación con dichos planes, diseñará, en el marco de la participación prevista en la comisión establecida en el artículo 18 de esta ley, aprobará e impulsará el desarrollo de los planes específicos de actuación, pudiendo promover para ello el uso de instrumentos de colaboración pública y privada.

Estos podrán realizarse de forma colaborativa con distintas entidades locales, o por parte de las diputaciones provinciales, cuya intervención se encontraría de acuerdo con lo previsto en el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y, en su caso, con las demás entidades públicas titulares de los suelos.

4. En lo referente a la intervención de las entidades locales, los planes específicos se desarrollarán mediante los procedimientos de cooperación voluntaria previstos en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

CAPÍTULO III

Instrumentos de colaboración pública y privada

Artículo 12. *Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.*

1. La Consejería competente en materia de industria coordinará las actividades de la Administración de la Junta de Andalucía en las materias objeto de la presente ley y propondrá o adoptará las medidas necesarias para promover y facilitar la colaboración y cooperación con la Administración General del Estado y con las entidades locales, así como con el sector público institucional.

2. Con sujeción a lo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, las Administraciones públicas podrán celebrar convenios interadministrativos con la finalidad de impulsar aquellos ámbitos de especial importancia para la consecución de los objetivos expresados en el artículo 2 de esta ley. A estos efectos, podrán celebrarse convenios para la prestación de asistencia y cooperación en materias tales como la puesta en marcha de las Oficinas Locales de Espacios Productivos previstas en el artículo 7 de esta ley, la urbanística, la intervención en la edificación y uso del suelo, la planificación, gestión o evaluación de los espacios productivos, el fomento de la industria y desarrollo de los sistemas productivos locales, la regeneración del espacio industrial, la adaptación al cambio climático, la formación de las personas trabajadoras, la difusión de las mejores prácticas, la integración de los espacios productivos en las ciudades o la evaluación y clasificación de polígonos industriales o elementos clave para su modernización, entre otras.

3. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse entre las Administraciones públicas se realice de común acuerdo, para lo cual se constituirán comisiones mixtas que propondrán convenios o fórmulas de resolución de dichas discrepancias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.f) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4. La colaboración interadministrativa entre la Administración de la Junta de Andalucía, y de las entidades adscritas o dependientes de ella, y las entidades locales y con sus entes dependientes o vinculados, se podrá articular mediante encomienda de gestión para la realización de actividades de carácter material, técnico o de servicios de competencia autonómica en relación con los espacios productivos, en los términos previstos en el artículo 23 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

5. Entre los instrumentos de colaboración pública se encuentran la formalización de encomiendas de gestión mediante convenios de colaboración con colegios profesionales para la realización de actividades de carácter material o técnico, en los términos del artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En cualquier caso, y siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas y se den circunstancias extraordinarias no disponiendo la Administración de medios técnicos o materiales para la ejecución de las actividades mencionadas anteriormente, las mismas tendrán un carácter instrumental, auxiliar o de apoyo técnico en el análisis de la correspondiente documentación relativas a las actuaciones emprendidas en el marco de esta ley o para proyectos o iniciativas que se ubiquen dentro de polígonos industriales o se dirijan a su mejora o desarrollo. Las tareas podrán consistir en:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes para el acceso a incentivos.

b) Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación en materia de seguridad industrial.

c) Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con la clasificación de los polígonos industriales o el catálogo de soluciones inteligentes y sostenibles para los espacios productivos.

d) Impulsar la implantación y desarrollo de las figuras de espacio industrial protegido, proyectos de modernización y regeneración de los espacios productivos, de adaptación del espacio a la capacidad productiva o de relocalización industrial y regeneración urbana, proyectos tractores de la industria en Andalucía y la colaboración público-privada en la captación de inversiones industriales.

e) Colaborar en la elaboración, desarrollo, evaluación o seguimiento de los planes directores de los polígonos industriales, el Catálogo de espacios productivos de Andalucía e Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica, así como de los planes específicos de actuación.

f) Colaborar en el desarrollo de las funciones correspondientes a las Oficinas Locales de Espacios Productivos y al Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía.

Artículo 13. Cooperación administrativa para el desarrollo de los espacios productivos.

1. Los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía, así como las entidades públicas de estas dependientes, podrán tener en cuenta para la priorización de actuaciones de desarrollo del suelo productivo promovidas por las mismas siempre que lo permita la normativa de aplicación a dichas actuaciones, el compromiso de las entidades locales donde se ubiquen dichas actuaciones para establecer a favor de los polígonos o espacios productivos en los términos que se consideren de interés al efecto las bonificaciones potestativas contempladas en el artículo 74 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía referidos en el apartado anterior podrán formalizar convenios con las entidades locales que no dispongan de recursos necesarios para el desarrollo de espacios productivos de iniciativa municipal, siempre bajo la observancia de la legislación patrimonial y urbanística que resulte de aplicación.

La compensación del coste de los trabajos realizados y de los gastos en los que incurran los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía podrá ser efectuada mediante pago en especie, con la entrega de parcelas de resultado dentro del mismo ámbito a desarrollar, y siempre que exista acuerdo previo al respecto. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la normativa patrimonial de la Junta de Andalucía y, en su caso, por el desarrollo reglamentario que al efecto se realice.

3. El plazo de duración de los convenios de cooperación entre Administraciones públicas será determinado, no pudiendo superar los diez años, prorrogables por un periodo de hasta cuatro años adicionales.

4. En el marco de la legislación patrimonial y urbanística que resulte de aplicación, los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía podrán celebrar negocios jurídicos destinados

a la creación y desarrollo de suelo productivo, pudiendo establecerse como forma de compensación la entrega de parcelas lucrativas en el ámbito de suelo a desarrollar o en otro distinto.

Artículo 14. Colaboración público-privada.

1. La colaboración público-privada en materia de espacios productivos abarca a las diferentes formas de cooperación entre Administraciones públicas y empresas o entidades privadas, cuyo objetivo es facilitar la financiación, construcción, renovación, gestión o mantenimiento de una infraestructura o prestación de un servicio en un espacio productivo.

2. Las Administraciones públicas con competencias en materia de espacios productivos, ya sea en relación con su promoción, los servicios, las infraestructuras, los suministros, el fomento del desarrollo económico y social, o cualesquiera otros que se relacionen con los planes específicos de actuación o los correspondientes planes directores de los polígonos industriales, podrán facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley. A estos efectos, podrán:

a) Impulsar o participar en centrales de contratación, articular sistemas dinámicos de adquisición o celebrar acuerdos marco con una o varias empresas con el fin de fijar las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos que pretendan adjudicar durante un período determinado para el desarrollo de planes específicos de actuación, en los términos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

b) Llevar a efecto una cesión temporal de espacio para el desarrollo de actividades que contribuyan a la mejora del suministro energético, simbiosis industrial, la formación de las personas trabajadoras, la movilidad, el emprendimiento, los hubs de desarrollo tecnológico, la prevención de riesgos u otras en los espacios productivos, bajo la observancia de la legislación patrimonial y urbanística que resulte de aplicación, las condiciones que, en su caso, reglamentariamente se establezcan por parte de la Consejería con competencias en materia de industria o de aquellas otras con competencias relacionadas con la materia, o en su caso, bajo las condiciones establecidas por la Administración de la Junta de Andalucía, y de las entidades adscritas o dependientes de ella, o de las entidades locales.

c) Articular las diferentes formas de cooperación entre Administraciones públicas y empresas o entidades privadas previstas en la normativa.

3. Las Administraciones públicas con competencias para la ejecución urbanística o la conservación de la urbanización podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros, en relación con los espacios productivos, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 15. Colaboradores sociales de los espacios productivos de Andalucía.

1. Para facilitar la extensión del nuevo modelo de espacios productivos de Andalucía recogido en el título II de esta ley, a través de los instrumentos regulados en la presente ley, las Administraciones

públicas y las entidades de derecho público integrantes de su sector público podrán articular convenios de colaboración social para la realización de las siguientes actuaciones:

a) Realización de estudios o informes relacionados con la elaboración y aplicación de disposiciones generales y con la aplicación de los medios o instrumentos regulados a través de esta ley.

b) Campañas de información y difusión.

c) Asistencia en la realización de trámites ante la Administración o entidad correspondiente.

d) Presentación y remisión a la Administración correspondiente de las solicitudes, declaraciones, comunicaciones o cualquier otro documento con trascendencia a efectos del correspondiente procedimiento, previa autorización de las personas interesadas, en los términos previstos en el apartado 4.

e) Subsanación de defectos, previa autorización de las personas interesadas.

2. Cuando se tenga la condición de entidad con la que se haya suscrito convenio de colaboración o encomienda de gestión no se podrá actuar como colaborador social en el mismo procedimiento.

3. Las Administraciones públicas formalizarán convenios de colaboración, previstos en el apartado 1, en los términos y condiciones que se regulan en el capítulo VI del título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, con las siguientes personas o entidades que estén interesadas en actuar como colaborador social:

a) Instituciones y organizaciones más representativas de sectores o intereses sociales, laborales, empresariales o profesionales, incluyendo las organizaciones sindicales y empresariales más representativas y las organizaciones corporativas de las profesiones oficiales colegiadas. Estos convenios podrán extender sus efectos a las personas o entidades que sean colegiados, asociados o miembros de aquellas. Para ello, las personas o entidades interesadas deberán suscribir un documento individualizado de adhesión al convenio, donde se recoja expresamente la aceptación del contenido íntegro de este.

b) Personas o entidades que realicen actividades económicas, cuando su localización geográfica o red comercial pueda ayudar a la consecución de los fines perseguidos por la actividad de fomento de la Administración en el marco de las actuaciones previstas en la presente ley, sin que ello implique una limitación a la competencia.

4. Los convenios habilitarán a los colaboradores sociales para la realización por vía electrónica, en representación de los interesados, de las actuaciones a que se refiere este artículo, representación que se presumirá válidamente realizada. La habilitación no exime al colaborador social de la obligación de tener formalizada la representación, cuya acreditación podrá requerirse por los órganos de control u otros con competencias al efecto. No obstante, siempre podrá comparecer el interesado por sí mismo en el procedimiento. Los convenios de colaboración social establecerán las obligaciones de las personas físicas o jurídicas habilitadas, así como las consecuencias del incumplimiento de dichos compromisos. Asimismo, debe establecerse que la habilitación para la presentación electrónica en representación de terceros solo confiere a la persona autorizada la condición de representante para intervenir en los actos expresamente autorizados en el ámbito de aplicación del convenio, con arreglo a lo previsto en este artículo.

5. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por las personas, entidades, instituciones y organizaciones que hayan suscrito un convenio de colaboración supondrá la resolución del citado

acuerdo, previa instrucción del oportuno procedimiento, con audiencia del interesado. El incumplimiento por parte de una persona o entidad de las obligaciones asumidas en el documento individualizado de adhesión al que se refiere el apartado 3.a) de este artículo supondrá su exclusión del acuerdo, y la pérdida de los efectos del documento, con el procedimiento y garantías previstos en el párrafo anterior.

6. La persona titular de la Consejería competente en materia de industria formalizará los convenios a los que se refiere el apartado 3 y podrá establecer otros aspectos a los que pueda referirse la colaboración social, distintos de los previstos en este artículo, así como dictar órdenes en desarrollo del mismo.

Artículo 16. *Catálogo de entidades proveedoras de soluciones inteligentes y sostenibles.*

1. La Consejería competente en materia de industria elaborará y mantendrá un catálogo, accesible desde su portal web, de naturaleza meramente informativa y no administrativa, cuyo alcance, acceso y vigencia se determinarán reglamentariamente por parte de dicha Consejería. El referido catálogo recogerá las empresas y entidades que forman parte del ecosistema industrial de dichas soluciones, con referencia a las actividades que desarrollan de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en vigor, así como el alcance de los bienes o servicios que ofrecen, las certificaciones de que disponen, y los proyectos o servicios que se consideran destacados o innovadores.

2. La información recogida en el catálogo será únicamente responsabilidad de las empresas o entidades que soliciten su inclusión, pudiendo realizarse comprobaciones de su adecuación a los objetivos perseguidos a través del catálogo por parte de la Consejería competente en materia de industria. En cualquier caso, el procedimiento de solicitud para la inclusión en el catálogo deberá ser transparente, no discriminatorio y respetar la libre competencia.

Artículo 17. *Ventajas para entidades participantes en la gestión y fomento de los espacios productivos.*

1. Con el objeto de incentivar la mayor participación de las entidades locales en los fines de la presente ley, se establece que en las convocatorias de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva realizadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o por cualquier entidad del sector público autonómico dirigidas a los ayuntamientos andaluces y destinadas a inversiones y gastos en infraestructuras, dotaciones o servicios en los espacios productivos, se podrá contemplar en las bases de la convocatoria un criterio de valoración específico que en el baremo de puntuación suponga, al menos, el 20% del total a favor de las actuaciones realizadas por ayuntamientos adheridos a la iniciativa Red de Ciudades Industriales o que hayan constituido la Oficina Local de Espacios Productivos prevista en el artículo 7, ya sea esta de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Aquellas empresas integradas en entidades de gestión y modernización que se encuentren al corriente de sus obligaciones de aportación de recursos económicos en el marco de dichas entidades podrán beneficiarse de las siguientes bonificaciones establecidas de manera potestativa por las entidades locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales, en tanto que la realización de las actividades

ubicadas en un espacio productivo podrían resultar de especial interés o utilidad municipal, concurriendo circunstancias de fomento del empleo:

a) De hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto sobre bienes inmuebles en que se desarrollen actividades económicas.

b) De hasta el 95% de la cuota del impuesto sobre actividades económicas para los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal.

Corresponderá a la propia entidad local estimar si concurre o no el carácter de especial interés o utilidad municipal de las actividades desarrolladas en un espacio productivo, constituyendo dicha circunstancia un requisito obligatorio para poder beneficiarse de las anteriores bonificaciones.

3. En relación con las bonificaciones establecidas en el punto anterior, se entenderán siempre dentro del respeto del marco normativo regulador de las haciendas locales de competencia estatal vigente en cada momento, correspondiéndose con las bonificaciones potestativas previstas en los artículos 74.2 quater y 88.2.e) del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO IV

Seguimiento y evaluación de los espacios productivos

Artículo 18. *Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía.*

1. Se crea la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía, como órgano colegiado de participación social con fines de información y asesoramiento acerca de la implantación del nuevo modelo de espacio productivo que se promueve con la presente ley, quedando adscrita al órgano directivo central de rango superior con competencias en materia de industria, del que dependerá administrativamente a los efectos de las convocatorias y celebración de reuniones, adscripción de medios y tramitación de actuaciones. La sede de la Comisión coincidirá con la de dicha Consejería con competencias en materia de industria, a la que corresponderá proveer a la Comisión de los medios necesarios para su correcto funcionamiento.

2. El régimen jurídico y el funcionamiento de la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía se ajustarán a lo dispuesto en los preceptos básicos de la subsección 1.^a de la sección 3.^a del capítulo II del título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como a los artículos 20 y 32 y la sección 1.^a del capítulo II del título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

3. Formarán parte de la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía:

a) La persona titular de la Viceconsejería con competencias en materia de industria de la Junta de Andalucía, que ejercerá la presidencia de la misma.

b) La persona titular del órgano directivo central de rango superior con competencias en materia de industria, quien ejercerá la vicepresidencia de la Comisión.

c) Las personas titulares de las Viceconsejerías con competencias en materias de economía, hacienda, urbanismo y ordenación del territorio, fomento del emprendimiento, innovación y sostenibilidad, o las personas en quienes deleguen, que ostentarán, al menos, rango de dirección general.

d) Cuatro personas designadas por la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación en Andalucía.

e) Tres personas representantes de las organizaciones sindicales más representativas a nivel de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y tres personas representantes de las organizaciones empresariales de carácter intersectorial más representativas a nivel de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

f) Dos personas representantes de las universidades públicas andaluzas, designadas por el Consejo Andaluz de Universidades.

g) Dos personas representantes de las organizaciones ecologistas más representativas en Andalucía.

4. Podrá asistir a la Comisión una persona en representación de cada uno de los órganos directivos, organismos o entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía que participen en la gestión de los instrumentos jurídicos incorporados a esta ley, así como representantes de entidades asociativas de espacios productivos, que asistirán a las reuniones con voz y sin voto.

5. Actuará como titular de la Secretaría de la Comisión, sin formar parte de esta, una persona funcionaria de carrera perteneciente a un cuerpo o escala del subgrupo A1, que actuará con voz y sin voto y será designada por la persona titular de la vicepresidencia de la Comisión, entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de industria. Asimismo, dicha persona, en caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal del secretario, designará una persona suplente, que deberá contar con la misma cualificación y requisitos que su titular.

6. En caso de ausencia, vacante o enfermedad de la presidencia de la Comisión, las funciones de esta serán desempeñadas por quien ejerza la vicepresidencia.

7. En la composición de la Comisión deberá respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en los artículos 18 y 19 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y en el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre.

8. La participación en la Comisión no supondrá derecho a retribución alguna a personas ajenas a la Administración de la Junta de Andalucía o sus agencias administrativas. Para las personas pertenecientes a la Administración de la Junta de Andalucía o sus agencias administrativas que formen parte de la Comisión, serán de aplicación las dietas e indemnizaciones a las que se pueda tener derecho de conformidad con el Decreto 54/1989, de 21 de marzo, sobre indemnizaciones por razón del servicio de la Junta de Andalucía.

9. La persona designada como titular de la secretaría de la Comisión informará a los miembros de esta sobre sus obligaciones de confidencialidad y de protección de datos, así como de declarar los conflictos de interés, reales o potenciales, que puedan en su caso existir en relación con su intervención en el seno de la Comisión.

10. Aparte de los puntos propuestos por la presidencia, para proponer a la misma, individual o colectivamente, la inclusión de asuntos en el orden del día de la Comisión se deberán utilizar medios electrónicos para dirigir a la persona designada como titular de la secretaría de la Comisión solicitud

motivada que detalle la necesidad u oportunidad del asunto propuesto, así como su encuadramiento dentro de las funciones de la Comisión.

11. De acuerdo con el artículo 32, apartado 1, de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, se atribuyen a la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía las siguientes funciones:

a) Recibir información acerca del grado de avance en los objetivos establecidos en la presente ley, así como sobre su impacto en el desarrollo industrial de Andalucía.

b) Evaluar los resultados obtenidos en la aplicación de los instrumentos y determinaciones contenidas en la presente ley y, en particular sobre su impacto en las necesidades y oportunidades del territorio, las empresas y las personas trabajadoras.

c) Evaluar la calidad de las infraestructuras, equipamientos, y servicios de los espacios productivos, y su ajuste a las necesidades de las empresas que realizan actividades industriales y servindustriales, así como para las personas trabajadoras.

d) Realizar el seguimiento de los avances en materia de cultura productiva, y particularmente en relación con la promoción de la eficiencia, la formación, la innovación, la sostenibilidad ambiental, la seguridad y la competitividad en el ámbito laboral, empresarial, industrial y energético.

e) Participar en el diseño de los planes específicos de actuación, previstos en el artículo 11 de esta ley.

f) Proponer a la Administración actuante o, en su caso, a las entidades de gestión y modernización, correspondientes, la constitución del foro de información y participación previsto en el artículo 86 de esta ley.

TÍTULO II

IMPLANTACIÓN DEL NUEVO MODELO DE ESPACIO PRODUCTIVO

CAPÍTULO I

La industria en la ciudad

Artículo 19. *Puesta en valor de los espacios productivos.*

1. Se reconoce el papel de los espacios productivos en el desarrollo económico y social de Andalucía, la vertebración de su territorio, la implantación de nueva industria, el crecimiento de la actividad empresarial, la generación de empleo y el impulso a la innovación.

2. Se establece como principio rector la necesidad del reconocimiento de los espacios productivos, maximizando su capacidad para contribuir al bienestar de la sociedad y al crecimiento económico y a la cohesión social, de manera que la promoción de la inversión, la sostenibilidad y el acceso a recursos y servicios en estos espacios sean fines prioritarios, contribuyendo así a una distribución justa de la riqueza.

3. El fomento de los espacios productivos incluirá medidas para impulsar la competitividad empresarial, la tramitación de proyectos de desarrollo o asentamiento en ellos, el bienestar de las personas trabajadoras, la generación de empleo y la innovación.

Artículo 20. *Ecosistema industrial y cadena de valor.*

Los espacios productivos deben albergar de manera eficiente a los ecosistemas industriales, facilitando el crecimiento de dichos ecosistemas acogiendo a nuevas industrias, fortaleciendo las ya implantadas y fomentando la interrelación entre las mismas, así como la circularidad, digitalización y desarrollo sostenible de las cadenas de valor que las integran.

Artículo 21. *Ciudad compacta.*

El modelo que se impulsa a través de esta ley concibe el espacio productivo dentro de la ciudad compacta, en los términos incorporados a través de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no solo como un espacio aislado sino también como un espacio que dé respuesta a las necesidades y oportunidades del territorio, las empresas y las personas trabajadoras, con el fin de promover nuevas oportunidades empresariales, fomentar la empleabilidad y el ecodesarrollo industrial e incentivar la llegada de nueva industria.

Artículo 22. *Las personas en los espacios productivos.*

1. Las personas trabajadoras y usuarias de los espacios productivos constituyen un elemento esencial para lograr el desarrollo de los ecosistemas industriales locales que se asienten en estos y la extensión de la cultura productiva, objeto del título V de esta ley, que abarca a las dimensiones laborales.

2. Se buscará considerar la perspectiva de las personas trabajadoras, a través de sus representantes sindicales, y usuarias de los espacios productivos.

3. Podrán promoverse medidas específicas para la conciliación de la vida laboral y familiar en los espacios productivos, incluyendo flexibilidad horaria y espacios de descanso adecuados.

Artículo 23. *El modelo de espacio productivo para Andalucía.*

La presente ley fomentará la aportación de valor al territorio y la integración de los ecosistemas industriales locales en las ciudades a través de espacios productivos bien dotados, innovadores, inteligentes, sostenibles y que contribuyan al desarrollo sostenible de las ciudades compactas.

CAPÍTULO II**Diagnóstico y categorización de los espacios productivos****Artículo 24.** *Clasificación de los polígonos industriales.*

1. A efectos de diagnóstico de su situación para la aplicación de los instrumentos contemplados en la presente ley y el impulso de la implantación del nuevo modelo de espacio productivo que

se fomenta a través de la misma, los polígonos industriales se clasificarán de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En atención al nivel de infraestructuras y dotaciones con que cuentan.

1.º Básico, en tanto que dispone de las especificaciones mínimas que garantizan la implantación de la actividad industrial y servindustrial básica de empresas.

2.º Avanzado, por disponer de un nivel intermedio que incorpora múltiples equipamientos y servicios que incrementan las prestaciones y facilidades en el espacio productivo.

3.º Avanzado excelente, que cuenta con un nivel superior que ofrece un equipamiento y servicios de primera categoría, tanto en el interior del mismo como en su entorno.

b) En atención a su especialización, y particularmente a las actividades, se establece la denominación de «fabril» si cuentan con una implantación especialmente intensa de empresas industriales y servindustriales y con infraestructuras específicas para satisfacer todas las necesidades de las empresas productivas.

c) En atención a las infraestructuras, dotaciones o servicios que presentan para facilitar la transición ecológica y digital de la industria se establecen las siguientes etiquetas.

1.º Inteligente, que dispone de sistemas y modos de gestión alineados con la familia de normas UNE 178 sobre estándares para ciudades y territorios inteligentes, y particularmente en referencia a facilidades para el desarrollo de actividades relacionadas con las tecnologías de información y comunicación, TIC, para el apoyo en la digitalización de pymes orientado al desarrollo industrial y servindustrial.

2.º Sostenible, que cumple con diversas medidas enfocadas a la minimización de su impacto en el medioambiente y el bienestar de visitantes y personas trabajadoras, a través de metodología alineada con la norma UNE-ISO 14080 en caso de las actividades de mitigación o adaptación al cambio climático.

3.º Ecogreen, que incorpora los elementos que correspondan a la etiqueta sostenible, detallada en el punto anterior, e incluye adicionalmente otras medidas que garantizan una reducida huella de carbono, tanto por causa de las actividades que se realizan en él como por los desplazamientos interiores de las personas, incluidas medidas orientadas a la mayor resiliencia ante los efectos del cambio climático. Entre ellas, la instalación de puntos de carga eléctrica para vehículos o de suministro de biocombustibles.

4.º Integrador, que contiene elementos que proporcionan un entorno especialmente favorable para las personas, tanto por sus infraestructuras como por las medidas que se dirigen a facilitar la integración en las ciudades, la protección del patrimonio industrial, la accesibilidad, la seguridad, la mayor participación de la mujer o la inclusión de las personas en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, entre otros.

2. Reglamentariamente la Consejería con competencias en materia de industria establecerá los criterios y métodos que articulen la aplicación de la clasificación establecida en el apartado 1 de este artículo, así como en su caso su actualización o revisión, que deberán ser transparentes, objetivos y no discriminatorios.

3. Los espacios productivos diferentes de los polígonos industriales no estarán sometidos a la clasificación establecida en los apartados anteriores.

Artículo 25. *Procedimiento para la clasificación.*

1. La aplicación de la clasificación regulada en esta ley consistirá en la asignación de los niveles especializados o etiquetas establecidas en esta ley y que resulten de aplicación a los polígonos industriales objeto de clasificación, correspondiendo al titular de la Consejería competente en materia de industria el acuerdo de clasificación, en colaboración con el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

2. El procedimiento de clasificación se podrá iniciar de oficio, por parte del órgano directivo central de rango superior de la Consejería competente en materia de industria, o bien a petición de las entidades locales interesadas o de las entidades de gestión y modernización constituidas, y, en su caso, por parte de las personas que ostenten la titularidad privada del espacio productivo, sin perjuicio de los mecanismos de colaboración público-privada previstos en esta ley, que podrán solicitar la inclusión en sus espacios productivos en unos determinados niveles, especializaciones o etiquetas, debiendo aportar para ello cuanta documentación consideren, incluyendo la certificación de ocupación con detalle de la clasificación de la Comisión Nacional de Actividades Económicas.

3. La Consejería competente en materia de industria podrá requerir cuanta información se considere necesaria para la comprobación de las condiciones, infraestructuras o elementos que determinen la clasificación del polígono industrial, así como de su mantenimiento una vez acordada su clasificación.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u organismo competente para su tramitación. El transcurso de dicho plazo sin haberse notificado el acto administrativo legítima al interesado para entender la solicitud desestimada por silencio administrativo.

Artículo 26. *Evaluación de la obsolescencia e incidencia de los espacios productivos.*

1. Reglamentariamente la Consejería con competencias en materia de industria establecerá los criterios y métodos que permitan identificar de un modo homogéneo y analizar la evolución de:

- a) El grado de obsolescencia de los espacios productivos.
- b) El grado de incidencia industrial de los espacios productivos, así como el ámbito geográfico de incidencia, incluida la elevada incidencia.

2. En el desarrollo reglamentario referido a la incidencia de los espacios productivos en el territorio se considerará especialmente el efecto de estos sobre los municipios andaluces prioritarios por razones de despoblación.

CAPÍTULO III

Evolución de los espacios productivos

Artículo 27. *Fomento de los ecosistemas industriales locales.*

1. Para el impulso de los ecosistemas industriales locales que se persigue a través del fomento de los espacios productivos y su evolución hacia el nuevo modelo como objeto de la presente ley, se considerarán las siguientes actividades, infraestructuras y servicios:

a) Las esenciales, que se conforman como aquellas que hacen posible el desarrollo de las actividades industriales y servindustriales, y que incluyen las logísticas, de suministros energéticos e hídricos, las de gestión de los residuos, las de tecnologías de la información y comunicación, las de prevención de riesgos laborales y las de seguridad industrial.

b) Las fundamentales para que los espacios productivos respondan a la necesidad de contar con una industria más competitiva, y que incluyen a las relacionadas con la movilidad, la formación y capacitación de las personas trabajadoras, la innovación, el emprendimiento, la transferencia de conocimiento, así como aquellas otras que facilitan el mejor desempeño medioambiental, fundamentalmente en materia de circularidad, o la colaboración y coordinación entre los actores que integran el ecosistema industrial.

c) Las facilitadoras de un entorno adecuado para el desarrollo de la industria y las necesidades y bienestar de las personas trabajadoras usuarias de los espacios productivos, entre las que se encuentran las relativas a la seguridad o integridad del espacio productivo, su imagen e integración paisajística, aquellas que respondan al buen funcionamiento del espacio, el bienestar y salud de las personas, y otros servicios de valor añadido.

2. Los instrumentos y determinaciones de la presente ley se dirigirán a promover la implantación y mantenimiento en los espacios productivos andaluces de las actividades, infraestructuras y servicios considerados como esenciales, fundamentales o facilitadores para el desarrollo de los ecosistemas industriales locales.

Artículo 28. *Tipologías de intervención en los espacios productivos.*

1. La evolución hacia el nuevo modelo de espacio productivo se realizará a través de la aplicación de una o varias de las siguientes tipologías de intervención que se recogen en la presente ley:

a) Modernización y regeneración de los espacios productivos.

b) Adaptación del espacio a la capacidad productiva.

c) Proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana.

2. Los planes directores de los polígonos industriales y, en su caso, los planes de actuación de las entidades de gestión y modernización y los planes específicos de actuación recogerán las intervenciones planificadas, que podrán abarcar al conjunto del espacio productivo o a una parte de este.

3. En el caso de existir una distribución de recursos económicos a través de los instrumentos articulados a través de la presente ley, se priorizará la intervención en aquellos espacios productivos

en los que se pueda constatar la aparición o, en su caso, la ampliación de actividades industriales o servindustriales que conlleven la creación de empleo.

Artículo 29. *Intervenciones para la modernización y regeneración de los espacios productivos.*

1. Las intervenciones que se dirijan a la modernización y regeneración de los espacios productivos deberán conseguir una reducción en el grado de obsolescencia de los espacios productivos objeto de estas, y en la definición de su alcance se deberá contemplar:

- a) Un análisis integrado e identificación de las causas y grado de obsolescencia.
- b) La posibilidad de realizar intervenciones escalables o por fases.
- c) La tipología de intervención, que deberá corresponderse con, al menos, una de las siguientes:
 - 1.º Intervenciones de reposición de las infraestructuras o dotaciones a sus condiciones operativas equivalentes a las originales.
 - 2.º Intervenciones de mejora o ampliación de las infraestructuras o dotaciones respecto de sus condiciones operativas originales, conducentes a una mejora en la categorización del espacio productivo establecida en esta ley.
 - 3.º Intervenciones que buscan el ecodesarrollo industrial del espacio productivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30.
- d) La dotación a los espacios objeto de las intervenciones de mecanismos de gestión que garanticen su correcta conservación.
- e) La identificación de, al menos, un proyecto industrial de nueva implantación o la ampliación, diversificación o transformación de alguna de las actividades industriales o servindustriales ya implantadas en el espacio productivo.

2. La Administración autonómica y los municipios con polígonos industriales clasificados conforme a esta ley deberán considerar en su planificación inversora y en su ordenación urbanística el grado de obsolescencia de los espacios productivos, priorizando el desarrollo de infraestructuras logísticas, energéticas, de tratamiento de residuos y aguas, de telecomunicaciones y de cualquier otro tipo que directamente supongan una mejora en la dotación de infraestructuras y servicios considerados como esenciales, fundamentales o facilitadores para el desarrollo de los ecosistemas industriales locales en los polígonos industriales con mayor grado de obsolescencia.

3. Las entidades locales, por sí mismas o en colaboración con otras, podrán acordar la creación de servicios públicos locales de interés general en el ejercicio de su autonomía y competencias, que más allá de los servicios públicos básicos enumerados en el artículo 92.2.d) del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se dirijan a reducir el grado de obsolescencia de los espacios productivos.

Artículo 30. *Ecodesarrollo industrial de los espacios productivos.*

Las intervenciones de modernización y regeneración de espacios productivos conducentes a la obtención de las etiquetas sostenible o ecogreen, a través de un ecodesarrollo industrial, se podrán

centrar en acciones basadas en la cooperación o coordinación entre empresas y entre estas y las administraciones. Estas acciones se refieren a:

- a) La eficiencia en el uso de los recursos y la simbiosis industrial, incluido el desarrollo de sistemas que promuevan la generación de los mínimos residuos posibles, la optimización de la gestión de los residuos generados, la circularidad de los materiales y el fomento de ciclos de vida largos.
- b) El aprovechamiento de recursos naturales, incluidos los energéticos o hídricos.
- c) La reducción de la huella de carbono y la descarbonización, incluido el despliegue de medidas de eficiencia energética, pudiéndose incluir asimismo la inscripción de esta en un registro público como el del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones gestionado por la Consejería competente en materia de sostenibilidad y medio ambiente.
- d) El compromiso colectivo y la colaboración para la sostenibilidad ambiental.
- e) La regeneración de suelos contaminados o la rehabilitación de edificios industriales, en su caso, y en particular la restauración ambiental del espacio productivo aumentando su calidad ambiental, y ello sin perjuicio de la aplicación del principio de que quien contamina paga.
- f) La accesibilidad y la promoción de la movilidad sostenible.

Artículo 31. Adaptación del espacio a la capacidad productiva.

1. Las actuaciones de mejora urbana que tengan por objeto obras de ampliación o reforma derivadas del aumento de la capacidad productiva de las instalaciones de los espacios productivos que requieran un aumento de edificabilidad podrán posibilitar la mejora de la ciudad existente en base a la contribución de la industria a la economía local y de acuerdo con el correspondiente plan director en caso de ubicación en un polígono industrial, rigiéndose por lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2. Las actuaciones de mejora urbana referidas en el apartado anterior se articularán a través del Estudio de Ordenación previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

3. Cuando la parcela o conjunto de parcelas objeto de la actuación de mejora urbana se ubiquen en un espacio industrial protegido, declarado de acuerdo con el artículo 34 de esta ley, o bien se desarrollen en el marco de la adquisición de una categoría superior en la clasificación del polígono industrial, la tramitación de los procedimientos administrativos de la Administración autonómica y local, en caso de ampararse mediante ordenanza, reglamento municipal u otra disposición normativa al respecto por parte de la entidad local competente, necesarios para el desarrollo de la transformación urbanística, contará con tramitación preferente, siempre que no exista concurrencia con otros procedimientos acogidos a la normativa reguladora de asignación de proyectos a la Unidad Aceleradora de Proyectos de la Junta de Andalucía.

Artículo 32. Proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana.

1. Los proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana se componen de todos los elementos necesarios para articular un traslado ordenado de espacios productivos que han quedado engullidos por

el crecimiento urbano hacia otras zonas donde las actividades y entidades objeto del traslado cuenten con servicios e infraestructuras más adecuadas para sus actividades económicas, permitiendo que los suelos urbanos desocupados queden a disposición de los municipios para otros usos.

2. Los proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana tienen como finalidad crear un entorno más favorable para las empresas ubicadas en un espacio productivo que ha quedado limitado en lo referente a su capacidad de crecimiento y la dotación de infraestructura y servicios adecuados, y asimismo procurarán el desarrollo urbano y sostenible, conforme a los artículos 79 a 82 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, fomentando la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional, proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. En los proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana debe garantizarse la libre competencia, minimizando el impacto en las empresas, a través de la adaptación a cada caso de los siguientes principios de actuación, evitando aplicar la medida de una manera automática:

a) Garantizar que la relocalización no se convierta en una barrera de entrada o salida para ciertos operadores.

b) Asegurar la aplicación de unas condiciones equivalentes entre las diferentes empresas que participen en el proyecto, evitando que ciertos sectores o empresas se beneficien de ventajas en razón a circunstancias no objetivas o transparentes.

c) Aplicar criterios claros, objetivos y no discriminatorios para seleccionar a las empresas participantes de la medida.

d) Garantizar la transparencia, la seguridad jurídica en el proceso y la participación de los operadores económicos afectados mediante un trámite de información pública y audiencia previa para los propietarios de las actividades económicas afectadas.

e) Implementar mecanismos de compensación económica para reducir el impacto financiero en las empresas reubicadas.

Artículo 33. Tramitación de proyectos de relocalización industrial y regeneración urbana.

1. La tramitación de un procedimiento administrativo de relocalización industrial y regeneración urbana será objeto de tramitación preferente en la Administración autonómica y local, en caso de ampararse mediante ordenanza, reglamento municipal u otra disposición normativa al respecto por parte de la entidad local competente, siempre que no exista concurrencia con otros procedimientos acogidos a la normativa reguladora de asignación de proyectos a la Unidad Aceleradora de Proyectos de la Junta de Andalucía, y se haya podido constatar que el proyecto de relocalización industrial y regeneración urbana supone una mejora para el crecimiento de la industria, y no suponga una reducción del número de personas trabajadoras en las actividades industriales o servindustriales objeto de la relocalización o, en su caso, exista un acuerdo en torno al proyecto de relocalización industrial por parte de los agentes económicos y sociales más representativos.

2. Con carácter previo al inicio del procedimiento referido en el apartado anterior de este artículo, se podrá celebrar un convenio entre las entidades locales, en el ejercicio de sus competencias, con la entidad de gestión y modernización del polígono industrial, o directamente con sus agentes económicos o promotores, para planificar y ejecutar el proceso de relocalización industrial.

3. Conforme al artículo 31 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el suelo rústico común que acogerá, en su caso, el asentamiento de las actividades económicas trasladadas será objeto de actuaciones de nueva urbanización. Las correspondientes decisiones serán motivadas en base al interés público y social o a las circunstancias que hagan necesaria la correspondiente reforma o renovación.

En este sentido, el ayuntamiento, con la participación de los agentes económicos y sociales que correspondan, valorará el interés público y social, y, si corresponde, lo considerará justificado y motivado, tal y como exige el mencionado artículo. Estas circunstancias podrán ser reflejadas en el convenio celebrado entre las partes interesadas.

4. El suelo urbano, por su parte, será objeto de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que correspondan conforme a los artículos 27 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, con la especialidad de que la misma quedará justificada y motivada como antecedentes en las correspondientes decisiones que se adopten al respecto, que podrán ser reflejados previamente en un convenio celebrado entre las partes interesadas, así como a través de la participación social que corresponda a los colectivos interesados.

5. El proyecto de relocalización industrial y regeneración urbana se llevará a cabo mediante cualquiera de los modos contemplados para la ejecución de las actuaciones en el artículo 88 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CAPÍTULO IV

Protección de espacios productivos de alto valor industrial

Artículo 34. *Espacio industrial protegido.*

1. Se reserva la condición de «espacio industrial protegido» a aquellos espacios productivos que se declaren como tal en base a la concurrencia de condiciones especialmente propicias para el desarrollo de las actividades industriales y servindustriales.

A estos efectos, se entenderá por condiciones especialmente propicias a aquellas que, estimulando el desarrollo de los ecosistemas industriales locales a través de las actividades, infraestructuras y servicios considerados como esenciales, fundamentales o facilitadores, establecidos en el artículo 27, se refieran a:

a) En el caso de tratarse de un polígono industrial, su clasificación en atención a su especialización sea de categoría fabril.

b) Contar con una planificación estratégica, a través del correspondiente plan director, que proyecte un espacio concebido para impulsar el desarrollo industrial de manera sostenible y eficiente, así como un compromiso ambiental y social que se concrete en prácticas industriales sostenibles y respetuosas con el medio ambiente, que deberán ser identificadas para su comunicación a la comunidad local.

El compromiso ambiental se evaluará a través de la medición de la huella de carbono, con el establecimiento de objetivos para su seguimiento y reducción, pudiéndose incluir asimismo la inscripción de esta en un registro público como el del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones gestionado por la Consejería competente en materia de sostenibilidad y medio ambiente.

El compromiso social se evaluará en función de las perspectivas de crecimiento de empleo a través de la existencia de, al menos, un proyecto industrial de nueva implantación o la ampliación, diversificación o transformación de alguna de las actividades industriales o servindustriales ya implantadas en el espacio productivo. Asimismo, mediante el compromiso de la realización de un especial seguimiento de las condiciones de seguridad y salud laboral de las personas trabajadoras.

c) Contar con un elevado grado de incidencia industrial del espacio productivo, estableciendo su perímetro de incidencia, que podrá ser comarcal, supracomarcal o regional.

d) La constatación de una cultura productiva que valora la necesidad de colaboración para la gestión de los espacios productivos, mediante la constitución o, al menos, el inicio del procedimiento de constitución, de acuerdo con el artículo 71 de esta ley, de una entidad de gestión y modernización en caso de tratarse de un polígono industrial.

e) La valoración y vigilancia del grado de obsolescencia del espacio productivo y, en su caso, la proyección de intervenciones de modernización y regeneración.

f) La existencia de un especial seguimiento de las condiciones de seguridad industrial, a través de mecanismos de coordinación y colaboración con los cuerpos de bomberos y de Protección Civil que refuerce el cumplimiento de la normativa de aplicación.

2. La declaración de espacio industrial protegido se efectuará por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancia de la entidad local correspondiente o de la Consejería competente en materia de industria, previo trámite de consulta o audiencia, en este caso, del municipio o municipios donde se ubique el espacio industrial protegido, y siempre que concurren más de la mitad de las condiciones referidas en el apartado 1 de este artículo.

3. La propuesta de declaración incluirá:

a) Los objetivos que se pretenden alcanzar con la declaración.

b) Los límites geográficos.

c) El análisis técnico del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 de este artículo como condición necesaria para la declaración. En el caso de que se valoren unos porcentajes de implantación de empresas industriales y servindustriales o un grado de conexión entre las empresas y entidades ubicadas en el espacio productivo inferiores a los establecidos en el apartado 1, se podrá valorar la existencia de planes de fomento que establezcan como objetivos su consecución dentro de un plazo establecido, que no podrá ser superior a cinco años.

d) El diagnóstico del patrimonio industrial que se ubique en el espacio industrial protegido, que incluirá la afección al patrimonio histórico o cultural, con especial incidencia en el patrimonio industrial, según lo establecido en el título VII de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, como, igualmente, en el patrimonio arqueológico.

e) Los estudios ambientales y socioeconómicos que permitan estimar las consecuencias de la declaración incluyendo un análisis sobre el grado de aceptación de la propuesta por la población implicada.

4. El acuerdo de declaración de un espacio industrial protegido deberá contener al menos:

a) La denominación del espacio.

b) Los objetivos básicos que debe cumplir el espacio.

c) Su ámbito territorial, con descripción de sus límites geográficos.

d) Una descripción de los servicios, infraestructuras y características que motivan la declaración.

e) El ámbito territorial de su zona periférica de protección con descripción de sus límites geográficos y el régimen jurídico aplicable, al objeto de prevenir posibles impactos en el espacio industrial protegido del exterior.

f) El régimen de protección al patrimonio histórico o cultural de aplicación, con especial incidencia en el patrimonio industrial, según lo establecido en el título VII de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, como, igualmente, en el arqueológico.

5. En caso de inicio del procedimiento de declaración de oficio, este se realizará por parte del órgano directivo central de rango superior de la Consejería competente en materia de industria.

6. La Consejería competente en materia de industria podrá requerir cuanta información se considere necesaria para la comprobación de las condiciones, infraestructuras o elementos que determinen la declaración como espacio industrial protegido, así como su mantenimiento una vez acordada la misma.

7. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u organismo competente para su tramitación. El transcurso de dicho plazo sin haberse notificado el acto administrativo legitima al interesado para entender la solicitud desestimada por silencio administrativo.

8. La modificación de los límites de un espacio industrial protegido se tramitará conforme al procedimiento previsto para la declaración o de acuerdo con lo que se establezca específicamente en su acuerdo declarativo.

9. La pérdida de la condición de espacio industrial protegido se producirá cuando se constate que de manera permanente no se mantienen las condiciones especialmente propicias detalladas en el apartado 1 de este artículo que han fundamentado su condición. La declaración de pérdida de la referida condición se efectuará por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancia de la entidad local correspondiente o de la Consejería competente en materia de industria, previo trámite de audiencia, en este caso, del municipio o municipios donde se ubique el espacio industrial protegido y una vez analizada por la mencionada Consejería la documentación o hechos acreditativos de la concurrencia de la causa que determina la pérdida de la referida condición.

Artículo 35. Efectos de la condición de espacio industrial protegido.

El régimen jurídico de protección establecido en los acuerdos declarativos tendrá carácter prevalente frente a cualquier otra normativa sectorial que no cuente con la condición de normativa estatal básica. En particular, la declaración conlleva:

a) La utilidad pública o interés público o social de las actuaciones conforme a los artículos 9 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre, de 1954, de Expropiación Forzosa, que deban acometer las Administraciones públicas, para el desarrollo de actividades industriales o servindustriales asentadas o a desarrollar en el espacio industrial protegido, incluyendo la mejora o dotación de infraestructuras y servicios necesarios para el fomento de los ecosistemas industriales locales de acuerdo al artículo 27 de esta ley,

b) Las actividades presentes y consolidadas en el territorio del espacio industrial protegido en el momento de su declaración serán objeto de estudio a fin de determinar las que resulten incompatibles con la gestión y conservación del espacio. En el caso de existir, las Administraciones competentes adoptarán, preferentemente mediante acuerdos voluntarios, las medidas necesarias para su eliminación, o adaptación de la actividad, dentro del plazo que se establezca de acuerdo con los procedimientos y garantías contemplados por el ordenamiento jurídico. En ningún caso, dichos acuerdos pueden obviar la protección de los bienes que forman parte del patrimonio histórico andaluz.

c) Los trámites administrativos de todos aquellos procedimientos administrativos respectivos al desarrollo e implantación de iniciativas empresariales en un espacio industrial protegido contarán con una tramitación preferente por parte de la Administración local.

d) Los proyectos de inversión que sean objeto de implantación, ampliación o reforma en un espacio industrial protegido serán considerados preferentes en la propuesta que haga la Consejería competente en materia de industria a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras para su asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos en el marco de lo establecido en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, siempre que el proyecto en cuestión, además de tratarse de una iniciativa que por su importancia o naturaleza contribuya al logro de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establecidos en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, cumpla las siguientes condiciones:

- 1.º Requiere para su puesta en marcha de una tramitación relevante ante la Administración de la Junta de Andalucía y de una coordinación entre distintos centros directivos y entidades del sector público de la propia Junta de Andalucía involucrados en la misma.
- 2.º El coste de la inversión estimada del proyecto supera los tres millones de euros.
- 3.º Contribuye a la creación de un mínimo de quince puestos de trabajo directos equivalentes a tiempo completo y de cómputo anual durante la fase de explotación.

e) La preferencia del uso industrial del agua, de entre los usos previstos en la letra c) del artículo 23.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

f) El resto de los beneficios recogidos en la presente ley de aplicación al espacio industrial protegido.

TÍTULO III

FOMENTO DE LA IMPLANTACIÓN DE LA INDUSTRIA EN ANDALUCÍA

CAPÍTULO I

Ciudades industriales

Artículo 36. *Iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.*

1. Se crea la Red de Ciudades Industriales como una iniciativa pública conjunta de fomento de los sistemas productivos locales de Andalucía entre la Administración de la Junta de Andalucía y las entidades locales andaluzas, que se encuadra dentro de los procedimientos de cooperación voluntaria

previstos en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y que es promovida por la Consejería competente en materia de industria con la colaboración del resto de las Consejerías competentes de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. Formarán parte de la Red de Ciudades Industriales aquellos municipios o agrupaciones de los mismos cuyas entidades locales, sean municipales o supramunicipales, se adhieran voluntariamente a la iniciativa, manifestando su compromiso por el apoyo al desarrollo de los ecosistemas industriales locales, y particularmente a través del fomento de los espacios productivos y su evolución hacia el nuevo modelo que se promueve a través de la presente ley.

3. Las actuaciones de fomento que comprende la iniciativa son las siguientes:

a) El despliegue de un modelo de gobernanza en el que las Administraciones públicas, las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, así como otros agentes económicos y sociales, trabajen en el desarrollo de estrategias locales de fomento industrial, con el objetivo de conjugar el desarrollo urbano y la actividad industrial, bajo el concepto de ciudad compacta, y buscar la implicación de sus principales actores.

b) La promoción de la región andaluza, sus municipios y provincias, como un entorno favorable para el desarrollo y la atracción de actividades industriales, mediante la participación en los instrumentos previstos en esta ley, u otros con similar objetivo, en el ámbito de las correspondientes competencias. En particular, se realizará la promoción y difusión de la red y los municipios adheridos como elementos clave en los procesos de captación de inversiones industriales y para el desarrollo industrial y su contribución a la cohesión económica, social y territorial.

c) La simplificación y agilización de los trámites administrativos procedentes para el desarrollo de las iniciativas empresariales de carácter industrial en Andalucía, con la identificación y eliminación de cargas administrativas innecesarias o accesorias.

d) El desarrollo de los instrumentos previstos en esta ley que, dirigidos a la mejora de los espacios productivos, y en particular los que se refieren a promover la implantación y mantenimiento en los espacios productivos andaluces de las actividades, infraestructuras y servicios considerados como esenciales, fundamentales o facilitadores para el desarrollo de los ecosistemas industriales locales considerados en el artículo 27.1 de esta ley.

e) Identificación, análisis y propuestas para la mejora de la calidad de suministro en la red de distribución de energía eléctrica o de instalaciones de nueva extensión necesarias para atender las solicitudes de nuevos suministros o ampliación de los existentes, que limite el crecimiento o desarrollo de las actividades industriales en polígonos industriales de municipios de la red.

f) La promoción de la industria como un sector que ofrece oportunidades de desarrollo profesional frente a la ciudadanía, y en relación con ello el desarrollo de iniciativas para el acercamiento de la industria a la sociedad y, especialmente, a las personas jóvenes.

g) La identificación de necesidades de formación de las personas trabajadoras, en colaboración con las Consejerías competentes para el desarrollo de proyectos educativos y de formación profesional, para el desarrollo de actividades de formación para trabajadores, estudiantes o personas desempleadas de los municipios, adheridos con el objeto de contar la especialización profesional requerida para el desarrollo

industrial, incluyendo el impulso de proyectos de formación profesional que anticipen o respondan a las necesidades de cualificación en los respectivos ecosistemas industriales locales.

h) La promoción de la mayor participación de la mujer en la industria, a través de la colaboración pública y público-privada para difundir buenas prácticas y poner en valor las oportunidades profesionales para la mujer en la industria.

i) El desarrollo de iniciativas de fomento de la innovación y el emprendimiento industrial, incluso mediante viveros industriales de empresas para el nacimiento, crecimiento o aceleración de empresas de carácter industrial y servindustrial, con el objeto de reforzar el tejido empresarial local.

j) Impulso de la especialización de técnicos municipales en el desarrollo de los sistemas productivos locales a través de la que se generen sinergias de trabajo y se compartan recursos, conocimientos, herramientas, buenas prácticas y la aplicación de modelos de colaboración público-privada.

k) El mejor conocimiento y gestión del impacto climático en los espacios productivos, así como de los efectos que el funcionamiento de los espacios productivos causa sobre el medio ambiente, así como la toma de medidas para que estos espacios productivos contribuyan a la protección del medio garantizando así su sostenibilidad y el cuidado de las condiciones ambientales que permiten su desarrollo.

4. Las actuaciones de fomento establecidas en el punto anterior, así como los requisitos y medidas previstas en este capítulo, podrán ser desarrolladas por parte de las entidades locales adheridas a la iniciativa Red de Ciudades Industriales actuando de forma individual, asociadas con otras entidades locales, a través de las diputaciones provinciales, o a través de otras entidades o instrumentos para la cooperación previstos en la ley de autonomía local de Andalucía. En aras de una mayor eficiencia y optimización de los recursos gestionados por la Administración de la Junta de Andalucía, en aquellos municipios que cuenten con un Centro Andaluz de Emprendimiento (CADE), las entidades locales podrán apoyarse en los medios con los que cuentan dichos centros para la realización de estas actuaciones de fomento.

Artículo 37. Compromisos para la adhesión.

1. Podrán formar parte de la iniciativa Red de Ciudades Industriales aquellos municipios que adquieran los siguientes compromisos:

a) Contemplar bonificaciones fiscales por el desarrollo de actividades industriales, declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento de empleo, en las correspondientes ordenanzas reguladoras de los tributos sobre los inmuebles, sobre construcciones, instalaciones y obras, por apertura de establecimientos, desarrollo de actividades económicas o por prestación de servicios urbanísticos u otras asimilables, dirigidas a las empresas o autónomos industriales instalados o que se pretendan instalar en el municipio, así como las establecidas en el artículo 17 de esta ley para aquellas empresas integradas en entidades de gestión y modernización.

En el caso de no disponer de estas bonificaciones, se requerirá a dichos efectos que el Pleno apruebe, conforme al procedimiento recogido en el artículo 17 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo

sustituya, una modificación de las ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto sobre bienes inmuebles, del impuesto sobre actividades económicas y, en su caso, del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

La declaración de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo se efectuará por el Pleno, previa solicitud del sujeto pasivo, con los requisitos y mayorías establecidos en la legislación reguladora de las haciendas locales.

Las ordenanzas fiscales contemplarán que las medidas de carácter fiscal referidas a los impuestos de devengo periódico deberán mantenerse, para cada sujeto pasivo, al menos para los tres ejercicios presupuestarios completos siguientes a aquel en que tenga lugar el hecho imponible.

b) Resolver los trámites administrativos, de su competencia, relacionados con la puesta en marcha, reforma o ampliación de las actividades industriales en un plazo inferior al establecido legalmente, y en particular en lo relativo a las solicitudes de licencia de obra mayor en la que el peticionario sea una empresa o un autónomo para la construcción de una edificación destinada a la creación, ampliación o reforma ligada a una actividad industrial, en un plazo máximo de treinta días naturales desde que la entidad local disponga de la documentación completa y de los informes sectoriales preceptivos.

c) Habilitar la Oficina Local de Espacios Productivos, OLEP, prevista en el artículo 7 de esta ley, pudiendo para ello articular alguna de las cooperaciones o instrumentos referidos en el artículo 12.

d) Desarrollar un sistema de evaluación y seguimiento de la adecuación de los polígonos o áreas industriales a las necesidades de las empresas industriales en ellos ubicadas, de acuerdo con las orientaciones facilitadas desde la Consejería competente en materia de industria, a efectos de determinar elementos de mejora en la gestión de los espacios y, en su caso, necesidades de inversión para la mayor integración y calidad urbana, regeneración de los espacios, seguridad, mejor uso de los recursos o fomento de actividades de mayor valor añadido. Este sistema podría contemplar la valoración y vigilancia del grado de obsolescencia de los espacios productivos, o encuadrarse dentro de los planes directores de los polígonos industriales referidos en el artículo 10 de esta ley.

e) Incorporar y ofrecer a las empresas la posibilidad de acudir a la figura jurídica del derecho de superficie conforme al artículo 131 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el artículo 53.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o normas que los sustituyan.

f) Reconocer el carácter prioritario en los trámites y adopción de acuerdo de tramitación urgente, respecto a los procedimientos de competencia municipal relacionados con los proyectos tractores de la industria en Andalucía, así como los que se correspondan con iniciativas ubicadas en espacios productivos que ostenten la condición de espacio industrial protegido, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

g) Revisar periódicamente su marco normativo a efectos de evaluar el mismo en el marco de la buena regulación, y la eliminación de cargas administrativas innecesarias o accesorias para el desarrollo de los ecosistemas industriales.

h) Colaborar en la captación de inversiones industriales prevista en el capítulo VII de este título.

i) Mantener actualizado el denominado cuaderno de venta del municipio como oferta para el desarrollo de las actividades industriales, que incluirá los compromisos de bonificación fiscal, de tramitación administrativa de los permisos y autorizaciones, de acompañamiento empresarial, de mantenimiento y

regeneración de los espacios o áreas industriales y de disponibilidad u oferta de suelo industrial, en su caso, así como todas aquellas ventajas, iniciativas o sinergias que pongan en valor el sistema productivo local y lo hagan más atractivo para la inversión.

Estos cuadernos podrán ser publicados en el portal web de la Consejería competente en materia de industria con el objeto de atraer inversión y desarrollo industrial.

j) Otros que permitan reforzar la iniciativa de las entidades locales en la mejora y el desarrollo de los espacios productivos y polígonos industriales, que deberán ser determinados durante el procedimiento para la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales.

2. Las entidades locales determinarán el alcance de sus compromisos en el marco de la iniciativa Red de Ciudades Industriales, de entre los referidos en el apartado 1 de este artículo, incluidos otras que permitan reforzar la iniciativa de las entidades locales en la mejora y el desarrollo de los espacios productivos y polígonos industriales, garantizando así el despliegue de elementos diferenciadores por parte de las entidades locales para el impulso de los sistemas productivos locales.

De esta manera, los compromisos que se adquirirían a partir de la adhesión a la red deberán mantenerse mientras se permanezca la misma, o durante el plazo que se determine, y alcanzarse, a su vez, en un plazo propuesto por la correspondiente entidad local.

3. Aquellos municipios que por su situación financiera no puedan adoptar el compromiso relacionado en el apartado 1.a) de este artículo de manera temporal requerirán de un certificado del interventor municipal que pruebe de manera fehaciente que el incumplimiento del mismo se debe a su situación financiera, que puede referirse a la aplicación de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, sirviendo este certificado para eximir del cumplimiento del referido compromiso.

Artículo 38. Procedimiento para la adhesión a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.

1. El procedimiento de adhesión de los municipios a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales se iniciará mediante solicitud de la entidad local dirigida a la Consejería competente en materia de industria que abarcaría la siguiente documentación:

a) Formulario a través del que la persona representante de la entidad local manifieste el interés del municipio en adherirse a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales, siguiendo el modelo que a tal efecto se establezca de acuerdo con el artículo 12 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

b) Certificado de la secretaría de la entidad local interesada que acredite que el municipio reúne los requisitos establecidos en el artículo anterior.

2. La persona titular de la Consejería competente en materia de industria dictará resolución de concesión o denegación de la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales, a propuesta del órgano directivo central de rango superior con competencias en materia de industria, y una vez analizada por este la integridad de la documentación remitida por parte de la entidad local interesada. La resolución podrá ser impugnada de conformidad con el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses a contar

desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u organismo competente para su tramitación. El transcurso de dicho plazo sin haberse notificado el acto administrativo legitima al interesado para entender la solicitud desestimada por silencio administrativo.

3. La adhesión a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales de los municipios será publicada en *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, así como en el portal web de la Consejería competente en materia de industria, y aparecerá de forma destacada en el Catálogo de espacios productivos de Andalucía y en la actividad Espacios Productivos de Andalucía (ESPAND) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

4. En materia de información y divulgación acerca de la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales, tanto en la documentación como en los elementos de comunicación vinculados a la iniciativa, la presencia institucional a través de logotipos y/u otros elementos visuales se debe adecuar la compatibilidad de la imagen corporativa municipal con los criterios de identidad corporativa de la Junta de Andalucía, en especial según lo dispuesto en el Decreto 218/2020, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Manual de Diseño Gráfico para su utilización por el Gobierno y la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 39. Efectos de la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales.

La adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales conllevará los siguientes efectos:

a) La participación en las actuaciones de fomento que comprende la iniciativa de acuerdo con el artículo 36 de esta ley.

b) La atribución de un distintivo para el municipio como Ciudad Industrial, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local adherida, para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que considere, siendo también objeto de aquellas actuaciones de divulgación de la iniciativa tanto a nivel local y provincial como regional, nacional e internacional.

c) Adicionalmente a las ventajas referidas en el apartado primero del artículo 17 de esta ley, la Administración de la Junta de Andalucía y las entidades del sector público autonómico podrán establecer de manera coordinada líneas específicas de fomento para el apoyo de las actuaciones de la Red de Ciudades Industriales, dirigidas al cumplimiento de los compromisos que conlleva la adhesión a la iniciativa y la adopción de actuaciones dirigidas a la implantación y funcionamiento de iniciativas empresariales de carácter industrial en Andalucía, así como para iniciativas, entre otras, relativas a la innovación, el emprendimiento industrial, la formación de trabajadores, estudiantes y personas desempleadas de los municipios adheridos a la misma.

d) La tramitación preferente de los procedimientos promovidos por las entidades locales adheridas, en los procedimientos previstos en la presente ley, en lo referente a la intervención de la Administración de la Junta de Andalucía y las entidades del sector público autonómico, siempre que no exista concurrencia con otros procedimientos acogidos a la normativa reguladora de asignación de proyectos a la Unidad Aceleradora de Proyectos de la Junta de Andalucía.

e) La consideración preferente en las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines industriales y de servicios conexos por parte de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

Artículo 40. Pérdida de la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales.

1. La pérdida de la adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales se producirá cuando concurriese alguna de las siguientes causas:

- a) La renuncia expresa de la entidad local.
- b) La finalización del plazo determinado por parte de la entidad local en el acuerdo, resolución o manifestación de interés en el que haya declarado su intención de adherirse a la iniciativa.
- c) La constatación del incumplimiento por parte de la entidad local de alguno de los compromisos previstos en el artículo 37 de esta ley.

2. La declaración de la pérdida de adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales se realizará por la persona titular de la Consejería competente en materia de industria, a propuesta del órgano directivo central de rango superior con competencias en materia de industria, y una vez analizada por este la documentación o hechos acreditativos de la concurrencia de alguna de las causas enunciadas en el apartado anterior de este artículo.

CAPÍTULO II**Tramitación administrativa simplificada para el fomento energético en los espacios productivos****Artículo 41. Despliegue acelerado de tecnología de energía renovable para los espacios productivos.**

1. A efectos de la presente ley, serán consideradas zonas adecuadas para un despliegue acelerado de tecnologías de energía renovable para proveer de energía eléctrica u otros vectores energéticos, las siguientes:

- a) Los suelos en el entorno de los espacios productivos protegidos que vayan a acoger instalaciones de producción de energía renovable ligadas al autoconsumo industrial de las actividades empresariales asentadas en estos.
- b) Los suelos en el entorno de un espacio productivo donde se establezca, o prevea establecerse, un proyecto tractor de la industria declarado como tal en los términos previstos en el capítulo VI del título III de esta ley, para ser abastecido por estas.
- c) Los suelos, techos u otros elementos aptos para la instalación de tecnología de energía renovable que forman parte de los propios espacios productivos.

Reglamentariamente, la Consejería con competencias en materia de industria establecerá los criterios para la delimitación y desarrollo de las zonas adecuadas para un despliegue acelerado de tecnología de energía renovable en las zonas a que se refiere el presente artículo.

2. Los proyectos de energías renovables en las zonas definidas en el apartado primero, cuya autorización sustantiva corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluidas sus infraestructuras conexas y, en su caso, el almacenamiento de energía o la generación, distribución o uso de vectores energéticos que de ellos se deriven, gozarán de una tramitación preferente y urgente, en tanto que los plazos ordinarios de trámite en los procedimientos administrativos previstos en la normativa de

cualquier Administración pública andaluza se reducirán a la mitad, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, a los procedimientos de concurrencia competitiva, y a los de naturaleza fiscal, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente. Estos proyectos se someterán al instrumento de prevención y control ambiental que proceda, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no siendo de aplicación la reducción a la mitad del plazo de información pública de la autorización ambiental unificada. Todo ello, sin perjuicio de los plazos y demás requisitos establecidos en la legislación básica del Estado.

Artículo 42. *Declaración de utilidad pública de líneas eléctricas.*

Los proyectos de líneas eléctricas que tengan por objeto el enlace directo de una instalación de generación con un consumidor o consumidores ubicados en un espacio productivo, así como los centros de transformación o de seccionamiento, subestaciones u otras instalaciones precisas para su implantación, podrán declararse de utilidad pública a efectos expropiatorios en el acuerdo de autorización administrativa correspondiente, siempre y cuando estén asociadas a:

- a) Proyectos de generación de vectores energéticos generados a partir de energía eléctrica procedente de tecnología de energía renovable.
- b) Proyectos de autoconsumo industrial colectivo.

Artículo 43. *Protección territorial, ambiental y paisajística.*

1. Los proyectos de las instalaciones para la implantación de instalaciones de autoconsumo industrial se someterán a los procedimientos de prevención y protección ambiental, territorial o paisajística que resulten preceptivos, y se atenderán estrictamente, conforme a lo que establezcan dichas normas, al condicionado y seguimiento ambiental que acuerde el órgano ambiental.

2. Al diseñar las instalaciones a que se refieren los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los impactos ambientales, territoriales y paisajísticos, analizando las posibilidades técnicas y financieras de reducirlos o eliminarlos, tales como el soterramiento y su despliegue en espacios ya degradados, teniendo presentes los efectos sinérgicos con otros desarrollos cuando sean conocidos.

CAPÍTULO III

Acceso a bienes inmuebles para uso productivo

SECCIÓN 1.ª CATÁLOGO DE ESPACIOS PRODUCTIVOS DE ANDALUCÍA

Artículo 44. *Objeto.*

1. La Consejería competente en materia de industria elaborará un Catálogo de espacios productivos de Andalucía, en colaboración con las Consejerías con competencias en materia de urbanismo y ordenación

del territorio y de coordinación y determinación de la actividad estadística, cartográfica e información geográfica, así como con las entidades instrumentales del sector público autonómico dependientes de estas, y ello sin perjuicio de los instrumentos de colaboración pública y privada previstos en el capítulo III del título I de esta ley.

2. El Catálogo de espacios productivos de Andalucía incluirá tanto el suelo industrial existente como el suelo programado o en desarrollo para uso industrial en el planeamiento urbanístico.

3. El catálogo incluirá, al menos, la siguiente información básica sobre todos los espacios productivos:

- a) Su delimitación georreferenciada precisa.
- b) Su denominación, si tiene.
- c) La descripción y digitalización de todos los servicios e infraestructuras disponibles, detallando los que determinan su inclusión en algunas de las categorías.
- d) Las vías de acceso y su conexión con las principales redes logísticas, incluyendo los modos de conexión de los espacios productivos con la red transeuropea de transporte y el corredor mediterráneo.
- e) La clasificación de polígono industrial de acuerdo con las categorías reguladas en esta ley, en caso de estar clasificado.
- f) En su caso, el tipo de entidad de gestión y modernización del polígono industrial.
- g) Su promoción pública o privada y, en su caso, la existencia de suelo disponible, incluidas las edificaciones si se encontrara disponible dicha información.
- h) Clasificación individualizada del sector o actividad al que pertenecen las empresas instaladas, según la codificación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) vigente.
- i) Geometría digitalizada de las infraestructuras de suministros y disponibilidad energética, con información asociada sobre capacidad.
- j) Los certificados de calidad y sostenibilidad de que, en su caso, disponga el espacio productivo, incluido el relativo al cálculo de la huella de carbono.
- k) Información específica sobre los municipios adheridos a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.
- l) La referencia catastral.
- m) El número de empleos que corresponden a las actividades industriales y servindustriales ubicadas en el espacio productivo, y, si se encontrara disponible dicha información, dicho empleo se expresará en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, y su desagregación por código CNAE, al menos, a dos dígitos.

4. El catálogo podrá incluir, a solicitud de una entidad local y, siempre que aporte la documentación justificativa, la siguiente información complementaria:

- a) La calificación urbanística en el planeamiento municipal y los usos permitidos, compatibles y prohibidos en este.
- b) El grado de ocupación del suelo.
- c) Los beneficios aplicables contemplados en esta ley.

5. El Catálogo de espacios productivos de Andalucía se elaborará a partir de la inscripción obligatoria por las personas promotoras de espacios productivos en el catálogo de todos los espacios productivos

promovidos por ellas que tengan parcelas disponibles para su comercialización, así como los polígonos industriales previstos para su inmediato desarrollo, desde el momento en el que se inicia dicha comercialización; y a partir de toda aquella información establecida en la actividad Espacios Productivos de Andalucía (ESPAND) en los términos establecidos en la presente ley, cuyo contenido formará parte del Catálogo de espacios productivos de Andalucía.

Se entenderá por persona promotora cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, el desarrollo y las obras de urbanización de un espacio productivo, para sí o su posterior enajenación, entrega o cesión a otros sujetos bajo cualquier título.

6. El catálogo será un registro público de naturaleza administrativa dependiente de la Consejería competente en materia de industria y gestionado por esta, teniendo por objeto conocer el suelo disponible y el grado de ocupación de los espacios productivos existentes en Andalucía, para servir de instrumento de evaluación y actualización de las necesidades de los espacios productivos andaluces.

7. El acceso al catálogo será público y se realizará a través del portal web de la Consejería competente en materia de industria, siendo la información recogida en él libre y gratuita.

8. Reglamentariamente se regulará la estructura, funcionamiento, documentación necesaria y plazos para la inscripción en el Catálogo de espacios productivos de Andalucía.

9. Las posibles obligaciones de los gobiernos locales respecto al Catálogo de espacios productivos de Andalucía se determinarán mediante los correspondientes instrumentos de colaboración interadministrativa.

Artículo 45. Responsabilidad.

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de la infracción prevista en el artículo 46 los sujetos promotores de espacios productivos responsables de la misma.

2. En el caso de que una persona jurídica sea la responsable de la infracción, podrá considerarse responsables, además, a las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción. Estas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguió antes de haberse dictado la resolución sancionadora.

Artículo 46. Infracciones.

Se considera infracción administrativa el incumplimiento de la obligación de inscribir en el Catálogo de espacios productivos de Andalucía los espacios productivos que tengan parcelas disponibles para su comercialización y los polígonos industriales previstos para su inmediato desarrollo.

Artículo 47. Competencia sancionadora.

Las personas titulares de las delegaciones territoriales con competencia en materia de industria serán los órganos competentes para la imposición de las sanciones por la infracción prevista en el artículo 46.

Artículo 48. Sanciones.

La infracción prevista en el artículo 46 será sancionada con una multa de 1.000 a 5.000 euros.

Artículo 49. Órdenes de ejecución.

1. Cuando la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador constatase la existencia de la infracción tipificada en el artículo 46, incluirá, además de la correspondiente sanción, una orden de ejecución para que la persona sancionada subsane, dentro del plazo que se fije al efecto, el incumplimiento que motivó la misma.

2. Para compeler al cumplimiento de la orden de ejecución por parte de la persona obligada, la Administración, a partir del momento de la notificación de la misma y una vez constatado su incumplimiento, podrá imponer multas coercitivas de entre 300 y 5.000 euros, con periodicidad mínima mensual.

SECCIÓN 2.ª FOMENTO PARA EL ACCESO A BIENES INMUEBLES DE USO INDUSTRIAL**Artículo 50. Acceso mediante concurso.**

1. La enajenación, gravamen y explotación de bienes de titularidad de las Administraciones públicas andaluzas, así como de las entidades públicas de estas dependientes, destinados exclusivamente al desarrollo de actividades industriales y servindustriales en los polígonos industriales, podrá realizarse mediante concurso, de conformidad con la normativa patrimonial de aplicación.

2. El concurso podrá diseñarse o realizarse de forma conjunta y coordinada con otras administraciones y entidades públicas o privadas y referirse a uno o varios polígonos industriales cuando por la vinculación o colindancia de los bienes o derechos se considere que puede maximizarse la rentabilidad a obtener, siempre que se articule la figura de la encomienda de gestión a los efectos de llevar a cabo la colaboración referida, y sin perjuicio de lo que a tal efecto establezca, en su caso, la normativa de patrimonio de la Junta de Andalucía.

Artículo 51. Incentivos para el acceso a bienes inmuebles de uso industrial.

1. La Consejería competente en materia de industria, de manera individual o conjuntamente con otra u otras Consejerías, directamente o a través de las entidades adscritas o dependientes de ellas, podrá publicar la convocatoria o convocatorias por las que se articulen incentivos económicos para infraestructuras que se consideren básicas con la finalidad de incentivar inversiones que motiven las decisiones de localización o el crecimiento empresarial en Andalucía, que se articulará a través de las correspondientes normas reguladoras de concesión de subvenciones, y ello en función de la disponibilidad presupuestaria.

2. El programa de incentivos establecido en el apartado anterior se dirigirá en cualquier caso a actividades industriales o servindustriales, centrándose en sufragar total o parcialmente, de acuerdo con la normativa de ayudas de Estado y demás de aplicación, las inversiones o gastos necesarios para la

adquisición o adaptación de los bienes inmuebles e instalaciones de uso industrial, y sin que los mismos puedan afectar a elementos del negocio jurídico patrimonial, como el precio, y podrá contemplar entre sus entidades destinatarias a las empresas de nueva creación, así como para aquellas pymes que tengan la consideración de innovadora, de acuerdo con una certificación oficial emitida al efecto, y se haya podido constatar que cuentan con un proyecto para el crecimiento de la industria, mediante el desarrollo de actividades industriales o servindustriales.

Artículo 52. *Reserva de terrenos para uso industrial y energético.*

A efectos del artículo 130.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se establece el interés social de realizar reservas de terrenos para el desarrollo industrial y, en su caso, para infraestructuras de generación y distribución de electricidad procedentes de energías renovables, almacenamiento energético u otras formas de suministro energético sostenible, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se requieran para el establecimiento de un proyecto tractor de la industria o su cadena de valor.
- b) Cuando permitan el desarrollo de los espacios industriales protegidos.
- c) Cuando faciliten el desarrollo industrial a menos de dos kilómetros de una instalación de generación energética que tenga suficiente capacidad para el suministro directo de energía o vectores energéticos necesarios para dicho desarrollo industrial.

CAPÍTULO IV

Suministro eléctrico en los espacios productivos de Andalucía

SECCIÓN 1.ª FOMENTO DE LA CALIDAD DEL SUMINISTRO Y CAPACIDAD DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN

Artículo 53. *Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica.*

1. La Consejería competente en materia de energía elaborará un inventario que, en base a la información disponible y su nivel de desagregación territorial, abarcará, al menos, a la capacidad de la red de distribución disponible en los espacios productivos de Andalucía, así como información acerca de la continuidad y la calidad de producto en el suministro eléctrico, con el objeto de informar acerca de las condiciones de acceso a la energía eléctrica en los espacios productivos o en las zonas donde estos se ubican.

2. Para la elaboración del inventario referido en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de energía podrá promover la realización de los estudios e iniciativas necesarias para la determinación de la información a incorporar en el mismo, de acuerdo con las posibilidades técnicas existentes. Asimismo, para tal finalidad, podrá promover protocolos de colaboración con otras administraciones,

gestores de espacios productivos o las correspondientes compañías distribuidoras de electricidad en las zonas donde se ubiquen los espacios productivos, sin que los mismos tengan un carácter obligatorio.

3. El inventario será un registro público de naturaleza administrativa dependiente de la Consejería competente en materia de energía y gestionado por esta, teniendo por objeto conocer el grado de ocupación de la red de distribución de electricidad a disposición de los espacios productivos en Andalucía, así como las características técnicas del suministro eléctrico en lo referente a la continuidad, al número y duración de las interrupciones, así como a la calidad del producto, para servir de instrumento de evaluación y actualización de las necesidades de energía eléctrica en los espacios productivos andaluces.

4. El acceso al inventario será público y se realizará a través del portal web de la Consejería competente en materia de energía, siendo la información recogida en él libre y gratuita.

5. Reglamentariamente se regulará la estructura, funcionamiento, documentación necesaria y plazos para la inscripción en el inventario, que en lo referente a los espacios productivos estará condicionada por los resultados obtenidos en las actuaciones referidas en el apartado segundo, sin que en ningún caso ello pueda conllevar un trato discriminatorio entre espacios productivos.

Artículo 54. Adecuación de la red de distribución.

1. La Consejería competente en materia de energía fomentará la adecuación de la capacidad de la red de distribución para atender la demanda eléctrica en términos de potencia y de calidad de suministro de los espacios productivos de Andalucía, teniendo en cuenta las previsiones de su crecimiento en relación con las infraestructuras disponibles, y ello de manera específica en los municipios andaluces prioritarios en materia de despoblación.

2. Para cumplir lo establecido en el apartado anterior, la referida Consejería impulsará las siguientes actuaciones, dentro de su ámbito de competencias:

a) Identificación de las necesidades, para lo que, entre otras actuaciones, podrá llevar a efecto convocatorias de manifestaciones de interés dirigidas a empresas o entidades promotoras de proyectos de la industria, así como a entidades gestoras de espacios productivos, u otras interesadas en la adecuación de la red de distribución a los espacios productivos.

Las convocatorias de manifestaciones de interés serán publicadas en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* y tendrán un carácter no vinculante, lo que determina que la participación de las entidades interesadas no les otorgará derecho ni preferencia alguna respecto a la elaboración de los planes de inversión en la red de distribución, de acuerdo con el artículo 40, apartado 1, letra h) de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Asimismo, la publicación de las convocatorias de manifestaciones de interés y la presentación de manifestaciones por las entidades interesadas no vinculará el informe que corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía en referencia a los planes de inversiones.

Las entidades interesadas en participar deberán presentar la manifestación de interés correspondiente, dentro del plazo establecido, mediante presentación telemática a través de la dirección web que se habilite para tal finalidad, y siguiendo los modelos que a tal efecto se establezcan, de acuerdo con el

artículo 12 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

b) Seguimiento de la ejecución de los planes de inversión con incidencia en los espacios productivos de Andalucía en colaboración con las correspondientes compañías distribuidoras de electricidad en las zonas donde se ubiquen los espacios productivos.

c) Valoración acerca de la preferencia en la propuesta a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras para la asignación de la construcción de las instalaciones incluidas en los planes de inversión sobre la red de distribución a la Unidad Aceleradora de Proyectos, en el marco de lo establecido en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre.

SECCIÓN 2.ª FOMENTO DEL ACCESO A LA ENERGÍA ELÉCTRICA EN LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

Artículo 55. *Calidad de servicio.*

1. La Consejería competente en materia de energía fomentará la calidad individual en la atención y relación con los clientes ubicados en espacios productivos de Andalucía, en los términos previstos en el artículo 103 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. Sin perjuicio de las competencias que corresponden a la comunidad autónoma en relación con el cumplimiento de la calidad de servicio individual, para cumplir lo establecido en el apartado anterior, la referida Consejería podrá invitar a las correspondientes compañías distribuidoras de electricidad en las zonas donde se ubiquen los espacios productivos a colaborar en la implantación y tramitación de procedimientos de gestión, instrumentos o actuaciones de coordinación o información que redunden en la calidad individual en la atención y relación con los clientes ubicados en espacios productivos de Andalucía, y particularmente en lo referente a los trámites de nuevos suministros de electricidad en espacios productivos que requieran de una conexión a la red de distribución o de la ampliación de potencia disponible en un suministro existente.

Artículo 56. *Planes de fomento de la electrificación de la demanda industrial.*

1. De acuerdo con el artículo 50 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la Consejería competente en materia de energía impulsará planes de ahorro y eficiencia energética, estableciendo las normas y principios básicos para potenciar la electrificación de la demanda industrial en los espacios productivos de Andalucía y otras medidas que conlleven el ahorro y la eficiencia energética, mediante las acciones encaminadas a la consecución de los siguientes fines:

a) Optimizar los rendimientos de los procesos de transformación de la energía inherentes a sistemas productivos o de consumo.

b) Mejorar el rendimiento o sustituir el tipo de combustible en empresas o sectores industriales de alto consumo energético, a tenor de los intereses a nivel nacional.

c) Mejorar la eficiencia energética de las medianas y grandes empresas.

Y ello, sin perjuicio de establecer las normas y principios básicos para potenciar las acciones encaminadas a analizar y controlar el desarrollo de proyectos de creación de plantas industriales de gran consumo de energía, según criterios de rentabilidad energética a nivel nacional.

2. Cuando dichos planes de ahorro y eficiencia energética establezcan acciones incentivadas con fondos públicos, la Administración de la Junta de Andalucía podrá exigir a las personas físicas o jurídicas participantes la presentación de una auditoría energética de los resultados obtenidos.

Artículo 57. Acceso a la energía eléctrica mediante autoconsumo industrial.

1. Productores y consumidores podrán construir y operar líneas directas que discurran íntegramente por la Comunidad Autónoma de Andalucía e instalaciones próximas de red interior, definida en la letra i) del artículo 3 del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, conforme a lo establecido en la normativa básica estatal y la demás normativa de aplicación.

2. Salvo que medie causa suficientemente acreditada por el gestor de red conforme a lo establecido en la normativa básica estatal y con objeto de impulsar el consumo de cercanía, los puntos frontera y sistemas de medidas se fijarán en los lugares que permitan la incorporación de un mayor número de autoconsumidores.

3. Cuando varias instalaciones de producción próximas y asociadas de red interior faciliten energía a un mismo autoconsumidor con excedentes, las instalaciones de evacuación u otras infraestructuras precisas para el autoconsumo serán compartidas por los generadores para reducir su impacto ambiental y territorial en la mayor medida posible.

4. Los titulares de las instalaciones de producción de electricidad a partir de fuentes renovables podrán incorporarse a comunidades energéticas que estructuren el autoconsumo colectivo a través de red.

Artículo 58. Líneas directas para autoconsumo industrial.

1. De conformidad con lo establecido en la normativa básica estatal, en ningún caso formarán parte de la red de transporte los transformadores de grupos de generación los elementos de conexión de dichos grupos a las redes de transporte, las instalaciones de consumidores para su uso exclusivo, ni las líneas directas, entendidas como aquellas que tengan por objeto el enlace directo de una instalación de generación con un consumidor en las condiciones que se establezcan reglamentariamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 34.1 y 42 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

2. No formarán parte de las redes de distribución, de acuerdo con lo establecido en la normativa básica estatal, los transformadores de grupos de generación, los elementos de conexión de dichos grupos a las redes de distribución, las instalaciones de consumidores para su uso exclusivo, ni las líneas directas.

3. Las líneas directas que formen parte de sistemas de autoconsumo se regirán por las normas específicas sobre propiedad y titularidad propias de la modalidad de autoconsumo a la que provean de energía eléctrica sin que se vean afectadas, conforme a la normativa básica estatal, por las normas generales aplicables para la integración de líneas directas en supuestos, sin autoconsumo, de compartición de estas, extensión de red o nuevas instalaciones necesarias hasta el punto de conexión que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor y/o generador, excepto si pueden ser consideradas infraestructuras compartidas de evacuación.

4. El suministro de electricidad mediante línea directa no impedirá contratar el suministro de electricidad conforme al régimen jurídico aplicable.

5. En los supuestos de autoconsumo sin excedentes, la instalación eléctrica deberá garantizar, conforme a la normativa básica estatal y técnica aplicable, que no existe capacidad alguna de vertido a la red de energía procedente de la línea directa y sujetarse a las condiciones técnicas y de seguridad, especialmente de desconexión, que resulten de aplicación.

Artículo 59. *Redes cerradas en los espacios productivos.*

1. Las redes de distribución cerradas situadas íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía se regirán por la normativa básica estatal, por lo establecido en esta ley y, supletoriamente, por las disposiciones estatales que no tengan naturaleza básica.

2. El régimen jurídico y técnico de conexión a la red de transporte o distribución, la determinación de los peajes y cargos del sistema aplicables y la exigencia y requisitos de equipos de medida en sus puntos frontera o en su interior serán en todo caso los establecidos en la normativa básica estatal.

3. Los titulares y gestores de redes de distribución cerradas situadas íntegramente en el territorio de Andalucía deberán cumplir los requisitos y someter su actuación al estatuto de derechos y obligaciones y demás disposiciones establecidas en la normativa básica estatal.

4. La certificación que acredite su capacidad técnica corresponderá otorgarla, previa solicitud del interesado, al órgano directivo central de rango superior competente en materia de energía de la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando la actividad se vaya a desarrollar exclusivamente en el ámbito territorial de la misma.

5. La autorización de las redes cerradas de distribución de energía eléctrica corresponde a la Administración General del Estado, de acuerdo con la normativa vigente del sector eléctrico.

6. La autorización administrativa de las instalaciones eléctricas que formen parte de las cerradas de distribución de energía ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía corresponderá, en su caso, a la persona titular del órgano directivo central de rango superior competente en materia de energía de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO V

Régimen de incentivos para la evolución hacia el nuevo modelo de espacio productivo y el fomento de la industria**Artículo 60.** *Programa específico de apoyo.*

1. La Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de industria, podrá desarrollar y mantener vigente un programa específico de apoyo económico y de colaboración con las entidades locales andaluzas para el impulso de la implantación del nuevo modelo de espacio productivo para el fomento de la industria establecido en el artículo 23 de esta ley, que se articulará a través de las correspondientes normas reguladoras de concesión de subvenciones.

2. La Consejería competente en materia de industria, directamente o a través de las entidades adscritas o dependientes de ellas, podrá publicar la convocatoria o convocatorias por las que se articulen los incentivos económicos del programa específico de apoyo, de acuerdo con las normas reguladoras referidas en el punto anterior de este artículo, y ello en función de la disponibilidad presupuestaria.

3. Los incentivos económicos previstos en el programa específico de apoyo se dirigirán a los siguientes ámbitos:

a) Las intervenciones de modernización y regeneración de los espacios productivos, que no sean de reposición prevista en el artículo 29.1.c).1.º de esta ley.

b) La mejora o desarrollo de los espacios industriales protegidos, a través de cualesquiera de las intervenciones de modernización y regeneración de los espacios productivos previstas en el artículo 29.1.c), de esta ley.

c) El desarrollo de los planes específicos de actuación, previstos en el artículo 11.

d) La implantación de los proyectos tractores industriales de Andalucía.

e) El refuerzo y extensión de las infraestructuras energéticas para dar servicio a los espacios productivos existentes o en desarrollo, incluido el despliegue de redes inteligentes y, en su caso, de las redes de distribución eléctrica.

f) El desarrollo de espacios productivos localizados en municipios andaluces prioritarios en materia de despoblación.

g) Las actuaciones de las entidades locales andaluzas municipales para la puesta en marcha de las Oficinas Locales de Espacios Productivos, así como para la elaboración de los planes directores de los polígonos industriales.

h) La constitución y puesta en marcha de las entidades de gestión y modernización establecidas en el artículo 71 de esta ley, incluyendo los gastos necesarios para la difusión e información acerca de la nueva figura entre los propietarios potencialmente interesados en su constitución. Asimismo, los necesarios para impulsar y llevar a efecto la subrogación de las entidades de gestión y modernización prevista en la disposición transitoria segunda.

4. Las entidades destinatarias de los incentivos económicos previstos en el programa específico de apoyo, en función del alcance de la correspondiente convocatoria, en régimen de concurrencia, serán:

a) Las entidades locales de Andalucía.

b) Las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales, comunidades de propietarios, asociaciones, entidades urbanísticas de conservación, u otras entidades constituidas para la gestión, coordinación o mejora de los espacios productivos.

c) Las entidades públicas dependientes de la Junta de Andalucía con competencias sobre el patrimonio público de suelo.

d) Las personas físicas o jurídicas que realizan actividades industriales o servindustriales para el desarrollo de las iniciativas empresariales que se desarrollan o fueran a asentarse en los espacios industriales protegidos o formen parte de los proyectos tractores industriales de Andalucía.

e) Otras personas jurídicas, públicas o privadas, que promuevan la implantación y mantenimiento en los espacios productivos andaluces de las actividades, infraestructuras y servicios considerados como esenciales, fundamentales o facilitadores para el desarrollo de los ecosistemas industriales locales, de acuerdo con el artículo 27 de esta ley.

5. Sin perjuicio de otras condiciones requeridas por la normativa autonómica, nacional o comunitaria para la concesión de los incentivos económicos, se establecen las siguientes condiciones básicas para el acceso a los incentivos económicos previstos en el programa específico de apoyo en lo referente a los ámbitos de actuación que corresponden con las letras a), b) y c) del apartado 3 de este artículo, las cuales deberán concurrir acumulativamente para la concesión de los correspondientes incentivos:

a) En caso de los polígonos industriales, disponer de plan director o, en su caso, del plan de actuación de la correspondiente entidad de gestión y modernización.

b) En caso de los polígonos industriales, disponer de la correspondiente categorización que abarca a la clasificación del polígono, de acuerdo con el artículo 24 de esta ley, así como a la evaluación de su grado de obsolescencia e incidencia industrial, de acuerdo con el artículo 26.

c) Las relativas a las intervenciones para la modernización y regeneración de los espacios productivos, de acuerdo con los artículos 28 y 29 de esta ley.

6. Los incentivos económicos para la implantación de los proyectos tractores industriales de Andalucía o para la mejora o desarrollo de los espacios industriales protegidos se podrán articular a través de convocatorias delimitadas geográfica y sectorialmente de acuerdo con la correspondiente declaración de proyecto tractor de la industria o espacio industrial protegido, y siempre que se garanticen los principios de publicidad y concurrencia.

7. Los incentivos económicos para el refuerzo y extensión de las redes de distribución eléctrica y otras infraestructuras energéticas, en su caso, se dirigirán a los gastos que deban ser asumidos por las personas o entidades solicitantes de dichas infraestructuras, conforme a lo establecido en la normativa por la que se establezca la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

8. La colaboración con las entidades locales se podrá articular mediante convenios de los previstos en el artículo 12.3 de esta ley, a través de los que las entidades locales, en el ámbito de sus competencias, se comprometan a la ejecución o apoyo complementario a las inversiones o actuaciones contempladas en el programa específico de apoyo.

9. Las entidades locales, en su caso, podrán publicar ayudas y/o subvenciones de carácter local dirigidas a los ámbitos establecidos en el apartado tercero y a las entidades establecidas en el apartado cuarto del presente artículo.

10. Las convocatorias por las que se articule el programa específico de apoyo reservarán un porcentaje de los incentivos económicos destinado a los espacios productivos localizados en municipios andaluces prioritarios en materia de despoblación, en lo referente a los ámbitos de actuación que corresponden con las letras a) y c) del apartado 3 de este artículo, con el objetivo de combatir la despoblación, fortalecer estas actividades industriales generando empleo y contribuyendo al arraigo de la población en estas zonas.

Podrán ser beneficiarias de estos incentivos económicos aquellas personas físicas o jurídicas, que realizan actividades industriales o servindustriales en espacios productivos en municipios andaluces prioritarios en materia de despoblación, que contribuyan al desarrollo sostenible de estos espacios, incluyendo la creación, expansión, modernización y diversificación de las empresas que realicen dichas actividades industriales o servindustriales.

Artículo 61. Priorización en las medidas de apoyo.

1. Las convocatorias por las que se articule el programa específico de apoyo podrán delimitar su ámbito material de intervención en función de:

- a) El grado de incidencia industrial de los espacios productivos.
- b) El grado de obsolescencia de los espacios productivos, en el caso de intervenciones de modernización y regeneración.
- c) El nivel de infraestructuras y dotaciones o la especialización del espacio productivo, de acuerdo con la clasificación prevista en el artículo 24.1, letras a) y b), de esta ley.

2. En el marco de las convocatorias o convenios por los que se articule el programa específico de apoyo, tendrán preferencia para una mayor intensidad de incentivo o una mayor puntuación en los criterios de valoración, en su caso, las actuaciones o proyectos en el siguiente orden:

- a) Que se destinen al refuerzo o extensión de la infraestructura energética en espacios productivos situados en municipios prioritarios en materia de despoblación o con un grado de obsolescencia eléctrica acreditado en el Inventario Técnico de Calidad y Capacidad Eléctrica.
- b) Que tengan un mayor impacto en la creación o mantenimiento de empleo en actividades industriales y servindustriales.
- c) Que su alcance permita una mejora en la clasificación como polígono industrial, o la consecución de alguna de las etiquetas previstas en el artículo 24.1.c) de *esta* ley.
- d) Que sean promovidas por entidades de gestión y modernización.
- e) Que se desarrollen en entornos institucionales propicios para el desarrollo industrial, constatándose este requisito cuando se ubiquen en un municipio adherido a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales o se haya constituido la Oficina Local de Espacios Productivos prevista en el artículo 7, ya sea esta de ámbito municipal o supramunicipal.

f) Que incluyan medidas dirigidas a una mejora en la accesibilidad al espacio productivo, así como otras medidas que redunden en el bienestar, la conciliación, la formación o el asesoramiento, seguridad y salud de las personas trabajadoras.

g) Que promuevan sistemas más respetuosos con el medio ambiente, a través de la mejora de la calidad ambiental, la reducción de las emisiones, el aumento de los espacios verdes u otras medidas.

h) Que cuenten con la especialización «fabril», de acuerdo con el artículo 24 de esta ley.

i) Que cuenten con la etiqueta como polígono integrador, de acuerdo con el artículo 24 de esta ley.

j) Que se identifique el desarrollo de proyectos en sectores de alta y media-alta tecnología, de acuerdo con el desarrollo reglamentario que la Consejería con competencias en materia de industria establezca, o tenga lugar en un parque científico-tecnológico de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 62. Promoción de la huella industrial en Andalucía.

1. La Consejería competente en materia de industria, de manera individual o conjuntamente con otra u otras Consejerías, directamente o a través de las entidades adscritas o dependientes de ellas, y preferentemente en colaboración con el resto de las Administraciones, fomentará la mayor participación del tejido productivo ubicado en el territorio de Andalucía en el despliegue de actuaciones relacionadas con el programa específico de apoyo u otras medidas de impulso de la evolución hacia el nuevo modelo de espacio productivo orientado a ganar peso industrial en Andalucía.

2. Las medidas de fomento referidas en el apartado anterior podrán considerar la información recogida en el catálogo de entidades proveedoras de soluciones inteligentes previsto en el artículo 16.

CAPÍTULO VI

Proyectos tractores de la industria en Andalucía

Artículo 63. Alcance de los proyectos tractores de la industria en Andalucía.

1. Los proyectos tractores de la industria en Andalucía (PTIA) buscan satisfacer una determinada necesidad del mercado y engloban a aquellos proyectos, iniciativas o actividades industriales o servindustriales que se desarrollan en un ecosistema industrial delimitado sectorial y geográficamente e implican la participación de un amplio grupo de empresas, entidades y personas trabajadoras, así como un relevante impacto industrial y sobre el territorio.

2. Cada proyecto tractor deberá responder a las siguientes características:

a) Satisfacer una necesidad del mercado de bienes o servicios industriales que determinará el objeto del proyecto tractor.

b) Los proyectos, iniciativas o actividades industriales o servindustriales que engloba el proyecto tractor se deberán encuadrar en las distintas fases, o eslabones de las cadenas de valor implicadas, que se

suceden durante la producción de los bienes o servicios intermedios necesarios para el objeto del proyecto tractor. La declaración de proyecto tractor determinará estas fases o eslabones entre las siguientes:

- 1.º Extracción de las materias primas.
- 2.º Transformación de las materias primas.
- 3.º Ingeniería de productos o procesos, concepto de producto e investigación, desarrollo e innovación.
- 4.º Fabricación o suministro de materiales.
- 5.º Fabricación o suministro de componentes.
- 6.º Integración, fabricación, manufactura o ensamblaje.
- 7.º Logística o distribución de los bienes industriales.
- 8.º Servicios de instalación, operación y mantenimiento.
- 9.º Gestión al final de la vida útil de los bienes industriales intermedios o finales.

Adicionalmente se pueden contemplar otras iniciativas o actividades que resulten necesarias para el objeto del proyecto tractor, y contribuyan a su mejor impacto en un ecosistema industrial local, referidas a las actividades o servicios considerados como esenciales, fundamentales o facilitadores, establecidos en el artículo 27 de esta ley.

c) La delimitación sectorial del ecosistema industrial se refiere a los subsectores industriales y servindustriales que se requieren para el logro del objeto del proyecto tractor, y que se pueden identificar mediante una o varias divisiones, grupos o secciones de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, de acuerdo con el artículo 4 de la presente ley.

d) La delimitación geográfica del ecosistema industrial se refiere a la determinación del área territorial en el que se producirán los bienes, ya sean intermedios o finales, y se prestarán los servicios necesarios para satisfacer el objeto del proyecto tractor. El área territorial vendrá determinada por la ubicación de la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor en un espacio productivo, nuevo o existente, el alcance de este, así como por la naturaleza de los bienes y servicios intermedios requeridos. El área territorial podrá abarcar el conjunto de Andalucía o referirse a un municipio o municipios específicos.

e) Entre las empresas, entidades y personas trabajadoras participantes en el proyecto tractor se distinguen:

- 1.º La empresa o entidad promotora principal de las inversiones o actuaciones industriales o servindustriales que conllevan la creación de empleo industrial directo.
- 2.º Las empresas o entidades que producen bienes intermedios o prestan servicios necesarios para el objeto del proyecto tractor, que conllevan la creación de empleo industrial indirecto, y que de manera conjunta se denomina industria auxiliar del proyecto tractor.
- 3.º Otras empresas o entidades, públicas o privadas, que coordinan, impulsan o prestan servicios necesarios para el desarrollo del proyecto tractor, así como para contribuir a su mejor impacto industrial y sobre el área territorial delimitada para el mismo.

f) Contar con un relevante impacto industrial, que se deberá cuantificar mediante parámetros objetivos que se refieran a:

- 1.º El desarrollo de nuevas actividades industriales en el área territorial del proyecto tractor o la ampliación o diversificación de actividades industriales o servindustriales que ya se venían desarrollando en dicha área.

2.º El desarrollo de actividades industriales o servindustriales de alta o media-alta tecnología.

3.º Su capacidad tractora, medida por el número de empresas o entidades que potencialmente integran la industria auxiliar del proyecto tractor.

4.º El valor estimado de la producción industrial anual del proyecto tractor, en lo referente a las actividades de la empresa o entidad promotora principal.

5.º El desarrollo de actividades de investigación, desarrollo e innovación, medida como el número de colaboraciones que se establezcan con los agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento, así como con empresas que cuenten con la calificación oficial de pequeña o mediana empresa innovadora, pymes innovadoras, ubicadas en el área territorial del proyecto tractor.

g) Contar con un relevante impacto sobre el territorio del proyecto tractor. Se deberá cuantificar mediante parámetros objetivos que se refieran a:

1.º El compromiso de creación de empleo directo por parte de la empresa o entidad promotora principal, así como la estimación del empleo indirecto asociado al proyecto tractor.

2.º El impacto en el grado de incidencia industrial gracias a la ubicación de la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor en un espacio productivo, medido de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de esta ley.

3. Adicionalmente, el relevante impacto industrial y sobre el territorio del proyecto tractor se puede referir a otros aspectos cualitativos, que se refieren a su contribución para:

a) Representar una relevante contribución al crecimiento o fortalecimiento de las cadenas de valor de bienes y servicios industriales que se desarrollan o puedan desarrollarse en Andalucía, así como al mantenimiento o la generación de empleo de calidad.

b) Contribuir, en su caso, a uno o más objetivos de los planes de cadena de valor elaborados en relación con el desarrollo de la política industrial de Andalucía, o bien a los de otras iniciativas o estrategias sectoriales con impacto directo en la industria desarrollados a nivel europeo, nacional o autonómico.

c) Generar empleo entre grupos de personas con menor participación en el empleo del sector industrial, como es el caso de las personas jóvenes o las mujeres.

d) Favorecer la participación de las pymes y, en su caso, de personas autónomas, así como el impulso de entornos colaborativos con la intervención de grandes o medianas empresas.

e) Revertir los impactos económicos, sociales y ambientales derivados del cierre de instalaciones industriales ya producidos.

f) Adelantarse al potencial de riesgo que existe de nuevos cierres o disminución de actividades industriales, como medida para mitigar el riesgo de pérdidas de empleo.

g) Fomentar la diversificación de las actividades industriales en Andalucía.

h) Promover el uso eficiente de recursos en sus procesos y sistemas productivos, y en particular en lo relativo al uso de energía.

Artículo 64. Requisitos para la declaración de proyecto tractor.

1. Los requisitos necesarios para la declaración de proyecto tractor se refieren a:

a) El ajuste del proyecto tractor a las características definidas en el artículo 63 de esta ley.

b) La empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor deberá contar con la solvencia económica y financiera, y experiencia, necesaria para abordar los compromisos realizados en la solicitud de proyecto tractor.

c) La existencia de un elevado número de empresas o entidades interesadas en formar parte de la industria auxiliar del proyecto tractor en el área territorial del proyecto tractor, así como de otras empresas o entidades, públicas o privadas, interesadas en coordinar, impulsar o prestar servicios necesarios para el desarrollo del proyecto tractor.

d) La ausencia de un específico régimen de protección por la legislación administrativa sectorial que establezca prohibiciones y limitaciones que determinen la improcedencia de su declaración como proyecto tractor.

2. Reglamentariamente la Consejería con competencias en materia de industria establecerá los criterios y métodos que permitan evaluar de un modo homogéneo los criterios para la declaración de proyecto tractor, que se basarán en la cuantificación de las características establecidas en el artículo 63 de esta ley, así como para evaluar la solvencia económica y financiera, y experiencia, por parte de la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor.

3. Para la valoración del número de empresas o entidades interesadas en formar parte de la industria auxiliar, así como de coordinar, impulsar o prestar servicios necesarios para el desarrollo del proyecto tractor, la Consejería con competencias en materia de industria podrá llevar a efecto una convocatoria de manifestaciones de interés.

Las convocatorias de manifestaciones de interés serán publicadas en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* y tendrán un carácter no vinculante, lo que determina que la participación de las entidades interesadas no les otorgará derecho ni preferencia alguna respecto de los instrumentos de incentivos económicos conforme a la presente ley. Asimismo, la publicación de las convocatorias de manifestaciones de interés y la presentación de manifestaciones por las entidades interesadas no vinculará a la declaración de proyecto tractor.

Las entidades interesadas en participar deberán presentar la manifestación de interés correspondiente, dentro del plazo establecido, mediante presentación telemática a través de la dirección web que se habilite para tal finalidad, y siguiendo los modelos que a tal efecto se establezcan de acuerdo con el artículo 12 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Artículo 65. Procedimiento y contenido de la declaración.

1. El procedimiento de declaración de un proyecto tractor se iniciará a solicitud de la empresa o entidad promotora principal de las inversiones o actuaciones industriales o servindustriales interesada, dirigida a la Consejería competente en materia de industria, acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos necesarios y previstos en el artículo anterior, así como

del resto de documentación necesaria para el establecimiento de las determinaciones y efectos de la declaración.

2. En el plazo de diez días desde la completa recepción de la documentación referida en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de industria, a través de su órgano directivo central de rango superior competente en dicha materia, emitirá un informe en el que se valore el cumplimiento de los requisitos, y, en caso de que dicho informe sea favorable, se solicitará a las demás Consejerías afectadas materialmente por la tramitación y ejecución del proyecto para que en el plazo máximo de quince días emitan un informe expreso acerca de la existencia de un específico régimen de protección por la legislación administrativa sectorial que establezca prohibiciones y limitaciones que determinen la improcedencia de su declaración como proyecto tractor.

Los informes referidos en el párrafo anterior podrán ser tenidos igualmente en cuenta en caso de que, conforme a lo indicado en el artículo 35.d), la Consejería competente en materia de industria impulse el procedimiento de asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos que se establece en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el mismo plazo, se podrá solicitar un informe al municipio o municipios donde se ubique el proyecto tractor de la industria en Andalucía, para la consecución de acuerdo respecto a la declaración de proyecto tractor.

3. El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a propuesta de la Consejería competente en materia de industria, podrá acordar la declaración de proyecto tractor de la industria en Andalucía.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u organismo competente para su tramitación. El transcurso de dicho plazo sin haberse notificado el acto administrativo legitima al interesado para entender la solicitud desestimada por silencio administrativo.

5. La declaración de proyecto tractor incluirá de manera expresa las siguientes determinaciones:

- a) El objeto del proyecto tractor y el ecosistema industrial al que se dirige.
- b) Las actividades industriales y servindustriales que se compromete a realizar la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor, así como el tiempo mínimo que abarca este compromiso.
- c) Las fases o eslabones de la cadena o cadenas de valor, así como, en su caso, la identificación de otras iniciativas o actividades que resulten necesarias para el objeto del proyecto tractor, de acuerdo con el artículo 63.2, letra b), de esta ley.
- d) La delimitación sectorial y la delimitación geográfica del proyecto tractor.
- e) Los compromisos asumidos por empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor en referencia al impacto industrial y sobre el territorio esperado del mismo.
- f) Los efectos de la declaración, de entre los establecidos en el artículo 66.

Artículo 66. *Efectos de la declaración.*

La declaración de proyecto tractor podrá determinar los siguientes efectos:

a) Efectos para facilitar la localización del proyecto tractor.

- 1.º La declaración de utilidad pública o de interés social del proyecto tractor y de sus infraestructuras asociadas y, en su caso, de las necesidades de la industria auxiliar del proyecto tractor, a los efectos expropiatorios, y la prevalencia sobre otras utilidades públicas, así como la necesidad y la urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados y el reconocimiento al sujeto promotor del proyecto de la condición de beneficiario de la expropiación.
- 2.º La imposición o la ampliación de servidumbre de paso para las vías de acceso al espacio productivo en el que se ubique el proyecto tractor y de sus infraestructuras asociadas y, en su caso, la industria auxiliar del proyecto tractor, las líneas de transporte y distribución de energía y las canalizaciones de líquidos o gases, en su caso, de conformidad con la normativa que las regule.

b) Efectos para facilitar el desarrollo del ecosistema industrial del proyecto tractor.

- 1.º La Consejería competente en materia de industria podrá establecer un programa de incentivos complementarios respecto del marco general de ayudas vigente de incentivos económicos regionales para la implantación de los proyectos tractores, que se realizarán en régimen de concurrencia y dirigidos a la industria auxiliar del proyecto tractor, en función de la disponibilidad presupuestaria y su ajuste a la normativa específica de los fondos de aplicación.
- 2.º Las Consejerías competentes en materias de formación profesional valorarán la viabilidad de atender las necesidades formativas que hayan sido puestas de manifiesto en la solicitud de la declaración de proyecto tractor, a efectos de la programación de formación profesional, particularmente a través de la formación en empresas.
- 3.º La Consejería competente en materia de formación para el empleo pondrá a disposición del impulso del proyecto tractor los instrumentos que mejor se adapten a las necesidades de los sectores productivos implicados y de las personas demandantes de la formación, de acuerdo con la identificación de las necesidades de capacidades y reciclaje profesional que hayan sido puestas de manifiesto en la solicitud de la declaración de proyecto tractor, y en función de la disponibilidad presupuestaria y su ajuste a la normativa específica de los fondos de aplicación.
- 4.º La preferencia en el uso de agua, de entre los usos previstos en la letra c) del artículo 23.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- 5.º La realización de actuaciones de información, comunicación y de acompañamiento de las personas trabajadoras que podrán ser llevadas a cabo en colaboración con las entidades locales implicadas en razón de la ubicación del proyecto tractor, y que se desarrollarán mediante los procedimientos de cooperación voluntaria previstos en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- 6.º La posibilidad de realización, por parte de la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor, de actuaciones de comunicación en relación con la condición de entidad promotora de un proyecto tractor de la industria en Andalucía.

c) Efectos para acelerar la puesta en marcha del proyecto tractor.

Los proyectos de inversión a realizar por la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor, así como por las empresas de la industria auxiliar del proyecto tractor, serán considerados preferentes en la propuesta que haga la Consejería competente en materia de industria a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras para su asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos, en el marco de lo establecido en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, siempre que el proyecto en cuestión, además de tratarse de una iniciativa que por su importancia o naturaleza contribuya al logro de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establecidos en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, cumpla las siguientes condiciones:

- 1.º Requiere para su puesta en marcha de una tramitación relevante ante la Administración de la Junta de Andalucía y de una coordinación entre los distintos organismos involucrados en la misma.
- 2.º El coste de la inversión estimada del proyecto supera los 10 millones de euros.
- 3.º Contribuye a la creación de un mínimo de 30 puestos de trabajo directo equivalentes a tiempo completo y de cómputo anual durante la fase de explotación.

CAPÍTULO VII

Colaboración público-privada en la captación de inversiones industriales

Artículo 67. *Alcance de la colaboración en la captación de inversiones industriales.*

1. Las Consejerías competentes en materia de economía, industria y empleo, en colaboración con el resto de las Consejerías con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, formación profesional, emprendimiento, innovación y empresa, impulsarán, cada una dentro de su respectivo ámbito competencial, la colaboración público-privada para la captación de inversiones industriales en Andalucía, promoviéndose la participación de las entidades locales y otras entidades participantes en los ecosistemas industriales. Y ello sin perjuicio del desarrollo competencial de las correspondientes Consejerías, y las entidades de ellas dependientes, en la materia, así como de la autonomía local.

2. La colaboración abarcará, entre otras medidas, la difusión de información sobre:

- a) El alcance de los proyectos tractores de la industria, así como de los efectos de la declaración de proyecto tractor.
- b) Los catálogos de incentivos y financiación empresarial que se encuentran a disposición de la empresa o entidad promotora principal del proyecto tractor, en su caso, así como aquellos dirigidos a la industria auxiliar.
- c) Los instrumentos de formación y capacitación de las personas trabajadoras que mejor se adapten a las necesidades de los sectores productivos implicados y de las personas demandantes de la formación.
- d) El catálogo de oferta conjunta para la atracción de inversiones industriales en el marco de la iniciativa Red de Ciudades Industriales.
- e) Las posibilidades de colaboración y servicios ofrecidas por parte de las entidades adheridas a la colaboración para la captación de inversiones industriales.

3. A través de los instrumentos de colaboración que se impulsen, se buscará coordinar y complementar las iniciativas de captación de inversiones industriales promovidas desde la Junta de Andalucía, las entidades locales andaluzas u otras Administraciones públicas o entidades privadas.

Artículo 68. *Adhesión para la colaboración en la captación de inversiones industriales.*

1. Las entidades participantes en la colaboración para la captación de inversiones industriales abarcan al conjunto de entidades, públicas o privadas, que, formando parte del ecosistema industrial de Andalucía, coordinan, impulsan o prestan servicios que pueden contribuir a la implantación y desarrollo de los proyectos tractores en Andalucía, las entidades que apoyan la innovación y desarrollo tecnológico, y las entidades públicas que realizan actuaciones en relación con la implantación industrial y sobre el empleo.

2. Las entidades interesadas en colaborar en la captación de inversiones industriales, incluidas las organizaciones sindicales, deberán remitir una solicitud a la Consejería competente en materia de industria en que detallen el alcance de la solicitud mediante presentación telemática a través de la dirección web que se habilite para tal finalidad, y siguiendo los modelos que a tal efecto se establezcan, de acuerdo con el artículo 12 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

3. La adhesión a la iniciativa Red de Ciudades Industriales conllevará asimismo la adhesión a la colaboración para la captación de inversiones industriales.

4. La información relativa a las entidades que colaboran en la captación de inversiones industriales se publicará a través del portal web de la Consejería competente en materia de industria, sin perjuicio de su disponibilidad a través del portal web de otra u otras Consejerías, directamente o a través de las entidades adscritas o dependientes de ellas.

TÍTULO IV

GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 69. *Régimen de aplicación.*

1. La conservación y mantenimiento de la urbanización de los espacios productivos se regirá por lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, o norma que lo sustituya, y sus disposiciones de desarrollo, con las especialidades recogidas en la presente ley.

2. Con carácter general, el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, equipamiento y dotaciones de los espacios productivos que la Administración incorpore al dominio público, corresponden a la misma desde la recepción expresa o tácita de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 197 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

3. La persona o entidad responsable de la ejecución será la responsable del mantenimiento y conservación de las obras hasta que sean recepcionadas por la Administración.

4. El mantenimiento y conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad privada común corresponderá a las personas propietarias de parcelas del polígono industrial, constituidas en la respectiva comunidad de propietarios o en una entidad de gestión y modernización de acuerdo con el capítulo siguiente de esta ley, en caso de constituirse en esta.

La participación de las personas titulares en una entidad de gestión y modernización, de acuerdo con el capítulo siguiente de esta ley, podrá ser sustituida por las personas arrendatarias u ocupantes de sus inmuebles por cualquier título legítimo, siempre y cuando las titulares comuniquen fehacientemente dicha sustitución a la secretaría de la correspondiente entidad de gestión y modernización y la persona sustituta lo acepte formalmente ante esta secretaría o mediante documento notarial. En tal caso, las personas sustitutas quedarán obligadas al pago de las contribuciones obligatorias y se subrogarán en todas las obligaciones y derechos del propietario que se establecen en esta ley en relación con la entidad de gestión y modernización. No obstante esa subrogación, la persona propietaria responderá subsidiariamente ante la entidad del impago de las contribuciones obligatorias por la sustituta. Cualquier referencia en esta ley a las personas titulares deberá entenderse referida a las que asuman la sustitución anterior, desde el momento que se produzca.

5. En los polígonos industriales del suelo urbano podrán constituirse, como prevé el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, entidades de gestión y modernización para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichos espacios, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

CAPÍTULO II

Entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales

Artículo 70. Naturaleza y régimen jurídico.

1. Las personas propietarias de parcelas de polígonos industriales podrán participar en la conservación, mantenimiento, gestión y modernización de las infraestructuras, equipamientos y servicios de los mismos mediante la constitución de una entidad de gestión y modernización.

2. Las personas propietarias de parcelas en espacios productivos protegidos o aquellos desarrollados para albergar un proyecto tractor de la industria en Andalucía, o, en su lugar, las arrendatarias con el consentimiento expreso de las personas propietarias, estarán obligadas, en todo caso, a la constitución de una entidad de gestión y modernización.

3. Las entidades de gestión y modernización son consideradas entidades urbanísticas de conservación y de urbanización, por lo que pueden constituirse mediante la transformación de entidades urbanísticas de conservación o de urbanización preexistentes o mediante su nueva creación.

4. Siempre y cuando lo apruebe al menos el 51% de las personas integrantes de la entidad de gestión y modernización a constituir que se corresponden con el conjunto de las personas propietarias de parcelas en el polígono industrial correspondiente, que, además, representen, como mínimo, el 51% de los coeficientes de participación, calculados para esta exclusiva votación en base al método del valor catastral, las personas propietarias de parcelas en polígonos industriales estarán obligadas a formar parte de una entidad de gestión y modernización como miembros con plenitud de facultades y la obligación de contribuir al sostenimiento económico de la entidad y de los servicios que preste.

El método del valor catastral se refiere a la relación entre la suma del valor catastral que corresponde a un conjunto de las personas propietarias de parcelas en el polígono industrial respecto del valor de la suma correspondiente a la totalidad de las personas propietarias de parcelas en el referido polígono industrial.

5. Las entidades públicas que no dispongan de bienes patrimoniales dentro de un polígono industrial y solo tengan adscritos o sean titulares de inmuebles dotacionales o de dominio y uso público no destinados a una explotación u actividad económica privada no se considerarán integrantes obligatorias de la entidad de gestión y modernización, y, por tanto, no tendrán la obligación de contribuir a los gastos de esta. No obstante lo anterior, sí tendrán derecho al menos a una persona representante, con voz pero sin voto, en la asamblea general de la entidad.

6. El régimen jurídico de estas entidades será el aplicable a las entidades urbanísticas colaboradoras contemplado en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Artículo 71. Procedimiento de constitución.

1. La constitución de las entidades de gestión y modernización de los espacios productivos se llevará a cabo mediante el procedimiento contemplado en el artículo 132 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

2. Cuando el espacio productivo abarque a más de un municipio, la tramitación del procedimiento para la constitución de la entidad de gestión y modernización deberá realizarse con las entidades locales de los respectivos municipios, debiendo entenderse las referencias a la Administración actuante como realizadas a dichas entidades locales.

Artículo 72. Estatutos.

1. El contenido de los estatutos de la entidad es el recogido en el artículo 131.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, con las particularidades recogidas en la presente ley.

2. La denominación de la entidad incluirá la expresión «entidad de gestión y modernización» o la sigla EGM, que será exclusiva de esta clase de entidades.

3. El objeto social de la entidad incluirá, como mínimo, la conservación, gestión y modernización de servicios e infraestructuras privadas dentro del polígono industrial, así como cualquier otro que le permita asumir la gestión general del mismo.

4. En los estatutos podrá establecerse, previo acuerdo unánime de todas las personas integrantes de la entidad, que las controversias que se planteen entre la entidad y las personas titulares integrantes, o entre estas en razón de su pertenencia a la entidad, se resolverán mediante mediación, o, en su caso, mediante arbitraje.

5. Los estatutos establecerán el período de vigencia de la entidad, que será temporal y con posibilidad de renovación sin que exceda de veinte años, así como si la misma se establece de manera particular para impulsar uno o más de los planes específicos de actuación previstos en el artículo 11 de esta ley.

6. Los estatutos recogerán las aportaciones de los miembros de las entidades de gestión y modernización, y que incluyen las destinadas a sufragar los gastos generales de la entidad, así como los derivados de las funciones realizadas por la misma, incluida la ejecución del plan de actuación previsto en el artículo 74 de esta ley. Asimismo, se detallará la manera en que se produce la distribución entre los miembros de las cuotas para determinar la cuantía de las aportaciones, que se efectuará en proporción al coeficiente de participación asignado a las parcelas. En este sentido, en los casos de constitución de derechos de superficie, la obligación de contribución a las aportaciones ordinarias y extraordinarias corresponderá a la persona superficiaria.

Los estatutos podrán recoger reducciones totales o parciales de la cuota para las personas propietarias, o en su caso las arrendatarias, de solares sin edificar, naves sin uso, parcelas destinadas a fines de interés general del área, o de otros inmuebles, derechos reales o personas propietarias que reúnan circunstancias especiales que justifiquen dichas reducciones. En el caso en que estas circunstancias se refieran a empresas de nueva creación, las reducciones contempladas no podrán superar los dos años.

7. Los estatutos establecerán, asimismo, las causas de disolución de la entidad, que será declarada por la correspondiente entidad local, previa audiencia de la entidad de gestión y modernización.

Artículo 73. Funciones.

Las entidades de gestión y modernización constituidas conforme a lo establecido en la presente ley tendrán, al menos, las funciones contempladas para las entidades de conservación y de urbanización en la normativa urbanística y territorial vigente con respecto al ámbito del polígono industrial gestionado. En cualquier caso, la entidad de gestión y modernización estará obligada a:

a) Contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en el polígono industrial, conforme a lo establecido en los estatutos y en los convenios que, en su caso, se formalicen, y ello sin perjuicio de los deberes que corresponden a las entidades locales en la prestación de los servicios y en la conservación de la urbanización del polígono industrial.

b) Asumir, si lo acuerda la entidad de gestión y modernización y se le atribuye por la entidad local competente, la gestión parcial o total de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.

c) Impulsar la puesta en marcha de infraestructuras y servicios de titularidad privada que mejoren y modernicen el espacio productivo para el uso común de las personas propietarias o arrendatarias integrantes del espacio productivo, incluidas las catalogadas como esenciales, fundamentales o facilitadoras de un entorno adecuado para el desarrollo de la industria, de acuerdo al artículo 27 de esta ley. En todo caso, aquellas infraestructuras o servicios de carácter complementario que asuma la entidad de gestión y modernización a través de sus propios recursos deberá ser adicional de los prestados por la entidad local, de manera que serán concurrentes con estos y nunca sustitutivos.

d) Encargarse de la gestión de residuos industriales o comerciales entregados en los puntos limpios industriales, conforme a las normas reguladoras de los mismos.

e) Contar con un servicio de seguridad y limpieza.

f) Velar por el adecuado uso de la urbanización y el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles.

g) Representar y defender los intereses comunes de las personas titulares ante cualquier organismo o autoridad pública o privada, así como ante los juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción, conforme a lo establecido en los estatutos.

h) Formalizar convenios de colaboración con las entidades locales u otras administraciones, pudiendo percibir o gestionar subvenciones destinadas a la gestión o modernización de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones o servicios del polígono industrial.

i) Poner en conocimiento de la entidad local o competente las propuestas o quejas de las personas propietarias o arrendatarias sobre el funcionamiento de los servicios e infraestructuras del polígono industrial y en general toda la información relativa a la gestión, en su caso, del convenio de colaboración, en aras de lograr una mejoría continuada.

j) Recopilar y facilitar a las Administraciones local y autonómica la información que soliciten en relación con el espacio productivo.

k) Informar periódicamente a la entidad local, en su caso, de las deficiencias observadas en los servicios municipales.

l) Facilitar a la entidad local y a la Consejería competente en materia de industria, periódicamente, información sobre la disponibilidad de suelo, las fórmulas de acceso a su uso o propiedad, el estado de los servicios e infraestructuras del espacio productivo gestionado y su clasificación conforme a lo establecido en la presente ley.

m) Colaborar con la entidad local en la elaboración de los planes de movilidad en relación con los desplazamientos de las personas trabajadoras, los visitantes y personas usuarias, y del tránsito de mercancías y comercial, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

n) Colaborar con todas las Administraciones públicas en cuanto al ejercicio de las funciones públicas que tengan incidencia en el polígono industrial, destacando aquellas de promoción exterior y de atracción de inversiones.

ñ) Analizar la posibilidad de acogerse a programas de ayudas, subvenciones o iniciativas públicas o privadas de impulso de la mejora o desarrollo del polígono industrial, incluidas las previstas en el artículo 60 de esta ley, así como colaborar con la entidad local en el caso de que esta resultara la beneficiaria de estos.

o) Analizar la posibilidad de participar en el Sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE), regulado mediante Real Decreto 36/2023, de 24 de enero, por el que se establece un sistema de Certificados de Ahorro Energético, disponiendo, en su caso, de la contraprestación recibida para el desarrollo de las funciones previstas en este artículo.

p) Promover la mejora en la optimización energética y la participación en sistemas de mercado y de balance de energía, tales como agregadores de demanda o servicios energéticos, que puedan repercutir en la factura energética de los miembros de la entidad u otros recursos para mitigar el impacto del coste de la energía.

q) Impulsar medidas relacionadas con la mejora de la sostenibilidad ambiental del espacio productivo, tales como la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el fomento de las energías renovables y la adaptación al cambio climático.

r) En el ámbito de la prevención de riesgos laborales, promover el acuerdo para la constitución de un servicio de prevención mancomunado conforme a lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, siempre que ello permita elevar el nivel de protección de la seguridad y la salud de los trabajadores en el trabajo.

s) Promover el valor de la seguridad industrial en el polígono industrial a través de actuaciones de coordinación, impulso de iniciativas conjuntas, información y difusión, que promuevan la superación de la normativa de seguridad y de protección por parte de los sujetos obligados, incluso a través de la interlocución y colaboración con los servicios de bomberos, policía local y Protección Civil para tal finalidad.

t) Colaborar con las entidades públicas competentes en el fomento de medidas de accesibilidad universal, formación adaptada y acciones positivas para colectivos vulnerables.

Artículo 74. Plan de actuación.

1. La asamblea general aprobará, conforme a lo estipulado en sus estatutos y la presente ley, un plan de actuación, que establecerá los objetivos de la entidad de gestión y modernización, así como los instrumentos, las funciones y las medidas que se adoptarán para alcanzarlos en un determinado periodo de tiempo, que no podrá ser superior al de vigencia de la entidad.

2. El plan de actuación debe incluir, al menos:

a) El diagnóstico de la situación inicial, los objetivos de mejora perseguidos y la justificación de las medidas que se proponen para su adopción, que se establecerán en relación con la clasificación de polígonos industriales del artículo 24 de esta ley, así como con los criterios que reglamentariamente se establezcan para ello, de acuerdo con el apartado 2 de dicho artículo.

Los servicios, mejoras o medidas de gestión y la modernización que se propongan deberán estar exhaustivamente detallados por etapas, así como los beneficios que las diferentes actuaciones conllevarían en relación con los servicios existentes y los indicadores de seguimiento para evaluar el grado de aproximación a los objetivos establecidos, particularmente en lo relativo a la mejora del desempeño de las actividades industriales y servindustriales que se desarrollan en el polígono industrial.

b) Un proyecto de presupuesto conforme a lo establecido en el artículo 76 de esta ley.

c) Los recursos económicos previstos, encuadrados en las previsiones económicas y financieras de la entidad.

d) Las reglas para la exacción de las cuotas, así como la determinación de la forma y los plazos de pago de las cuotas, que pueden exigirse con una antelación máxima de un año en relación con el gasto previsto.

e) El periodo de duración de las medidas incluidas en el plan de actuación, que no puede ser inferior a tres años ni superior a cinco, y el cronograma para la implantación de esos servicios, mejoras, medidas o actuaciones propuestas.

f) Los mecanismos que se utilizarán para realizar la evaluación de los resultados y la consecución de los objetivos del plan en relación con los beneficios y mejoras previstos.

3. El plan de actuación podrá contemplar infraestructuras o servicios adicionales a los acordados con la correspondiente entidad local a través del convenio referido en el artículo 79 de esta ley, que serán solicitados a esta siempre que así lo acuerde la asamblea general por al menos dos tercios de las personas titulares del espacio productivo que representen al menos dos tercios de los coeficientes de participación.

La entidad local, si aceptase la petición de la entidad de gestión y modernización, podrá establecer conforme a la normativa aplicable las tasas o contribuciones especiales que sean necesarias según la naturaleza de las obras o servicios a realizar. Asimismo, las entidades locales podrán establecer, al respecto, exenciones en sus ordenanzas fiscales conforme al texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 75. Recursos económicos.

Las entidades de gestión y modernización podrán contar con los siguientes recursos económicos:

a) Las aportaciones obligatorias de sus miembros, en la condición de persona propietaria de parcela del polígono industrial.

b) En su caso, las aportaciones de la entidad local.

c) Las subvenciones, incentivos o ayudas de organismos públicos y/o entidades privadas que, en su caso, reciban.

d) Los créditos que, en su caso, concierten.

e) En su caso, los beneficios económicos de la explotación de su patrimonio, derechos y obligaciones.

f) Los demás ingresos que procedan, de conformidad con la normativa de aplicación, incluidos los procedentes del Sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE) u otros de similar naturaleza energética o ambiental.

Artículo 76. Presupuesto.

1. Las entidades de gestión y modernización deben ajustar su actividad al presupuesto que anualmente debe aprobar la asamblea general.

2. El presupuesto detallará, con el grado máximo de desglose, la totalidad de los gastos y los ingresos previstos, y contendrá particularmente el coste del cobro de las cuotas cuando se concierten con la hacienda local.

Incluirá, además, una reserva destinada a la compensación de incrementos imprevisibles de costes de las actuaciones que realice, así como la cobertura de pérdidas de ingresos derivados del impago o el pago impuntual de las cuotas. Comprenderá, además, los eventuales gastos de liquidación de la entidad de gestión y modernización en el plazo de su vigencia.

3. Deberá acompañarse:

a) Al estado de gastos, una descripción analítica de las cantidades que se proyecta invertir en cada una de las actuaciones del espacio productivo durante el ejercicio y, en su caso, los presupuestos propuestos por los proveedores de bienes y servicios.

b) Al estado de ingresos, la cuantificación de las aportaciones y de las cuotas que corresponderá abonar en el ejercicio económico a cada una de las personas propietarias; el importe de las aportaciones voluntarias o donaciones que se hayan recibido, y el importe de las subvenciones y las ayudas públicas a las que se han comprometido las diferentes Administraciones públicas.

4. El presupuesto no podrá ser objeto de modificaciones salvo que los estatutos de la entidad de gestión y modernización contemplen lo contrario.

Artículo 77. Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad de gestión y modernización.

Son obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad, además de cumplir con los estatutos u otras normas de que se haya dotado la entidad, específicamente las siguientes:

a) Respetar las instalaciones del polígono industrial, sean de uso general o privativo de cualquiera de las personas propietarias, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando que se puedan causar daños o desperfectos a estas o a terceros.

b) Mantener en buen estado de conservación sus inmuebles, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otras personas propietarias, arrendatarias, ocupantes o usuarias del espacio productivo.

c) Contribuir al presupuesto de la entidad de gestión y modernización, en proporción a su coeficiente de participación y conforme a lo establecido por la asamblea general.

d) Cuando así lo prevean los estatutos o se acuerde por la asamblea general, contribuir en proporción a sus coeficientes de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender posibles contingencias extraordinarias. En este caso, dicho fondo no podrá ser superior al 10% del último presupuesto anual aprobado.

e) Comunicar a la secretaría, por cualquier medio que permita tener constancia de recepción, el domicilio a efectos de notificaciones relacionadas con la entidad de gestión y modernización. Esta comunicación podrá realizarse por medios electrónicos siempre que el propietario o arrendatario y la entidad hayan

acordado esta forma de notificación. En su defecto, se tendrá por domicilio para notificaciones el del inmueble ubicado en el espacio productivo.

Si no se ha podido notificar en el domicilio comunicado o en el del inmueble, se realizará mediante la colocación de la comunicación correspondiente en lugar visible de uso general habilitado al efecto, así como en el portal web de la entidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

f) Comunicar a la secretaría, por cualquier medio que permita tener constancia de recepción, los cambios de titularidad y ocupantes de los inmuebles, incluida la actividad que se desarrolla. Esta comunicación podrá realizarse por medios electrónicos siempre que la persona propietaria, o arrendataria, en su caso, y la entidad hayan acordado esta forma de notificación.

Si se incumpliera con esta obligación, responderá la persona propietaria, o arrendataria, en su caso, junto al nuevo titular de las deudas contraídas con la entidad con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio del derecho de aquel a repercutir sobre este.

g) Entregar al adquirente de un inmueble comprendido en el polígono industrial gestionado por una de estas entidades, en el momento de la compraventa, el documento expedido por la entidad acreditativo de que la persona transmitente está al corriente de pago de las cuotas correspondientes, cuando sea obligado contribuir al sostenimiento económico de la entidad.

Artículo 78. Prestación de servicios en polígonos industriales.

1. La prestación de servicios de manera colectiva en polígonos industriales puede asumirse por las personas propietarias mediante su constitución en una entidad de gestión y modernización de los mismos.

2. Todas las personas propietarias de instalaciones situadas en espacios productivos, o en su lugar las arrendatarias con el consentimiento expreso de estas, que deseen beneficiarse de los servicios comunes prestados por la entidad de gestión y modernización de la zona, tienen el derecho a formar parte de esta como miembros con plenitud de facultades y, como consecuencia de ello, la obligación de contribuir al sostenimiento económico de la entidad y de los servicios que preste.

3. El incumplimiento del deber de contribuir al sostenimiento económico supondrá la suspensión de cualquier derecho inherente a la condición de miembro de la entidad de gestión y modernización. Todo ello sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan a la entidad de gestión y modernización para reclamar las cantidades adeudadas.

Artículo 79. Convenios para la mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en los espacios productivos.

1. Las Administraciones públicas competentes podrán suscribir convenios con las entidades de gestión y modernización en los términos establecidos en la legislación de régimen jurídico del sector público, con la finalidad de conservar o mejorar las infraestructuras, actividades y servicios considerados como

esenciales, fundamentales o facilitadores para el desarrollo de los ecosistemas industriales locales considerados en el artículo 27.1 de esta ley.

2. Asimismo, estos convenios pueden determinar las modalidades y condiciones financieras de participación de las Administraciones que los suscriban y de la correspondiente entidad de gestión y modernización en la prestación de todo tipo de servicios en los espacios productivos, debiendo ajustarse a lo establecido a estos efectos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

3. El plazo de duración de los convenios no podrá superar los diez años, prorrogables por un periodo de hasta diez años adicionales. En el caso de que se renueve la entidad de gestión y modernización, si esta tuviese suscrito un convenio todavía vigente, el mismo podrá entenderse prorrogado en los términos señalados.

4. En aquellos supuestos en los que la entidad local traslade a una entidad de gestión y modernización prevista en el capítulo siguiente el deber de mantenimiento y conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones del polígono industrial que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público, asumiendo los propietarios la conservación de las obras de urbanización de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aquella deberá contribuir económicamente a los gastos de conservación conforme a lo estipulado en los estatutos o, en su caso, en el convenio que se formalice entre la entidad local y la entidad de gestión y modernización.

5. La contribución prevista en el apartado anterior será, como mínimo, de una cantidad anual equivalente al coste de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones del espacio productivo que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público y cuya conservación y modernización asume la entidad de gestión y modernización, conforme a sus estatutos y, en su caso, al convenio suscrito entre la misma y la entidad local.

6. El coste de conservación y mantenimiento de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones del espacio productivo que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público será el que resulte del informe elaborado por los servicios técnicos de la misma, debiendo aprobarse por el órgano municipal competente y por la asamblea general de la entidad de gestión y modernización.

7. Adicionalmente, en el marco de los referidos convenios, las entidades públicas competentes habrán de contribuir, como titulares de parcelas con aprovechamiento procedente de las cesiones obligatorias, al mantenimiento y conservación de dichas infraestructuras.

CAPÍTULO III

Organización y funcionamiento de las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales

Artículo 80. Órganos.

1. La asamblea general y el foro de información y participación del polígono industrial, en su caso, se constituyen como órganos de la entidad de gestión y modernización.

2. La asamblea general, para el mejor desarrollo de sus funciones, podrá disponer de una unidad de gerencia de la entidad de gestión y modernización, que abordará las tareas materiales encargadas por la

asamblea general y, particularmente, las relativas a la coordinación, impulso y dirección de las actividades y el plan de actuación de la entidad, así como del personal adscrito a esta, de acuerdo con los estatutos de la misma. La gerencia podrá ser compartida con otras entidades de gestión y modernización.

3. En lo referente a los órganos de gobierno y administración de la entidad de gestión y modernización, sus facultades y forma de designación de los cargos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 131.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se estará a lo dispuesto en las particularidades recogidas en la presente ley, así como a los términos acordados al efecto con las entidades locales competentes en el convenio referido en el artículo 79.

Artículo 81. Asamblea general.

1. La asamblea general es el máximo órgano de gobierno de la entidad de gestión y modernización.

2. Forman parte de la asamblea general todas las personas propietarias de parcelas del espacio productivo adheridas a la entidad de gestión y modernización. Estas personas participarán en ella en proporción al número de votos que le corresponda de acuerdo con el régimen que para la adopción de acuerdos establece el artículo 83.1 de esta Ley. Asimismo, formará parte de la asamblea general un representante de la Administración competente en materia urbanística para conservación de la urbanización.

3. La asamblea general se reunirá una vez al año en sesión ordinaria para aprobar los presupuestos y las cuentas anuales, y en sesión extraordinaria cuando así lo acuerde la presidencia o una cuarta parte de los miembros de la asamblea general, siempre que estos estén al corriente de pago de sus cuotas.

4. Corresponde a la presidencia la convocatoria de la asamblea general, debiendo indicar lugar, día y hora de la reunión, así como el orden del día. Las notificaciones de la convocatoria se realizarán por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, y, en caso de disponer del mismo, se publicarán en el portal web de la entidad de gestión y modernización.

5. Si en la reunión de la asamblea general no concurren en primera convocatoria la mayoría de los miembros, puede celebrarse en segunda convocatoria, media hora después, siempre que estén presentes, como mínimo, una tercera parte de los miembros.

6. La notificación de la convocatoria para la asamblea general ordinaria, y para las extraordinarias, deberá realizarse con una antelación de al menos 15 días naturales. Sin embargo, la asamblea general podrá reunirse válidamente sin haber sido convocada formalmente siempre y cuando concurren la totalidad de las personas propietarias, o en su caso arrendatarias, y así lo decidan por unanimidad.

Artículo 82. Funciones de la asamblea general.

La asamblea general tiene, como mínimo, las siguientes funciones:

a) Ejercer la dirección superior y el control de la entidad, velando por el cumplimiento de las funciones de la misma.

b) Elaborar y aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse, así como la petición de infraestructuras o servicios adicionales.

c) Nombrar y remover a las personas que ejerzan la presidencia y la secretaría conforme a lo establecido en los estatutos.

d) Elaborar y aprobar la memoria anual de actividades, los presupuestos anuales, el balance, la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.

e) Aprobar o reformar los estatutos, así como el convenio que en su caso se suscriba con la entidad local competente de acuerdo con el artículo 79.4 de esta ley, y determinar las normas de régimen interior.

f) Informar, a requerimiento del ayuntamiento, en las reclamaciones contra la liquidación de las cuotas.

g) Acordar la solicitud al ayuntamiento del inicio de la vía de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.

h) Abordar los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

i) Ratificar los convenios con las Administraciones públicas a que se refiere el artículo 73.h) de esta ley.

j) Aprobar la propuesta de extinción de la entidad de gestión y modernización.

Artículo 83. Régimen de acuerdos de la asamblea general.

1. Los coeficientes de participación de cada persona integrante de la entidad de gestión y modernización se determinarán por la división del valor catastral de cada inmueble o derecho real privado, patrimonial o demanial, y por la suma de todos los valores catastrales de todos los inmuebles y derechos reales, privados, patrimoniales y demaniales destinados a explotación económica, uso o servicio público, que estén situados en el polígono industrial.

No obstante, en los estatutos o por acuerdo de la asamblea general, convocada en sesión extraordinaria y como único punto del día, podrá establecerse otro método proporcional para calcular los coeficientes de participación, siempre y cuando lo apruebe al menos el 51% de las personas integrantes de la entidad de gestión y modernización a constituir, que, además, representen, como mínimo, el 51% de los coeficientes de participación, calculados para esta exclusiva votación en base al método del valor catastral referido en el párrafo anterior.

2. A los exclusivos efectos de posibilitar el cálculo de los coeficientes de participación, el ayuntamiento competente podría aportar los referidos cálculos o facilitar la titularidad y el valor catastral de todos los inmuebles y derechos reales que conllevan la integración en la entidad. Dicha información catastral solo podrá ser entregada, previa solicitud justificada y contando con el consentimiento de los correspondientes propietarios, a las promotoras de una entidad de gestión y modernización para el espacio productivo.

3. Los acuerdos de la asamblea general se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación de las personas asistentes presentes o representadas en el momento de celebrarse la votación.

4. Los acuerdos de la asamblea general válidamente adoptados obligarán a todas las personas o entidades miembros.

Artículo 84. La presidencia.

1. La persona que ejercerá la presidencia será designada por la asamblea y ostentará la representación legal de la entidad.

2. Son funciones de la presidencia las siguientes:

a) Convocar y presidir las sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general y fijar el orden del día.

b) Dar el visto bueno a las actas y certificaciones, en su caso, de los acuerdos de la asamblea general.

c) Ejecutar el presupuesto de gastos de la entidad de gestión y modernización.

d) Formular propuestas de planificación y de dirección de las actividades de la entidad, así como servir como interlocutor con el ayuntamiento en todas aquellas cuestiones que resulten relevantes al mismo sobre la actividad de la entidad.

e) Coordinar, gestionar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones y fines de la entidad, e inspeccionar los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.

f) Ejercer la jefatura del personal a cargo de la entidad.

g) Informar y dar cuenta ante la asamblea general de las actuaciones realizadas.

h) Cualquier otra que le sea delegada por la asamblea general.

3. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará entre las personas integrantes de la asamblea general, y previo acuerdo al efecto por parte de esta.

Corresponde a la persona que ostenta la vicepresidencia sustituir a la persona que ostente la presidencia en los casos de cese, ausencia, vacante o enfermedad, así como asistirle en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 85. La secretaría.

1. Actúa como titular de la secretaría de la asamblea la persona que formando parte de la entidad de gestión y modernización sea designada como tal por la asamblea en la sesión constitutiva o en las sesiones de las sucesivas renovaciones.

2. La secretaría ostenta las siguientes funciones:

a) Extender el acta de cada sesión de la asamblea.

b) Emitir los certificados de los acuerdos tomados por la asamblea.

c) Asistir a la presidencia en la convocatoria de las sesiones de la asamblea.

d) Notificar los acuerdos de la asamblea general, en su caso.

e) Ejecutar los trabajos que le encargue la asamblea.

f) Ser la depositaria y custodiar las actas.

g) Velar por los fondos de la entidad.

h) Llevar la contabilidad.

i) Recaudar las cuotas y entregar los correspondientes requerimientos cuando sea necesario.

3. Las funciones relacionadas con la contabilidad de la entidad le corresponderán a la persona que se ocupe de la tesorería si la entidad de gestión y modernización, a través de sus estatutos, la contempla.

Artículo 86. *Foro de información y participación del polígono industrial.*

1. El foro de información y participación establecerá cauces de comunicación entre la entidad de gestión y modernización y las personas trabajadoras y usuarias del polígono industrial, así como con los representantes de las personas trabajadoras, en relación con los ámbitos de su interés. Su funcionamiento como órgano del polígono industrial quedará regulado mediante los estatutos de la entidad de gestión y modernización.

2. Las entidades de gestión y modernización en polígonos industriales que alberguen a más de 35 establecimientos deberán constituir el foro de información y participación, siendo de carácter voluntario para el resto, pudiendo la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía prevista en el artículo 18 de esta ley, proponer a la Administración actuante o, en su caso, a las entidades de gestión y modernización correspondientes, la constitución del referido foro.

3. El foro deberá integrarse dentro de las estructuras de participación ciudadana previstas en la disposición final séptima de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

TÍTULO V**CULTURA PRODUCTIVA****Artículo 87.** *Iniciativas emblemáticas para el fomento de la cultura productiva.*

1. Las Consejerías competentes en materia de emprendimiento, innovación, industria, empleo, igualdad de género, fomento, patrimonio industrial, sostenibilidad y formación para el empleo, en desarrollo de sus correspondientes competencias, impulsarán iniciativas, actuaciones conjuntas de fomento y acciones de información y difusión de manera coordinada, dirigidas al desarrollo de los siguientes ámbitos de intervención relacionados con la extensión de la cultura productiva, que recibirán la denominación de iniciativas emblemáticas:

- a) Espacios productivos emprendedores.
- b) Espacios productivos integradores.
- c) Espacios productivos abiertos.
- d) Espacios productivos seguros.

2. Para la identificación de las entidades públicas y privadas, diferentes de las entidades locales andaluzas y los organismos adscritos o participados por estas, interesadas en establecer una colaboración público-privada en el desarrollo de las iniciativas emblemáticas para el fomento de la cultura productiva, las Consejerías competentes podrán llevar a efecto convocatorias de manifestaciones de interés para cada una de las iniciativas establecidas en el apartado precedente de este artículo.

Las convocatorias de manifestaciones de interés serán publicadas en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, y tendrán un carácter no vinculante, lo que determina que la participación de las entidades interesadas no les otorgará derecho ni preferencia alguna respecto de los instrumentos de incentivos económicos, si bien permitirá tener en cuenta las ofertas de colaboración para configurar el alcance de las iniciativas de fomento.

Las entidades interesadas en participar deberán presentar la manifestación de interés correspondiente, dentro del plazo establecido, mediante presentación telemática a través de la dirección web que se

habilite para tal finalidad, y siguiendo los modelos que a tal efecto se establezcan de acuerdo con el artículo 12 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Artículo 88. *La iniciativa emblemática «Espacios productivos emprendedores».*

1. La finalidad de la iniciativa es la de acercar el emprendimiento industrial y la innovación para el desarrollo tecnológico a los espacios en los que se desarrollan las actividades industriales y servindustriales, facilitando un entorno industrial más competitivo.

2. La iniciativa, que será desarrollada en el marco de lo establecido en la Ley 3/2018, de 8 de mayo, Andaluza de Fomento del Emprendimiento, contempla indicativamente las siguientes acciones:

a) Captación de personas emprendedoras o startups, que podrán desarrollar sus proyectos empresariales en un ámbito sectorial o cadena de valor industrial determinado, y de alta implantación o potencial de desarrollo en el correspondiente territorio.

b) Creación o fortalecimiento de viveros industriales de empresas que se desarrollen en los espacios productivos o en relación con los ecosistemas industriales locales que albergan estos, promoviendo la innovación y el desarrollo tecnológico.

c) Selección de empresas o entidades aceleradoras de startups especializadas sectorialmente que ofrezcan, al menos, servicios de mentorización y asesoramiento especializado, así como monitorización y evaluación del progreso de las startups a lo largo de programas o proyectos de aceleración. Para realizar esta selección se velará por el cumplimiento de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, pudiendo realizarse mediante los instrumentos de racionalización técnica de la contratación previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tales como las centrales de contratación, los acuerdos marco o los sistemas dinámicos de adquisición.

d) Puesta en marcha de proyectos de aceleración de empresas, que podrán estar promovidos o contar con la participación de entidades locales o entidades de gestión y modernización de polígonos industriales, y se encuentren abiertos a la captación de talento local, regional, nacional o internacional, y que incluyan el apoyo a startups y emprendedores a través de una o varias entidades aceleradoras de startups especializadas sectorialmente.

e) Realización de encuentros empresariales entre empresas de nueva creación, startups o emprendedores con los ecosistemas industriales locales, u otras iniciativas o actuaciones a efectos de promover su integración en estos.

Artículo 89. *La iniciativa emblemática «Espacios productivos integradores».*

1. La finalidad de la iniciativa es la de promover la integración de los espacios productivos y la industria en las ciudades, bajo el modelo de espacio productivo que se impulsa a través de la ley, así como la mayor participación de la mujer en la industria ubicada en los espacios productivos.

2. La iniciativa, que será convocada anualmente, contempla, al menos, las siguientes acciones:

a) Identificación y difusión de iniciativas destacadas en las materias objeto del presente artículo que puedan constituir referencias de actuación o buenas prácticas a reproducir.

b) Puesta en marcha de un plan andaluz de patrimonio industrial dirigido a detectar los principales bienes del patrimonio industrial, promoviendo su conservación y uso para fines productivos, turísticos, educativos, culturales, sociales o para otras de las finalidades establecidas para el impulso de la cultura productiva.

c) Realización de un catálogo de actuaciones de regeneración, conservación, integración o puesta en valor de bienes o elementos del patrimonio industrial para hacer visible el valor del patrimonio cultural en la industrialización en Andalucía.

d) Coordinación, impulso de iniciativas conjuntas, e información y difusión, con las entidades locales andaluzas integradas en la iniciativa Red de Ciudades Industriales para promover buenas prácticas y poner en valor las oportunidades profesionales para la mujer.

e) Fomento de una oferta tecnológica e industrial desde Andalucía que favorezca la mayor integración de la mujer en la industria y la minería andaluza, a través de retos tecnológicos que permitan salvar las barreras que en ocasiones se plantean para que la mujer acceda a puestos de trabajo que requieran de unas condiciones físicas determinadas o acometa tareas generalmente abordadas por hombres.

3. Las Administraciones con competencia en materia de industria promoverán la mayor participación de la mujer en la industria, a través de la colaboración público-privada a fin de difundir buenas prácticas, estableciendo objetivos cuantificables de presencia femenina en puestos directivos y técnicos y poniendo en valor las oportunidades profesionales para la mujer en la industria.

Artículo 90. La iniciativa emblemática «Espacios productivos abiertos».

1. La finalidad de la iniciativa es la de proyectar a la sociedad andaluza, así como a las comunidades locales donde se ubican los espacios productivos, el valor aportado por la industria, así como las oportunidades que ofrecen los espacios productivos para el desarrollo del talento y la vida profesional de las personas, especialmente para la juventud.

2. La iniciativa, que será convocada anualmente, contempla, al menos, las siguientes acciones:

a) Difusión de las actividades industriales y servindustriales que se realizan en los espacios productivos en las comunidades locales.

b) Información y difusión de las oportunidades laborales y profesionales que ofrece la industria local.

c) Realización de encuentros de divulgación del valor de la industria entre empresas industriales y entidades de la sociedad civil y ciudadanía en general.

Artículo 91. La iniciativa emblemática «Espacios productivos seguros».

1. La finalidad de la iniciativa es la de promover el valor de la seguridad industrial en los espacios productivos a través de actuaciones de coordinación, impulso de iniciativas conjuntas, información y difusión, que promuevan la seguridad y la protección de las personas, los bienes y el medio ambiente.

2. La iniciativa, que será convocada anualmente, contempla, al menos, las siguientes acciones:

a) Difusión de la importancia de la protección ambiental, la seguridad industrial y la prevención de riesgos laborales, organizando un conjunto de eventos y acciones de información, divulgación, intercambio de experiencias y comunicación que podrá denominarse «mes de la seguridad», dirigido a las empresas y a las personas trabajadoras.

b) Divulgar el interés de realizar actuaciones de coordinación e impulso de la seguridad por parte de las entidades gestoras de los espacios productivos, y particularmente por parte de las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales.

c) El fomento de la práctica de cálculo de la huella de carbono y su inscripción en un registro público como el del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones gestionado por la Consejería competente en materia de sostenibilidad y medio ambiente.

d) La promoción del compromiso con la salud en el trabajo, alineada con la Declaración de Luxemburgo de la Red Europea de Promoción de la Salud en el Trabajo.

Artículo 92. Premios Espacios Productivos de Andalucía.

1. Con el propósito de incentivar y reconocer el esfuerzo y la labor de las entidades locales y los polígonos industriales que promuevan activamente medidas para atraer y desarrollar actividades industriales y servindustriales en Andalucía, se establece la creación de un sistema de premios denominados Premios Espacios Productivos de Andalucía (PEPA), de convocatoria anual, que se dirigirán a poner en valor las mejores actuaciones realizadas en relación con las iniciativas emblemáticas establecidas en este capítulo.

2. La Consejería competente en materia de industria especificará y aprobará las bases para optar a los premios, los plazos de evaluación y cualquier otro aspecto relevante para su otorgamiento.

3. Los premios podrán consistir en reconocimientos públicos para promover el impulso del modelo de espacio productivo que se promueve a través de la presente ley. En cualquier caso, tendrán exclusivamente carácter honorífico, sin que su otorgamiento pueda generar derecho económico alguno.

4. La Consejería competente en materia de industria establecerá un comité evaluador imparcial, compuesto por personas expertas en desarrollo industrial y representantes de la sociedad civil, en el que participen además los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía, encargado de evaluar las solicitudes y proponer a los ganadores de los premios.

Disposición adicional primera. Colaboración entre la Junta de Andalucía y las entidades locales en la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.

1. La Administración de la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias podrán articular mecanismos de colaboración para el fomento de la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.

2. En el marco de colaboración regulado en el precepto anterior, podrá constituirse un órgano colegiado de participación social del cual formará parte la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, con la intención de llevar a cabo un análisis, no vinculante, de los compromisos asumidos por parte de las entidades locales interesadas en la adhesión a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.

Disposición adicional segunda. *Seguimiento y promoción de los espacios productivos.*

Se atribuye a la Consejería competente en materia de industria el seguimiento de la evolución y promoción de los espacios productivos de Andalucía, el cual se llevará a cabo por el órgano que para tal fin se contempla en el capítulo IV del título I de esta ley.

Disposición adicional tercera. *Incorporación de la perspectiva de género en la información estadística.*

En la recopilación de todos los datos relativos a la planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de los espacios productivos, así como de otros datos, se realizará un desglose por género, incorporando indicadores para ello, siempre que sea posible y que este desglose no figure ya en otras fuentes.

Disposición adicional cuarta. *Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización.*

La Consejería competente en materia de industria pondrá a disposición de las entidades locales, en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley, unos estatutos tipo para las entidades de gestión y modernización de los polígonos industriales.

Disposición adicional quinta. *Disponibilidades presupuestarias.*

En todo caso, las actuaciones a llevar a cabo en desarrollo de lo establecido en esta ley deberán atenerse a las disponibilidades presupuestarias aprobadas para cada ejercicio por la correspondiente Ley del Presupuesto o a las resultantes de las modificaciones presupuestarias que, conforme a la ley, se autoricen.

Disposición adicional sexta. *Simplificación de la activación del autoconsumo colectivo.*

A los efectos del artículo 8 del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, en relación con las instalaciones colectivas, la persona titular de la instalación, o su representante, debe aportar el acuerdo de reparto y el acuerdo de compensación de excedentes a la empresa distribuidora a la vez que se solicita el código de autoconsumo.

Disposición adicional séptima. *Tramitación administrativa de las acometidas eléctricas y las líneas eléctricas directas para autoconsumo.*

1. Las conexiones eléctricas entre consumidores finales y redes de distribución, denominadas acometidas eléctricas, serán entendidas como aquellas instalaciones que deban construirse para conectar un punto de la red de distribución con el punto propiedad del usuario final. Para ello, se entenderán los términos de extensión natural de la red y nueva extensión de red según se establece en el artículo 21 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

2. La acometida eléctrica no precisará de las autorizaciones administrativas requeridas por el artículo 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, cuando se den las siguientes circunstancias/condiciones:

a) Las instalaciones necesarias para la realización de la acometida eléctrica no requieran para su ejecución ni declaración en concreto de utilidad pública, ni se encuentren sometidas a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada.

b) Tenga por finalidad atender a un único punto de suministro, sin perjuicio de la configuración de la alimentación que tenga.

c) Sea promovida por un particular y la tensión nominal sea menor o igual a 30 kV.

3. Se procederá a la correspondiente construcción de la instalación conforme a la reglamentación sectorial de aplicación y normas de aplicación de la compañía distribuidora.

4. Con posterioridad a su construcción, se procederá a establecer un convenio de cesión de la instalación de la compañía distribuidora, la cual legalizará a su nombre la instalación conforme a la Orden de 5 de marzo de 2013, por la que se dictan normas de desarrollo del Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos, para la energización, conexión a la red de distribución y puesta en servicio de las instalaciones que conforman la acometida eléctrica.

Durante la tramitación del convenio de cesión de la instalación, el titular de la misma podrá exigir la suscripción de un convenio de resarcimiento frente a terceros, en virtud de lo establecido en el artículo 25.5 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre.

Disposición adicional octava. *Aceptación pública de los proyectos.*

1. La Consejería competente en materia de industria y energía, incluida la industria extractiva, invitará a los promotores de los proyectos industriales, mineros y de energía a la búsqueda de su aceptación pública mediante la participación directa e indirecta de las comunidades locales en dichos proyectos y otras actuaciones o iniciativas que conduzcan a tal finalidad.

2. Para cumplir lo establecido en el apartado anterior, en lo referente a las figuras incluidas en la presente ley, así como en otros proyectos considerados de especial impacto y relevancia social, la Consejería referida en el apartado anterior establecerá reglamentariamente criterios para la consecución

de la aceptación social, denominada licencia social operativa, y promoverá la colaboración con las entidades locales, y particularmente en los municipios adheridos a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales y Red de Municipios Mineros, así como con otras entidades y representantes de la sociedad civil, incluidos los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía.

Disposición adicional novena. *Modificación del texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por la transposición de la Directiva de la UE 2019/2161 que regula la indicación de los precios de los productos ofrecidos a los consumidores.*

Uno. Se añade un nuevo artículo 60 bis al texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, con la siguiente redacción:

«Artículo 60 bis. *Constancia de la reducción de precios.*

1. Siempre que se oferten artículos con reducción de precio, deberá figurar con claridad, en cada uno de ellos, el precio anterior junto con el precio reducido, salvo en el supuesto de que se trate de artículos puestos a la venta por primera vez.

2. Se entenderá por precio anterior el menor que hubiese sido aplicado sobre el mismo producto en los treinta días precedentes.

3. Quedan exceptuadas de esta obligación de indicar el precio anterior los productos perecederos, como alimentos frescos y las bebidas con plazos cortos de caducidad que puedan deteriorarse o caducar con rapidez».

Dos. Se añade un nuevo apartado 14 a la letra i) del artículo 84 del texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, con la siguiente redacción:

«14. El falseamiento de la publicidad de su oferta, en los términos del artículo 60 bis del presente texto refundido».

Disposición adicional décima. *Colaboración para la puesta en marcha y desarrollo de los instrumentos de impulso propios de las entidades locales.*

Sin perjuicio de los instrumentos previstos en el artículo 12 de la presente ley, de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título V de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, las entidades locales, a través de las diputaciones provinciales, podrán constituir consorcios con la Administración de la Junta de Andalucía, otra Administración pública, o con entidades privadas sin ánimo de lucro que persigan fines de interés público concurrentes con los de las Administraciones públicas para la realización de actuaciones conjuntas, la coordinación de actividades y la consecución de fines de interés común relativas a la puesta en marcha de las Oficinas Locales de Espacios Productivos, el impulso a los planes directores de los polígonos industriales, el desarrollo de los planes específicos de actuación, las actuaciones de fomento comprendidas en la iniciativa andaluza Red de Ciudades

Industriales, así como el resto de las medidas o instrumentos contemplados en la presente ley para la implantación del nuevo modelo de espacio productivo o el fomento de los polígonos industriales, y el fomento de las entidades de gestión y modernización.

Disposición adicional undécima. *Programa de fomento bienal de los espacios productivos de Andalucía.*

1. La Consejería competente en materia de industria elaborará con carácter bienal un programa de trabajo para el impulso de los objetivos previstos en la presente ley.

2. El programa referido en el apartado 1 anterior incluirá, al menos:

- a) Un diagnóstico general.
- b) Las metas establecidas para el período de referencia.
- c) Las medidas o iniciativas que se prevea desplegar para la consecución de las referidas metas.
- d) El presupuesto previsto para su desarrollo, tanto de la Administración de la Junta de Andalucía como de las otras Administraciones públicas con las que se planifique colaborar.
- e) Los instrumentos, de entre los previstos en la presente ley, que se desplegarían para el desarrollo del programa.

f) El calendario estimado para el desarrollo del programa.

g) El sistema de indicadores de realización y de resultados que permita realizar un seguimiento de los avances acaecidos.

Sin perjuicio de las funciones establecidas para la Comisión de la Industria y los Espacios Productivos de Andalucía prevista en el artículo 18 de la presente ley, se promoverá la participación en el diseño, ejecución, seguimiento y evaluación del programa de las personas y entidades referidas en el artículo 18.3, así como de otras entidades públicas o privadas que tengan acreditada vinculación con el sector industrial o la gestión o impulso de los espacios productivos. Particularmente, en referencia a las medidas o iniciativas con mayor incidencia en los ecosistemas industriales y las cadenas de valor, así como en las personas en los espacios productivos, se promoverá de manera destacada la participación de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas a nivel de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional duodécima. *Simplificación de la tramitación en el almacenamiento electroquímico hibridado en instalaciones competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. Con el fin de garantizar la seguridad y estabilidad del sistema eléctrico y una mayor integración de energías renovables, se declaran de urgencia por razones de interés público los procedimientos de autorización de los proyectos de almacenamiento hibridado competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que los mismos no requieran evaluación de impacto ambiental.

2. Estos procedimientos se tramitarán conforme al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, aplicándose la reducción de plazos prevista en esta disposición y demás efectos previstos en el

artículo 1.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se efectuará de manera conjunta la tramitación y resolución de las autorizaciones administrativas previa y de construcción definidas en los párrafos a) y b) del apartado 1 del artículo 115 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre. A estos efectos:

a) El promotor presentará una solicitud del procedimiento de autorización del proyecto de almacenamiento hibridado acompañada del proyecto de ejecución y de la documentación que acredite que está exento de trámite de evaluación ambiental. El proyecto de ejecución deberá cumplir con los requisitos técnicos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, en particular los establecidos en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y en los reglamentos de calidad y seguridad industrial que le resulten aplicables.

b) Se unifican los trámites regulados en los artículos 127 y 131 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, relativos a la información y la remisión del proyecto de ejecución a las distintas Administraciones, organismos o, en su caso, empresas de servicio público o de servicios de interés general en la parte de la instalación que pueda afectar a bienes y derechos a su cargo. Los plazos previstos en estos artículos se reducirán a la mitad.

c) El trámite de información pública regulado en los artículos 125 y 126 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, se realizará simultáneamente con el previsto en el apartado b), y sus plazos quedarán reducidos a la mitad.

Disposición adicional decimotercera. *Actuaciones de fomento de las entidades de gestión y modernización.*

1. La Consejería competente en materia de industria promoverá el desarrollo de la colaboración público-privada, de gestión profesionalizada de los polígonos industriales a través de la figura de entidades de gestión y modernización.

2. Sin perjuicio de las funciones que corresponden al Gabinete Técnico de Espacios Productivos de Andalucía en relación con las entidades de gestión y modernización, de acuerdo con el artículo 9 de esta ley, para la finalidad establecida en el apartado 1 de esta disposición se realizarán, al menos, las siguientes actuaciones:

a) Impulso de actuaciones de formación en gestión de espacios productivos, incluyendo itinerarios diferenciados para gestores de entidades de gestión y modernización y técnicos municipales vinculados a las Oficinas Locales de Espacios Productivos, entre otros perfiles.

b) Elaboración de material divulgativo e informativo, promoviendo el intercambio de buenas prácticas y experiencias.

c) Apoyo y asesoramiento técnico a las entidades que puedan acogerse al mecanismo establecido en la disposición transitoria segunda de esta ley sobre subrogación de las entidades de gestión y modernización.

Disposición adicional decimocuarta. *Estrategia contra la despoblación.*

La Consejería competente en materia de industria, en coordinación con la Consejería competente en materia de política territorial, elaborará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, un programa de implantación industrial en zonas de riesgo de despoblación, que identifique ámbitos de oportunidad y establezca medidas de discriminación positiva para atraer inversiones a estos territorios.

Disposición transitoria primera. *Subrogación de los municipios adheridos a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales.*

Los municipios adheridos a la iniciativa andaluza Red de Ciudades Industriales a la fecha de la entrada en vigor de la presente ley dispondrán de un plazo de doce meses para adaptarse a las determinaciones recogidas en la presente ley y ponerlo en conocimiento de la Consejería competente en materia de industria, sin que en tal caso sea preciso el inicio del procedimiento de adhesión contemplado en el artículo 38 de esta ley. En caso contrario, estos municipios perderán de manera automática la condición de Ciudad Industrial.

Disposición transitoria segunda. *Subrogación de las entidades de gestión y modernización.*

Las entidades urbanísticas de conservación o de urbanización, agrupaciones de interés urbanístico, asociaciones empresariales, comunidades de propietarios y otros órganos o entidades que agrupen a personas titulares de inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de la presente ley ya gestionen polígonos industriales, podrán acordar que las entidades de gestión y modernización que constituyan, conforme a esta ley, se subroguen en su patrimonio, derechos y obligaciones. Asimismo, dispondrán de un plazo de dieciocho meses para adaptarse al marco legal establecido en la presente ley.

Disposición transitoria tercera. *Plazos máximos de vigencia de los convenios de colaboración para el desarrollo y fomento de los espacios productivos.*

Los plazos máximos de vigencia de los convenios de colaboración entre las Administraciones públicas para el desarrollo de suelo productivo y los espacios productivos, regulados en el artículo 13, serán de aplicación a los convenios celebrados con este objeto que estén en vigor en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, queda redactado de la siguiente manera:

«3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. De esta limitación se excluyen las actuaciones de relocalización industrial y regeneración urbana previstas en la legislación sectorial.

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66».

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.*

El artículo 23.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, quedaría redactado de la siguiente manera:

«2. Con carácter supletorio se establecen para las aguas de competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía varios niveles de uso conforme a la siguiente escala de preferencia:

- a) Usos domésticos para la satisfacción de las necesidades básicas de consumo de boca y de salubridad.
- b) Usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua.
- c) Usos agrarios, industriales, turísticos y otros usos no urbanos en actividades económicas y usos urbanos en actividades económicas de alto consumo.
- d) Otros usos no establecidos en los apartados anteriores.

La priorización de usos dentro del nivel correspondiente a la letra c), en la escala de preferencia anteriormente expresada, se establecerá en función de su sostenibilidad, el mantenimiento de la cohesión territorial y el mayor valor añadido en términos de creación de empleo y generación de riqueza para Andalucía, considerando preferentes frente a otros usos industriales aquellos que se desarrollen en un espacio industrial protegido, así como los necesarios para el desarrollo de los proyectos tractores de la industria de Andalucía. Reglamentariamente se establecerá un procedimiento para la determinación del orden supletorio de prioridad de usos en actividades económicas, que garantizará la audiencia a los usuarios interesados y a las organizaciones que los representen».

Disposición final tercera. *Aprobación del Catálogo de espacios productivos de Andalucía.*

La elaboración del Catálogo de espacios productivos de Andalucía, previsto en la sección 1.^a del capítulo III del título III, tendrá lugar en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente ley, debiéndose acordar el inicio del desarrollo reglamentario previsto en un plazo no superior a tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final cuarta. *Aprobación del Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica en los espacios productivos.*

La elaboración del Inventario técnico de calidad y capacidad eléctrica en los espacios productivos de Andalucía previsto en la sección 1.ª del capítulo IV del título III, tendrá lugar de manera gradual para los diferentes espacios productivos de acuerdo con los resultados de los estudios y análisis técnicos requeridos, debiéndose acordar el inicio del desarrollo reglamentario previsto en un plazo no superior a tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final quinta. *Habilitación y desarrollo.*

1. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de seguridad industrial a regular, mediante orden, las condiciones técnicas y administrativas para la puesta en servicio y posterior funcionamiento de instalaciones de seguridad industrial compartidas por varios establecimientos industriales, de conformidad con lo establecido en la reglamentación de dichas instalaciones.

2. Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a dictar cuantas normas sean precisas para el desarrollo de la presente ley.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los noventa días naturales de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

INICIATIVA LEGISLATIVA**PROYECTO DE LEY****12-25/PL-000005, Proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía**

Informe de la Ponencia designada en el seno de la Comisión de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Sesión de la Comisión de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de noviembre de 2025

Orden de publicación de 20 de noviembre de 2025

A LA COMISIÓN DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

La Ponencia constituida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 116.1 del Reglamento del Parlamento de Andalucía, para la tramitación del Proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, integrada por los diputados don Antonio Saldaña Moreno, del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía, doña Verónica Pérez Fernández, del Grupo Parlamentario Socialista, don Alejandro Hernández Valdés, del Grupo Parlamentario Vox en Andalucía, don José Manuel Gómez Jurado, del Grupo Parlamentario Por Andalucía, y don José Ignacio García Sánchez, del Grupo Parlamentario Mixto-Adelante Andalucía (ausente en esta sesión), ha aprobado, en sesión celebrada el día 18 de noviembre de 2025, el siguiente

INFORME

I. La Ponencia, con el parecer favorable del ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía propone a la Comisión que acepte las enmiendas números 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 28 y 29 formuladas por ese mismo Grupo Parlamentario.

II. La Ponencia, con el parecer favorable de los ponentes del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y del Grupo Parlamentario Socialista propone a la Comisión que acepte las enmiendas números 66, 69, 71, 72, 89 y 105, formuladas por el Grupo Parlamentario Socialista.

III. La Ponencia, con el parecer favorable de los ponentes del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y del Grupo Parlamentario Socialista propone a la Comisión que acepte la enmienda número 32 formulada por el Grupo Parlamentario Mixto-Adelante Andalucía.

IV. La Ponencia, con el parecer favorable de los Grupos Parlamentarios Popular de Andalucía, Socialista y Por Andalucía, propone a la Comisión la aceptación de las enmiendas números 131, 136, 138 y 148, formuladas por el Grupo Parlamentario Por Andalucía.

V. La Ponencia, con el parecer favorable de los ponentes del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía y del Grupo Parlamentario Vox en Andalucía propone a la Comisión que acepte las enmiendas números 256, 258, 264, 265, 269, 273, 274, 275, 277, 278, 279, 286, 287, 289, 298, 313, 334, 340, 344 y 345, formuladas por el Grupo Parlamentario Vox en Andalucía.

VI. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional, en relación con las enmiendas número 1 presentada por el Grupo Parlamentario Popular de Andalucía, número 50 presentada por el Grupo Parlamentario Socialista y 128 presentada por el Grupo Parlamentario Por Andalucía. Esta enmienda transaccional es de adición al apartado I de la exposición de motivos, de un párrafo nuevo, a continuación del actual párrafo segundo, y se acepta por los ponentes de los Grupos Parlamentarios autores de las enmiendas transaccionadas.

VII. La Ponencia propone a la Comisión la aceptación de una enmienda transaccional formulada por el ponente del Grupo Parlamentario Popular de Andalucía, en relación con la enmienda número 22, presentada por este mismo Grupo Parlamentario. Esta enmienda transaccional es de modificación del artículo 72.3.

VIII. La Ponencia no propone a la Comisión la aceptación de las restantes enmiendas presentadas por los Grupos Parlamentarios, distintas de aquellas a las que se ha hecho referencia anteriormente, dejando pendiente para el debate en Comisión la realización de un estudio más detallado de las mismas.

IX. A propuesta de la letrada de la Comisión, con el acuerdo unánime de las ponentes asistentes a la sesión, se propone a la Comisión que el texto del proyecto de ley sea objeto de diversas modificaciones de carácter formal que tienen exclusivamente por objeto su mejora técnica y que no afecten a su sentido, espíritu y finalidad. Tales modificaciones se recogen en el anexo del presente informe.

X. Como anexo se acompaña el texto resultante de incorporar al proyecto de ley las modificaciones que la Ponencia propone a la Comisión en el presente informe.

ANEXO

PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y fines de la ley.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la ley.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

Artículo 4. Definiciones.

Artículo 5. Derecho a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

Artículo 5 bis. Derechos y deberes de la ciudadanía en materia de vivienda.

TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO I. COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 6. Administraciones competentes en materia de vivienda.

Artículo 7. Competencias de la Comunidad Autónoma.

Artículo 8. Competencias de los ayuntamientos.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

CAPÍTULO II. COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Artículo 10. Colaboración público-privada.

Artículo 11. Bolsa de suelo para vivienda asequible.

Artículo 12. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida o asequible.

Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada.

Artículo 14. Comisión Andaluza de Colaboración Público-Privada en Materia de Vivienda.

CAPÍTULO III. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 15. Instrumentos de planificación.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 17. Relación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

Artículo 18. Planes municipales de vivienda y suelo.

Artículo 19. Planes supramunicipales de vivienda y suelo.

CAPÍTULO IV. ÁREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA

Artículo 20. Áreas prioritarias de vivienda.

CAPÍTULO V. COORDINACIÓN DE LAS COMPETENCIAS Y LA POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDA CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Artículo 21. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.

Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.

Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

Artículo 24. Asignación de iniciativas residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos.

TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 25. Calidad de la vivienda.

Artículo 26. Fomento de la calidad.

Artículo 27. Principios rectores de la calidad de las viviendas.

Artículo 28. Responsabilidades y obligaciones.

Artículo 29. Acciones de la Administración autonómica de Andalucía.

Artículo 30. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

Artículo 31. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

Artículo 32. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

TÍTULO III. REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 33. Objeto y finalidad de la rehabilitación.

Artículo 34. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.

Artículo 35. Fomento de la rehabilitación.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

Artículo 36. Actuaciones en materia de rehabilitación.

Artículo 37. Áreas para la regeneración y renovación urbana.

Artículo 38. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

Artículo 39. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas.

TÍTULO IV. MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL BUEN USO Y EQUILIBRIO DEL MERCADO RESIDENCIAL

CAPÍTULO I. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA FUNCIONALIDAD Y EQUILIBRIO DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

Artículo 40. Objeto y finalidad.

Artículo 41. Medidas de fomento del alquiler.

Artículo 42. Medidas frente a ocupaciones ilegales de vivienda.

Artículo 43. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

CAPÍTULO II. COORDINACIÓN, INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE DESAHUCIOS Y LUCHA CONTRA LA OCUPACIÓN ILEGAL

Artículo 44. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.

Artículo 45. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.

Artículo 46. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.

CAPÍTULO III. INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA EN EL MERCADO RESIDENCIAL

Artículo 47. Derechos de la ciudadanía en materia de información sobre vivienda.

Artículo 48. Agentes inmobiliarios especializados del sector residencial de Andalucía.

Artículo 49. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Artículo 50. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.

Artículo 51. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Artículo 52. Garantías y seguros de responsabilidad civil.

CAPÍTULO IV. ADMINISTRADORES DE FINCAS

Artículo 53. Administradores de fincas de uso residencial.

TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCÍA

Artículo 54. Objeto y destino de las viviendas protegidas.

Artículo 55. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas durante el período de protección.

Artículo 56. Duración del régimen de protección.

Artículo 57. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

Artículo 58. Acceso a la vivienda protegida.

Artículo 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

CAPÍTULO II. SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 60. Selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

Artículo 61. Registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.

CAPÍTULO III. PROMOCIÓN Y CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

Artículo 62. Promoción de viviendas protegidas.

Artículo 63. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.

Artículo 64. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

Artículo 65. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

Artículo 66. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios.

Artículo 67. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.

CAPÍTULO IV. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

Artículo 68. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen de cesión de uso.

Artículo 69. Percepción de cantidades a cuenta.

Artículo 70. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.

Artículo 71. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.

Artículo 72. Colaboración notarial y colaboración de la institución registral.

CAPÍTULO V. TRANSMISIÓN, ALQUILER O CESIÓN DE USO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA TRAS LA PRIMERA ADJUDICACIÓN**SECCIÓN 1.^a TRANSMISIÓN, ALQUILER O CESIÓN DE USO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA POR LA PRIMERA PROPIEDAD ADJUDICATARIA O POSTERIORES, EN PROMOCIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE VENTA**

Artículo 73. Requisitos para la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.

Artículo 74. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.

Artículo 75. Otorgamiento de escritura pública de venta o constitución de cualquier derecho real de uso y disfrute, o arrendamiento sobre vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores.

Artículo 76. Alquiler o cesión de uso de viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores.

SECCIÓN 2.^a SEGUNDOS O POSTERIORES CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN PROMOCIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Artículo 78. Ejercicio de la opción de compra en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

SECCIÓN 3.^a OTRAS OPERACIONES JURÍDICAS SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 79. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital.

Artículo 80. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda.

Artículo 81. Adquisición de vivienda protegida por sucesión *mortis causa*.

SECCIÓN 4.^a DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 82. Derechos de tanteo y retracto.

Artículo 83. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

CAPÍTULO VI. DESCALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 84. Descalificación.

TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL PARA LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA**CAPÍTULO I. BIENES QUE INTEGRAN LA INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL PARA LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA**

Artículo 85. Infraestructura residencial para la función social de la vivienda.

CAPÍTULO II. PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Artículo 86. Parque público de vivienda de Andalucía.

Artículo 87. Financiación del parque público de vivienda de Andalucía.

Artículo 88. Principios para la gestión del parque público de vivienda de Andalucía.

Artículo 89. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública.

Artículo 90. Período de protección de las viviendas del parque de titularidad autonómica y municipal.

Artículo 91. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

Artículo 92. Derechos, deberes y prohibiciones de las personas usuarias del parque público de vivienda de Andalucía.

Artículo 93. Desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y a los parques públicos municipales.

Artículo 94. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y a los parques públicos municipales.

CAPÍTULO III. CONSTITUCIÓN DE DERECHOS SOBRE SUELOS

Artículo 95. Derecho de superficie, usufructo o cesión de uso.

CAPÍTULO IV. PARQUE PÚBLICO DE TITULARIDAD AUTONÓMICA

Artículo 96. Inventario del parque público de vivienda de titularidad autonómica.

Artículo 97. Evaluación del parque público de vivienda de titularidad autonómica.

TÍTULO VII. LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

Artículo 98. Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda.

Artículo 99. Inspección autonómica en materia de vivienda.

Artículo 100. Planificación y programación.

Artículo 101. Criterios generales de planificación.

Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES AL RÉGIMEN SANCIONADOR**

Artículo 103. Actuaciones de investigación.

Artículo 104. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras.

Artículo 105. Sujetos responsables.

Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones.

Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables.

Artículo 108. Administraciones competentes.

Artículo 109. Prescripción de las infracciones.

Artículo 110. Prescripción de las sanciones.

Artículo 111. Procedimiento sancionador.

CAPÍTULO II. TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**SECCIÓN 1.ª INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA EN GENERAL**

Artículo 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general.

Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.

SECCIÓN 2.ª INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.

Artículo 115. Presunción de vivienda protegida no habitada.

Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.

Artículo 117. Sanciones accesorias en materia de vivienda protegida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Modelos normalizados de declaraciones responsables.

Disposición adicional segunda. Titularidad del patrimonio autonómico de suelo.

Disposición adicional tercera. Umbrales mínimos de consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida.

Disposición adicional cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria.

Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.

Disposición adicional sexta. Supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional séptima. Acceso al Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.

Disposición transitoria segunda. Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones.

Disposición transitoria tercera. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras

entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

Disposición final tercera. Modificación del anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Disposición final cuarta. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Disposición final quinta. Modificación de normas reglamentarias.

Disposición final sexta. Habilitación reglamentaria.

Disposición final séptima. Puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Disposición final octava. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución española, en su artículo 47, recoge el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en línea con lo establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Carta Social Europea y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. Además, establece que serán los poderes públicos quienes han de promover las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Este derecho se configura como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho a la vivienda se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada, estableciendo el deber de las Administraciones públicas competentes de generar aquellas condiciones necesarias que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares. Si bien es cierto que el derecho a la vivienda está reconocido como un derecho humano en varios convenios internacionales, el marco legislativo y normativo vigente en España y Andalucía establece que este derecho debe ser interpretado y regulado en el contexto de las políticas sociales y económicas. En este sentido, la ley busca integrar el derecho a la vivienda dentro de un enfoque amplio que considere tanto la viabilidad económica como las necesidades sociales.

Además, la presente ley se inspira en los instrumentos internacionales y autonómicos de protección de la infancia y la adolescencia, reconociendo el derecho de todos los niños, niñas y adolescentes a

disfrutar de una vivienda digna, adecuada y segura que contribuya a su bienestar y desarrollo integral, conforme a la Convención sobre los Derechos del Niño de 1989 y a la Ley 4/2021, de 27 de julio, de Infancia y Adolescencia de Andalucía.

Por otra parte, la Constitución española, en su artículo 148.1.3.^a, reconoce a las comunidades autónomas la facultad de asumir competencias en materia de vivienda.

A su vez, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 56.1, configura la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En ejecución del mandato estatutario, se ha ido conformando a lo largo de los años el actual marco normativo en esta materia, comenzando por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que establecía un régimen jurídico completo a la vivienda protegida, así como su desarrollo a través del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Unos años más tarde, en los inicios de la crisis económica e inmobiliaria, se aprueba la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la aspiración de garantizar a los titulares del derecho el cumplimiento de los deberes que para hacerlo efectivo correspondían a las Administraciones públicas andaluzas, ordenando contribuir al cumplimiento del derecho de acceso a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, lo que no ha servido para garantizar el acceso a una vivienda digna ni para contener el alza de los precios de vivienda, o la situación dramática de miles de familias que perdieron su vivienda en ese fatal período.

Así, se impulsaron por diferentes gobiernos diferentes propuestas legislativas, como la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, cuya disposición adicional primera apostaba por la expropiación del uso de la vivienda a los titulares privados, y la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

Otras normas han venido a desarrollar la estructura normativa, como son el Decreto 1/2012, de 10 de enero, que aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y el Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que modifica diversos aspectos de normas precedentes.

Por otra parte, se completa el marco jurídico con la aprobación de los diferentes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma desde 1992 hasta la fecha, en correlación con los planes estatales de vivienda y la financiación correspondiente mediante la firma de convenios para el período de vigencia al que se refiera, de vital importancia para la puesta en práctica de las obligaciones en el ejercicio de las competencias autonómicas y locales.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias para la planificación de la política de vivienda en Andalucía, y con el propósito de imprimir un impulso en el acceso a la vivienda, aprobó el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en

Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que se encuentra en pleno desarrollo y ejecución, como respuesta inmediata a la falta de promoción de vivienda protegida, y para hacer frente a los efectos de la crisis generada por la covid-19.

Por otra parte, se ha aprobado el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024 por Orden de 11 de enero de 2024, cuyo objetivo es, en el marco de las actuaciones del Plan Vive en Andalucía, evitar la desocupación de las viviendas protegidas y garantizar el acceso al alquiler de las mismas por personas que cumplan los requisitos legales para ello, detectando las transmisiones irregulares, en particular a personas jurídicas fuera de los supuestos legalmente permitidos, o su explotación como viviendas turísticas, así como la averiguación de posibles situaciones en las que la vivienda protegida se cede en arrendamiento por un precio superior al permitido.

A nivel estatal, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que ya ha cumplido más de un año desde su entrada en vigor, introdujo como medida la delimitación de zonas tensionadas para la contención de precios. Hasta la fecha ha sido aplicada únicamente por una comunidad autónoma, lo que no ha producido los efectos deseados en los casos en los que se ha aplicado, cayendo el volumen de viviendas puestas a disposición en el mercado de alquiler, así como produciéndose un alto incremento de los precios de renta.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma de Andalucía interpuso el recurso de inconstitucionalidad número 5491-2023, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habiéndose dictado por el Tribunal Constitucional Sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024, que avala la competencia de la Comunidad Autónoma para desarrollar de forma exhaustiva en esta ley de vivienda autonómica toda la materia relativa a la vivienda protegida, en particular criterios más flexibles en cuanto a los requisitos para su calificación y plazo de protección, como ha venido defendiendo esta Comunidad Autónoma desde la aprobación del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, así como las materias relativas al diseño y gestión del propio parque público de viviendas de Andalucía.

Bajo este marco constitucional y del estatuto autonómico, los municipios andaluces, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 y 25 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, asumen una responsabilidad clave en la implementación de políticas de vivienda. Esta norma les confiere atribuciones para planificar, ordenar y ejecutar actuaciones orientadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada. Entre sus funciones destacan la elaboración de planes municipales de vivienda y suelo, la promoción de vivienda protegida, la gestión de programas de rehabilitación y regeneración urbana, así como el control y seguimiento de la ocupación efectiva de las viviendas con protección pública. Estas competencias permiten a los municipios responder a las necesidades específicas de su población y territorio, contribuyendo a la cohesión social y al desarrollo sostenible en el ámbito local.

La presente ley se enmarca en el compromiso de Andalucía con los principios de sostenibilidad, inclusión y calidad de vida establecidos tanto en el Pacto Verde Europeo como en la iniciativa de

la Nueva Bauhaus Europea. Esta última aboga por un modelo de desarrollo urbano y habitacional que integre la sostenibilidad ambiental con la equidad social y la calidad arquitectónica, fomentando soluciones innovadoras que promuevan la eficiencia energética, la circularidad de los recursos y la integración armoniosa en el entorno natural y cultural. En coherencia con estas directrices, la ley impulsa políticas públicas que favorecen la rehabilitación del parque residencial existente, la reducción de las emisiones de carbono asociadas a la construcción y el uso de materiales sostenibles, alineándose con la transición ecológica justa y la creación de comunidades resilientes e inclusivas. Este enfoque refuerza el compromiso de Andalucía con un futuro habitable y sostenible para sus ciudadanos, respetando su rico patrimonio arquitectónico y cultural.

Finalmente, la vivienda, y la garantía del derecho a la misma, se relaciona directamente con ocho de los diecisiete Objetivos de Desarrollo Sostenible. Más concretamente, el Objetivo de Desarrollo Sostenible número once se centra en la vivienda social y asequible. Este objetivo insta a los Estados a «lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles», y establece como meta principal de aquí a 2030 «asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales».

II

Tras la pasada crisis inmobiliaria, y en un escenario de incipiente recuperación iniciado sobre el año 2018, otros hechos recientes acaecidos, en especial la situación económica derivada de la pandemia de covid-19, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la escasez y la elevada inflación de los materiales de construcción y la subida de los tipos de interés, han incidido negativamente en el mercado inmobiliario y en el acceso a la financiación hipotecaria, dificultando las condiciones de acceso a la vivienda, sobre todo entre los colectivos más desfavorecidos y las personas jóvenes que acceden a su primera vivienda.

Las dificultades del contexto socioeconómico, la falta de una política económica en materia de vivienda que garantice la seguridad jurídica de las personas propietarias, especialmente en la regulación del alquiler de residencia habitual, la problemática para financiar la urbanización de nuevos sectores en la ciudad para la puesta en carga de las reservas de vivienda protegida establecidas por ley, el difícil acceso a la financiación de los promotores públicos y privados, y la debilidad económica de la población para hacer frente a los préstamos hipotecarios o las cuotas del alquiler, han generado un desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda a precio asequible y la escasez de la promoción de viviendas protegidas.

Este desequilibrio cuenta a su vez con otros factores, como pueden ser los cambios sociales, las distintas formas de familia y la movilidad en el trabajo, que incrementan la dificultad en el acceso a la primera vivienda, que en ocasiones hace inclinar la balanza hacia opciones de alquiler asequible durante períodos largos hasta adoptar decisiones de compra. Esta situación ha desvelado la debilidad de la oferta de la vivienda en alquiler, que proviene de personas propietarias privadas en un 95 %, en muchos casos no profesionalizadas y totalmente autónomas en sus decisiones, por lo que, ante situaciones de inseguridad o incertidumbre en la aplicación de las normas de arrendamientos urbanos, o

preocupación real ante la posible ocupación de sus viviendas, optan por retirar del mercado del alquiler la escasa oferta disponible.

Por tanto, se considera necesario impulsar un parque público de vivienda en alquiler social que garantice el acceso a la vivienda a las personas con mayor dificultad para alcanzar niveles en consonancia con la media europea, en torno al 9 %, en un plazo estimado de veinte años, todo ello teniendo en cuenta las directrices de la normativa básica estatal y autonómica relativas a las reservas de suelo.

Cabe señalar también el auge de la industria del turismo, en su modalidad más reciente de alojamiento en una vivienda habitual, que ha sido regulado como actividad económica mediante la legislación sectorial oportuna, y que, como tal, debe perseguir el equilibrio entre las actividades que se desarrollan en la sociedad: la residencia, las actividades económicas o terciarias, los equipamientos, etc.

En muchos municipios históricos o rurales, esta actividad turística ha supuesto una oportunidad de desarrollo económico de sus habitantes y una opción de las personas propietarias de viviendas si obtienen mayor seguridad en la gestión. En Andalucía suponen en torno a un 3-4 % del parque de viviendas principales, lo que pone de manifiesto que el problema de la falta de oferta de vivienda en alquiler persiste, independientemente de la vivienda de uso turístico.

Se añade a la problemática expuesta el estado del actual parque inmobiliario, que se encuentra envejecido, y la necesidad de mejorar la calidad constructiva de las viviendas para hacerlas más eficientes energéticamente, más saludables, con más espacio libre y más inclusivas, para que den respuesta a todo tipo de realidades personales y familiares.

El actual marco normativo en materia de vivienda en Andalucía presenta signos de obsolescencia, al no responder de forma adecuada a los profundos cambios sociales, económicos y demográficos experimentados en las últimas décadas, ni a las nuevas dinámicas del mercado inmobiliario. Entre los principales factores que justifican su revisión, destacan el desajuste con la realidad socioeconómica actual, marcada por nuevas formas de convivencia, precariedad laboral y envejecimiento poblacional; la insuficiencia para abordar de manera efectiva la crisis de acceso a una vivienda asequible; la falta de respuesta ante nuevos modelos de alquiler, vivienda colaborativa y retos de sostenibilidad, y la necesidad de incorporar de forma transversal la perspectiva de género y diversidad. A ello se añade la dispersión y desactualización de la normativa vigente, que dificulta su comprensión y aplicación. Por todo ello, se hace necesaria una actualización integral del marco legal para garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible a toda la ciudadanía.

A todo esto se suma la dispersión y la desactualización normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, con varias leyes vigentes sobre la materia, decretos y normativas a diferentes niveles, lo que dificulta su comprensión y aplicación, tanto para los ciudadanos como para los profesionales del sector.

Asimismo, dicha legislación se muestra obsoleta para dar respuesta a los retos actuales, entre los que se cuentan la necesidad de aplicar los principios de sostenibilidad a la política de vivienda, social, económica y medioambiental, materias en las que la legislación comunitaria, estatal y autonómica ha avanzado, incorporando los objetivos de la lucha contra el cambio climático y de una sociedad más cohesionada, inclusiva y acorde al uso de las nuevas tecnologías, por lo que se considera oportuna

una nueva ley, a partir de la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda, que aborde los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022:

a) Impulso del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, especialmente de las personas jóvenes que necesitan acceder a su primera vivienda. Se hace necesario regular acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas y las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social.

b) Actualizar la regulación de la vivienda protegida en Andalucía, promover la construcción de inmuebles a precio asequible, fijar criterios de calidad y simplificar la regulación existente para eliminar la dispersión normativa, que provoca inseguridad jurídica.

c) Establecimiento de los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la utilización de las energías renovables en el sector residencial en Andalucía. En aras de la sostenibilidad, es preciso avanzar en línea con la «ola de renovación» que recorre Europa, soportada en los Fondos Next Generation, en la reducción de las emisiones del sector residencial, así como en promover el óptimo aprovechamiento de un recurso abundante en Andalucía, como es el sol, para la producción de energía eléctrica mediante la instalación de placas fotovoltaicas, destinadas al autoconsumo individual o colectivo de los edificios residenciales, con la finalidad de fomentar el ahorro y la eficiencia energética en nuestra Comunidad Autónoma.

d) Protección a las personas propietarias frente a las ocupaciones ilegales de viviendas.

e) Facilitar el derecho de las personas propietarias privadas a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler.

f) Promoción de viviendas para la constitución del parque público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas Administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda.

g) Impulso para la aprobación de los planes municipales de vivienda, como instrumento que diagnostique y determine las necesidades de cada municipio atendiendo a su diversidad, y que establezca la programación de las actuaciones que se deban programar en la localidad según su realidad y la demanda de la población.

h) Activación de la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas. Para avanzar en el objetivo de ciudades más humanas, se precisa tanto de la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como del impulso de la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada, con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

i) Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda.

j) Impulso de la colaboración público-privada para garantizar una oferta de vivienda adecuada. Se pretende, igualmente, fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por todo ello se ha redactado una ley que pretende abordar la problemática de acceso a la vivienda desde distintas perspectivas. Para ello, pretende realizar una propuesta equilibrada y no simplista que facilite el acceso a la vivienda, que facilite a las personas su proyecto de vida, removiendo los obstáculos que a día de hoy existen para ello, sobre todo la escasez de la oferta, ya sea favoreciendo el acceso en propiedad para aquellos colectivos con dificultades de acceso, como las personas jóvenes, para la adquisición de su primera vivienda y facilitar su emancipación, y familias con menos recursos, fomentando el alquiler a precio asequible, poniendo a disposición terrenos dotacionales para alojamientos u otras modalidades de vivienda de alquiler y potenciando el parque público con una gestión más realista en la que se contemplen fórmulas de colaboración público-privada, y reinversión y actualización del parque público. Se persigue la promoción de vivienda de más calidad constructiva y arquitectónica, más asequible en precio, adaptada a las nuevas formas de vida de los jóvenes y las familias, conectadas en la ciudad a los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de movilidad necesarias y suficientemente flexible para que pueda ser eficaz en las distintas realidades urbanas de Andalucía, garantizando el crecimiento ordenado y equilibrado de los grandes núcleos urbanos, así como la pervivencia de los municipios rurales. Su ámbito es toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

Con la presente ley se pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, actualmente disperso, complejo y obsoleto, para dar solución y respuesta a los problemas de acceso a la vivienda, siendo su ámbito de aplicación toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

Finalmente, durante el trámite de audiencia y exposición pública del anteproyecto de ley, ante la situación de dificultad de acceder a una vivienda en venta o alquiler, y muy especialmente en determinadas zonas de Andalucía, se ha considerado necesario adoptar un paquete de medidas, con carácter urgente, de impulso para garantizar el acceso a una vivienda y anticipar las medidas que inicialmente planteaba el anteproyecto, así como otras que tengan como consecuencia la construcción inmediata de un mayor número de viviendas protegidas a disposición de los andaluces, y muy especialmente de los jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables, que aspiran todos ellos a crear un hogar en Andalucía, así como proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente, lo cual ha dado lugar a la aprobación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, número 41, de 3 de marzo de 2025.

La presente ley se adecúa a los principios de buena regulación, en concreto a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 6 bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía. En particular,

responde al principio de necesidad, dado que aborda una problemática estructural y creciente que afecta al ejercicio efectivo del derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible en Andalucía. Desde una perspectiva de eficacia, la ley articula un conjunto de medidas coherentes y orientadas a resultados para alcanzar los fines propuestos. El principio de proporcionalidad se observa al limitar la regulación a lo estrictamente imprescindible, sin imponer cargas innecesarias o restrictivas a los destinatarios, implementando en muchos de sus trámites la declaración responsable y descartando alternativas menos eficaces. En cuanto a la seguridad jurídica, como se ha expuesto anteriormente, esta ley apuesta por ofrecer un marco normativo claro, sistemático y coherente, que unifica y actualiza la legislación vigente, facilitando su interpretación y aplicación. Se garantiza también el principio de transparencia mediante los procedimientos de consulta pública y participación de los principales agentes implicados en su elaboración. Y para ello se ha identificado claramente el propósito de la norma y durante el procedimiento de elaboración se ha permitido el acceso sencillo, universal y actualizado a los documentos propios del proceso de elaboración en los términos establecidos en los artículos 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, posibilitando que los potenciales destinatarios de la norma tengan una participación activa a través de los trámites de consulta pública previa, de audiencia e información pública. Finalmente, el principio de eficiencia queda reflejado en la apuesta por mecanismos que optimizan los recursos públicos, simplifican trámites administrativos y promueven la colaboración público-privada, con el objetivo de maximizar el impacto social de las políticas públicas en materia de vivienda.

En la redacción del presente texto se ha tenido en cuenta lo establecido en los artículos 5 y 50 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género de Andalucía, de forma que se ha procurado incorporar la perspectiva de la igualdad de género en la elaboración, ejecución y seguimiento de la ley, considerando sistemáticamente las prioridades y necesidades propias de las mujeres y de los hombres, sus diferentes necesidades y situaciones, con el objetivo de eliminar posibles desigualdades y fomentar la igualdad.

La presente ley ha sido objeto de diálogo y debate en la Mesa de Diálogo Social en materia de vivienda, en cumplimiento de las «medidas sociales y económicas para el impulso de Andalucía» recogidas en el Pacto Social y Económico por el Impulso de Andalucía suscrito el 13 de marzo de 2023.

III

La presente ley se estructura en un título preliminar y ocho títulos. Contiene 117 artículos, siete disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales.

El título preliminar regula el objeto y ámbito de aplicación de la ley, establece el marco normativo en la materia de acuerdo con los estándares de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Asimismo, recoge los principios rectores de la política de vivienda definiendo el contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y

promoviendo las medidas necesarias para tal fin, y contiene además un artículo de definiciones para un mejor entendimiento de las determinaciones contenidas en la ley.

La presente ley actualiza el concepto de vivienda protegida, otorgándole mayor flexibilidad, y además se le da más dinamismo a su tramitación y gestión. Además, se redefine el concepto de alojamiento dotacional protegido, ampliando sus destinatarios a los colectivos prioritarios con especiales dificultades de acceso a la vivienda y se definen nuevas figuras del uso residencial comunitario dándole la necesaria cobertura legal.

El título I, «Competencias y planificación», se desarrolla en cinco capítulos:

El capítulo I, denominado «Competencias de las Administraciones públicas en materia de vivienda», clarifica, coordina y ordena el papel de las distintas Administraciones, confiriendo a la política de vivienda un carácter multinivel necesario, dotando a cada Administración de las herramientas para ello y contando de manera especial con la necesaria colaboración público-privada. Para ello, la ley define las Administraciones competentes en materia de vivienda, desarrolla las competencias autonómicas y se atribuyen nuevas competencias a los ayuntamientos en aras del principio de autonomía.

Como novedad, se atribuye potestad sancionadora a los ayuntamientos en materia de calificación de vivienda protegida, con la finalidad de otorgar una herramienta eficaz para controlar cualquier posible incumplimiento que pueda producirse en dicho procedimiento del que ya eran titulares competenciales, y en materia de uso residencial no autorizado, control de la calidad de la vivienda y sobreocupación, por entender que es crucial en este tipo de infracciones la cercanía del ayuntamiento y de la policía local, para controlar la proliferación de viviendas en las que se generen situaciones de hacinamiento, insalubridad y precariedad.

En el capítulo II se aborda la colaboración público-privada, en tanto que la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con los agentes privados relacionados con la materia de vivienda, impulsando medidas de fomento para las iniciativas privadas, que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible para facilitar el acceso a la vivienda a toda la sociedad y, especialmente, a los colectivos que pudiera establecerse por una especial necesidad.

En el capítulo III se aborda la planificación en materia de vivienda, se definen los distintos instrumentos de planificación, además del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y los Planes municipales de vivienda y suelo, y se introduce la figura de los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo para coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados.

El capítulo IV introduce como novedad las áreas prioritarias de vivienda, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, en función de la alta demanda o problemática de vivienda en el ámbito y los criterios que se aprueben por la Consejería. La aprobación de estas áreas prioritarias de vivienda supondrá la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión que hayan de aprobarse en dichos ámbitos.

Por último, el capítulo V aborda la coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico. Se pone especial énfasis en la provisión de la

materia prima para lograr la vivienda asequible, que es el suelo, todo ello en el marco de ciudades sostenibles y más humanas, mediante una mejor coordinación entre la ordenación territorial y urbanística y la política en materia de vivienda. Se ponen en correlación las herramientas de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para el desarrollo de suelo, así como las figuras disponibles para la transformación de la ciudad consolidada, tales como las áreas de gestión integrada para promover la disponibilidad de suelo asequible, y sostenible para la producción de viviendas. Se busca promover una infraestructura residencial de carácter público, de viviendas o alojamientos en alquiler, y que ofrezca vivienda a precio asequible a los colectivos prioritarios, tales como las personas jóvenes. Se trata de equipamientos residenciales en alquiler, gestionados directamente o en colaboración público-privada, siempre que la Administración establezca los requisitos. También se regulan en este capítulo las condiciones para asignar proyectos de iniciativas residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos de la Junta de Andalucía.

El título II, «Calidad de las viviendas», define las bases para alcanzar unos objetivos de calidad mínima a las que debe ir tendiendo el futuro del sector de la construcción de uso residencial que tiene unas exigencias específicas adicionales a la calidad constructiva que se exige a cualquier construcción por la normativa vigente en materia de edificación, en coordinación con los objetivos y principios propuestos por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que deben ser objeto de desarrollo reglamentario posterior y sometidos a continua revisión y actualización. Las directivas europeas sobre eficiencia energética y reducción de la huella de carbono apuntan el camino, y Andalucía avanza en la dirección del consumo casi nulo de los edificios, de la producción de la energía necesaria de fuentes limpias y renovables, así como avanza en usos responsables de los edificios residenciales, mediante la implementación de la innovación en todo el proceso, desde la concepción y el diseño de la vivienda para dar respuesta a las nuevas formas de vida, adaptación a nuestro territorio y clima, industrialización para buscar más asequibilidad, sostenibilidad en todo el proceso de vida de las viviendas, mediante la circularidad en los proyectos y obras, buscando la menor huella de carbono, el uso de materiales naturales y de proximidad, y estableciendo mecanismos de compensación medioambiental del proceso constructivo, la compensación de la huella ecológica y el consumo responsable de los recursos hídricos, haciendo uso de criterios bioclimáticos a lo largo de la vida útil de los edificios. Se incide, además, en la mejora en los procedimientos de control de calidad de las obras y de todo el proceso hasta que la vivienda llega a la persona usuaria. Se persigue la inclusividad de las personas. Finalmente, se impulsa la implementación de terrazas y espacios libres en las viviendas, y en los espacios comunes de los edificios, potenciando los usos de estos adecuados a las necesidades de sus habitantes, uso deportivo, multiusos, servicios domésticos, *coworking*, etc.

El título III, «Rehabilitación», persigue adecuar las viviendas existentes, los edificios y la ciudad a los estándares de calidad de los edificios de nueva planta actuales y a las necesidades de sus usuarios. Para ello, esta ley ha puesto el foco en la renovación del parque inmobiliario envejecido, que necesita de actuaciones integrales y urgentes de rehabilitación y regeneración urbana, a lo que se suma la escasez de suelo en la ciudad, todo ello bajo los principios de sostenibilidad social –incluyendo a todas las personas–, económica y medioambiental, garantizando la pervivencia del legado histórico y el equilibrio

de usos residenciales, turísticos y económicos de las ciudades consolidadas. Se han establecido los principios rectores y las acciones de la Administración en materia de rehabilitación y para la eliminación del chabolismo y la infravivienda. Se incluye la posibilidad de delimitación de áreas para la regeneración y renovación urbana, a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social, en colaboración y coordinación con los ayuntamientos.

En el título IV, «Medidas para garantizar el buen uso y equilibrio del mercado residencial», se han recogido diversas medidas para paliar los efectos de las graves situaciones que actualmente afectan de manera especialmente sensible al sector residencial a lo largo de cuatro capítulos.

El capítulo I, sobre medidas para el fomento de la funcionalidad y equilibrio del mercado residencial, define una serie de actuaciones, instrumentos e incentivos para incrementar la puesta en uso de viviendas en alquiler; se establecen medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda, y medidas tendentes a la eliminación de la sobreocupación.

En el capítulo II, «Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal», se establece un sistema andaluz de coordinación en varios niveles, y además se organiza un sistema coherente de información y de cercanía a la población. Así, se crea la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal con el objeto de establecer las directrices para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social; el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal, integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento necesario en esas materias a la población, dejando a la potestad de los ayuntamientos que puedan poner en funcionamiento las unidades municipales de asesoramiento en materia de desahucios para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio y a las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados.

Los capítulos III, «Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial», y IV, «Administradores de fincas», destinados a regular a los agentes que intervienen en las transacciones del mercado inmobiliario residencial, persiguen dotar de transparencia y garantía a dicho sector y otorgar seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario. Con tal finalidad, la ley contempla medidas tales como el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, de carácter voluntario, como distintivo de calidad que permitirá acreditar a los profesionales inscritos su especialización en el sector inmobiliario residencial para que los ciudadanos, compradores o posibles arrendatarios de una vivienda puedan tener una mayor seguridad y confianza en los agentes de la propiedad inmobiliaria adheridos a dicho registro, sin imponer barreras ni restringir la libre competencia.

El título V, «Vivienda protegida», establece el régimen de la vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se desarrolla en seis capítulos. Se ha redactado este título buscando una fácil comprensión del mismo por la ciudadanía. Se han simplificado procedimientos de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo

como regla general la declaración responsable en el 90 % de los trámites a realizar, pasando de un modelo de desconfianza en el promotor y la ciudadanía a un modelo de confianza en los agentes participantes, si bien sometidos a ulterior control del cumplimiento de la ley. Asimismo, se refuerza el marco de las viviendas protegidas para personas con discapacidad, de conformidad con la Estrategia Estatal para un Nuevo Modelo de Cuidados en la Comunidad. Un proceso de desinstitucionalización (2020-2030), que apuesta por un nuevo enfoque para los recursos residenciales para personas con necesidad de apoyos, y de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, que promueve el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente y participar plenamente en todos los ámbitos sociales a través de la adopción de medidas de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

El capítulo I, «Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía», regula y actualiza el concepto de vivienda protegida, se le da mayor flexibilidad y, además, se proporciona más dinamismo a su tramitación y gestión, y se responde a las nuevas necesidades habitacionales con el residencial comunitario. Se liberalizan los plazos, adaptándose en cada momento temporal a las necesidades reales, lo que ha sido ratificado por la sentencia antes citada del Tribunal Constitucional. Otra novedad es que se aclara que este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales, donde la calificación es permanente. Asimismo, se elimina el período previo de diez años de prohibición absoluta de disponer. La filosofía es que lo realmente importante es que la vivienda sea habitada por un destinatario que realmente la necesite, que cumpla los requisitos y que acceda a la misma con un precio fijado legalmente. Para que tanto la ciudadanía como los agentes implicados tengan toda la información a su alcance, se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios.

El capítulo II, «Selección de adjudicatarios de vivienda protegida», introduce como novedad que la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se podrá realizar mediante listado obtenido del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Se mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas protegidas, para la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas en determinados supuestos y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas, si bien se gestionará por cada municipio por ser asunto de su competencia.

El capítulo III, «Promoción y calificación de viviendas y alojamientos protegidos», simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras y la calificación definitiva en la declaración responsable de ocupación. Asimismo, se refuerzan las obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida con la finalidad de dotar de mayor seguridad y transparencia al procedimiento de adjudicación.

El capítulo IV, «Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos», procura dotar de eficacia a los procedimientos de adjudicación y suscripción de los contratos con los destinatarios finales. Igualmente, se refuerza la colaboración de las notarías y registros con la Administración y se facilita su labor, aclarándose de forma precisa las advertencias que han de constar en las escrituras respecto de las obligaciones de los titulares de vivienda protegida. De otra parte, se regulan expresamente en un solo artículo los derechos y obligaciones de los titulares de viviendas protegidas.

En el capítulo V, «Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación», se desarrollan los requisitos y procedimientos con el objeto de facilitar la comprensión de la normativa y simplificar los trámites al administrado. Para ello, se divide el capítulo en cuatro secciones. En la sección primera se desarrollan los supuestos de operaciones jurídicas que se produzcan tras la primera propiedad adjudicataria o posteriores en promociones de vivienda protegida en régimen de venta; en la sección segunda se regulan las que se produzcan en segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler; en la sección tercera se regulan otras operaciones jurídicas sobre las viviendas protegidas, entre ellas las operaciones societarias, las transmisiones forzosas y las sucesiones hereditarias, y, finalmente, en la sección cuarta se regula el derecho de tanteo y retracto, que, a diferencia de la legislación anterior, queda reducido a los supuestos de transmisiones de vivienda protegida por sus adjudicatarios y sucesivos titulares.

Se refuerzan las obligaciones de publicidad, dando mayor seguridad y transparencia al tráfico jurídico. Todo ello con la finalidad de atajar desde el inicio muchísimas operaciones con sobreprecio que se detectan actualmente en portales webs. Igualmente, se refuerza la colaboración de las notarías y registros en los términos mencionados anteriormente.

El capítulo VI, «Descalificación de la vivienda protegida», mantiene el régimen de descalificación de la normativa anterior, remitiéndose a lo que se disponga en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

El título VI desarrolla la infraestructura residencial para la función social de la vivienda, que está constituida por el conjunto de las viviendas y alojamientos cedidos en alquiler, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a satisfacer el derecho a la vivienda para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes y colectivos con necesidades especiales. Se compone de las viviendas protegidas del parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, y aquellas que hayan sido adquiridas con la finalidad de ofrecerlas en alquiler a precio asequible. Igualmente, se compone de las viviendas dotacionales que hayan sido promovidas por promotores privados sobre suelos públicos en régimen de concesión de derecho de superficie. Se fomenta la colaboración público-privada, incluyendo a las organizaciones del tercer sector, para seguir promoviendo parque de viviendas en alquiler a precio asequible, así como fórmulas de colaboración en la gestión para colectivos específicos atendidos por el tercer sector o que tengan los mismos fines. De otra parte, se aclaran los conceptos y se concreta que el parque público de viviendas de Andalucía está destinado a dar solución habitacional adecuada para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes y colectivos con necesidades especiales. Se regulan los derechos y obligaciones de

las personas usuarias del parque público, con especial énfasis en la obligación de conservar y mantener la vivienda en las condiciones adecuadas de uso, seguridad y salubridad, con posibilidad de desahucio en caso de incumplimiento de las obligaciones.

El título VII, «La función inspectora de la Administración sobre vivienda», define el ejercicio de esta potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo. Se mantiene la necesidad de planificación en materia de inspección, así como la estructura actual del Cuerpo de Inspección con la introducción del Cuerpo de Subinspección, sin perjuicio de darle relevancia a la colaboración de la Administración local.

El título VIII, «Régimen sancionador en materia de vivienda», analiza y tipifica las infracciones y sanciones en materia de vivienda en general y en materia de vivienda protegida. Se desarrolla en dos capítulos.

En el capítulo I, «Disposiciones comunes al régimen sancionador», regula las actuaciones de investigación, dotando de especial relevancia a las obligaciones de información y de colaboración, así como estableciendo distintas disposiciones de carácter general.

En el capítulo II, «Tipificación de las infracciones y sanciones», se han tipificado infracciones nuevas acordes con las nuevas obligaciones establecidas en el articulado, en base a la experiencia que se ha desarrollado en el ámbito de la inspección en materia de vivienda. Se ha de tener en cuenta que cobra especial relevancia en esta ley la actividad de comprobación y la actividad sancionadora al haberse simplificado numerosos trámites mediante el instrumento de la declaración responsable, lo cual exige reforzar este ámbito. Destacable es la novedad que se incorpora al dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los ayuntamientos. Finalmente, manteniendo un número equivalente de infracciones al de la legislación derogada, se han adecuado las cuantías sancionadoras a la gravedad de los hechos previstos en la tipificación establecida, regraduando algunas infracciones de muy graves a graves en comparación con la legislación anterior, entendiendo que se encontraban excesivamente gravadas.

En las disposiciones adicionales se regulan diversas cuestiones.

La disposición adicional primera incorpora la previsión de aprobación de modelos normalizados de las declaraciones responsables que se establecen en determinados procedimientos.

Se incluye una disposición adicional segunda en donde se regula la atribución de la titularidad del patrimonio autonómico de suelo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), para clarificar el marco jurídico aplicable, evitando duplicidades competenciales y facilitando una gestión unificada, ágil y eficiente del patrimonio público de suelo en el ámbito autonómico.

Mediante la disposición adicional tercera se definen los consumos que han de servir de base o fundamento para considerar como deshabitada una vivienda protegida.

La disposición adicional cuarta establece el marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria, entendiendo que las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio.

La disposición adicional quinta, relativa al tratamiento de los datos personales derivados de lo dispuesto en esta ley, regula que se adecuarán a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección

de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y demás normativa reguladora de la protección de datos personales, y que establece el marco general de garantías exigidas por la doctrina constitucional.

Se introduce una disposición adicional sexta, que regula la supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Finalmente, se introduce una disposición adicional séptima, por la que se regula el sistema de ingreso al Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

La ley contiene tres disposiciones transitorias. En la primera se prevé el régimen transitorio de las viviendas protegidas que, a la entrada en vigor de la presente ley, estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública. En la segunda se determina que las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que, a la entrada en vigor de esta ley, hubieren solicitado y obtenido licencia de obras quedan excluidas de la aplicación de las disposiciones de la misma en materia de calidad. En la disposición transitoria tercera se regula la transición al nuevo modelo de gestión municipal de los registros de demandantes de vivienda protegida.

Atendiendo al objetivo de simplificación normativa, la disposición derogatoria indica qué normativa queda derogada a la entrada en vigor de la presente ley.

Por último, se desarrollan ocho disposiciones finales.

Con el fin de reforzar la coherencia del marco normativo autonómico en materia de vivienda y suelo, esta ley introduce modificaciones puntuales en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en su Reglamento General de desarrollo a través de la disposición final cuarta. La legislación urbanística ya contempla instrumentos que favorecen la ampliación del suelo urbanizado de uso residencial y fomenta la colaboración público-privada en actuaciones de urbanización, regeneración y rehabilitación, por lo que resulta un vehículo idóneo para avanzar en los objetivos de esta nueva norma. En particular, se adapta el artículo 61.5 de la Ley 7/2021 y su correlativo reglamentario (artículo 83) a las últimas modificaciones de la legislación básica estatal, incorporando criterios para la aplicación flexible de la reserva de vivienda protegida en determinadas circunstancias justificadas. También se establece la vinculación entre los planes municipales de vivienda y los instrumentos de ordenación urbanística para definir de forma más precisa la cuantificación de la demanda y las reservas necesarias. Además, se refuerza el compromiso público con la vivienda protegida mediante la obligación de destinar al menos el 25 % de los recursos de los patrimonios públicos de suelo a su adquisición o construcción. Estas modificaciones permiten una mayor adaptación a la realidad territorial y social de los municipios, evitando reservas innecesarias en contextos sin demanda acreditada o con precios de vivienda libre similares a los de la protegida. Todo ello se realiza en cumplimiento del punto 13 del Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, que exige ajustar la regulación autonómica sobre reservas de vivienda protegida a la legislación estatal, reservando las exenciones a instrumentos de ordenación de ámbito regional o subregional y garantizando su adecuada justificación y distribución territorial conforme al principio de cohesión social.

Se incluye una disposición final segunda como consecuencia de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, por la que se modifica la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban

medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, donde se eliminan las referencias a las fianzas de arrendamiento.

La disposición final tercera modifica algunos preceptos esenciales del Reglamento de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con el fin de adaptarlos al contenido de la presente ley, todo ello sin perjuicio de un posterior desarrollo reglamentario completo de la misma.

En la disposición final quinta se señala que las determinaciones previstas en las normas reglamentarias modificadas por esta ley podrán ser objeto de futuras modificaciones mediante normas del rango reglamentario correspondiente.

En la disposición final sexta se regula la habilitación reglamentaria para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

La disposición final séptima regula la puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Finalmente, la disposición final octava establece la entrada en vigor de la presente ley.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y fines de la ley.

1. La presente ley tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para favorecer el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y de capacidad funcional de las personas físicas con vecindad administrativa en dicha comunidad, al amparo de lo previsto en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía, y en el marco de las condiciones básicas determinadas por la legislación estatal y por la presente ley, de acuerdo con los principios de igualdad y no discriminación y con los Objetivos de Desarrollo Sostenible recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley tiene por finalidad:

a) Definir las políticas de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas al alquiler, la rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar el acceso a la vivienda a todas las personas que tengan dificultades de acceso en función de sus ingresos, situación o circunstancias de vulnerabilidad.

b) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y asignar competencias a las Administraciones en esta materia.

c) Establecer los principios básicos de calidad y accesibilidad de las viviendas y de las medidas para garantizar su habitabilidad, funcionalidad, buen uso, conservación y rehabilitación.

d) Establecer medidas para asegurar la protección de las personas titulares y usuarias de vivienda, frente a situaciones que puedan comprometer el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada.

e) Definir, con referencia a la materia objeto de la presente ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transmisión y administración de viviendas.

f) Establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas y regular su acceso y demás actuaciones susceptibles de protección.

g) Establecer medidas de fomento, actuaciones e instrumentos para mejorar e incrementar el parque de viviendas.

h) Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.

i) Tipificar las infracciones y sanciones en materia de vivienda en general y en materia de vivienda protegida en concordancia con las competencias y obligaciones establecidas.

3. La Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación de la ley.*

1. La presente ley se aplica a toda edificación situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo destino, total o parcial, sea de uso residencial. Será de aplicación tanto a las viviendas ya existentes como a las de nueva construcción o provenientes de actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma, con independencia de su carácter libre o protegido, o de su promoción pública o privada.

2. Se incluyen en el ámbito de aplicación de la presente ley, con las especificidades que les son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a necesidades habitacionales transitorias, sean calificados por la normativa autonómica.

3. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 3. *Principios rectores de la política de vivienda.*

Las políticas de vivienda de las Administraciones públicas de Andalucía se sujetarán a los siguientes principios:

a) La colaboración y coordinación entre todos los poderes públicos, en especial las Administraciones con competencias en materia de vivienda, organismos y entidades dependientes de ellos, a fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a facilitar el acceso a una vivienda que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a aquellos

colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley, corrigiendo los desequilibrios territoriales.

b) Establecer y proteger los derechos y obligaciones de las personas propietarias, adquirentes y arrendatarias de viviendas, con especial énfasis en el deber de mantener las condiciones de calidad de las mismas y el correcto régimen de habitación o uso.

c) Impulsar políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta a disposición de viviendas en el mercado del alquiler.

d) Promover e impulsar la construcción de viviendas cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa de accesibilidad universal, calidad, sostenibilidad y eficiencia energética y conectividad, impulsando la descarbonización de la vivienda y el autoconsumo energético en el sector residencial de Andalucía, y promover el mantenimiento, rehabilitación, conservación y regeneración del parque residencial existente, de acuerdo con la normativa urbanística y del patrimonio histórico, en cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Todo ello con la finalidad de conseguir la consolidación de ciudades y entornos amables y sostenibles, seguros, inclusivos, conectados, inteligentes, accesibles y resilientes, eliminando las situaciones de infravivienda.

e) Promover una oferta significativa y estable de viviendas para los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre, integrada en un tejido residencial que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida familiar. A tal fin se impulsará la colaboración público-privada con el sector y la consolidación de una infraestructura residencial en Andalucía que integre tanto las viviendas de titularidad de las distintas Administraciones públicas como las de titularidad privada que hayan sido objeto de alguna ayuda en el marco de los programas que resulten de los planes de vivienda.

f) Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente, para evitar situaciones de riesgo de exclusión social y erradicar los asentamientos chabolistas, mediante la inclusión en los planes de vivienda de programas para desarrollar por los promotores públicos que faciliten la integración social de estas familias, respetando y ajustándose al principio de igualdad de género.

g) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores, agentes y colectivos que intervienen en la misma.

h) Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda, con todas las garantías de control e inspección.

i) Garantizar el efectivo cumplimiento de la normativa en materia de vivienda aplicable en nuestra Comunidad mediante la planificación y el ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora.

j) Impulsar la investigación y la innovación en materia de vivienda, procurando la sostenibilidad ambiental y energética, fomentando el empleo de energías renovables y la economía circular.

k) Establecer los mecanismos de acceso a la información sobre las necesidades de vivienda en Andalucía, y muy especialmente de viviendas protegidas, así como los mecanismos de información sobre la disponibilidad de vivienda en la Comunidad Autónoma.

l) Promover la industrialización del sector de la edificación residencial basada en la construcción sostenible y llevando a cabo una transición ecológica y digital del sistema productivo actual, fomentando la investigación, la innovación, el desarrollo y fabricación de nuevos materiales para construcción, así como nuevas técnicas de trabajo que incrementen la productividad y la seguridad y salud en el trabajo.

Artículo 4. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en la presente ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, se establecen los siguientes conceptos y definiciones:

a) Vivienda: edificio o parte de un edificio destinado a uso residencial que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad exigidas legalmente y que responde a las condiciones mínimas para atender a las necesidades de residencia de una persona, unidad familiar o de convivencia.

b) Vivienda protegida: se considera vivienda protegida aquella cuyo régimen está constituido por el conjunto de limitaciones y requisitos que han de cumplirse mientras persista su protección, y que así se califiquen por el ayuntamiento de conformidad con lo establecido en la presente ley, las normas que la desarrollen y los programas concretos que se aprueben, conforme a:

- 1.º Su destino a uso residencial habitual y permanente.
- 2.º Precio limitado para la venta y para el alquiler o cesión del uso.
- 3.º Sujetos destinatarios de las mismas.
- 4.º Cumplimiento de condiciones específicas de calidad y diseño, según normativa de aplicación, en su caso.

La protección de la vivienda se extiende a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa, siendo considerados como anejos de la vivienda protegida.

c) Alojamiento protegido: vivienda comunitaria destinada a colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda bajo el régimen de alquiler o cesión de uso, que están integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones, calificados de conformidad con la normativa autonómica.

d) Vivienda o alojamiento dotacional: vivienda o alojamiento protegido construido en suelo dotacional público, destinado exclusivamente al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de uso temporal y de carácter rotatorio, cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

e) Vivienda concertada: vivienda de titularidad privada objeto de medidas de fomento, ayudas o beneficios que se establezcan en la normativa correspondiente por la Junta de Andalucía u otras Administraciones, para incentivar su adquisición o rehabilitación con el objeto de vincularlas a destino de residencia habitual propia o a su puesta a disposición en alquiler u otro régimen de tenencia temporal para personas que no pueden acceder al mercado libre de viviendas, para su destino a vivienda principal o habitual.

f) Vivienda asequible: se considerará que una vivienda es asequible cuando los costes para su compra o alquiler suponen menos del 30 % de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia cuyos ingresos máximos no superen siete veces el IPREM.

g) Vivienda principal: vivienda que se utiliza como residencia habitual y permanente donde la persona, unidad familiar o de convivencia fija su vecindad administrativa a los efectos de disfrutar de los servicios de interés público y social.

h) Vivienda secundaria: vivienda de la que se hace uso residencial por temporadas o por estancias cortas de tiempo.

i) Unidad habitacional: espacio de un inmueble destinado al uso exclusivamente residencial privativo, que puede coincidir con una vivienda completa si no está previsto como edificación de uso colectivo o con la parte destinada únicamente a espacio residencial dentro de un inmueble con servicios colectivos.

j) Uso residencial comunitario: tipología dentro del uso residencial, que se destina a la residencia de personas que desean la convivencia en comunidad en un espacio común preparado para cubrir sus necesidades.

Dentro de esta tipología se incluyen las siguientes modalidades:

Cohousing: modalidad residencial compuesta por unidades habitacionales que constituyen una vivienda completa, que incluye dormitorio o dormitorios, baño, cocina y sala de estar, con la superficie mínima que se determine reglamentariamente, y contando con servicios y estancias comunes. Está caracterizada por la propiedad colectiva del inmueble y por la autogestión.

Coliving: modalidad residencial compuesta por unidades habitacionales privativas que no constituyen viviendas completas, con la superficie mínima que se determine reglamentariamente, destinadas a la residencia temporal, así como por servicios y estancias comunes. Se caracteriza por su gestión por operador único de carácter profesional o empresarial.

Flexliving: modalidad residencial compuesta por unidades habitacionales privativas que pueden o no constituir viviendas completas, con la superficie mínima que se determine reglamentariamente, destinadas a la residencia temporal, así como por servicios y estancias comunes. Se caracteriza por su gestión por operador único de carácter profesional o empresarial.

k) Colaboración público-privada: modelos de colaboración con la iniciativa privada para facilitar el acceso a la vivienda destinada al alquiler, mediante convenios para la construcción, incentivos al promotor, modelos concesionales (sobre suelos patrimoniales o incluso demaniales, de uso residencial, dotacional o, en su caso, terciario) o derecho de superficie, que supone la reversión a favor de las Administraciones públicas de las viviendas edificadas transcurrido el período de la concesión o del derecho de superficie concedido.

Igualmente cabe la colaboración público-privada para la promoción de vivienda en venta, mediante el ofrecimiento de suelo público, estableciendo determinados requisitos de acceso y precios u otras fórmulas que vengan a fomentar el fin último de poner en el mercado viviendas protegidas o asequibles.

l) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda: son aquellas personas que, por motivos sociales, económicos o por tener una discapacidad, necesiten la adopción de medidas positivas por parte de la Administración pública para garantizarles el derecho a una vivienda digna, ya sea de forma temporal

o permanente en vivienda individual o vivienda con servicios comunes. A estos efectos, se consideran colectivos prioritarios de acceso a la vivienda los integrados por las siguientes personas:

- 1.º Jóvenes y personas que accedan a su primera vivienda.
 - 2.º Personas que hayan alcanzado la edad ordinaria de jubilación, conforme a lo previsto en la normativa vigente, o se encuentren en una situación asimilada a la jubilación.
 - 3.º Personas con discapacidad reconocida en grado igual o superior al 33 % o en situación de dependencia reconocida.
 - 4.º Personas con dependientes a su cargo.
 - 5.º Mujeres embarazadas sin recursos.
 - 6.º Víctimas de violencia de género acreditada.
 - 7.º Jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla, tal como establece el apartado 5 del artículo 132 de la Ley 4/2021, de 27 de julio, de Infancia y Adolescencia de Andalucía.
 - 8.º Personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que hayan sido desposeídas de su vivienda habitual por impago de su hipoteca o alquiler, como resultado de circunstancias imprevistas que hayan afectado gravemente a su capacidad económica.
 - 9.º Personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
 - 10.º Víctimas de terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - 11.º Personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con los que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar.
 - 12.º Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores o personas con discapacidad a su cargo, incluyendo situaciones de tutela o acogimiento familiar.
 - 13.º Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia.
 - 14.º Emigrantes retornados.
 - 15.º Familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
 - 16.º Otros colectivos que se entiendan como prioritarios, por motivos justificados, y que se definan reglamentariamente o se determinen por los planes o programas en materia de vivienda.
- m) Promotor: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de ejecución de viviendas u otros espacios de uso residencial o, en su caso, de la rehabilitación de viviendas o edificios y regeneración urbana.
- n) Gestor de viviendas: cualquier persona jurídica, pública o privada, que gestiona los alquileres de viviendas del parque privado, público-privado o público de viviendas de la comunidad, o de promociones acogidas a algún programa de protección, prestando los servicios a los inquilinos y velando por el buen uso de las viviendas o alojamientos.
- ñ) Entidades del tercer sector de acción social: son aquellas organizaciones de carácter privado, surgidas de la iniciativa ciudadana o social, bajo diferentes modalidades, que responden a criterios de solidaridad

y de participación social, con fines de interés general y ausencia de ánimo de lucro, que impulsan el reconocimiento y el ejercicio de los derechos civiles, así como de los derechos económicos, sociales o culturales de las personas y grupos que sufren condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social, constituyéndose en proveedores de viviendas para estos colectivos.

o) Infravivienda: edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda en la que concurren graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo con la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna, adecuada y accesible.

p) Chabolismo: forma de infravivienda específica que se caracteriza por la autoconstrucción semitemporal, levantada con materiales de desecho que no dispone de saneamiento o suministros básicos, como el agua potable o la electricidad, e incorpora elementos específicos como la segregación espacial, deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y que no cumple los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad.

q) Habitabilidad: conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y asequibilidad universal que deben cumplir las viviendas para garantizar la dignidad y la salud de las personas para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye, además, un espacio fundamental de desarrollo, seguridad, cobijo y como base para el efectivo ejercicio de sus derechos y libertades.

Artículo 5. Derecho a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

1. Las personas físicas con vecindad administrativa en cualquier municipio de Andalucía tienen derecho a que los poderes públicos promuevan las condiciones necesarias para favorecer el ejercicio del derecho a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y de capacidad funcional, en los términos establecidos en esta ley. El ejercicio de este derecho deberá garantizarse sin discriminación de ningún tipo y en condiciones de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

2. Para hacer efectivo este derecho, las Administraciones públicas desarrollarán políticas destinadas a:

a) Facilitar el acceso a la vivienda para toda la ciudadanía: asequible al nivel de renta de la población, adaptada a la realidad económica de cada hogar; habitable en aspectos de espacio acorde a las personas que la habitan, con higiene y salubridad, temperatura adecuada, agua corriente, luz natural, mobiliario básico; con accesibilidad inclusiva; con buenas condiciones medioambientales, de convivencia y con servicios públicos de cercanía suficientes; con seguridad y estabilidad; en sus distintas tipologías, libres, protegidas, concertadas, tanto en propiedad como en alquiler, incluyendo *cohousing*, *coliving*, alojamientos dotacionales, etc.

b) Impulsar medidas de fomento para incrementar la oferta de suelo disponible y la construcción de viviendas, y promover las actuaciones necesarias para hacer efectivo ese derecho, en particular, medidas para alcanzar un precio asequible de las viviendas.

c) Velar por el cumplimiento del adecuado uso habitacional previsto por esta ley y el resto de normativa de aplicación.

d) El mantenimiento, la conservación y la rehabilitación de la vivienda con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento, la legislación urbanística y otra normativa de aplicación, así como los instrumentos de colaboración público-privada que se establezcan.

3. Este derecho atenderá, en todo caso, a las circunstancias personales, familiares, sociales y económicas de la ciudadanía y a la aplicación de la presente ley y de su normativa de desarrollo. Así como a configurar las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objeto la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Artículo 5 bis. Derechos y deberes de la ciudadanía en materia de vivienda.

1. Todas las personas tienen derecho a:

a) Acceder, en condiciones de igualdad y no discriminación, a una vivienda adecuada y a las ayudas públicas destinadas a su disfrute o mantenimiento.

b) Recibir información veraz, accesible y actualizada sobre la oferta de vivienda protegida, los programas públicos y las políticas de rehabilitación, regeneración y alquiler asequible.

c) Participar, directamente o a través de las organizaciones representativas, en la elaboración, seguimiento y evaluación de las políticas públicas de vivienda.

2. Las personas titulares del derecho de propiedad o de uso de una vivienda deberán hacer un uso responsable de la misma, ajustado a su función social, y mantenerla en condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

3. Reglamentariamente se establecerán los cauces de participación ciudadana y las garantías del derecho de acceso a la información en materia de vivienda y suelo.

TÍTULO I

COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Competencias de las Administraciones públicas en materia de vivienda

Artículo 6. Administraciones competentes en materia de vivienda.

1. Las competencias en materia de vivienda en Andalucía corresponden a la Comunidad Autónoma y a los municipios, que las ejercerán de forma coordinada, de conformidad con lo previsto en esta ley, en las normas que regulan el régimen local y en el marco de la legislación estatal de aplicación.

2. El ejercicio de estas competencias se basará en los principios de cooperación y colaboración mutua, eficiencia y racionalidad en la gestión. Asimismo, ambas Administraciones procurarán la colaboración de la iniciativa privada en materia de vivienda.

Artículo 7. Competencias de la Comunidad Autónoma.

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia exclusiva en materia de vivienda, que comprende en todo caso:

a) Dirección, coordinación y control de las políticas de vivienda, rehabilitación y arquitectura, así como la planificación, análisis y seguimiento de dichas políticas.

b) Planificación, desarrollo y gestión de las medidas de fomento del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, en coordinación con la planificación estatal en materia de vivienda, así como con la planificación territorial y urbanística. Asimismo, le corresponde velar por la coordinación de la planificación municipal de vivienda con la planificación de la Comunidad Autónoma, y por el efectivo cumplimiento de los planes municipales de vivienda.

c) Promoción de viviendas protegidas y alojamientos protegidos.

d) Mantenimiento y administración del parque de titularidad autonómica.

e) La programación del gasto público en materia de vivienda y su integración en la política económica y presupuestaria de la Comunidad Autónoma.

f) La potestad reglamentaria en materia de vivienda en Andalucía.

g) La regulación de los procedimientos de adjudicación, compraventa, arrendamiento, cesión de uso u otro régimen de tenencia de las viviendas y alojamientos protegidos, y en su caso la tramitación de los procedimientos o trámites a esta asignada, conforme a lo establecido en la presente ley.

h) El ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora en materia de vivienda, que se desarrollará en colaboración con los ayuntamientos, en los términos establecidos en la presente ley.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía desarrolla sus competencias en materia de vivienda a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a la que corresponde ejercer las funciones propias en este ámbito material, y el diseño de las políticas para garantizar, fomentar y promocionar el acceso a la vivienda, en cooperación y colaboración con el resto de consejerías y Administraciones públicas implicadas y con la iniciativa privada.

3. Corresponde a la Agencia pública empresarial en materia de vivienda, como ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo, el ejercicio de las competencias que se definan en sus estatutos y aquellas que le sean atribuidas por la Consejería competente en materia de vivienda y, en particular, la promoción de viviendas protegidas, el desarrollo de suelo para la promoción de viviendas que incorporen reserva de viviendas protegidas cuando dicho suelo sea de su titularidad y la administración y gestión del parque público de viviendas de titularidad autonómica y de la infraestructura residencial de gestión pública definida en la presente ley.

Artículo 8. Competencias de los ayuntamientos.

1. Corresponde a los ayuntamientos, de conformidad con el principio de autonomía local para la gestión de sus intereses y de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, el ejercicio de las siguientes competencias, de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación, las cuales podrán ser ejercidas directamente o a través de sus entes instrumentales de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local:

a) La elaboración, aprobación y ejecución de los planes municipales de vivienda, así como la participación en la elaboración y la gestión del Plan Andaluz de Vivienda. El establecimiento de las medidas que se incluyan en los planes municipales de vivienda se realizará siempre en coordinación con los objetivos de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma.

b) La delimitación de áreas para la regeneración y renovación urbana.

c) La calificación de viviendas protegidas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

d) La promoción de viviendas y alojamientos del parque público municipal.

e) Mantener, gestionar y actualizar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, participando de manera activa en los procedimientos de selección de demandantes en los términos establecidos en la presente ley y su normativa de desarrollo.

f) Elaborar la propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social o de alojamiento transitorio y de medidas de atención inmediata a adoptar, en función de las posibilidades del municipio, así como informar de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que puedan ser beneficiarias las personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio en los términos del artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

g) La potestad sancionadora en materia de vivienda en los términos establecidos en la presente ley.

2. Todo ello sin perjuicio de las competencias que se asuman por las diputaciones provinciales en el ejercicio de las funciones que tienen atribuidas por la legislación vigente. En especial, la asistencia a los municipios en la elaboración de sus planes municipales de vivienda.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda como órgano colegiado de participación social y de coordinación en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, en el marco de lo previsto en los artículos 20 y 88.2.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. El Consejo Andaluz de la Vivienda tendrá por objeto establecer un cauce permanente de participación, consulta y debate de los agentes sociales, económicos, profesionales e institucionales implicados en las materias de vivienda, arquitectura, rehabilitación y urbanismo.

Asimismo, promoverá medidas y actuaciones que contribuyan al bienestar y la cohesión social de la ciudadanía en Andalucía, recabando y canalizando las propuestas de las organizaciones y entidades vinculadas al ámbito de la vivienda.

Su actuación se regirá por los principios de pluralidad, transparencia, colaboración interinstitucional, igualdad entre mujeres y hombres, accesibilidad universal y participación efectiva de los agentes sociales, económicos y profesionales, así como de las entidades representativas de los colectivos de infancia, juventud, personas mayores y personas con discapacidad.

3. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno se regulará su composición, debiendo estar representados, entre otros, los gobiernos locales, los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía, las entidades representativas de colectivos vulnerables en materia de vivienda y los colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Mediante el referido decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.

En todo caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, debiendo respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que formen parte de los mismos en función del cargo específico que desempeñen.

4. El Consejo Andaluz de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

a) Formular propuestas y recomendaciones que promuevan la efectividad del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía.

b) Recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculadas al ámbito de la vivienda y la arquitectura para su discusión y asunción, en su caso, por las Administraciones públicas.

c) Conocer los programas y actividades que se llevan a cabo en materia de vivienda por todas las Administraciones con competencias en este ámbito.

d) Impulsar y proponer estudios e investigaciones sobre la situación de la vivienda en Andalucía y presentar propuestas sobre políticas de vivienda dirigidas a la ciudadanía andaluza.

e) Mantener contactos e intercambios con otros órganos análogos, de ámbito local, autonómico, nacional e internacional.

f) Impulsar y proponer medidas y programas encaminados a la eliminación de las desigualdades en relación con las políticas de vivienda.

g) Recabar informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.

h) Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda.

i) Participar en la elaboración y seguimiento de las normas, planes y estrategias que incidan en la política de vivienda, arquitectura y rehabilitación en Andalucía.

j) Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos en las condiciones de vida de las personas.

CAPÍTULO II**Colaboración público-privada****Artículo 10. Colaboración público-privada.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá cauces de cooperación y colaboración con los agentes privados relacionados con la materia de vivienda, con el objeto de satisfacer las necesidades de vivienda a precio asequible de los demandantes de vivienda en Andalucía.

2. Con carácter general, se impulsarán medidas de fomento para todas las iniciativas privadas que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible, rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano que coadyuven a facilitar el acceso a la vivienda asequible especialmente a los colectivos más desfavorecidos y prioritarios contemplados en el artículo 4.1) de esta ley, y posibilitar el acceso a la primera vivienda.

3. En todo caso, la colaboración público-privada deberá llevarse a cabo respetando los principios de transparencia, igualdad y concurrencia y garantizando la coordinación entre las entidades públicas y privadas involucradas y la eficiencia en la ejecución de los proyectos.

4. La Administración autonómica colaborará de forma preferente con los entes instrumentales y sociedades públicas municipales cuyo objeto social sea la promoción de vivienda protegida.

Artículo 11. Bolsa de suelo para vivienda asequible.

1. La Consejería competente en materia de vivienda constituirá una bolsa de suelo para vivienda asequible a los efectos de dar publicidad a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada. Esta bolsa dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma.

2. La bolsa de suelo para vivienda asequible estará constituida por:

a) Parcelas públicas o privadas destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida o asequible, de conformidad con lo establecido en el planeamiento general vigente. La inclusión de las parcelas de titularidad privada requerirá previa solicitud de las personas interesadas al ayuntamiento.

b) Inmuebles de uso residencial incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible.

c) Parcelas de equipamientos susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales.

3. También podrán incluirse parcelas de uso residencial de titularidad privada para su destino a vivienda asequible o protegida, de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente, previa solicitud de las personas interesadas al ayuntamiento, que aportará la información a la Consejería competente en materia de vivienda para su incorporación a la bolsa.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería con competencias en materia de hacienda tiene

atribuido el ejercicio de las facultades que como titular de bienes y derechos patrimoniales corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. Los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles, en la que conste el régimen urbanístico y demás circunstancias aplicables a las parcelas o inmuebles, así como el número de viviendas protegidas o asequibles posibles.

6. La Consejería competente en materia de vivienda impulsará convenios de colaboración con los ayuntamientos para la mejor gestión de las políticas de vivienda, en virtud de su adhesión a la bolsa de suelo de vivienda asequible.

7. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del Portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y mediante el uso de cartografía adecuada.

A tal efecto, la Consejería competente en materia de vivienda facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica, que será objeto de posterior desarrollo reglamentario.

Artículo 12. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida o asequible.

1. La Consejería competente en materia de vivienda promoverá y habilitará los mecanismos oportunos para el desarrollo de la colaboración público-privada para la construcción de viviendas asequibles, la rehabilitación de vivienda y la mejora del medio urbano, mediante los siguientes medios:

a) Concesiones administrativas o derechos de superficie para la construcción de viviendas protegidas o asequibles, en función de su calificación urbanística, en suelos del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de conformidad con el régimen jurídico y competencial establecido en su normativa patrimonial.

b) Subvenciones o ayudas públicas para la promoción de vivienda asequible.

c) Programas de colaboración o acuerdos con las entidades financiadoras, para garantizar la financiación de las promociones de colaboración público-privada.

d) Programas de permuta de suelo a cambio de viviendas asequibles para incrementar el parque público de vivienda en el municipio correspondiente.

e) Programas de alquiler seguro para los promotores de viviendas en alquiler, que compensen los posibles impagos de rentas, mediante la aplicación de las ayudas al alquiler de vivienda provenientes de planes de vivienda.

f) Programas para incentivar la puesta en uso de viviendas desocupadas.

Todo ello, de conformidad con los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva, como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada.

2. Las actuaciones de rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano se podrán llevar a cabo mediante entidades urbanísticas colaboradoras o mediante modalidad de gestión indirecta previstas en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada.

1. Las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad de fomento de la vivienda protegida o viviendas para colectivos con necesidades específicas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover la colaboración y establecer ayudas a entidades del tercer sector de acción social, fundaciones, o a cualquier entidad social colaboradora que proporcione un acompañamiento especializado para el acceso a la vivienda, y la atención a la emergencia residencial, para la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, gestión de la vivienda asequible, políticas de inclusión social y lucha contra el sinhogarismo, atención a migrantes, familias en exclusión, víctimas de violencia de género, las personas jóvenes en desventaja, personas mayores, así como la realización de campañas y acciones de sensibilización y educación en la conservación de la vivienda, y la realización de análisis e informes y su puesta a disposición de la Administración.

3. Las Administraciones públicas facilitarán la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley. A tal efecto, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en los artículos 9 a 16, ambos inclusive, del Reglamento General de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, podrán desarrollar las siguientes tareas de colaboración con las Administraciones públicas:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes para la calificación de la vivienda protegida o su consideración como asequible.

b) Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable en materia de vivienda protegida.

c) Verificar la adecuación de la declaración responsable realizada por el promotor para la calificación definitiva de la vivienda protegida a las exigencias de la normativa aplicable.

d) Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación de la vivienda protegida de titularidad pública o privada.

Los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración.

4. Los colegios profesionales estarán obligados a facilitar información estadística periódica, de forma trimestral, relativa a la vivienda y, particularmente, datos referentes al número de:

a) Visados de proyectos de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.

b) Visados de proyectos de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.

c) Proyectos de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.

d) Proyectos de viviendas libres y protegidas rehabilitadas por año, por municipio y provincia.

e) Certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.

Artículo 14. *Comisión Andaluza de Colaboración Público-Privada en Materia de Vivienda.*

1. Se crea la Comisión Andaluza de Colaboración Público-Privada en Materia de Vivienda, como órgano colegiado de carácter consultivo, de coordinación e impulso, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y en el capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. La Comisión tendrá como finalidad promover, coordinar y evaluar las estrategias, herramientas e iniciativas de colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda, con especial atención a la provisión de vivienda asequible, la movilización de suelo y patrimonio público, la financiación de actuaciones protegidas y la innovación en modelos de gestión y promoción.

3. Son funciones de la Comisión:

a) Actuar como foro permanente de diálogo, participación y concertación entre el sector público y privado en materia de vivienda.

b) Proponer líneas estratégicas y criterios de actuación para la colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda.

c) Coordinar las distintas herramientas administrativas, jurídicas y financieras de colaboración público-privada existentes o en desarrollo.

d) Impulsar buenas prácticas, modelos innovadores y mecanismos de cooperación adaptados a las necesidades habitacionales del territorio andaluz.

e) Emitir informes y recomendaciones sobre normativa, planificación o actuaciones relacionadas con su objeto.

f) Cualesquiera otras que le sean atribuidas reglamentariamente.

4. La Comisión estará integrada por representantes de la Administración de la Junta de Andalucía, de la Administración local andaluza, del sector privado y del tercer sector, así como por personas expertas en materia de vivienda y urbanismo. Su composición se determinará reglamentariamente, garantizando la representación equilibrada y la participación efectiva de todos los sectores implicados.

En todo caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, debiendo respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que formen parte de los mismos en función del cargo específico que desempeñen.

5. Reglamentariamente, se desarrollará su organización, composición concreta, régimen de funcionamiento y, en su caso, la creación de grupos de trabajo especializados.

CAPÍTULO III**La planificación en materia de vivienda****Artículo 15. Instrumentos de planificación.**

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

- a) Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
- b) Los planes municipales de vivienda y suelo.
- c) Los planes supramunicipales de vivienda y suelo.
- d) Las áreas prioritarias de vivienda.
- e) El Plan de Inspección de la Vivienda.

2. Para la elaboración de los instrumentos de planificación se partirá de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómica de la población, incorporando la perspectiva de familia y la perspectiva demográfica, y basado en indicadores objetivos, verificables y de acceso público.

A tal efecto se utilizará, como mínimo, la información disponible en la Distribución Espacial de la Población en Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, sin perjuicio de otras fuentes públicas pertinentes que permitan una mejor precisión del diagnóstico.

3. Asimismo, se fomentará la participación de los agentes sociales y empresariales más representativos, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de la elaboración de los planes.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta ley, en coordinación con las demás estrategias autonómicas y políticas públicas sectoriales, para el período de vigencia al que se refiera. Este plan pondrá especial énfasis en el incremento sostenido del parque público de viviendas, fijando objetivos cuantificados plurianuales y su financiación asociada, y planificará las inversiones en materia de vivienda estableciendo acciones, medidas, ejes de actuación y programas, cada uno de ellos, con su correspondiente previsión de financiación.

Estará disponible para su consulta por la ciudadanía a través del Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía y de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo tendrá los siguientes contenidos mínimos:

- a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
- b) Los objetivos y prioridades de la política en materia de vivienda, suelo residencial, rehabilitación y regeneración urbana.
- c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo residencial, rehabilitación y regeneración urbana.

d) La cuantificación de las necesidades de vivienda protegida a nivel regional, que podrá desagregarse en función de las características de los municipios y de sus respectivos ámbitos territoriales. Esta cuantificación será tenida en cuenta en la ordenación territorial y urbanística.

e) La programación de las distintas actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en dicho plan, así como los requisitos de acceso a los distintos programas.

f) La programación de objetivos del parque público de titularidad autonómica.

g) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

h) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el mismo.

i) Las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del plan, y, en concreto, la creación de la comisión de seguimiento del mismo.

j) La programación de su revisión e hitos.

3. El plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por decreto del Consejo de Gobierno.

4. En el procedimiento de elaboración del referido plan, se abrirá un trámite de consulta pública y serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones representativas de colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, organizaciones de consumidores y usuarios, así como cualquier otro organismo o administración representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda.

5. El plan fijará su período de vigencia y la posibilidad de prórroga, si bien deberá ser revisado, al menos, cada cinco años. No obstante, los módulos básicos y ponderados y el precio máximo aplicables a las viviendas protegidas podrán modificarse en cualquier momento por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. Excepcionalmente, se podrán elaborar y aprobar por acuerdo del Consejo de Gobierno otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía no previstos en el plan, debiendo justificar adecuadamente que tales programas no resultan contradictorios con los objetivos de dicho instrumento.

Artículo 17. Relación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

1. Los programas y ayudas previstos en el Plan estatal de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en materia de vivienda vigente en cada momento, en el marco del correspondiente convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía para su aplicación en nuestra Comunidad Autónoma, se considera que complementan a los programas y medidas previstas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y serán gestionados por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Con objeto de desarrollar las actuaciones previstas en el marco de los planes estatales y obtener la correspondiente financiación, así como complementar las previsiones de estos aportando financiación

autonómica, la Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar las bases reguladoras para la selección de las actuaciones y la concesión, en su caso, de las correspondientes ayudas, conforme a las previsiones de dichos planes estatales.

3. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales vigentes en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de cada plan andaluz que se apruebe.

Artículo 18. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Todos los Ayuntamientos de Andalucía, con independencia de su población, podrán elaborar y aprobar sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo cuando su problemática residencial así lo requiera.

Estarán obligados a elaborarlos aquellos municipios con una población igual o mayor a 10.000 habitantes, así como los municipios costeros del litoral andaluz o que formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional.

La asistencia a los municipios obligados será prestada por las diputaciones provinciales con apoyo técnico, jurídico y financiero, con carácter prioritario para los municipios de menos de 20.000 habitantes, en los términos establecidos en el artículo 8.2.

2. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con los instrumentos de ordenación urbanística manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y persiguiendo el cumplimiento de los principios rectores de la política de vivienda, de la calidad de las viviendas y de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana que se establecen en la presente ley, sin perjuicio de su adaptación a la realidad y necesidades de cada municipio.

3. Durante la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se requerirá un informe preceptivo previo del servicio municipal competente en materia de asuntos sociales y de movilidad, para poder diseñar adecuadamente la política de vivienda en virtud de las necesidades detectadas en materia de su competencia.

4. El plan municipal deberá analizar los suelos disponibles de reservas de vivienda protegida, urbanos o en desarrollo, suelos dotacionales y, en su caso, terciarios, susceptibles de promover viviendas a precio asequible, medidas para la aplicación de los recursos económicos de la cuenta del patrimonio público de suelo a la política de vivienda municipal, situación en relación con la oferta y demanda de viviendas principales libres y protegidas, en venta y alquiler, viviendas secundarias, viviendas de uso turístico, en su caso, y viviendas o alojamientos dotacionales con posibilidad de ser desarrolladas en suelos dotacionales. En base al análisis, deberá establecer las bases para una oferta de vivienda adecuada a la proyección temporal de población en el municipio, así como cualesquiera otras actuaciones que el municipio estime oportunas en el marco de la política de vivienda y suelo y de acuerdo con sus competencias, incluidas las propuestas de inicio de las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal que resulten adecuadas.

5. Los planes municipales de vivienda tendrán, como mínimo, el siguiente contenido, que será objeto de desarrollo reglamentario:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las personas, unidades familiares o de convivencia residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones que se deban promover y las soluciones y actuaciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Determinación del suelo residencial necesario para la demanda en cada localidad.

c) Determinación del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo libre en el que las mismas vayan a ubicarse, así como del suelo dotacional o, en su caso, propuesta de suelos terciarios vacantes y en desuso que pudieran estar disponibles para atender la demanda de viviendas protegidas, viviendas asequibles o alojamientos protegidos.

d) Las propuestas de cuantificación de viviendas protegidas, viviendas concertadas y viviendas asequibles, y su localización conforme a las necesidades de vivienda del municipio, atendiendo a las reservas de suelo para vivienda protegida y para uso dotacional, y a las necesidades de los colectivos vulnerables o en situación de exclusión social o con dificultades en el acceso a la vivienda. Esta cuantificación podrá desagregarse por zonas y será tomada en cuenta en la ordenación urbanística.

e) Propuesta, en su caso, de reducción de la reserva para vivienda protegida establecida por la normativa vigente, en los supuestos de regresión demográfica y/o que el precio de la vivienda libre sea igual o inferior al de la vivienda protegida.

f) Previsión de alojamiento con servicios comunes complementarios para colectivos que necesitan una especial atención y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

g) Determinación de las medidas de vivienda, alojamientos o edificaciones de uso residencial en general objeto de protección o ayuda municipal y los programas concretos que se vayan a desarrollar.

h) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque.

i) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y, especialmente, de los asentamientos chabolistas.

j) Las medidas de fomento para el incremento de la oferta de viviendas en alquiler.

k) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del plan.

l) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

m) Información sobre los precios medios de la vivienda en el municipio de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción en el municipio, con el objeto de ajustar el módulo autonómico de la vivienda protegida y su promoción.

n) Propuesta de posibles medidas en materia de suelo y urbanización, incentivos económicos y otras medidas para posibilitar la convergencia entre el precio real de la vivienda y el de la vivienda asequible, de acuerdo con el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y de las medidas establecidas en esta ley.

ñ) Propuesta de modificaciones de planeamiento urbanístico que resulten necesarias o recomendables a la vista del resto de contenidos del plan municipal de vivienda y propuesta de redistribución de los porcentajes de reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida entre actuaciones de transformación del municipio.

6. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán programar temporalmente todas las propuestas que se deriven de su contenido, incluidas las modificaciones de planeamiento urbanístico y su gestión urbanística propuestas. Los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya tramitación se inicie tras la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberán justificar su coherencia con los objetivos y determinaciones de este.

7. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, en caso de ser necesario, dentro del año siguiente a la revisión del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, todo ello sin perjuicio de su posible prórroga, que deberá ser expresa y estar adecuadamente justificada.

8. Se tendrá en cuenta la vigencia de los planes municipales de vivienda y suelo en las convocatorias de programas de ayudas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, o para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda con la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las previsiones de los planes de vivienda, y prevalecerán las previsiones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo sobre las de los planes municipales no adaptados al mismo.

9. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de justificación a su planificación, y una memoria económica que justifique la fórmula de financiación de las medidas que en el plan se prevean, así como las propuestas de colaboración entre entes públicos o público-privada.

10. Para determinar las necesidades municipales de vivienda se tendrán en cuenta los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo, la planificación urbanística y territorial, así como informes técnicos de organismos como universidades, colegios profesionales, mediante procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar.

11. En el proceso de formulación y desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

12. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda y una ficha resumen-ejecutiva del mismo, cuyo contenido se establecerá reglamentariamente.

13. Los planes municipales de vivienda y suelo, así como sus revisiones y fichas resumen-ejecutivas, estarán disponibles para su consulta por la ciudadanía a través de la sede electrónica del ayuntamiento, sin perjuicio de su publicación en otros medios electrónicos que se determinen reglamentariamente.

14. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.

Artículo 19. Planes supramunicipales de vivienda y suelo.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá redactar planes de ámbito supramunicipal en aquellos ámbitos territoriales donde concurren circunstancias que justifiquen el establecimiento de

una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, con el objetivo de establecer directrices y coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados.

2. Se entenderá que existen tales circunstancias cuando:

a) Existan dinámicas de mercado intermunicipales, con movilidad residencial significativa entre los municipios del área.

b) Se compartan déficits estructurales o problemáticas comunes en materia de vivienda, regeneración urbana o acceso al suelo.

c) Haya interdependencia funcional y territorial entre los municipios, en relación con las infraestructuras, el empleo, los equipamientos o la oferta de servicios.

d) Se pretenda impulsar una gestión coordinada del suelo o de la vivienda protegida a escala supramunicipal.

3. Los planes podrán ser promovidos de oficio por la Consejería o a iniciativa de las entidades locales que lo soliciten, siempre que se justifique documentalmente la existencia de necesidades comunes o sinergias territoriales que aconsejen una planificación coordinada.

4. Los planes supramunicipales de vivienda y suelo, así como sus revisiones y fichas resumen-ejecutivas, estarán disponibles para su consulta por la ciudadanía a través del Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía y de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de su publicación en otros medios electrónicos que se determinen reglamentariamente.

5. El procedimiento de elaboración incluirá, al menos, las siguientes fases, que serán desarrolladas reglamentariamente:

a) Aprobación de la iniciativa y delimitación del ámbito supramunicipal por parte de la Consejería competente.

b) Constitución de un grupo técnico de trabajo con representación de la Administración autonómica y de las entidades locales afectadas.

c) Elaboración del documento inicial, incluyendo diagnóstico, objetivos, directrices y programación.

d) Trámite de audiencia a los municipios afectados y a los órganos sectoriales implicados.

e) Sometimiento a información pública durante un plazo mínimo de un mes.

f) Aprobación definitiva mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. Estos planes tendrán el siguiente contenido:

a) Diagnóstico del parque residencial existente, con especial incidencia en viviendas deshabitadas, infravivienda y chabolismo.

b) Diagnóstico del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo para vivienda libre disponible o en carga, así como del suelo dotacional disponible para viviendas sociales o alojamientos protegidos.

c) Diagnóstico de infraestructuras y dotaciones existentes y proyectadas.

d) Información sobre los precios medios de la vivienda en el ámbito de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción.

e) Análisis del planeamiento urbanístico vigente y en tramitación y sus determinaciones en materia residencial, para la identificación de suelos capaces de absorber nuevos crecimientos.

f) Datos de proyección de la población a corto, medio y largo plazo.

g) Análisis de la demanda de vivienda.

h) Establecimiento de directrices de obligado cumplimiento y potestativas sobre ámbitos a desarrollar, necesidad de vivienda, tipologías que implantar, etc.

i) Propuesta de programación temporal para la ejecución de las medidas propuestas a través de los planes municipales de vivienda y suelo y del planeamiento urbanístico.

7. Estos planes podrán delimitar áreas prioritarias de vivienda o áreas de regeneración y renovación urbana.

CAPÍTULO IV

Áreas prioritarias de vivienda

Artículo 20. *Áreas prioritarias de vivienda.*

1. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial y la finalidad de garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda y promover su rehabilitación, la Administración de la Junta de Andalucía podrá declarar áreas prioritarias de vivienda, para el impulso en el acceso y la rehabilitación de vivienda, a los efectos de corregir los desequilibrios en aquellos ámbitos territoriales en los que se detecte una alta demanda de vivienda y dificultades de acceso a la misma.

2. Se definen como áreas prioritarias de vivienda aquellas en las que se establece la prioridad para el acceso a los programas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente, concentrando en ellas los distintos programas posibles de ayudas al alquiler, a la adquisición de la primera vivienda y al incremento de oferta de vivienda tanto en compra como en alquiler, mediante la promoción de vivienda nueva, en sus diferentes modalidades, o la adquisición o puesta a disposición de viviendas usadas para este fin, así como la posibilidad de construcción o rehabilitación de vivienda asequible, residencial comunitario, vivienda protegida o alojamientos dotacionales.

3. Los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda o, en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. El inicio del procedimiento de delimitación de áreas concretas se acordará de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de que los ayuntamientos puedan presentar propuestas debidamente justificadas acompañadas de un diagnóstico y los análisis previos necesarios.

5. La delimitación de las áreas prioritarias de vivienda se aprobará mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previa realización de trámite de audiencia a los ayuntamientos afectados y de un trámite de información pública de la documentación sobre la que se basa tal delimitación. En la Orden de delimitación se definirá el período de vigencia de dicha delimitación.

6. La Orden de aprobación y la de la delimitación del ámbito se publicarán en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

7. La declaración de las áreas prioritarias de vivienda, a propuesta de los ayuntamientos, podrá incentivar la construcción de viviendas protegidas en parcelas de vivienda libre, incrementando el número máximo de viviendas en un 20 % y la edificabilidad en un 10 %, sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, la declaración establecerá un plazo máximo de solicitud de las licencias para los proyectos de obras que se acojan a esta previsión.

CAPÍTULO V

Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico

Artículo 21. *Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.*

1. Las políticas en materia de vivienda, de urbanismo y ordenación del territorio, a través de sus respectivos instrumentos de planificación, deberán coordinarse para garantizar una adecuada y equilibrada oferta de suelo residencial y de viviendas que dé respuesta a las necesidades habitacionales del territorio de Andalucía, teniendo en consideración el modelo de ciudad compacta y diversa, así como los estándares urbanísticos necesarios para potenciar la salud de nuestras ciudades.

2. Se promoverá el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de uso residencial, garantizando la viabilidad de las mismas y la ejecución de la vivienda protegida, mediante el impulso de los instrumentos de planeamiento necesarios en virtud de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

3. La Delegación Territorial competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus revisiones cuando ordenen suelos de uso residencial, así como sus modificaciones cuando contengan determinaciones sobre vivienda protegida o supongan una alteración de la edificabilidad residencial o del número de viviendas en relación con la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, tras la aprobación inicial y durante el trámite de información pública.

4. El informe, de manera justificada, se pronunciará expresamente sobre la adecuación de la distribución de la reserva de vivienda protegida y, en su caso, sobre la modulación de la reserva de suelo para vivienda protegida que se proponga en el instrumento de planeamiento para las diversas actuaciones de transformación urbanística.

5. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.

Artículo 22. *Reservas para viviendas protegidas.*

Los instrumentos de ordenación urbanística, en los términos previstos en esta ley, establecerán, para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, la

reserva de suelo para vivienda protegida que sea necesaria de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, o el Plan Supramunicipal de Vivienda y Suelo, en su caso, sin perjuicio de lo establecido en la legislación básica estatal y en la legislación urbanística andaluza.

Aquellos municipios que no estén obligados a elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y que deseen acogerse a una posible exención o disminución de reserva para vivienda protegida en los términos establecidos en el artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, deberán elaborar una memoria justificativa que analice la regresión demográfica del municipio y que el precio de la vivienda protegida sea igual o superior al de la vivienda libre, con carácter previo a la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística que hayan de establecer reserva para vivienda protegida.

Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2. En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación del uso requerirá un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

3. Los entes instrumentales pertenecientes al sector público local, en la forma prevista en la legislación de régimen local, podrán ejecutar las actuaciones sobre suelos dotacionales públicos. También podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen sobre suelos dotacionales públicos no podrán ser objeto de descalificación.

Artículo 24. *Asignación de iniciativas residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos.*

A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá acordarse la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de iniciativas residenciales que exijan el desarrollo de los instrumentos de ordenación detallada, gestión y ejecución de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial que establezcan, entre sus determinaciones, una reserva de suelo para al menos 250 viviendas protegidas y una programación que garantice que su construcción se iniciará en un plazo inferior a cinco años. También podrán asignarse otras iniciativas residenciales de más de 500 viviendas que exijan actuaciones de urbanización que desarrollen los sectores residenciales en los que estas se localicen y que incluyan, entre sus determinaciones, la reserva legal de vivienda protegida, así como una programación para iniciar la construcción del 50 % de las mismas en un plazo inferior a cinco años, siempre que se consideren medioambientalmente sostenibles, por contribuir sustancialmente a, al menos, uno de los seis objetivos ambientales que define el Reglamento (UE) 2020/852, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y no provoque ningún daño significativo (DNSH) hacia ninguno de los otros cinco. La solicitud podrá formularse por las entidades que asuman la promoción de la actuación, y deberá acompañarse del acuerdo municipal que inicia la tramitación del instrumento de ordenación urbanística y del acuerdo que declara la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda impulsar al ayuntamiento en su ámbito competencial hasta la finalización de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas, fundamentado el mismo en la situación de alta demanda de vivienda en el municipio y en el impacto de la actuación sobre la misma.

TÍTULO II**CALIDAD DE LAS VIVIENDAS****Artículo 25.** *Calidad de la vivienda.*

La calidad de la vivienda en Andalucía se refiere al conjunto de condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto, satisfaciendo las necesidades y demandas de las personas usuarias de las viviendas y sus anejos, en materia de funcionalidad, seguridad estructural, durabilidad, habitabilidad, accesibilidad universal, salubridad, protección frente al ruido y contra incendios, conectividad, eficiencia energética e hídrica, a partir de las prescripciones establecidas por la normativa vigente y los criterios y principios establecidos en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, como respuesta a la demanda social y al interés público.

Artículo 26. *Fomento de la calidad.*

1. Con objeto de alcanzar los objetivos de calidad, en todas las obras de construcción y rehabilitación de viviendas, tanto de promoción pública como privada, se realizará el estudio geotécnico previo que

fuese preceptivo, así como se implementarán durante la construcción sistemas de aseguramiento, control y verificación al efecto para la comprobación de las características técnicas de los materiales, sistemas o instalaciones, así como la supervisión de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, contando para ello con los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la construcción y obra pública y, entre otras, con las entidades de control de calidad de la construcción y obra pública.

2. A efectos de conseguir un nivel adecuado de calidad del parque inmobiliario residencial, la Administración competente en materia de vivienda podrá:

- a) Fomentar la investigación e innovación en el sector de la construcción de la vivienda.
- b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.
- c) Promover la participación de los distintos agentes implicados en el desarrollo y difusión de la información que fomente la calidad en los procesos mediante documentos técnicos, códigos de aplicación, guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

Artículo 27. Principios rectores de la calidad de las viviendas.

Los principios rectores que han de regir la calidad de las viviendas en actuaciones de nueva construcción o de rehabilitación son los siguientes:

- a) Fomentar prácticas orientadas no solo a la consecución de los niveles básicos, sino enfocadas a la satisfacción del cliente final o persona usuaria, implicando a todos los agentes y procesos a través de la mejora continua, la innovación y la asunción de los criterios de responsabilidad social.
- b) Adecuación al medio geográfico, territorial y entorno urbano, mediante la aplicación de técnicas bioclimáticas.
- c) Promover la mayor competitividad del sector de la construcción residencial mediante avances en la calidad de los procesos con objeto de alcanzar viviendas más asequibles a la sociedad.
- d) Seguridad estructural y constructiva, potenciando estrategias de durabilidad de la estructura que pudieran permitir su revitalización una vez superada la vida útil nominal, a la vez que se profundice y evolucione sobre el conocimiento y singularidad de la construcción autóctona y el uso de materiales de proximidad, compatibilizándola con el proceso de industrialización del sector de la edificación.
- e) Promoción de la industrialización en la construcción de viviendas como vía para consolidar y ampliar el sector productivo industrial actual, rebajando el tiempo total de ejecución de las obras y en especial los tiempos *in situ*.
- f) Funcionalidad, habitabilidad e innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que permita flexibilidad para adaptarla a las variaciones de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de las personas con discapacidad o dependencia, de forma que la vivienda sea garante de una calidad de vida digna y adecuada.
- g) Sostenibilidad ambiental, mediante un uso adecuado del terreno y los recursos naturales y la minimización y la gestión de los residuos generados, y la prevención de contaminación atmosférica,

lumínica y acústica. Se impulsará el análisis del ciclo de vida de los materiales y otros indicadores en la construcción y rehabilitación de vivienda para valorar el uso de materiales naturales y de proximidad.

h) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el menor y más eficiente consumo de materiales, de agua y de energía y específicamente mejorar la intervención del factor humano en la construcción. En este sentido, la prevención derivada de aplicar un control de calidad eficaz durante todo el proceso constructivo tiene un importante valor añadido garantizando una reducción de los costes.

i) Potenciación de los espacios libres en viviendas y edificios residenciales y de convivencia, tanto privados como públicos y comunitarios, que mejoren sustancialmente la calidad de vida de las personas usuarias de las viviendas y de las comunidades de vecinos. Se fomentará la calidad y la cuantía de los espacios verdes, los equipamientos de barrio y los servicios de proximidad como valores definitorios del perfil de calidad de las viviendas.

j) Accesibilidad universal, particularmente para promover el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente, así como el derecho de las personas en situación de dependencia para fomentar la permanencia en su hogar en condiciones adecuadas de seguridad, dignidad y calidad de vida.

k) Universalidad en el acceso a servicios de información y telecomunicación, así como en la usabilidad de los componentes, los sistemas y las nuevas tecnologías que se incorporen a las viviendas y sus servicios.

Artículo 28. Responsabilidades y obligaciones.

Los promotores y constructores de las viviendas en Andalucía tienen la responsabilidad de garantizar que las mismas cumplan con los principios rectores de la calidad de las viviendas establecidos en la presente legislación y resto de normativa de aplicación, acreditando documentalmente la redacción del correspondiente estudio geotécnico, así como la implantación de los sistemas de control establecidos y su resultado satisfactorio, junto a la demás documentación técnica y comercial de las viviendas, y explicitando los agentes participantes en dichos sistemas.

Artículo 29. Acciones de la Administración autonómica de Andalucía.

Con el fin de alcanzar unos niveles aceptables y propiciar niveles superiores de calidad para las viviendas, la Administración de la Junta de Andalucía acometerá, entre otras acciones:

a) La regulación de la calidad de la edificación, estableciendo y actualizando las normas específicas, como, entre otras, las normas técnicas de diseño y calidad, que la garanticen y fijen los estándares y niveles de control, así como los requisitos mínimos exigibles a las viviendas.

b) La potenciación y difusión de los registros públicos oficiales de los agentes responsables de la garantía de calidad en la edificación, laboratorios de ensayos y de entidades de control de calidad de la construcción y obra pública de Andalucía, adecuando los requisitos exigibles para el ejercicio de su actividad a las nuevas necesidades y estándares.

c) El impulso de la investigación, la innovación y la difusión de la información que fomente la calidad en las viviendas, sus procesos constructivos y las nuevas formas de habitar.

d) La creación de una Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participen las diferentes Administraciones, universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados con el fin de colaborar en el fomento de la calidad, con la constitución y cometidos que se indiquen en las normas de desarrollo de la presente ley, y, específicamente, promover la investigación para la innovación en el sector de la construcción y la transferencia del conocimiento al sector empresarial.

e) La concesión y el fomento de distintivos de calidad tanto para las viviendas como para los agentes intervinientes en el proceso de producción y gestión de las mismas, que podrán ser considerados como criterio para la concesión de ayudas o para el reconocimiento en premios y concursos.

Artículo 30. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

1. El Libro del Edificio es un documento que recopila la documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio, cuyo contenido se regula en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. No obstante, se hará referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado expedido conforme a la normativa vigente y puesto a disposición de las Administraciones públicas y de los usuarios del edificio en los términos reglamentarios. El Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones integrales y será entregado a la propiedad y conservado por esta o, en su caso, por la comunidad de propietarios, manteniéndolo actualizado y accesible.

La eventual constancia en el Registro de la Propiedad del nivel de calificación energética o del Libro del Edificio tendrá carácter voluntario y se practicará únicamente a instancia de parte, sin efectos constitutivos.

2. El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa a la persona adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.

3. En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores, el Manual del Usuario de la Vivienda.

El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria, los datos e instrucciones precisas y necesarias particulares de cada vivienda terminada, que posibiliten la contratación y puesta en servicio de instalaciones de la vivienda, llevar a cabo su mantenimiento y conservación y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores. Además de en papel se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación, procurando un lenguaje sencillo y lectura fácil.

El promotor garantizará la entrega efectiva y la disponibilidad del manual para la propiedad y, en su caso, para la comunidad de propietarios. La constancia registral, si se solicitara, tendrá carácter voluntario y se practicará únicamente a instancia de parte, sin efectos constitutivos.

En el caso de sucesivas transmisiones, dicho documento deberá ser entregado por el vendedor a las sucesivas personas propietarias.

4. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se aprobará el modelo de Manual del Usuario de la Vivienda.

5. En el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley, proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, seguridad contra incendios, etc.

El Libro del Edificio existente será entregado a la propiedad y, en su caso, a la comunidad de propietarios, que deberá conservarlo y mantenerlo actualizado y accesible para los usuarios y Administraciones competentes en los términos reglamentarios. La eventual constancia registral, si se solicitara, tendrá carácter voluntario y se practicará únicamente a instancia de parte, sin efectos constitutivos y sin que su ausencia limite la validez del Libro ni el ejercicio de derechos u obligaciones derivados de la actuación de rehabilitación.

Artículo 31. *Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.*

1. En la construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas deben perseguirse los siguientes objetivos y recomendaciones:

a) Consumo energético eficiente. Reducir al máximo el consumo de energía tanto en la construcción como en el uso de las viviendas, priorizando el uso de energías renovables y evitando las emisiones de CO₂ *in situ* procedentes de combustibles fósiles.

b) Materiales sostenibles. Utilización de materiales que minimicen el impacto ambiental a lo largo de su ciclo de vida, así como promover la utilización preferente de materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos.

c) Confort y salud. Garantizar un ambiente interior saludable y confortable, mediante medidas de aislamiento térmico y acústico, ventilación adecuada y control de la humedad.

d) Adaptación al entorno. Diseño de edificios que se integren en su entorno y que aprovechen las condiciones climáticas locales, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, sistema de refrigeración, calefacción y ventilación natural o mecánica, diseño de elementos de captación y rechazo solar y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.

e) Conectividad. Implementar soluciones que faciliten que los hogares tengan acceso a redes de alta velocidad y capacidad, así como fomentar que, en los edificios de viviendas, puedan localizarse espacios para la implantación de infraestructuras adecuadas para el despliegue de tales redes.

2. La Comunidad Autónoma de Andalucía fomentará la consecución de las medidas de ajuste en la demanda y el consumo de energía y sostenibilidad ambiental previstas en el apartado anterior.

3. Se incentivarán las promociones que propongan inversiones en proyectos de regeneración de ecosistemas naturales que aumenten su capacidad para operar como sumideros de carbono que compensen en todo o en parte el equivalente a la huella de carbono producida por la construcción de los edificios de viviendas, todo ello en el marco del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Artículo 32. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

1. En la construcción y rehabilitación de edificios de uso residencial debe perseguirse la accesibilidad en las viviendas en un doble sentido: por un lado, acceso a la edificación que constituye o en la que se integra la vivienda, y, por otro, accesibilidad a todas las piezas de la vivienda y a los elementos y zonas comunes, todo ello según lo establecido en la normativa vigente.

2. En las condiciones de accesibilidad habrán de tenerse en cuenta las diferentes discapacidades ligadas a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, y, en todo caso, deberá asegurarse el acceso a todos los espacios comunes del edificio de viviendas a personas en silla de ruedas en las mismas condiciones que el resto de personas usuarias habituales del edificio.

3. El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y demás requisitos exigidos por la normativa de aplicación.

4. En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las diferentes discapacidades ligadas a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial. Por otra parte, las Administraciones fomentarán el diseño de viviendas convertibles, entendiéndose por estas aquellas viviendas que, con modificaciones de escasa entidad que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse para adaptarse a las personas con discapacidad. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

5. La Comunidad Autónoma de Andalucía impulsará medidas de fomento de la accesibilidad en las viviendas, a fin de que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las mismas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

TÍTULO III

REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 33. Objeto y finalidad de la rehabilitación.

1. La rehabilitación de viviendas y ámbitos urbanos tiene por objeto mejorar la calidad de vida de la ciudadanía mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción, en cumplimiento de las condiciones de uso y las exigencias básicas de calidad, sostenibilidad y descarbonización que exija la normativa vigente, fomentando así el derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y sostenible.

2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas o a ámbitos de actuación de rehabilitación y conservación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo. Dichas obras podrán estar encaminadas a la mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, descarbonización de los inmuebles, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente, así como a mejorar el edificio en relación con la protección de la salud de las personas, como la incorporación de sistemas de ventilación, la protección frente al gas radón o la eliminación de elementos que contengan amianto. También podrán ir encaminadas a actuaciones de mejora de las edificaciones, así como a la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes o a través de actuaciones de mejora urbana.

3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

4. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas; y, en este sentido, también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario, entendido este como el constituido por los espacios libres, viales e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

5. Las acciones en materia de rehabilitación irán dirigidas prioritariamente a las personas propietarias con menos recursos, debiéndose valorar de manera preferente la atención a las necesidades de las personas que residan en las viviendas y las dificultades de intervención derivadas de su situación socioeconómica, actuando sobre todo donde reside la población con rentas más bajas y donde se concentran las problemáticas asociadas a la mala calidad de las viviendas.

Artículo 34. *Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.*

La planificación de las actuaciones de rehabilitación de los edificios residenciales, la rehabilitación de los espacios públicos urbanos, así como la reconfiguración del diseño de la ciudad existente tendrán en cuenta los siguientes principios:

a) La promoción de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas, creando entornos saludables y productivos para sus ocupantes, integrando la arquitectura en un marco cultural mucho más amplio de interrelaciones humanas con la naturaleza.

b) La promoción del uso sostenible del patrimonio construido, fomentando su uso intensivo y fomentando la rehabilitación frente a la nueva construcción, eliminando barreras entre zonas o barrios para lograr ciudades más inclusivas.

c) Priorizar el uso residencial habitual y su equilibrio con otros usos residenciales, como el de temporada, turístico o social, que permita la compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.

d) Promover la inclusión y la cohesión social, mediante la regeneración urbana y la redistribución generacional, evitando la consolidación de barrios con problemas de exclusión social o la existencia de barrios envejecidos.

e) La promoción del cumplimiento del deber de las personas usuarias de viviendas, propietarios o arrendatarios, de conservación de las mismas.

f) La protección, conservación y puesta en valor de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Andalucía, permitiendo la adaptación de los edificios a usos que garanticen su conservación y la revitalización del entorno en el que se ubican de forma coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.

g) La promoción del dinamismo económico de los sitios históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.

h) Promover un parque inmobiliario climáticamente neutro de aquí a 2050, con el objeto de procurar la transición ecológica del parque edificado hacia un menor consumo de energía, así como a la transformación de las energías a energías renovables.

i) La promoción de proyectos de comunidades energéticas en el ámbito de la rehabilitación de barrios.

j) La implantación y racionalización de infraestructuras adecuadas para el despliegue de redes de banda ancha de muy alta capacidad.

k) Promover la circularidad en las obras de rehabilitación, persiguiendo la huella ecológica cero a lo largo de la vida del edificio y la reutilización de los materiales, mediante el plan de residuos de la rehabilitación y el principio de no hacer daño al medio ambiente.

l) Velar por el cumplimiento de los principios rectores de la calidad establecidos en la presente ley.

Artículo 35. *Fomento de la rehabilitación.*

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda promoverán y fomentarán el mantenimiento, la conservación y la regeneración urbana de las ciudades, de cualquier dimensión, mediante la planificación integrada de las acciones a desarrollar, tales como la rehabilitación de los edificios residenciales, la rehabilitación de los espacios públicos urbanos, así como la reconfiguración del diseño de la ciudad existente, para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, en el marco de su planificación y programación, incluirá subvenciones y actuaciones conveniadas con propietarios, públicos o privados, y comunidades de propietarios o entidades de conservación, así como programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas, con el objetivo de recuperar y poner a disposición todas aquellas viviendas que actualmente no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, incrementando así la oferta efectiva de vivienda habitual. Asimismo, deberá incorporarse una línea específica de rehabilitación destinada a las viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía, que garantice su adecuado mantenimiento y conservación, asegurando que en ningún caso existan viviendas públicas deshabitadas por encontrarse en condiciones inadecuadas de habitabilidad o seguridad.

3. Para la gestión de las ayudas que se determinen, la Administración autonómica impulsará la creación de oficinas de rehabilitación, en colaboración con otras Administraciones o a través de entidades adscritas a ellas, que acompañen a la ciudadanía y demás entidades previstas en esta ley a lo largo de todo el proceso de la ejecución de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, facilitando la gestión de las ayudas, financiación y fiscalidad, en los términos que se prevean reglamentariamente.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía promoverá la ejecución de programas encaminados a aumentar la conciencia y sensibilización respecto de los valores del patrimonio construido, así como la consecución de espacios dotados de una mayor calidad urbanística. Asimismo impulsará programas para promover la concienciación sobre la situación de deterioro de muchos inmuebles o zonas, tanto urbanas como rurales, y la búsqueda de soluciones eficientes, cuyo objetivo prioritario deberá ser, en todos los casos, ampliar la oferta de vivienda habitual disponible.

CAPÍTULO II

Actuaciones en materia de rehabilitación

Artículo 36. *Actuaciones en materia de rehabilitación.*

A los efectos de la presente ley, se consideran actuaciones en materia de rehabilitación aquellas intervenciones que tengan por objeto la mejora, adecuación, conservación o recuperación funcional, constructiva, energética, ambiental o social del parque edificatorio y del entorno urbano o rural existente, con el fin de garantizar su sostenibilidad, accesibilidad, habitabilidad y seguridad.

Artículo 37. *Áreas para la regeneración y renovación urbana.*

1. Con el objetivo de invertir la degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito, los ayuntamientos podrán declarar áreas para la regeneración y renovación urbana a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos.

2. Para la delimitación de estas áreas habrán de tenerse en cuenta los datos y análisis de los planes municipales de vivienda y suelo y deberán justificarse los siguientes requisitos:

a) Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.

b) Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.

c) Tener uso predominante residencial.

d) Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación, eficiencia energética y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos o en pobreza energética.

e) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.

3. Las ayudas concedidas para la gestión de estas áreas se gestionarán por los ayuntamientos o, en su caso, por las entidades urbanísticas colaboradoras, las entidades de conservación, el agente rehabilitador o el agente edificador, en los términos que se establezcan en el correspondiente programa del Plan de Vivienda y Suelo. También podrán gestionarse por los entes dependientes de los ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.

4. La delimitación de las áreas para la regeneración y renovación urbana municipales se aprobará mediante acuerdo del órgano municipal competente, previo trámite de información pública e informe preceptivo de la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose estimado transcurrido dicho plazo. En el acuerdo de aprobación de la delimitación se definirá su período de vigencia.

La delimitación de un área para la regeneración y renovación urbana podrá contener uno o varios ámbitos de actuación continuos o discontinuos.

5. Las áreas para la regeneración y renovación urbana podrán contener una o varias áreas de gestión integrada para la regeneración urbana a los efectos de lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

6. En las áreas que se delimiten con graves problemas de exclusión social y económica, se constituirá una mesa técnica pluridisciplinar para la elaboración del diagnóstico y de las propuestas a desarrollar, que preverán, en todo caso, un plan de intervención social con medidas en los distintos aspectos socioeconómicos, laborales y educativos a implementar. La mesa técnica estará constituida por las distintas Administraciones con competencia en las materias, y establecerá las bases para la elaboración del Plan Director de Renovación y Regeneración Urbana que aborde las fases a seguir, la necesidad de delimitación de áreas de gestión integrada para la regeneración urbana, la ejecución de las mismas mediante los instrumentos urbanísticos necesarios, la colaboración público-privada, la proyección de la financiación necesaria y los planes o fórmulas para hacerla efectiva, así como otras actuaciones financiadas con otros planes por razón de la materia y su evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma.

Artículo 38. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

1. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establecerá medidas de fomento con el objeto de desarrollar y financiar actuaciones para la eliminación de infraviviendas y chabolismo o, excepcionalmente, mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Para acogerse a dichas medidas, los ayuntamientos identificarán y delimitarán en los planes municipales de vivienda, o instrumento que los sustituya, en su caso, las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, así como identificarán las zonas afectadas por situaciones de concentración de chabolismo, prestando especial atención a la infravivienda en los diseminados rurales y la existencia de menores en situaciones de chabolismo.

3. Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda y chabolismo podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. En estos ámbitos, se podrán delimitar áreas para la regeneración y renovación urbana de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la presente ley. Estas actuaciones tendrán por finalidad la financiación de obras de demolición, rehabilitación y mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y en su caso construcción de nuevas viviendas, o reconstrucción, mediante incremento de las edificabilidades permitidas, gestionadas en su caso a través de las áreas de gestión integrada. Para ello se podrán acompañar, si es necesario, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las obras. Asimismo, podrán ser objeto de actuación los entornos urbanos que circundan tales zonas.

4. En los ámbitos identificados por concentración de chabolismo, los ayuntamientos, en coordinación con las Consejerías competentes en materia de vivienda y asuntos sociales, elaborarán un protocolo de actuación para promover medidas que favorezcan la integración social, el desmantelamiento de los asentamientos chabolistas y el realojo de sus habitantes, proporcionando soluciones habitacionales dignas y asequibles, ajustadas a las necesidades económicas de dichas personas. En los citados protocolos se contemplarán las medidas necesarias para asegurar los derechos específicos de los niños, niñas y adolescentes que puedan encontrarse en asentamientos o contextos de infravivienda, especialmente en lo relativo a su derecho a la protección, a la educación y a crecer en un entorno familiar adecuado.

5. La Administración de la Junta de Andalucía, en colaboración con los municipios y las diputaciones provinciales, elaborará y mantendrá actualizado un mapa o estudio diagnóstico sobre la infravivienda y el chabolismo en Andalucía, identificando los asentamientos, núcleos y zonas con déficits habitacionales, así como las características sociales, económicas y urbanísticas de la población afectada.

Dicho mapa servirá de base para la planificación, coordinación y evaluación de los planes específicos de intervención, que deberán orientarse a la erradicación progresiva de la infravivienda, la integración social de las familias afectadas y la prevención de nuevos focos de exclusión residencial.

6. En el marco de los planes y programas dirigidos a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo, se incorporará de forma transversal la perspectiva de infancia y adolescencia en todos los protocolos de actuación conjunta entre los ayuntamientos y la Junta de Andalucía.

Dichos protocolos deberán garantizar el respeto y la protección de los derechos específicos de los niños, niñas y adolescentes que residan en asentamientos o contextos de infravivienda, especialmente en lo relativo a su derecho a la protección, a la educación y a desarrollarse en un entorno familiar y comunitario adecuado.

7. La planificación autonómica y local en materia de vivienda contemplará expresamente la realidad de la infravivienda rural diseminada, prestando especial atención a los contextos de asentamientos vinculados a actividades agrícolas o de temporada en los que se constate la presencia de menores de edad.

A tal efecto, se impulsarán medidas específicas de alojamiento digno, atención social, educativa y sanitaria, en coordinación con las Consejerías competentes y con las entidades locales, priorizando la erradicación progresiva de los asentamientos que afecten a población infantil y trabajadora en riesgo de exclusión.

Artículo 39. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas.

Para la rehabilitación de un edificio existente se podrá llevar a cabo una redistribución de la división horizontal existente, previo acuerdo de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en la normativa vigente y en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Esta redistribución podrá realizarse siempre que la composición estructural del edificio lo permita y las obras y viviendas resultantes cumplan con los requisitos urbanísticos y registrales exigibles a cualquier tipo de vivienda.

Cuando estas propuestas se ubiquen en áreas prioritarias de vivienda, podrán aumentar la densidad de vivienda hasta un 20 %, estableciéndose una ratio de 70 m² construidos por vivienda, incluidas zonas comunes.

Con sujeción a lo establecido en el artículo 18.4 del 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, en entornos con alto grado de degradación e inexistencia material de suelo disponible en su entorno inmediato, se podrán realizar actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que permitan ejecutar actuaciones de rehabilitación con incremento de la edificabilidad que tengan por objeto la mejora de la calidad y superficie de las viviendas sin que sea necesaria la entrega de nuevos suelos. Para su ejecución se podrán emplear las modalidades de gestión público o privada, directa o indirecta, previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada o las ordenanzas municipales podrán prever que la superficie construida que sea necesaria para mejorar la eficiencia energética, la habitabilidad y la accesibilidad de los edificios de viviendas existentes, no computen a los efectos de la edificabilidad máxima de la parcela. Podrá considerarse dentro de estas obras la construcción de elementos en el exterior de los edificios con ampliación de su ocupación para mejorar habitabilidad, accesibilidad o eficiencia energética, siempre que las condiciones del espacio público urbano público lo permitan y sea compatible con la normativa urbanística de aplicación.

TÍTULO IV**MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL BUEN USO Y EQUILIBRIO DEL MERCADO RESIDENCIAL****CAPÍTULO I****Medidas para el fomento de la funcionalidad y equilibrio del mercado inmobiliario residencial****Artículo 40. Objeto y finalidad.**

1. El presente capítulo tiene por objeto establecer un conjunto de medidas orientadas a favorecer el adecuado funcionamiento del mercado inmobiliario residencial, mediante la promoción de condiciones que

garanticen su funcionalidad, equilibrio y transparencia, en coherencia con los principios de sostenibilidad, cohesión social y derecho a una vivienda digna y adecuada.

2. A tal efecto, se regulan instrumentos dirigidos a:

a) Fomentar la incorporación de viviendas al mercado de alquiler, especialmente en zonas con alta demanda o tensión residencial.

b) Prevenir y actuar frente a usos contrarios a la legalidad y la función social de la vivienda, como las ocupaciones ilegales.

c) Detectar y corregir situaciones de sobreocupación o infravivienda que vulneren los estándares mínimos de habitabilidad y convivencia.

3. Las medidas recogidas en este capítulo podrán articularse mediante actuaciones normativas, fiscales, urbanísticas, sociales o de colaboración institucional, y se implementarán de forma coordinada con las Administraciones locales y demás agentes públicos o privados implicados.

4. La finalidad última de estas actuaciones es contribuir a la movilización del parque de viviendas infrautilizadas, proteger los usos residenciales legítimos y garantizar unas condiciones de acceso y utilización de la vivienda compatibles con el interés general y los derechos fundamentales reconocidos por el ordenamiento jurídico.

Artículo 41. Medidas de fomento del alquiler.

1. La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las Administraciones locales, impulsará políticas de fomento para favorecer la salida al mercado de viviendas mediante el alquiler de las mismas.

2. Las medidas de fomento para favorecer la salida al mercado de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrán consistir en:

a) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su correcto uso residencial. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

b) Incentivos económicos que determinen las respectivas Administraciones públicas, en el ejercicio de sus competencias, a los arrendadores o arrendatarios, ya sean personas físicas o jurídicas, al objeto de aumentar la oferta disponible de vivienda en alquiler asequible y mejorar la accesibilidad en régimen de alquiler, atendiendo al esfuerzo salarial de las familias. En el ámbito autonómico, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

c) Subvenciones o ayudas para personas propietarias y arrendatarias.

d) Programas de cesión de viviendas para incentivar a las personas propietarias de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 42. Medidas frente a ocupaciones ilegales de vivienda.

1. La Administración colaborará con las personas propietarias que hayan sido objeto de una ocupación ilegal de su vivienda, asesorando a los afectados desde los servicios autonómicos y municipales competentes en materia de vivienda.

2. No podrán ser adjudicatarias de una vivienda de promoción pública o social, en venta, las personas que en los cinco años anteriores al procedimiento de selección:

a) Hayan sido condenadas, en sentencia firme, como autores de los delitos de allanamiento de morada con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador o usurpación de vivienda.

b) Se haya emitido contra ellas resolución administrativa firme que ordene la recuperación y/o desahucio administrativo por ocupación sin título de otra vivienda de titularidad pública ubicada en el mismo municipio.

Artículo 43. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

1. La sobreocupación de una vivienda arrendada o cedida, completa o por habitaciones, o subarrendada por la persona arrendataria o cesionaria, constituye un uso inadecuado de la vivienda cuando las condiciones mínimas de habitabilidad devengan insuficientes para que el número de ocupantes disfrute de una vivienda digna, pudiendo adoptarse medidas sancionadoras y de restitución del uso adecuado de la vivienda.

2. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente, excepto aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de seguridad, salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

3. Los ayuntamientos o entidades locales con competencia en materia de vivienda que tengan conocimiento, por denuncia o por actuaciones de oficio, de que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, están incurso en situación anómala de sobreocupación deberán incoar el oportuno expediente para realizar los actos de instrucción necesarios a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso. Si estos actos de instrucción requirieran la entrada en el domicilio, se requerirá previamente la correspondiente autorización judicial y el cumplimiento de cuantos trámites sean necesarios para garantizar la inviolabilidad del domicilio.

4. La constatación de la situación anómala de sobreocupación de la vivienda podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de otras obligaciones que, con tal actuación, se hubiere llevado a cabo.

5. A los efectos de la exigencia de responsabilidad derivada de la utilización anómala de la vivienda, se considerará responsable al sujeto que, por acción u omisión dolosa o negligente, haya facilitado o consentido la mencionada situación de sobreocupación.

6. Reglamentariamente, se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.

CAPÍTULO II

Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal

Artículo 44. *Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.*

1. Se creará la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal como órgano colegiado de participación administrativa, integrada por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales, hacienda, justicia y política interior.

2. Su objeto será establecer las directrices y recomendaciones para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social.

3. Mediante decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se regulará su composición y funciones, estando representados, entre otros, las Consejerías competentes en materia de vivienda, de inclusión social, justicia, política interior, y aquellos otros organismos públicos estatales y municipales competentes en las mencionadas materias. Igualmente, podrá darse participación a entidades del tercer sector u otras sin ánimo de lucro que puedan coadyuvar a resolver la problemática referida.

Artículo 45. *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal, integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incurso en procedimientos de desahucio o lanzamientos por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o por impago de la renta de la vivienda habitual y que se encuentren en situación de vulnerabilidad, y de las personas propietarias cuyas viviendas hayan sido ocupadas

ilegalmente. El sistema implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad y confidencialidad de la información tratada. Todo ello en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan.

2. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de vulnerabilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser víctimas de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida u otras dificultades físicas, sensoriales o cognitivas derivadas de su discapacidad que necesiten una vivienda adaptada.

e) La información y el asesoramiento de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas o desahuciadas de su domicilio habitual en virtud de procedimientos judiciales por ejecuciones hipotecarias o impagos de renta de alquiler.

f) La información y el asesoramiento a las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados sin título habilitante, así como en los supuestos de procedimientos de recuperación de la posesión del inmueble por impago de la renta de la vivienda habitual por parte de inquilinos que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

g) La elaboración de protocolos específicos de atención a la infancia en riesgo de desalojo, en colaboración con servicios de protección infantil y entidades sociales, acordes con la Estrategia Europea de Garantía Infantil.

Artículo 46. *Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.*

1. Sin perjuicio de la asunción de las competencias atribuidas a los ayuntamientos en el artículo 8.1 de la presente ley, los ayuntamientos podrán poner en funcionamiento una Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios, integrada por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursoas en lanzamientos por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o desahucios por impago de la renta de la vivienda habitual y que se encuentren en situación de vulnerabilidad, así como las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados. También podrán gestionarse por los entes dependientes de los ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.

2. Dichas unidades habrán de seguir las directrices y recomendaciones proporcionadas por la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal y por el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.

3. La Unidad Municipal de Información en Materia de Desahucios podrá tener, entre otras, las siguientes funciones:

a) La información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucios y lanzamientos de su vivienda habitual.

b) La información y el asesoramiento de las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados sin título habilitante, así como en los supuestos de procedimientos de recuperación de la posesión del inmueble por impago de la renta de la vivienda habitual por parte de inquilinos que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

c) La coordinación de la emisión de declaración de vulnerabilidad, a los efectos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales.

d) La elaboración de propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social o de alojamiento transitorio y de medidas de intervención temprana y atención inmediata a adoptar en función de las posibilidades del municipio, y proporcionar alternativa habitacional adecuada especialmente en hogares donde convivan menores, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que puedan ser beneficiarias las personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual en los términos de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

d) bis. Establecer mecanismos de seguimiento y acompañamiento social tras la intervención para evitar situaciones de realojo precario, rotación de vivienda o exclusión residencial prolongada, en correspondencia con la Ley 4/2021, de 27 de julio, de Infancia y Adolescencia de Andalucía.

e) Aquellas otras funciones que prevea la normativa vigente y determinen los municipios en función de sus competencias.

CAPÍTULO III

Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

Artículo 47. *Derechos de la ciudadanía en materia de información sobre vivienda.*

Todos los agentes que presten servicios inmobiliarios en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas deben cumplir en su actividad el deber de información en los términos previstos en la legislación estatal, en la legislación de defensa de consumidores y usuarios, así como en lo previsto en la presente ley.

Artículo 48. *Agentes inmobiliarios especializados del sector residencial de Andalucía.*

1. Tendrá la consideración de agente inmobiliario especializado del sector residencial de Andalucía toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida, profesional o empresarialmente, a la prestación

de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la adquisición de viviendas en propiedad, derecho real de uso o disfrute, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles con uso residencial, así como de los correspondientes derechos reales sobre los mismos, y que se inscriba voluntariamente en el registro que se creará al efecto por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La actuación de estos agentes tendrá por objeto favorecer la seguridad jurídica, la transparencia, la calidad en el proceso de intermediación y la protección de los consumidores, en el marco de lo establecido por esta ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 49. *Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.*

1. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía tendrá por objeto la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos.

2. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, y tiene por finalidad básica favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía y garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad. El Registro implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad de la información tratada.

3. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter público, gratuito y voluntario, como distintivo de calidad profesional para quienes ejerzan la intermediación inmobiliaria residencial conforme a los requisitos previstos en esta ley.

4. Reglamentariamente, se determinarán y desarrollarán los requisitos y las normas de organización y funcionamiento.

Artículo 50. *Inscripción sobre la base de una declaración responsable.*

1. La inscripción en el Registro permitirá a su titular acreditar mediante certificación su condición de agente inmobiliario inscrito en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

2. La inscripción en este registro se practicará previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el mismo, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento.

Artículo 51. *Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.*

1. Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos siguientes de capacitación o titulación:

a) Poseer título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el ministerio competente.

b) Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con el título universitario correspondiente, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica que regule sus requisitos de calificación profesional.

c) Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta en el régimen de autónomos o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.

d) Estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

En el caso de personas jurídicas, debe cumplir los requisitos al menos una de las personas administradoras o, en su caso, una persona miembro, integrante del consejo de administración de la sociedad, y también la persona responsable del establecimiento abierto al público.

2. Poseer la especialización en materia de intermediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50 % de sus empleados por cuenta ajena, a través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable.

Dicha formación podrá realizarse en modalidad presencial, a distancia o virtual, y deberá ser impartida por centros de enseñanza públicos, universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines y que impartan formación homologada.

3. Disponer de las garantías o seguros previstos en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

4. Las personas físicas y jurídicas no deben tener antecedentes penales relacionados con la intermediación inmobiliaria en el ejercicio de su actividad profesional.

5. Los requisitos establecidos en los apartados 3 y 4 deberán mantenerse mientras dure el ejercicio de la actividad profesional como agentes inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Artículo 52. *Garantías y seguros de responsabilidad civil.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo anterior, para poder inscribirse en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, las personas físicas o jurídicas deberán acreditar previamente el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos:

a) Haber constituido una garantía financiera y mantenerla vigente durante todo el tiempo en que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, con el objeto de responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de dicha actividad.

b) Haber suscrito y mantener en vigor un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los daños y perjuicios que pudieran derivarse del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, en los términos que se determinen reglamentariamente.

2. El importe mínimo y demás condiciones de las garantías o seguros a que se refiere el apartado anterior se establecerán reglamentariamente en función del volumen de negocio de la persona o entidad solicitante.

3. Los agentes de intermediación inmobiliaria deberán facilitar a las personas interesadas, cuando así lo soliciten, el número de póliza y la denominación de la entidad aseguradora, o bien el número de aval y la entidad financiera correspondiente, en su caso. Esta información deberá incluirse igualmente en el contrato de mandato o la nota de encargo. Las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán constituirse de forma individual o colectiva a través de los colegios o asociaciones profesionales a los que pertenezcan.

CAPÍTULO IV

Administradores de fincas

Artículo 53. *Administradores de fincas de uso residencial.*

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título.

TÍTULO V

VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I

Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 54. *Objeto y destino de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas tienen como objeto garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellas personas y familias con recursos limitados, asegurando que puedan satisfacer

sus necesidades habitacionales en condiciones de calidad y accesibilidad. Su finalidad es promover la equidad social mediante la oferta de soluciones habitacionales a los sectores de la población más vulnerables, contribuyendo al bienestar general y a la integración social, y favoreciendo el desarrollo sostenible y equilibrado del territorio.

2. El régimen jurídico de las viviendas protegidas está constituido por el conjunto de ayudas, beneficios fiscales, limitaciones y requisitos que han de cumplirse mientras persista su protección. Las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y en el Registro de la Propiedad, según lo previsto en la presente ley y sus reglamentos de desarrollo.

3. Durante el período de protección, las viviendas protegidas han de destinarse a residencia habitual y permanente de la persona titular adjudicataria, arrendataria o cesionaria autorizada en los términos establecidos en la presente ley, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no autorizado. A estos efectos, se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses en un año natural.

No obstante, no se considerará incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior cuando se acredite por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente mediante la presentación de declaración responsable acompañada de documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se cumplan tres meses de no habitación.

4. Se incluyen en la regulación de la presente ley, con las especificidades que les son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda que, con el fin de atender a las necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica. Dentro de estos se podrán incluir alguna de las modalidades de uso residencial comunitario bajo el régimen de alquiler o cesión de uso temporal.

Artículo 55. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas durante el período de protección.

1. Las viviendas protegidas, durante el período de protección, se destinarán a las personas físicas y unidades familiares o de convivencia que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación y constituyan en ella su residencia habitual o permanente. En los citados programas, se atenderán de manera prioritaria las necesidades habitacionales de los colectivos prioritarios de acceso a la vivienda definidos en el artículo 4 de la presente ley. Se promoverá la cohesión social, posibilitando promociones con viviendas calificadas con distintos regímenes.

2. Las personas destinatarias de vivienda protegida deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:

a) Disponer de unos ingresos familiares que dificulten el acceso a una vivienda en el mercado libre y que no superen los límites máximos establecidos en el programa correspondiente del Plan de Vivienda y Suelo, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

b) Acreditar la suficiencia de recursos para poder llevar una vida de forma independiente con suficiente grado de autonomía. A estos efectos, se considerará que el importe destinado al pago de la vivienda no debería superar el 30 % de todos los ingresos de la unidad familiar.

c) Estar empadronadas en un municipio de Andalucía, salvo excepciones que se establecerán reglamentariamente.

d) Estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio en el que se pretenda obtener vecindad, a excepción de los casos que estén exentos de selección mediante listado del mencionado registro.

e) No ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, lo que acreditarán a través de certificación del Registro de la Propiedad competente, salvo las excepciones previstas reglamentariamente.

f) En el caso de promociones de viviendas protegidas en régimen de venta, se deberá aportar certificado que acredite que, en los últimos cinco años, no han sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador o usurpación de vivienda. A su vez, el ayuntamiento comprobará que no haya recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en el municipio en el cual se ubique la vivienda solicitada.

3. Por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se podrá acordar la realización de actuaciones singulares sobre promociones de viviendas protegidas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entes públicos o instrumentales, completas o bien parcialmente, destinadas a solucionar necesidades específicas de grupos o colectivos o aquellas otras que se consideren de interés social singular por los objetivos perseguidos, que afecten a colectivos de población concretos, o destinadas a transmitir viviendas extraídas de dichas promociones a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, con destino a cubrir necesidades sociales o de interés público. En la Orden en que se acuerden las actuaciones singulares a que se refiere el presente apartado se contendrán las normas especiales de adjudicación de estas viviendas y los requisitos de las personas destinatarias.

En los términos previstos en el párrafo anterior, estas actuaciones singulares también podrán tener lugar sobre viviendas protegidas de titularidad de entes públicos o instrumentales de la Junta de Andalucía o de los municipios que forman parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo acordarse en estos casos mediante resolución administrativa de la persona titular de la Secretaría General de Vivienda u órgano equivalente o del pleno de la corporación municipal, en su caso, conforme a las competencias para la adopción de dicho acuerdo en los términos previstos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 56. Duración del régimen de protección.

1. La duración del régimen de protección se establecerá para cada programa, bien en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo que lo establezca, o bien en el acuerdo del Consejo de Gobierno en el

caso del apartado 6 del artículo 16 de la presente ley. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos protegidos construidos en suelos dotacionales. El plazo se hará constar en la calificación de vivienda protegida.

2. Las viviendas protegidas promovidas por las Administraciones públicas financiadas con ayudas públicas y cuyo destino sea el parque público de viviendas tendrán una duración del régimen de protección permanente.

3. La caducidad de la nota marginal que refleje el carácter de vivienda protegida se producirá por el transcurso del plazo de duración del régimen legal de protección. Las prohibiciones y limitaciones temporales que tuvieran un plazo de vigencia inferior al del régimen legal de protección podrán ser canceladas por caducidad cuando transcurra aquel.

Artículo 57. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximos, que serán fijados, en su caso, para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.

3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio o renta máximos legales que resulten de aplicación.

Artículo 58. Acceso a la vivienda protegida.

De conformidad con lo establecido en el artículo relativo a la selección de los destinatarios y una vez finalizado el procedimiento de selección y adjudicación, las viviendas protegidas podrán adjudicarse a los beneficiarios en propiedad, incluso por compra bajo la modalidad de acceso diferido, o en arrendamiento, con o sin opción de compra. Reglamentariamente, y en los planes de vivienda y suelo, se podrá prever el acceso bajo otros derechos de uso distintos de la propiedad o el arrendamiento.

Artículo 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

1. Se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, la información relativa a las mismas, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios en promociones de vivienda protegida en Andalucía y otros datos estadísticos, que se regularán reglamentariamente. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta

de Andalucía y del Portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas desde varios criterios objetivos y a través de mapas, debiendo ser un sistema accesible, público y actualizado.

1 bis. El sistema de información y las actuaciones de publicidad vinculadas al acceso de la vivienda protegida garantizarán que la información sea inclusiva, comprensible y accesible, garantizando que las actuaciones de publicidad están adaptadas a las necesidades de las familias en situación de vulnerabilidad, y disponible en sus espacios habituales.

2. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado sistema.

3. Los ayuntamientos estarán obligados a remitir la información en los términos que se establezcan mediante la Orden de desarrollo, preferentemente mediante mecanismos de interconexión automáticos que se diseñen a tal efecto.

4. El incumplimiento por los ayuntamientos de sus obligaciones podrá dar lugar a penalización en el acceso a las ayudas de los planes en materia de vivienda o a la imposición de sanciones al ayuntamiento, y a la adopción de las medidas que se establezcan en la presente ley y las normas que la desarrollen.

CAPÍTULO II

Selección de adjudicatarios de vivienda protegida

Artículo 60. *Selección de adjudicatarios de vivienda protegida.*

1. De conformidad con los principios de publicidad, igualdad y pública concurrencia, la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se podrá realizar mediante listado priorizado obtenido del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o por convocatoria específica municipal, en los términos previstos reglamentariamente.

2. Las segundas o posteriores adjudicaciones, en caso de promociones en alquiler o en alquiler con opción a compra, se podrán realizar mediante la lista de suplentes no adjudicatarios de la convocatoria por la que se adjudicó la promoción, en el caso de que así estuviera previsto en las bases de la citada convocatoria, o mediante listado obtenido del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En el caso de que se agote el listado de suplentes de la convocatoria específica, deberá solicitarse listado del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

3. Cuando personas que no cumplan los requisitos para ser adjudicatarias de viviendas protegidas en los términos establecidos en la presente ley adquieran la propiedad u otro derecho de uso sobre ellas, como consecuencia de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de deudas donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, la transmisión se realizará mediante ofrecimiento al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y a través del listado facilitado por el citado registro.

4. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias debidamente motivadas en el marco de prestaciones asistenciales o de interés público, económico o social, las siguientes:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler y alojamientos en alquiler de titularidad pública a unidades familiares en riesgo de exclusión social, cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler o alojamientos a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social, mediante un proceso donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.

d) Otros supuestos que se puedan determinar reglamentariamente por el Plan de Vivienda y Suelo o en las ordenanzas municipales reguladoras de los procedimientos de selección y adjudicación de viviendas protegidas.

Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y comunicadas a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de la prevista en el párrafo c), que, en el caso de que se trate de viviendas del parque público autonómico, deberán ser autorizadas por la agencia pública empresarial gestora del mismo, según lo que dispongan sus estatutos, y comunicadas a la Dirección General competente en materia de vivienda.

5. Los ayuntamientos regularán la selección y adjudicación de viviendas protegidas en desarrollo de lo previsto en este artículo mediante ordenanza municipal, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Órgano competente para la tramitación del procedimiento de selección y para la gestión de las convocatorias y del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

b) Desarrollo del sistema de selección y definición de los distintos sistemas de acceso (baremación, sorteo, antigüedad y otros sistemas que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia), supuestos de adjudicación diferenciada de viviendas con características específicas (familias numerosas o personas con especiales necesidades derivadas de su situación de discapacidad o dependencia) en función de los cupos para colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda que hayan de respetarse en los procedimientos de selección, supuestos de prioridad, etc.

c) Regulación del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 61. Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida son el instrumento básico de gestión de los procesos selectivos para la inscripción de quienes soliciten viviendas protegidas y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas.

2. Los ayuntamientos están obligados a crear y mantener el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida correspondiente a su municipio, actualizado de manera permanente, y a aprobar las ordenanzas municipales reguladoras de su funcionamiento.

3. La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se realizará en base a una declaración responsable.

4. Cada dos años, las personas inscritas en los registros municipales realizarán una nueva declaración responsable, en la que manifestarán su intención de permanecer inscritos y actualizarán la información registrada, tanto sobre ellos mismos como de la unidad de convivencia en la que se integren. De no haberse producido ninguna alteración, se hará una declaración responsable afirmándolo así. Las inscripciones no actualizadas en el sentido antes expuesto serán canceladas.

5. El Registro, de acuerdo con los planes municipales de vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas el porcentaje de viviendas asignado a cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos y, en su caso, el orden de prioridad entre los mismos. No obstante, la persona promotora podrá proponer al Registro, de forma justificada para su autorización por el Registro, el porcentaje de viviendas a asignar a cada uno de los cupos en una promoción específica, respetando en todo caso los grupos de inscripción establecidos y el orden de prioridad de los mismos.

6. Asimismo, las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida autorizan el acceso a los datos por las Administraciones con competencia en materia de vivienda y por los promotores privados de las mismas, en su caso.

7. En todo caso, debe garantizarse el acceso telemático a los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la sede electrónica del ayuntamiento responsable. En el acceso se garantizará, en todo caso, la confidencialidad de los datos personales, así como la seguridad de las comunicaciones en el intercambio de información.

CAPÍTULO III

Promoción y calificación de viviendas y alojamientos protegidos

Artículo 62. *Promoción de viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública, de promoción privada o de colaboración público-privada. Se entiende como vivienda protegida de promoción pública aquella que sea promovida por una Administración pública o por entidades del sector público; de promoción privada, aquella promovida por persona física o jurídica, y en colaboración público-privada, cuando se establezcan mecanismos tales como la cesión de suelo público o el otorgamiento de subvenciones para garantizar la accesibilidad a la ciudadanía.

Artículo 63. *Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.*

1. Las Administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente ley mediante el establecimiento de

medidas económicas, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, como la cesión de derechos de superficie a promotores privados o públicos.

2. A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, y teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias, se podrán establecer incentivos económicos en las distintas fases de la promoción o construcción de las viviendas, así como a la compraventa de las mismas, dirigidos a los distintos agentes implicados en aumentar la oferta de vivienda asequible y el acceso a ella.

3. Con el objeto de incentivar la mejora de las condiciones de calidad y habitabilidad en los edificios de viviendas protegidas, no computarán, hasta un máximo del diez por ciento de la edificabilidad máxima permitida, las terrazas y las estancias destinadas al uso social de sus residentes, siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones de la ordenación urbanística.

4. El importe y requisitos de concesión de las ayudas económicas se establecerán en los correspondientes planes de vivienda, pudiendo ser, entre otras, las siguientes:

a) Préstamos cualificados o convenidos, con garantía hipotecaria o personal, concedidos por entidades de crédito dentro de los convenios suscritos a tal efecto.

b) Subvenciones regladas.

c) Subsidios de préstamos cualificados o convenidos.

d) Cualquier otra que se establezca en la normativa reguladora.

Artículo 64. *Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.*

1. El precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o de referencia del metro cuadrado por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados.

2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, se determinará en los planes de vivienda el precio de los mismos, expresándose en un porcentaje máximo del precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie construida de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

3. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones que se realicen por precio superior al establecido, pudiéndose instar judicialmente su nulidad por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador por esta ley.

4. Será obligatorio que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de diez días hábiles desde su firma ante notario. A tal efecto, los registradores de la propiedad comunicarán a la Consejería competente la certificación prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria de las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida, cuando tal condición resulte del título presentado a inscripción, del folio registral de la finca o de la interconexión, en su caso, del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía con la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; y harán constar la expedición de tal comunicación por nota marginal en la finca.

Artículo 65. *Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.*

1. Corresponde a los ayuntamientos la calificación de vivienda o alojamiento protegido, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2.d) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, y de acuerdo con los criterios que establezca la Comunidad Autónoma.

2. La calificación provisional se integra en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras o declaración responsable, o en su modificación si la promoción hubiese obtenido previamente dicha licencia. La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras, tras la verificación de la adecuación de las viviendas a la normativa de aplicación.

3. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso, uso, ante el correspondiente ayuntamiento para su resolución, acompañada de la documentación que se determinará reglamentariamente.

4. El plazo para la obtención de calificación provisional con la licencia de obras o declaración responsable, en su caso, es de tres meses desde la fecha de la entrada de la solicitud o declaración responsable en el registro del ayuntamiento, entendiéndose estimada si no hay pronunciamiento expreso, en aplicación del artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística.

En el plazo de un mes desde su emisión, el promotor remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda la calificación provisional obtenida, acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable que habilite la edificación, así como al Registro de la Propiedad a efectos de su constancia por medio de nota marginal.

5. La solicitud de calificación provisional, que en su caso se reflejará expresamente como anexo en la licencia de obras, o declaración responsable en su caso, tendrá el contenido mínimo que se especifique reglamentariamente.

6. Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al ayuntamiento la solicitud de licencia o la declaración responsable de ocupación, que incluirá un anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.

En el plazo de un mes desde la solicitud de licencia de ocupación o presentación de la declaración responsable, en el caso de que se detectasen insuficiencias o incumplimientos, se requerirá al promotor de la vivienda para la subsanación en el plazo que se determine en dicho acto. En caso de no solventarse en plazo, se denegará la licencia o se dejará sin efecto la declaración responsable presentada mediante resolución motivada del ayuntamiento, previa audiencia a las personas interesadas, debiendo la misma ser comunicada a la Consejería competente en materia de vivienda y al Registro de la Propiedad.

7. En ningún caso se entenderá concedida por declaración responsable la calificación definitiva cuando se haya presentado la misma con omisión o falsedad o las actuaciones ejecutadas al amparo de la declaración contravengan lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda. En el caso de que se compruebe por el ayuntamiento alguna de estas circunstancias, ello

dará lugar a responsabilidades sancionadoras y a las medidas accesorias que se estimen oportunas para el ajuste de lo actuado a la legalidad vigente.

8. El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva incorporado en el título de declaración de obra nueva terminada o rehabilitación, copia de la cual deberá ser remitida al ayuntamiento por el promotor en un plazo de diez días desde su suscripción, será suficiente para su constancia en el Registro de la Propiedad.

El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda y al ayuntamiento certificación de haberse practicado el asiento correspondiente, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca, y practicará nota marginal de haberse hecho constar la calificación definitiva por declaración responsable, expresiva de dicha remisión. Con posterioridad, se podrá hacer constar por nota marginal el acto de conformidad administrativa con la calificación definitiva.

En todo caso, deberán hacerse constar de conformidad con la legislación hipotecaria las medidas de restablecimiento de legalidad que, en su caso, acuerde la Administración competente.

9. No podrá otorgarse escritura pública de obra nueva terminada o rehabilitación de la promoción de viviendas protegidas hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 6.

10. La resolución municipal por la que se deje sin efecto una declaración responsable, firme en vía administrativa y notificada al titular registral del dominio, será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida. El registrador de la propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la cancelación en el plazo de diez días hábiles desde que esta se produzca, y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.

Artículo 66. *Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios.*

En el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución antes de la formalización de los contratos de venta o alquiler adjudicados, se deberá comunicar por la nueva titularidad al ayuntamiento en un plazo de diez días hábiles desde la firma del documento en que se formalice. La adquirente se subrogará en los derechos, obligaciones y compromisos adquiridos por la transmitente.

Artículo 67. *Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.*

1. Los promotores de vivienda protegida tienen la obligación de insertar en la publicidad para la venta o arrendamiento de estas los contenidos establecidos en la legislación vigente y, en concreto, el carácter de vivienda protegida, y la sujeción con ello al régimen de limitaciones impuestas en el programa concreto y a la normativa de aplicación, con especial indicación del precio máximo establecido.

La misma obligación tienen los promotores de alojamiento protegido, que habrán de hacer constar las características de este, los sujetos a los que va destinado, el régimen de uso del mismo y demás obligaciones o limitaciones para el destinatario.

2. Asimismo, los promotores deberán exponer en sitio visible de la obra, durante el período de construcción, el cartel indicativo de estar acogida la promoción al régimen de vivienda protegida según modelo oficial.

CAPÍTULO IV

Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

Artículo 68. *Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen de cesión de uso.*

1. La persona promotora formalizará la adjudicación, conforme a lo previsto en la presente ley, mediante el correspondiente contrato de venta, alquiler, alquiler con opción a compra u otro régimen de cesión de uso, una vez obtenida la acreditación emitida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, relativa al cumplimiento de los requisitos de acceso a la promoción, la cual quedará sin efecto transcurridos seis meses desde su emisión y podrá ser renovada a petición de la persona interesada o del promotor.

2. Los contratos de adjudicación de las viviendas protegidas mediante compraventa deberán tener el contenido obligatorio, que será objeto de desarrollo reglamentario y podrá especificarse en los planes y programas que se aprueben. En caso de incumplimiento de las condiciones impuestas para la calificación definitiva, el adquirente gozará de las facultades de resolución del contrato que le reconoce la legislación civil. Igualmente, deberán incluir una cláusula obligatoria relativa a las limitaciones a la facultad de transmitir, arrendar o ceder la vivienda protegida, en cuanto al tiempo, destino, condiciones de la persona adquirente o arrendataria o cesionaria, precio y la sujeción a la necesidad de obtención de autorización o presentación de declaración responsable, en los términos previstos en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

3. Los contratos de adjudicación mediante compraventa o arrendamiento suscritos con las personas destinatarias serán visados en las delegaciones territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda, y, a tal fin, el titular de la promoción los presentará en la forma que se determine reglamentariamente.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento, cesión y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida.

Artículo 69. *Percepción de cantidades a cuenta.*

Las personas promotoras de viviendas protegidas que pretendan percibir de las personas destinatarias cantidades a cuenta del precio total deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, salvo que, atendiendo a su personalidad jurídica, no resulte exigible en aplicación de lo establecido en el artículo 1.3 de la citada ley.

Artículo 70. *Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.*

La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado en el plazo máximo de seis meses desde la calificación definitiva, prorrogable hasta un máximo de un mes por motivos de fuerza mayor o a petición expresa del comprador por motivos justificados, en los términos previstos reglamentariamente.

Artículo 71. *Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.*

1. Los adjudicatarios de una vivienda protegida en propiedad, en alquiler o cesión de uso, mientras dure el período de protección, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier propietario o arrendatario de una vivienda con carácter general, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

a) Derecho a ocupar y habitar efectivamente la vivienda protegida en los plazos establecidos en la presente ley y la obligación de destinarla a residencia habitual y permanente de la persona adjudicataria titular o persona usuaria autorizada.

b) Obligación de comunicar a la Administración la adquisición de cualquier otra vivienda protegida, quedando prohibido ser titular del derecho de propiedad de más de una vivienda protegida, sujetándose a la obligación de transmitir una de ellas en los plazos que se establezcan reglamentariamente.

c) En las operaciones de venta de la vivienda protegida en régimen de propiedad, cumplir las obligaciones de información, autorización administrativa y limitaciones a la transmisión establecidas en la presente ley.

d) En los supuestos de arrendamiento o cesión de uso de viviendas protegidas de promociones en régimen de venta, cumplir con la obligación de presentar declaración responsable ante la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la presente ley.

e) Prohibición de destinar una vivienda protegida para uso turístico, ya sea de forma completa o por habitaciones.

f) En el caso de ser adjudicatario del derecho de arrendamiento o cesión de uso de una vivienda protegida, será obligatorio aportar cada dos años, durante la vigencia del contrato, la declaración responsable del cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatario, siendo causa de resolución de contrato no aportar la referida declaración en el plazo establecido. Tendrán igualmente la obligación de desalojar la vivienda arrendada una vez finalizado el período del plazo de duración del arrendamiento, incluidas todas sus prórrogas, con el cumplimiento del correspondiente procedimiento de devolución que garantice la entrega efectiva de la posesión y el buen estado de conservación de la misma.

g) Otros que se determinen reglamentariamente o en los planes autonómicos de vivienda y suelo en función de las especificaciones de cada programa.

2. En caso de que la persona adjudicataria manifieste su voluntad de extinguir el contrato de arrendamiento de una vivienda protegida con anterioridad al plazo de vencimiento del mismo o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, la propiedad de la promoción deberá poner la vivienda a disposición del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario.

3. Los titulares de derechos de uso sobre alojamientos protegidos estarán sujetos a los mismos derechos y obligaciones establecidos en este artículo para los arrendatarios o cesionarios de uso de viviendas protegidas, con las especificidades que les son propias a este régimen.

Artículo 72. *Colaboración notarial y colaboración de la institución registral.*

1. En cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente ley, en la normativa de desarrollo reglamentario y en los planes de vivienda, y para facilitar el ejercicio de los derechos y deberes que tales normas atribuyen a la Administración pública, los notarios y notarias pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de vivienda el otorgamiento de cualesquiera escrituras en las que se instrumenten la primera transmisión o adjudicación de viviendas protegidas o posteriores transmisiones del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute, y los contratos de arrendamiento, así como de las escrituras de declaración de obra nueva en el caso del promotor individual para uso propio.

2. A tal efecto, los notarios y notarias remitirán a las delegaciones territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda copias simples de las expresadas escrituras, debiéndose dejar constancia en la matriz de dicha remisión.

3. Las comunicaciones establecidas en la presente ley por los notarios y notarias respecto a los actos en los que se otorgue escritura pública y por los Registros de la Propiedad respecto de actos inscritos que afecten a vivienda protegida deberán hacerse por medios electrónicos y con información estructurada en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y la legislación complementaria. Para el mejor cumplimiento de las determinaciones de la presente ley, la Junta de Andalucía, a través de la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, podrá establecer actuaciones de colaboración, convenios u otro tipo de acciones concertadas con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles y con el Colegio Notarial de Andalucía.

CAPÍTULO V

Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación

SECCIÓN 1.ª TRANSMISIÓN, ALQUILER O CESIÓN DE USO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA POR LA PRIMERA PROPIEDAD ADJUDICATARIA O POSTERIORES EN PROMOCIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE VENTA

Artículo 73. *Requisitos para la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.*

1. Para poder realizar la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores en promociones de vivienda protegida en régimen de

venta, durante el período de protección, sin perjuicio del cumplimiento del régimen de autorizaciones previsto en los artículos siguientes, se deberán acreditar los siguientes requisitos:

a) Mantener el destino de la vivienda como residencia habitual y permanente de la nueva persona destinataria.
b) Que la transmisión respete el precio o renta máximos fijado legalmente.
c) Que la persona destinataria cumpla, al tiempo de la transmisión, alquiler o cesión de uso, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable, salvo los supuestos que se determinen reglamentariamente.

d) Que la persona destinataria no sea titular en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, lo que acreditarán a través de certificación del Registro de la Propiedad competente, salvo las excepciones previstas reglamentariamente.

2. Las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen, tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción y, en su caso, del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta, el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido.

El incumplimiento de esta obligación se sancionará en los términos establecidos en el título VIII.

Artículo 74. *Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.*

1. Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta, están sujetas al deber de obtener autorización a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos que se determinen reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propio de las mismas en cuanto a destino, precio y requisitos de los destinatarios, y, en su caso, para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o los derechos de uso y disfrute previstos en este artículo, deberá acreditarse la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en esta ley y en la normativa de desarrollo.

Artículo 75. *Otorgamiento de escritura pública de venta o constitución de cualquier derecho real de uso y disfrute, o arrendamiento sobre vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores.*

1. Las escrituras en que se formalicen los actos regulados en esta sección incorporarán la autorización administrativa de la transmisión y la declaración responsable presentada en los casos de arrendamiento o cesión de uso. Si la autorización se hubiese obtenido por silencio, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Los notarios remitirán copia simple de la escritura a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda.

2. En la escritura deberán incluirse expresamente las siguientes determinaciones:

a) Expediente de calificación y número identificativo de la vivienda protegida.

b) Período de protección.

c) Obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente durante el período en el que está sujeta al régimen de protección.

d) Obligación de incluir una cláusula específica en la que expresamente se advierta de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el período de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por la persona compradora, arrendataria o cesionaria, según lo previsto en la presente ley y el resto de la normativa de aplicación.

3. No podrá autorizarse ninguna escritura pública en la que se formalice la segunda o posterior transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas sin que previamente se acredite la resolución de autorización de la transmisión otorgada por la Delegación Territorial correspondiente o la presentación de la solicitud de la misma cuando haya transcurrido el plazo previsto reglamentariamente sin que se haya notificado resolución expresa, circunstancias todas ellas que deberán reflejarse en la escritura, incorporándose a la matriz dichos documentos.

Si la resolución hubiese anunciado el ejercicio de tanteo, no se podrá elevar a escritura pública la citada transmisión hasta que hubiera transcurrido el plazo para su ejercicio.

4. Los notarios y notarias deberán poner en conocimiento de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa de vivienda protegida en sucesivas transmisiones.

5. Serán nulas de pleno derecho, y por tanto no inscribibles, las transmisiones que se hayan efectuado sin haber obtenido la autorización de la Consejería competente en materia de vivienda y en las que no se hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, la comunicación relativa al derecho de retracto.

Artículo 76. Alquiler o cesión de uso de viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores.

1. La formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso por la persona propietaria de una vivienda protegida, posteriores a la primera adjudicación, está sujeta a la previa presentación de una declaración responsable, que deberán presentar la persona propietaria y la arrendataria o cesionaria, en los términos establecidos reglamentariamente, y donde se deberá justificar, además del cumplimiento de los requisitos previstos en la presente sección, la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.

2. La omisión, inexactitud o falsedad en cualquiera de los datos que figuren en la declaración responsable determinará la obligación de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, disponiendo el desalojo de la vivienda protegida.

3. En caso de incumplimiento de la obligación prevista en el apartado anterior, se podrán imponer multas coercitivas por la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en la presente ley, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad sancionadora que proceda.

SECCIÓN 2.ª SEGUNDOS O POSTERIORES CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN PROMOCIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Artículo 77. *Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.*

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en el artículo 60.2 de la presente ley y a los requisitos de destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo.

2. Una vez que finalice el plazo del contrato de arrendamiento del adjudicatario, este tendrá derecho preferente al arrendamiento de la vivienda que se encontrara habitando, siempre que cumpla los requisitos de acceso, se halle al corriente de pago de renta y cantidades asimiladas, realice un uso adecuado de la vivienda y haya cumplido con las normas de convivencia vecinal.

3. En caso de desistimiento voluntario del arrendamiento por su adjudicatario o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, el propietario o arrendador del edificio de viviendas protegidas podrá continuar con la lista de suplentes no adjudicatarios de la convocatoria por la que se adjudicó la promoción, en el caso de que así estuviera previsto en las bases de la citada convocatoria, o poner la vivienda a disposición del ayuntamiento para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario.

4. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación, debiéndose solicitar visado del mismo en los términos establecidos reglamentariamente. Este visado no será necesario cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica.

Artículo 78. *Ejercicio de la opción de compra en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.*

El ejercicio de la opción de compra de una vivienda protegida, cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda protegida mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra, deberá ser autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente, si bien el adquirente no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda en el momento en que se produzca la transmisión, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

SECCIÓN 3.ª OTRAS OPERACIONES JURÍDICAS SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 79. *Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital.*

1. Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, escisión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas, así como los supuestos de disolución y liquidación o

disminución de capital, están exentas de la obligación de obtener la autorización prevista en el presente capítulo.

Sin perjuicio de ello, deberán ser comunicadas por la persona adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de diez días hábiles desde que se produzcan.

2. En estos supuestos, la persona jurídica adquirente queda subrogada en las obligaciones correspondientes a la persona jurídica titular anterior.

3. La persona jurídica que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y la persona física, en su caso, que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma deberá ofrecer la vivienda protegida al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad, a no ser que la vivienda ya se encuentre ocupada por persona que cumpla los requisitos y que cuente con título habilitante para ello.

Artículo 80. *Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda.*

1. Las entregas de viviendas protegidas en virtud de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas sobre ellas, con anterioridad a la formalización de la dación en pago o, en su caso, de la adjudicación a tercera persona por otro procedimiento extrajudicial, el acreedor que pretenda adquirir o ejecutante deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al ayuntamiento donde se ubique el inmueble su intención de realizar dicha operación, al objeto de que los mismos en el plazo de quince días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación, que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. En caso de que transcurra el citado plazo sin que la Administración autonómica o municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

Se exceptúa de lo dispuesto en este apartado a las viviendas protegidas de titularidad pública.

2. En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega o adjudicación de la vivienda protegida, el adquirente, tras la adjudicación en subasta, deberá efectuar comunicación en un plazo de diez días desde la firmeza del testimonio de adjudicación a la Consejería competente en materia de vivienda y al ayuntamiento donde se ubique el inmueble, consignando los datos de la vivienda protegida y el precio, al objeto de que en el plazo de quince días hábiles los mismos comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de retracto al precio consignado en dicha operación. En caso de que transcurra el citado plazo sin que la Administración autonómica o municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

3. En el caso de que no se ejerciten sobre estas viviendas protegidas los derechos señalados previstos en los apartados 1 y 2 de este artículo, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la

misma deberá ofrecer la vivienda protegida al órgano responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente. En los supuestos previstos en este artículo, en el caso de que la vivienda protegida esté siendo usada sin título habilitante, dicho plazo podrá prorrogarse previa comunicación de esa situación por parte de la persona adquirente hasta que se produzca judicialmente el lanzamiento, si bien deberá reiterar la comunicación indicada en este apartado cada seis meses, al objeto de verificar tal situación. No será necesario este ofrecimiento cuando la vivienda sea objeto de cualquier forma de cesión a la anterior persona física propietaria de la vivienda, que la destinará a residencia habitual y permanente, sin perjuicio del régimen de comunicaciones que dicha cesión requiera.

4. La persona jurídica que adquiera la vivienda protegida por cualquier título quedará subrogada en las obligaciones contenidas en este artículo.

5. En el caso en el que la transmisión forzosa se haya realizado a favor de una persona física que cumpla los requisitos para el acceso a la vivienda, esta presentará en el plazo de un mes desde el que se ha producido la transmisión una comunicación a la Delegación Territorial, acreditando que se cumplen los citados requisitos, junto con el título de adquisición.

Artículo 81. *Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa.*

1. En las transmisiones de las viviendas protegidas que se produzcan por sucesión *mortis causa*, el notario autorizante de la escritura deberá dar traslado de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de diez días hábiles desde su otorgamiento.

2. En el caso de que la persona que haya adquirido por herencia la vivienda protegida vaya a transmitirla, arrendarla o ceder su uso, deberá cumplir con lo previsto en la presente ley en cuanto al régimen de segundas transmisiones o arrendamiento.

3. En las inscripciones en el Registro de la Propiedad de transmisiones de vivienda protegida que se produzcan por sucesión mortis causa, los registradores comunicarán la certificación prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

SECCIÓN 4.ª DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 82. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Son titulares de derechos de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda o sus entes instrumentales,

los ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos; y, por tanto, podrán ejercer los referidos derechos en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición *inter vivos* de las viviendas protegidas, en los términos previstos en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

2. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, procederá el derecho de retracto por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda o sus entes instrumentales, los ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos, cuando la persona adquirente de una vivienda protegida haya incurrido en falsedad o inexactitud sobre los datos facilitados, que hayan sido determinantes para la adquisición de la vivienda, por carecer de las condiciones necesarias para ser destinataria de vivienda protegida, todo ello sin perjuicio de las sanciones que procedan.

3. En el caso de que tanto el ayuntamiento como la Junta de Andalucía o sus entes dependientes quieran ejercitar estos derechos, deberá comunicarlo a la otra Administración con una anterioridad de diez días hábiles a su ejercicio, prevaleciendo el derecho del ayuntamiento o sus entes dependientes.

Artículo 83. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

1. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas protegidas a que se refiere el párrafo anterior.

2. Al ejercer los derechos de tanteo y retracto, la Administración podrá designar una persona adjudicataria de la vivienda protegida. A tal fin, la Administración actuante solicitará al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio donde se ubique la vivienda protegida que facilite un listado priorizado de demandantes del ámbito territorial donde se ubique la misma. Reglamentariamente, podrá establecerse otro proceso para la selección de los adjudicatarios.

3. El plazo máximo para el ejercicio del derecho de tanteo será de sesenta días naturales, computados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud para transmitir la vivienda protegida por su titular a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, o de la comunicación al ayuntamiento, si esta fuera posterior, en los términos previstos reglamentariamente. En el caso de los supuestos previstos en el artículo 80 de la presente ley, dicho plazo comenzará a computarse desde la última de las comunicaciones presentadas por el adquirente de la vivienda protegida.

4. El derecho de retracto habrá de ejercerse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión o a que la Consejería competente en materia de vivienda haya tenido conocimiento fehacientemente por cualquier otro medio de la misma, o desde que hubiera tenido conocimiento de la falsedad en los datos facilitados para acceder a la vivienda protegida.

5. La Administración que decida ejercitar el derecho de tanteo o retracto comparecerá, dentro del plazo de ejercicio del derecho, ante el notario o notaria, manifestándole su voluntad, consignando notarialmente el precio y requiriéndole para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura pública, así como para que notifique dichos extremos a la persona transmitente o a la adquirente

retraída. Compareciendo ambas partes en el día y hora fijados, se otorgará la oportuna escritura pública, haciéndose entrega del precio consignado y de la posesión efectiva de la finca transmitida, sin perjuicio de la posible retención de cantidades prevista en el párrafo siguiente.

Si existieran cargas o gravámenes sobre la vivienda, la entidad adquirente podrá retener del precio aquellas cantidades necesarias para su cancelación económica, entendiéndose por tal el pago al acreedor de las cantidades pendientes del principal, intereses y demás conceptos debidos, previa acreditación documental. Esta retención no comprenderá los gastos formales derivados de la cancelación registral, tales como notariales, registrales o tributarios, que deberán ser asumidos por la parte transmitente, salvo pacto en contrario.

CAPÍTULO VI

Descalificación de la vivienda protegida

Artículo 84. Descalificación.

1. La descalificación, a solicitud del titular de una vivienda protegida en venta, es el procedimiento por el que una vivienda protegida deja de serlo tras la devolución de las ayudas públicas que hubiera recibido el titular de la vivienda.

2. En ningún caso procede la descalificación de las viviendas protegidas promovidas directamente por la Administración y financiadas con fondos públicos.

3. No procede la descalificación de las viviendas protegidas promovidas por promotores privados, hayan obtenido o no inversión pública, debiendo agotar el período de protección fijado en el Plan Andaluz de Vivienda para los distintos regímenes.

4. Con carácter excepcional, y de manera justificada, el correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, y en caso de que hayan recibido ayudas públicas, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas a los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida y el plazo mínimo en que se puede proceder a la citada descalificación. Todo ello conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

TÍTULO VI

INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL PARA LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Bienes que integran la infraestructura residencial para la función social de la vivienda

Artículo 85. Infraestructura residencial para la función social de la vivienda.

1. Se entiende por infraestructura residencial para la función social de la vivienda el conjunto de bienes inmuebles, instalaciones y suelos vinculados a desarrollar las políticas públicas en materia de vivienda,

destinados a garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada y a hacer efectivo el principio de función social de la propiedad.

2. Esta infraestructura residencial, de gestión pública o concertada, podrá estar integrada por:

a) Los equipamientos públicos residenciales, construidos en parcelas con uso dotacional.

b) Las viviendas adquiridas por las Administraciones públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita, en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.

c) Cualquier otra vivienda de titularidad de las Administraciones territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes.

d) Aquellas viviendas gestionadas por las Administraciones territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes.

e) Viviendas que se destinen a los fines del parque público procedentes de fórmulas de colaboración público-privada.

f) Viviendas que se construyan sobre suelos de titularidad pública mediante el otorgamiento de derechos de superficie, usufructo, cesión de uso o concesión administrativa a entidades privadas.

g) Suelos destinados a desarrollar las políticas públicas en materia de vivienda.

3. Sobre estos inmuebles podrán implementarse las medidas de fomento, cooperación y protección previstas en la presente ley y sus disposiciones reglamentarias que contribuyan al cumplimiento de los objetivos de las políticas públicas en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

Parque público de vivienda de Andalucía

Artículo 86. *Parque público de vivienda de Andalucía.*

1. El parque público de vivienda de Andalucía está constituido por el conjunto de las viviendas y alojamientos, así como los garajes y trasteros anejos, de titularidad autonómica o de municipios del territorio andaluz, o que, siendo titularidad de otras Administraciones, radican en Andalucía y están gestionados por las Administraciones territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes, incluidos garajes y trasteros anejos a las viviendas, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a dar solución habitacional adecuada para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes y colectivos con necesidades especiales, como son las personas con discapacidad.

2. La entidad responsable de gestionar el parque público de titularidad autonómica es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Artículo 87. *Financiación del parque público de vivienda de Andalucía.*

La construcción, mantenimiento y gestión del parque público de vivienda de Andalucía se financiará a través de las siguientes fuentes:

a) Ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda.

b) Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, según el artículo 128 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

c) Planes de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales. Se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda.

d) Otras fuentes de financiación según se prevea en la legislación en materia de hacienda autonómica o municipal.

Artículo 88. *Principios para la gestión del parque público de vivienda de Andalucía.*

La gestión del parque público de vivienda de Andalucía se regirá por los siguientes principios generales:

1. Gestionar de forma eficiente los parques, lo cual conlleva:

a) Ampliar y gestionar, directa o indirectamente, y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Establecer fórmulas de colaboración público-privada que permitan el cumplimiento de los fines del parque público, así como otorgar derechos de superficie, usufructo o cesión de uso, o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo y de la edificación, en su caso, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

2. Luchar contra la exclusión social mediante el establecimiento de programas de determinación temporal de rentas para minorar, aplazar o establecer fórmulas de ayudas al pago de las rentas, en los casos de los colectivos con mayores dificultades en los que se acredite la vulnerabilidad económica o social, menores a cargo, personas mayores dependientes u otras circunstancias.

3. Priorizar la colaboración del tercer sector y entidades sin ánimo de lucro para dar solución habitacional adecuada a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes y colectivos con necesidades especiales.

Artículo 89. *Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública.*

1. Las Administraciones públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar, o únicamente a gestionar, viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, de conformidad con la legislación vigente.

2. Entre los criterios de adjudicación a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por las personas usuarias, el cumplimiento de cláusulas sociales y cuantos se estimen en el procedimiento de adjudicación.

3. La potestad de desahucio administrativo solo corresponde a la Administración titular de las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales, que podrá ejercerla de oficio o a instancia de la concesionaria, sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda llevar a cabo la propia concesionaria como consecuencia de la gestión ejercida, en las condiciones que establece el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 90. *Período de protección de las viviendas del parque de titularidad autonómica y municipal.*

Las viviendas de titularidad pública integrantes del parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía y de los parques públicos municipales extenderán el plazo de protección mientras que permanezca su titularidad pública y, en consecuencia, estarán sujetas al régimen de protección a cuyo amparo se construyeron.

Artículo 91. *Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.*

1. El acceso a las viviendas que formen parte de parques públicos puede producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, cesión de uso o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, unidades familiares y de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad.

2. Las personas adjudicatarias de las viviendas pertenecientes al parque público de titularidad autonómica podrán ser seleccionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Para ello, solicitará al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio donde se ubiquen las viviendas un listado de personas solicitantes que reúnan todos los requisitos adecuados para las características de las viviendas ofertadas y seleccionará de entre ellos las personas adjudicatarias con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, transparencia y concurrencia. Todo ello de acuerdo con el procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

Si el Registro no remite el listado a que se refiere el párrafo anterior en el plazo de quince días hábiles o las personas candidatas remitidas no cumplieran los requisitos exigidos en función de la vivienda de que se trate, la Agencia podrá optar entre solicitar un nuevo listado de personas inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o adjudicar las viviendas directamente a personas que cumplan los requisitos de acceso a la promoción y que se hayan inscrito en el Registro.

3. Lo previsto en el apartado anterior será de aplicación tanto para promociones nuevas como para segundas adjudicaciones de viviendas que resulten vacantes.

4. Podrán enajenarse a sus arrendatarios aquellas viviendas protegidas pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales en los términos establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o normativa que lo sustituya.

5. No obstante, y atendiendo a las circunstancias que concurran, podrá establecerse un precio inferior de venta o renta en caso de arrendamiento al establecido legalmente para las viviendas que integran el parque público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los ayuntamientos, en cualquier momento del período de protección, por resolución del titular de la entidad responsable de la gestión y administración de las mismas, y siempre que la persona adquirente cumpla las condiciones de adjudicación de la misma y del programa al que esté acogida la vivienda.

Artículo 92. Derechos, deberes y prohibiciones de las personas usuarias del parque público de vivienda de Andalucía.

Las personas usuarias de una vivienda perteneciente al parque público de vivienda de Andalucía, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier persona propietaria o arrendataria de una vivienda con carácter general, tendrán una serie de derechos y obligaciones, que deberán figurar en el contrato de arrendamiento o cesión de uso.

1. Derechos:

- a) Derecho de habitar la vivienda en los plazos que se establezcan según la fórmula de acceso.
- b) Derecho a que la vivienda asignada cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad conforme a la normativa aplicable.

2. Deberes:

- a) Obligación de darle a la vivienda el destino de residencia habitual y permanente de la persona usuaria autorizada.
- b) Obligación de conservar y mantener la vivienda y sus elementos anexos en las condiciones adecuadas de uso, seguridad y salubridad, conforme a lo previsto en esta ley y demás normas que la desarrollen.
- c) Obligación de comunicar a la Administración la adquisición de cualquier otra vivienda.
- d) Obligación de abonar las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento, así como de las cantidades que, de acuerdo con la legislación aplicable, sean exigibles por servicios, gastos comunes, cantidades asimiladas a renta, tributos o cualesquiera otras de conformidad con la legislación vigente.
- e) Obligación de declarar responsablemente el cumplimiento de los requisitos cada dos años, pudiendo perder el derecho de arrendamiento de la vivienda protegida, a los efectos de garantizar la función social del parque público.
- f) Deber de respetar las normas de convivencia establecidas y de realizar un uso adecuado y respetuoso de los espacios y elementos comunes.

3. Asimismo, quedan expresamente prohibidas las siguientes conductas:

a) Destinar la vivienda, total o parcialmente, a usos turísticos o de alojamiento temporal, ya sea en su integridad o por habitaciones.

b) Ceder el uso de la vivienda, total o parcialmente, bajo cualquier título, sin autorización expresa de la Administración.

c) Destinar la vivienda o sus elementos anexos a usos distintos de los autorizados, o realizar en ella actividades contrarias a su naturaleza o al interés general.

Artículo 93. *Desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y a los parques públicos municipales.*

1. Previamente al inicio del procedimiento de desahucio, la Administración establecerá las medidas oportunas a los efectos de determinar, en su caso, la vulnerabilidad de la unidad de convivencia en cuestión, ofreciendo las alternativas disponibles de minoración, acompañamiento social o aplazamiento del pago de las rentas adeudadas o el ofrecimiento de una solución habitacional acorde a la situación socioeconómica de la unidad de convivencia, en colaboración con los servicios competentes en las materias de inclusión y asuntos sociales.

2. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarias de las viviendas y alojamientos protegidos, locales y edificaciones complementarias de titularidad pública por las siguientes causas:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente, siempre que se acredite que se han realizado las actuaciones previas previstas en el apartado 1. Asimismo, será causa de desahucio el incumplimiento de lo acordado en virtud de lo establecido en el apartado 1.

b) Incumplir el deber de conservación y mantenimiento o realizar obras sin consentimiento del arrendador, conforme a lo previsto en esta ley y demás normas que la desarrollen.

c) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente ley.

d) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

e) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

f) Destinar la vivienda o elementos anexos de la misma a un uso indebido o no autorizado.

g) Habitar una vivienda o sus zonas comunes o elementos anexos de la misma sin título legal para ello.

h) Ser titular de un derecho de propiedad, uso o arrendamiento de otra vivienda.

i) Incumplir el deber de guardia y custodia con la debida diligencia.

j) Incumplir de forma grave y reiterada el deber de respetar la convivencia y buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 94. *Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y a los parques públicos municipales.*

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y a los parques públicos municipales se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, y después de haber adoptado las medidas previas establecidas en el apartado 1 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de treinta días naturales, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de la aplicación del interés de demora correspondiente sobre la cantidad adeudada.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio por la Administración titular de la vivienda, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días hábiles para que haga efectivo el pago de la deuda y los intereses aplicables, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar la vivienda, y que, de no hacerlo, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma, previo cumplimiento de los trámites preceptivos ante la jurisdicción ordinaria para el acceso al domicilio.

3. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el apartado 2, letra b), del artículo anterior, y acreditado el grave riesgo para la seguridad y salud de las personas usuarias de la vivienda, se podrán adoptar las medidas cautelares que se estimen oportunas.

4. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo anterior, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentre incurso y se le concederá un plazo de quince días hábiles para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes. A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días hábiles, se elevará la correspondiente propuesta de resolución.

5. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días hábiles para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue la vivienda, apercibiéndole de que, en caso contrario, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma.

6. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado y este no consintiera la entrada en el mismo, la Administración pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

CAPÍTULO III

Constitución de derechos sobre suelos

Artículo 95. *Derecho de superficie, usufructo o cesión de uso.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía, los ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos podrán constituir, sobre suelos patrimoniales de su titularidad, derechos de

superficie, usufructo o cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión, por estos, de vivienda protegida o asequible en régimen de alquiler.

2. El derecho de superficie, usufructo, cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas se concederá en los términos previstos en el artículo 129.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CAPÍTULO IV

Parque público de titularidad autonómica

Artículo 96. *Inventario del parque público de vivienda de titularidad autonómica.*

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía deberá elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus características principales, así como datos relativos a las personas usuarias (composición familiar, colectivo prioritario de acceso a la vivienda, etc.), del que dará conocimiento al Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Artículo 97. *Evaluación del parque público de vivienda de titularidad autonómica.*

La agencia pública empresarial en materia de vivienda presentará una memoria bienal ante la Secretaría General de Vivienda, en la que propondrá los objetivos a cumplir en los próximos dos años, los medios para su evaluación y la valoración del cumplimiento de los establecidos para el período precedente.

Dicha memoria deberá presentarse al Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el último trimestre del año en que finalice el plazo de vigencia de la anterior.

TÍTULO VII

LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

Artículo 98. *Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda.*

1. La inspección en materia de vivienda constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo.

2. Los municipios y la Consejería competente en materia de vivienda deben desarrollar las funciones inspectoras y sancionadoras en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 99. *Inspección autonómica en materia de vivienda.*

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos, el desempeño de las funciones inspectoras para comprobar el cumplimiento de la presente ley que sean competencia de la Junta de

Andalucía corresponde al personal funcionario del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, y del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regularán por lo previsto en su normativa específica.

Las funciones de apoyo al personal inspector serán desarrolladas por los puestos de asistencia técnica o personal funcionario asignado al efecto.

Asimismo, la Consejería competente en materia de vivienda podrá requerir la colaboración de los ayuntamientos para la remisión de información en relación con los incumplimientos detectados en materia de vivienda y que hayan dado lugar a una actuación de investigación.

2. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos e información que sean necesarios para comprobar la adecuación de los actos a la legislación aplicable en materia de vivienda, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la que se contenga en toda clase de registros públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Podrá requerirse información de carácter reservado con trascendencia tributaria previa autorización de los obligados tributarios a que se refieran los datos suministrados, conforme a lo previsto en el artículo 95.1.k) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

3. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarle la colaboración que precise.

Artículo 100. Planificación y programación.

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 101. Criterios generales de planificación.

Serán criterios generales, tanto para la elaboración del plan de inspección como para su ejecución y desarrollo, los que, sin constituir prelación y sin tener carácter limitativo, se enumeran a continuación:

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- d) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- e) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
- f) El beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- g) Los criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.
- h) Factores locativos que aconsejen la actuación de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 102. *Plan de Inspección en materia de vivienda.*

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial. Dichas actuaciones están sujetas al principio de la confidencialidad de la documentación.

2. El plan y su evaluación tendrán carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como el orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El plan se compondrá, al menos, de:

a) Una memoria justificativa de las necesidades de actuación a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.

b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.

c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.

d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.

e) La determinación de los objetivos en el período de vigencia.

f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.

g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el plan.

h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.

i) La especificación de su período de vigencia.

j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

TÍTULO VIII**RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA****CAPÍTULO I****Disposiciones comunes al régimen sancionador****Artículo 103.** *Actuaciones de investigación.*

Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción podrán dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las

personas físicas o jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto, para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador y, si procede, la adopción de medidas.

Artículo 104. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras.

1. En la tramitación de las actividades de investigación y expedientes sancionadores, las personas físicas y jurídicas, así como las Administraciones públicas y entidades de ellas dependientes, en cumplimiento del deber de colaboración, estarán obligadas a facilitar la información que se precise para la comprobación de la existencia de indicios o pruebas de la presunta infracción objeto de investigación.

2. Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras, las compañías suministradoras de agua, luz y otros servicios estarán obligadas a facilitar, en el plazo de quince días hábiles desde el requerimiento que se efectúe por el ayuntamiento, Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas, información sobre los siguientes extremos:

a) La existencia de contratos de suministro de electricidad o agua en el período solicitado, así como posibles cambios de titularidad en los mismos, con relación expresa de las personas solicitantes y fechas de altas y bajas.

b) Datos de las lecturas reales y estimadas efectuadas durante el indicado período de tiempo.

c) Cualquier otro dato que se solicite y que resulte relevante al objeto de acreditar la infracción.

3. Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras, las notarías y registros de la propiedad y mercantiles facilitarán, en el plazo de quince días hábiles desde el requerimiento que, de conformidad con lo previsto en su respectiva normativa reguladora, se efectúe por el Ayuntamiento, Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas, la información que corresponda en relación con la actuación o expediente en cuestión.

4. Las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios relativos a la enajenación de viviendas protegidas tienen la obligación de facilitar a las Administraciones competentes en materia de vivienda, en el plazo de quince días hábiles, toda la información que les sea requerida en relación con los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que les sea requerida.

5. Cuando el requerimiento de información se refiera a una pluralidad de documentos o inmuebles, o concurran otras circunstancias fundadas que impidan atenderlo en el plazo indicado, el destinatario podrá solicitar la prórroga del plazo de contestación por otros quince días hábiles.

6. La solicitud de información y el tratamiento de los datos personales que se recaben, en cumplimiento del deber de colaboración establecido en el presente artículo, se sujetan al principio de minimización y la necesidad de que los datos personales solicitados o tratados sean los estrictamente necesarios para los fines concretos del tratamiento, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos. La finalidad del tratamiento de los datos es poder llevar a cabo las actuaciones de investigación, comprobación, informe y la potestad sancionadora para asegurar la observancia del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.

Artículo 105. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, a título de dolo o culpa, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. En concreto, pueden incurrir en responsabilidad por la comisión de una infracción las personas propietarias de viviendas y alojamientos, los usuarios legítimos o no de los mismos, los agentes inmobiliarios, las compañías suministradoras y las Administraciones públicas o entidades públicas dependientes.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas, de conformidad con los criterios generales aplicables al caso, como responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concurra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultados de la comisión de la infracción.

5. Las sanciones por infracciones cometidas por sociedades, entidades con personalidad jurídica, así como por comunidades de bienes, herencias yacentes y demás entidades sin personalidad jurídica que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, se transmitirán a quienes sucedan a las mismas o continúen su actividad, en los términos previstos en la legislación que resulte aplicable a cada caso.

Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones.

1. En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, empleándose para su graduación los criterios establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

2. Si el beneficio que resultara de la comisión de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser esta incrementada hasta alcanzar la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables.

1. Con independencia de la potestad sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta ley.

2. Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

3. La cuantía de cada una de las multas coercitivas no excederá, para la primera, de 600 euros; para la segunda, de 1.500 euros, y, para la tercera, de 3.000 euros.

Artículo 108. Administraciones competentes.

1. Corresponden a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, las atribuciones para iniciar, tramitar y resolver, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley, a excepción de las previstas en el apartado 2 del presente artículo, que corresponden a los ayuntamientos, y las previstas en el artículo 112, apartados 2.a), 3.d) y 4.b) y 114, apartados 2.d) y 3.u), que se establecen como compartidas entre la Administración autonómica y la Administración local.

2. Corresponde a los ayuntamientos la competencia para iniciar, tramitar y resolver las sanciones en materia de vivienda en general, que se regulan en el artículo 112, apartados 3.a), b) y c) y 4.a) y c), y en materia de vivienda protegida, que se regulan en el artículo 114, apartados 3.a), c), d), e), h) e i) de la presente ley.

3. Dentro de la Consejería competente en materia de vivienda, la competencia sancionadora se atribuye a la Secretaría General de Vivienda u órgano que se determine en su defecto por la normativa vigente en materia de organización y funcionamiento de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Dentro del ayuntamiento, la competencia sancionadora en las infracciones previstas en el apartado anterior se atribuye al órgano que disponga la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

5. En el caso de que no se ejercite por parte de los ayuntamientos la potestad sancionadora prevista en el apartado 3, la Secretaría General de Vivienda de la Consejería competente se podrá subrogar en la citada potestad municipal, previo requerimiento al ayuntamiento para la adopción de las medidas necesarias al respecto del procedimiento sancionador que corresponda en el plazo de un mes, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Artículo 109. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son los siguientes:

a) Cuatro años para las muy graves.

b) Tres años para las graves.

c) Dos años para las leves.

2. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

Artículo 110. *Prescripción de las sanciones.*

1. Los plazos de prescripción de las sanciones administrativas tipificadas por la presente ley son los siguientes:

a) Tres años para las muy graves.

b) Dos años para las graves.

c) Un año para las leves.

2. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

Artículo 111. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador se rige por lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, así como las normas que las desarrollan para el ejercicio de la potestad sancionadora.

2. El plazo de duración del procedimiento es de un año desde el acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se tenga por practicada la notificación, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones y sanciones

SECCIÓN 1.ª INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA EN GENERAL

Artículo 112. *Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general.*

1. Son infracciones en materia de vivienda en general todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en el presente artículo.

2. Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) El incumplimiento del deber de información a la Administración, y la obstrucción de las funciones de control o inspección conforme a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación,

tanto por parte de otras Administraciones y sus entes públicos dependientes como por personas físicas y jurídicas privadas.

A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos inexactos, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

b) El incumplimiento de cualesquiera requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en esta ley, así como los que, en ejecución de la misma, se establezcan en la normativa de desarrollo, siempre que no esté calificado por esta ley como infracción grave o muy grave.

3. Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, incumpliendo las condiciones exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad, según lo dispuesto en esta ley y demás normativa aplicable.

b) Realizar un uso inadecuado de la vivienda que implique sobreocupación, y arrendar, subarrendar o ceder total o parcialmente la vivienda posibilitando la existencia de sobreocupación, cuando el arrendador y/o propietario haya consentido expresa o tácitamente dicha situación o la haya facilitado por acción u omisión dolosa o negligente. No incurrirá en responsabilidad el propietario y/o arrendador que, habiendo impuesto contractualmente los límites de ocupación y actuado con la diligencia debida, desconozca la conducta del arrendatario.

c) El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que sean específicas para las edificaciones destinadas al uso vivienda y las aprobadas en desarrollo de la presente ley, siempre que no estén tipificadas como infracción muy grave.

d) La reiteración ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en esta ley y las normas que la desarrollen.

f) El incumplimiento del fin de las medidas de fomento en materia de vivienda, con independencia de las demás obligaciones de reintegro y otras responsabilidades que procedan en su caso.

g) El incumplimiento por un ayuntamiento de su deber de adaptar el Plan Municipal de Vivienda al Plan Andaluz de Vivienda que se aprobase o revisase dentro del año siguiente a su entrada en vigor, o no prorrogarlo expresamente en caso de que proceda.

h) No atender por parte de un ayuntamiento los requerimientos de información de la Consejería competente en materia de vivienda, siempre que no sea considerado infracción leve.

4. Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignado, por la licencia u ordenación urbanística, el uso residencial para su destino a vivienda, incumpliendo las condiciones exigibles en

cada caso de habitabilidad o salubridad, generando un riesgo cierto de seguridad para las personas usuarias de la misma, con arreglo a lo previsto en esta ley.

b) La reiteración de dos faltas graves en el plazo de cuatro años, a contar desde la imposición de la sanción por la primera de ellas, elevará la tipificación de la infracción a muy grave.

c) El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que, siendo específicas para las edificaciones destinadas al uso como vivienda y aprobadas en desarrollo de la presente ley, afecten a requisitos esenciales de seguridad, solidez estructural, salubridad y protección contra incendios.

Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.

1. Las infracciones tipificadas en esta sección serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, hasta 6.000 euros.

b) Las infracciones graves, desde 6.001 hasta 20.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa desde 20.001 hasta 60.000 euros.

2. A falta de un criterio de graduación específico en esta ley o en su normativa de desarrollo, las sanciones se aplicarán conforme a lo establecido en la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.

SECCIÓN 2.ª INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.

1. Son infracciones en materia de vivienda protegida todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en el presente artículo.

2. Tendrán la consideración de infracciones leves las siguientes:

a) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida según el modelo oficial.

b) Incumplir, por parte de la persona titular de la vivienda protegida, la obligación de consignar en los anuncios para la enajenación o arrendamiento de viviendas protegidas la indicación de su condición de vivienda protegida y de la identificación del expediente de calificación.

c) La falta de comunicación de la calificación provisional por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo previsto en la legislación vigente.

d) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección, que practique la Administración competente, siempre que no esté tipificada como infracción grave.

3. Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

a) Falsar los datos aportados para la calificación provisional o no presentar la declaración responsable para la calificación definitiva en el plazo señalado en las disposiciones de aplicación, así como cuando se haya presentado la misma con omisión, falsedad o la actuación ejecutada al amparo de la misma contravenga lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda.

b) La reiteración de la falta de comunicación de la calificación provisional por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo previsto en la legislación vigente.

c) El incumplimiento por los promotores de vivienda protegida de las obligaciones previstas en esta ley y su normativa de desarrollo en materia de publicidad, de selección de las personas adquirentes y de adjudicación de las viviendas protegidas.

d) La transmisión, adjudicación, arrendamiento o cesión de viviendas protegidas por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.

e) El incumplimiento de la obligación establecida en la disposición adicional primera, apartado Uno, número 1, letra a), de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

f) La cesión de la titularidad de la promoción de viviendas protegidas sin la preceptiva comunicación en los plazos establecidos en la normativa vigente.

g) La falta de presentación por el promotor de viviendas protegidas de la solicitud de visado, falsedad de los datos consignados en el contrato u omisión de ellos, y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con la adjudicación en venta, arrendamiento y cesión de uso de las viviendas protegidas o alojamientos.

h) La entrega de las viviendas protegidas por el promotor a sus titulares previamente a su calificación definitiva.

i) Incumplir o falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.

j) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia.

k) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda y no lo comuniquen a la Administración titular o al titular de la promoción de dicha vivienda protegida, en los plazos previstos en esta ley.

l) No incluir en los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la legislación aplicable para las viviendas protegidas.

m) El incumplimiento de la obligación de hacer constar en la escritura pública de compraventa de vivienda protegida las cláusulas previstas en esta ley en las que expresamente se advierta de las obligaciones de los titulares de las viviendas protegidas durante el período de protección.

n) Consignar, por parte de la persona titular de la vivienda protegida, un precio superior al máximo permitido por la normativa aplicable en los anuncios para la transmisión o arrendamiento de la vivienda protegida.

ñ) Transmitir una vivienda protegida sin haber solicitado u obtenido la preceptiva autorización, y la falta de comunicación de la adquisición por la persona adquirente.

o) La falta de presentación por parte de la persona titular de una vivienda protegida de la declaración responsable o falsedad de los datos consignados en la misma y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con el arrendamiento y uso de la vivienda protegida.

p) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, siempre que no sea considerada infracción muy grave.

q) Incumplir las obligaciones de comunicación y puesta a disposición del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida previstas en el artículo 79 de la presente ley.

r) Incumplir las obligaciones de comunicación previstas en el artículo 80 de la presente ley.

s) El incumplimiento por los ayuntamientos de las obligaciones previstas en esta ley en materia de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en cuanto a su creación, mantenimiento, gestión, actualización y competencias municipales relativas al procedimiento de selección de demandantes, y en materia del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía en cuanto a la información que han de suministrar.

t) El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida o persona usuaria de la misma, de la obligación de habitarla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente.

En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su deber de posibilitar el uso de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.

u) La reiteración en la obstrucción o en la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección, que practique la Administración competente.

4. Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:

a) La transmisión o adquisición de suelo destinado a la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación protegida por un precio superior al permitido en la normativa vigente.

b) La falsedad en la declaración de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción de viviendas.

c) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, una cantidad no permitida por la normativa aplicable en concepto de precio de venta o arrendamiento que sea superior al 20 % del precio máximo de alquiler y al 40 % del precio máximo de compraventa, según la normativa aplicable.

d) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida en las segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 115. *Presunción de vivienda protegida no habitada.*

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se presumirá que la vivienda protegida no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial durante más de tres meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación.

2. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda protegida como deshabitada, a los efectos de la tramitación de expedientes de investigación o sancionadores en materia de vivienda protegida, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes relativos a la residencia en el inmueble objeto de investigación.

b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad. A tal fin se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, en base a los umbrales mínimos de consumo establecidos en la disposición adicional tercera de la presente ley. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio; si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en la disposición adicional tercera de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

c) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

d) Declaraciones de los titulares de la vecindad en relación con la residencia en el inmueble objeto de investigación.

e) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda, ayuntamiento o entidad pública dependiente de los mismos, cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de habitación.

Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.

1. Las infracciones tipificadas en esta sección serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, hasta 3.000 euros.

b) Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 25.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa desde 25.001 hasta 120.000 euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

3. Se considerarán especialmente graves, a efectos de imponer la sanción en su grado medio o superior, las infracciones relativas al incumplimiento de los deberes de autorización previa o de comunicación en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no reúna los requisitos exigidos para ser destinatario de la misma conforme a la normativa vigente.

4. Asimismo, se considerará que reviste especial gravedad dentro de su clasificación, a efectos de imponer la sanción en su grado medio o superior, cuando se alquile la vivienda protegida o perteneciente al parque público de vivienda de Andalucía para un uso turístico.

Artículo 117. Sanciones accesorias en materia de vivienda protegida.

1. A quienes incurran en infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b) La inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

2. En relación con los ayuntamientos, la comisión de infracciones en materia de vivienda y alojamiento protegido podrá determinar la imposibilidad de recibir ayudas u otras medidas de fomento de la Comunidad Autónoma por el plazo de dos años.

DISPOSICIONES ADICIONALES**Primera. Modelos normalizados de declaraciones responsables.**

Por resolución de la Secretaría General de Vivienda, se aprobarán los modelos normalizados de todas las declaraciones responsables asociadas a los procedimientos previstos en la presente ley y su desarrollo reglamentario, así como una guía del usuario que facilite su presentación, que se publicarán en la web de la Junta de Andalucía para su difusión y efectos oportunos.

Segunda. Titularidad del patrimonio autonómico de suelo.

La titularidad del patrimonio autonómico de suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Entre las facultades inherentes al ejercicio de la titularidad se entenderán incluidas las correspondientes a la gestión del patrimonio autonómico de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Tercera. Umbrales mínimos de consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida.

1. Consumo de agua que, en defecto de información más específica, permite considerar como deshabitada una vivienda protegida:

a) Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.

b) Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

2. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

a) Inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes.

b) Inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria.

Las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Quinta. Protección de datos personales.

1. El tratamiento de los datos personales que se realice en virtud de lo dispuesto en esta ley se ajustará a lo establecido en la normativa sobre protección de datos personales y, en particular, al Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), así como a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

2. La recogida y el tratamiento de datos personales se llevará a cabo en el marco de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, exclusivamente con fines determinados y legítimos relacionados con las actuaciones previstas en esta ley, aplicando los principios de minimización, proporcionalidad, limitación de la finalidad, transparencia, integridad y confidencialidad, recogidos en el artículo 5 del RGPD. En ningún caso, los datos personales serán utilizados para fines incompatibles con aquellos para los que fueron recogidos.

3. Se garantizará la adopción de las medidas de seguridad técnicas y organizativas necesarias para proteger los datos personales frente a alteraciones, accesos no autorizados o pérdidas no deseadas, conforme a lo dispuesto en la normativa de protección de datos y la doctrina constitucional.

4. El personal que acceda a los datos personales estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad y secreto profesional derivadas de la normativa vigente, y se garantizará que dicho personal reciba formación y orientación adecuadas en materia de protección de datos.

5. Las personas cuyos datos personales sean tratados podrán ejercer, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos, conforme a lo previsto en el RGPD y la LOPDGDD, dirigiéndose a la autoridad o entidad responsable del tratamiento.

6. La responsabilidad sobre las distintas actividades de tratamiento de datos personales que se realicen en virtud de lo dispuesto en esta ley corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, ayuntamientos, diputaciones provinciales y entidades públicas dependientes, de acuerdo con sus respectivos ámbitos competenciales.

7. En el marco del deber de colaboración entre Administraciones públicas, y con pleno respeto a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán recabar, intercambiar o facilitar entre sí la información contenida en los registros

contemplados en la presente ley, exclusivamente a los efectos del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda.

Sexta. *Supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

A partir de la entrada en vigor de la presente ley, la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía no será depositaria de las cantidades que, en concepto de fianza, y de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamiento.

En virtud de lo anterior, la Comunidad Autónoma de Andalucía reintegrará las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas de su ámbito territorial que, por aplicación de la normativa anterior, se hayan depositado legalmente, conforme dichos contratos se vayan extinguiendo y a solicitud de los interesados.

Séptima. *Acceso al Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

El ingreso en el Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía será por oposición entre aquellas personas que reúnan los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de función pública para el acceso al mencionado cuerpo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.*

Las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente ley estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública y se encontraran dentro del período de protección que se estableciera en el momento de su calificación definitiva se regirán por lo dispuesto en la presente ley. No obstante, y sin perjuicio de la sujeción a las obligaciones que se contemplan en la presente ley para dicho período de protección, seguirán sujetas a lo dispuesto en la normativa anterior en cuanto a la obligatoriedad de cumplir con el período de prohibición de disposición de diez años desde la calificación definitiva previsto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y al cumplimiento de las obligaciones singulares previstas por el Plan de Vivienda estatal o autonómico para cada programa al amparo del cual se construyeran.

Segunda. *Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones.*

Las disposiciones en materia de calidad establecidas en la presente ley no se aplicarán a las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial respecto de las cuales, a la

entrada en vigor de la ley, se hubiera solicitado y obtenido la correspondiente licencia urbanística de obras, siempre que las actuaciones se ejecuten conforme a lo autorizado en dicha licencia.

Tercera. *Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida.*

1. A partir de la entrada en vigor de esta ley, los ayuntamientos dispondrán de un plazo máximo de un año para implantar y poner en funcionamiento sus propios sistemas informáticos y procedimientos de gestión de sus respectivos registros públicos municipales, conforme a lo establecido en el nuevo marco normativo.

2. Durante el período transitorio, la Consejería competente en materia de vivienda facilitará a los municipios los datos y herramientas necesarios para asegurar la continuidad administrativa, así como la migración ordenada de la información contenida en la plataforma autonómica.

3. Hasta la completa supresión de la plataforma informática de la Junta de Andalucía prevista en desarrollo de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida continuarán utilizando dicha plataforma.

4. Reglamentariamente, se podrán establecer medidas de apoyo técnico, formativo o económico a los municipios para facilitar el proceso de adaptación a esta nueva configuración competencial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley o lo contradigan, y expresamente las siguientes:

- a) La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- b) La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- c) La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- d) La Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- e) Los siguientes apartados de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros:
 - Artículo 79.
 - Apartado 1 del artículo 81.

- Apartado a) del artículo 82.
- Artículo 83.
- Apartado 1.b) del artículo 84.
- Apartado 4.a) del artículo 87.

f) Los artículos 2, 3, 4, 5 de la disposición adicional segunda y los artículos 15, 30, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 47, 48 y 49 del anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

g) El Acuerdo de 3 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se atribuye el ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en lo relativo al depósito de fianzas de arrendamientos.

h) El artículo 3 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

UNO. Se modifica el apartado 5 del artículo 61, que queda redactado como sigue:

«5. Los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:

a) En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.

b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

1.^a Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.

2.^a Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este».

Dos. Se modifica la letra a) del artículo 129.2, que queda redactada del siguiente modo:

«a) La adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas. Al menos el 25 % de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios municipales de suelo se destinará a estas finalidades».

Segunda. *Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.*

UNO. Se modifica la denominación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que pasa a denominarse como sigue:

«Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de suministros».

Dos. Se modifica la denominación del título II, «Fianzas de arrendamientos y suministros», que pasa a denominarse «Título III. Fianzas de suministros».

TRES. Se modifica el apartado 1 del artículo 78, que queda redactado como sigue:

«1. En los contratos de suministro de agua, gas y electricidad será obligatoria la exigencia y prestación de fianza».

CUATRO. Se modifica el apartado 2 del artículo 84, que queda redactado como sigue:

«2. Las entidades suministradoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará, igualmente, el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía del 90 % del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10 % restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas. Para acreditar el ingreso, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

En caso contrario, se reintegrará por la Consejería competente en materia de hacienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación en la Consejería competente en materia de vivienda. De estas actuaciones se dará cuenta con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro, se devengará el interés legal correspondiente. Los

sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual».

CINCO. Se modifica el apartado 4 del artículo 88, que queda redactado como sigue:

«4. Las infracciones graves serán sancionadas con multa pecuniaria proporcional del 50 % al 150 % del importe del depósito no constituido, para el supuesto contemplado en la letra b) del apartado 4 del artículo 87 de esta ley, y con multa de 300 a 6.000 euros para los supuestos contemplados en las letras c) y d) del mismo apartado y artículo».

Tercera. *Modificación del anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.*

UNO. Se modifica el artículo 12, «Selección de los destinatarios», que queda redactado como sigue:

«Artículo 12. Procedimiento de selección de los adjudicatarios de vivienda protegida.

1. La persona titular de la promoción de viviendas protegidas solicitará al correspondiente Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo el inicio del procedimiento de selección, bien solicitando la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada, o bien proponiendo la realización de una convocatoria específica, así como el establecimiento de garantías adicionales, en su caso, que acrediten el mantenimiento de los ingresos de la unidad familiar durante el período del abono del precio de la compraventa o alquiler que se establezca para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación.

2. En el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la recepción de la comunicación del promotor, el Ayuntamiento o entidad dependiente del mismo responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida le remitirá una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior e incluyendo un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar o, en su caso, aprobará una convocatoria específica.

3. La selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará por sorteo público ante fedatario público o notario, baremación, antigüedad en la inscripción, u otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o en las bases de la convocatoria, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

4. Si se optase por realizar una convocatoria específica, el Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria, sus requisitos concretos y las garantías adicionales que, en su caso, se hayan considerado adecuadas para la promoción, otorgando un plazo mínimo de presentación de solicitudes de quince días hábiles. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, las características de la promoción, así como las garantías adicionales y el plazo y lugar de presentación de solicitudes que habrá de computarse

desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria.

Los interesados en participar en la convocatoria presentarán declaración responsable en el registro municipal de entrada de documentos o por los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, acompañada de la documentación que se determine en las bases de la convocatoria.

A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria.

A los efectos meramente informativos, el Ayuntamiento deberá remitir información básica de la promoción, de la persona titular y de la convocatoria, con carácter previo a la publicación del anuncio para su inclusión en el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

En el caso de que se opte por una convocatoria específica, el Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo comprobará que las personas inscritas en la convocatoria cumplen con los requisitos establecidos en sus bases, y confeccionará el listado de personas solicitantes y suplentes, priorizado conforme al procedimiento de selección y en función de los criterios a valorar establecidos en la misma, el cual será facilitado al promotor.

5. En el caso de cooperativas para la promoción de viviendas protegidas, con carácter previo a su constitución, las personas interesadas en la constitución de aquellas podrán solicitar del correspondiente Ayuntamiento listado priorizado de personas inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que hayan manifestado su intención de participar en régimen de cooperativa o solicitar la realización de convocatoria específica en los términos establecidos en el presente reglamento. La adjudicación se realizará, en primer lugar, entre las personas demandantes inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que sean las promotoras de la cooperativa.

6. Tanto en el supuesto de convocatoria específica como en el supuesto de solicitud de listado, el promotor remitirá al Ayuntamiento o entidad dependiente acreditación de las renunciadas motivadas y acreditación de la ausencia de respuesta al ofrecimiento.

En caso de que existan renunciadas, entendiéndose también por estas el supuesto de que la persona solicitante no dé respuesta al ofrecimiento del promotor y a los requerimientos de documentación en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción fehaciente de estas notificaciones, se podrá preadjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas suplentes del listado de la convocatoria o del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Agotado el listado, el promotor o titular de las viviendas protegidas podrá optar entre solicitar un nuevo listado de personas inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o adjudicar las viviendas directamente a personas que cumplan los requisitos de acceso a la promoción y que se hayan inscrito en el registro.

Una vez confeccionada la lista provisional de personas preadjudicadas y las renunciadas, el promotor remitirá la misma al Ayuntamiento acompañada de toda la documentación correspondiente para su verificación y el Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo verificará el procedimiento

seguido, confeccionará y publicará la lista definitiva, estableciendo un plazo de diez días hábiles para reclamaciones. Transcurrido dicho plazo, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida emitirá en un plazo máximo de quince días naturales el certificado de cumplimiento de los requisitos de acceso de las personas que figuren en la mencionada relación, remitiéndola al promotor para la formalización de la adjudicación mediante la suscripción del contrato.

7. Los ayuntamientos podrán desarrollar el procedimiento previsto en este artículo mediante ordenanza municipal».

Dos. Se modifica el artículo 28, «Régimen de comunicaciones», que queda redactado con el siguiente tenor literal:

«Artículo 28. Autorización para las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas en régimen de venta.

1. Las segundas o posteriores transmisiones *inter vivos* de viviendas protegidas, por sus titulares en régimen de venta o de cualquier derecho real de uso y disfrute, estarán sujetas a previa autorización de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de los supuestos de transmisiones forzosas y sucesiones hereditaria previstos en el presente reglamento.

2. Las personas titulares de viviendas protegidas solicitarán a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, arrendar o ceder el uso, aportando la documentación correspondiente a:

a) Su identificación.

b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

c) Determinación del precio de la transmisión o renta de alquiler o cesión, y su forma de pago.

d) Condiciones de la transmisión.

e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten la transmisión. No será necesaria esta acreditación si estuviere vigente el período de validez de la liquidación prevista en el artículo anterior y se hubiera acreditado el reintegro correspondiente.

3. Simultáneamente a la solicitud anterior, la persona titular de vivienda protegida deberá comunicar al Ayuntamiento del municipio donde se ubique la vivienda su intención de transmitir la vivienda protegida, su identificación, las características y ubicación de la misma, así como el precio de la transmisión.

4. El Ayuntamiento, en el plazo de diez días desde la recepción de la mencionada comunicación, deberá comunicar a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda su intención de ejercer el derecho de tanteo.

5. La persona interesada en la adquisición deberá solicitar a la citada delegación territorial la intención de acceder a la misma, aportando la siguiente documentación:

a) Sus datos personales y los de su unidad familiar.

b) Los ingresos económicos anuales, así como los del resto de los miembros de la unidad familiar.

c) Una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida a la que pretende acceder y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente.

d) En su caso, la pertenencia a alguno de los grupos de especial protección.

6. Si la solicitud no reuniese todos los requisitos a que se refieren los apartados 2 y 3 o faltase documentación, se requerirá a la persona titular o a la interesada en el acceso para que, en el plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho requerimiento suspenderá el plazo máximo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el plazo concedido, de conformidad con el artículo 22.1.a) de la misma ley.

7. La citada delegación territorial, en el plazo de un mes desde la recepción de la última de las solicitudes previstas en los apartados anteriores, emitirá resolución autorizando o denegando la referida transmisión en función del cumplimiento de los requisitos para la transmisión o arrendamiento, y apreciando, en su caso, las circunstancias a las que refiere el artículo 26. Dicha resolución deberá ser notificada al interesado y al Ayuntamiento del municipio donde se ubique la vivienda.

8. En caso de la transmisión de la propiedad, dicha delegación territorial establecerá en la referida resolución si ejercerá o no el derecho de tanteo sobre la transmisión prevista, así como la entidad pública a la que, en su caso, se ceda el ejercicio del derecho.

En todo caso, si transcurridos 60 días naturales, computados a partir de la práctica de la última de las solicitudes previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo, la transmisión podrá llevarse a cabo en sus mismos términos».

TRES. Se unifican el artículo 35, «Solicitud de la calificación provisional», con el artículo 36, «Otorgamiento de la Calificación Provisional», resultando un único artículo 35, que queda como sigue:

«Artículo 35. Calificación provisional.»

1. La calificación provisional se integra en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras, o en su modificación, si la promoción hubiese obtenido previamente dicha licencia. La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras, tras la verificación de la adecuación de las viviendas a la normativa de aplicación.

2. Si la actuación está sujeta a declaración responsable, de acuerdo con la legislación urbanística, se solicitará la calificación provisional en el momento de la presentación de la declaración responsable. El promotor podrá iniciar las obras después de obtener la calificación provisional o iniciarlas antes a su cuenta y riesgo.

3. Las entidades urbanísticas certificadoras o los colegios profesionales podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación preceptiva para la solicitud de la calificación provisional o presentación de la declaración responsable, en su caso.

4. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso, uso, ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les facultan a realizar la promoción, y del estado de cargas y gravámenes. En

el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar certificación del Registro de la Propiedad acreditativo de la inscripción del contrato de opción de compra a su favor, o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir. En el caso de opción de compra para viviendas en régimen de compraventa, el contrato deberá contemplar la liberación de cargas y gravámenes de los terrenos antes de la elevación a escritura pública de la adquisición de la vivienda por su adjudicatario.

c) Documento técnico que permita verificar la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible y obtener la licencia de obras.

d) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.

e) En el caso de que no esté prevista la adjudicación de las viviendas a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida por incluirse en alguna de las excepciones reguladas, se presentará justificación de esta circunstancia.

5. El plazo para la obtención de calificación provisional con la licencia de obras desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación en el correspondiente Ayuntamiento es de tres meses, entendiéndose estimada si no hay pronunciamiento expreso, en aplicación del artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística.

Una vez emitida la calificación provisional, la misma se deberá remitir por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable.

6. El contenido de la calificación provisional, que en su caso se reflejará expresamente como anexo en la licencia de obras, consistirá como mínimo en:

a) Identificación de la persona promotora, señalando si es pública o privada y, en su caso, si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa.

b) Régimen y uso al que se acoge la promoción. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas, regímenes o usos, se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda.

c) Número identificativo de la vivienda, en el formato que se determinará por resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.

d) Superficie útil individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción incluya estancias de uso común protegidas, de conformidad con lo que establezca el correspondiente plan de vivienda, se incluirá, además, la superficie de estas estancias que corresponda proporcionalmente a cada una de las viviendas o unidades habitacionales. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para los cupos que procedan para personas con discapacidad.

e) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento, se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.

f) Datos registrales y catastrales de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 del perímetro de la finca.

g) Adecuación urbanística de la actuación.

h) Período de vigencia del régimen legal de protección.

i) Las condiciones derivadas de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de financiación, si las hubiera.

j) En el caso en que las viviendas se acojan a un determinado programa de financiación con cargo a planes autonómicos o estatales de vivienda, las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa una vez haya sido dictada resolución de concesión de las ayudas por el órgano que corresponda».

CUATRO. Se modifica el artículo 37, «Comunicación de la calificación e inicio de las obras», que pasa a ser el artículo 36, «Calificación definitiva», y queda redactado con el siguiente tenor literal:

«Artículo 36. Calificación definitiva.

1. Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.

En el plazo de un mes desde la presentación de la citada declaración, en el caso de que se detectasen insuficiencias o incumplimientos, se requerirá al promotor de la vivienda para la subsanación en el plazo que se determine en dicho acto. En caso de no solventarse en plazo, se dejará sin efecto la declaración responsable presentada, mediante resolución motivada del Ayuntamiento previa audiencia a las personas interesadas.

2. En ningún caso se entenderá concedida por declaración responsable la calificación definitiva cuando se haya presentado la misma con omisión o falsedad o las actuaciones ejecutadas al amparo de la misma contravengan lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda. En el caso de que se compruebe por el Ayuntamiento alguna de estas circunstancias, ello dará lugar a responsabilidades sancionadoras y a las medidas accesorias que se estimen oportunas para el ajuste de lo actuado a la legalidad vigente.

3. El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva incorporado en el título de declaración de obra nueva terminada o rehabilitación, copia de la cual deberá ser remitida al Ayuntamiento por el promotor en un plazo de diez días desde su suscripción, será suficiente para su constancia en el Registro de la Propiedad.

El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda y al ayuntamiento certificación de haberse practicado el asiento correspondiente, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca, y practicará nota marginal de haberse hecho constar la calificación definitiva por declaración responsable, expresiva de dicha remisión. Con posterioridad, se podrá hacer constar por nota marginal el acto de conformidad administrativa con la calificación definitiva.

En todo caso deberán hacerse constar, de conformidad con la legislación hipotecaria, las medidas de restablecimiento de legalidad que, en su caso, acuerde la Administración competente.

4. No podrá otorgarse escritura pública de obra nueva o rehabilitación de la promoción de viviendas protegidas hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1.

5. La resolución municipal por la que se deje sin efecto una declaración responsable, firme en vía administrativa y notificada al titular registral del dominio, será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida. El registrador de la propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la cancelación en el plazo de diez días hábiles desde que esta se produzca, y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión».

CINCO. Se modifica el artículo 44, «Descalificación de las viviendas protegidas», que queda redactado como sigue:

«Artículo 44. Descalificación de las viviendas protegidas.

«1. El correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida para proceder a la citada descalificación.

2. El procedimiento de descalificación de la vivienda protegida se iniciará a solicitud de la persona interesada. En caso de que proceda la descalificación, la Delegación Territorial competente en materia de vivienda emitirá resolución provisional en la que se comunicará a la persona interesada el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras ayudas recibidas de la Administración General del Estado, de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Administración local, incrementado con los intereses legales devengados desde la percepción de la correspondiente ayuda. En dicha resolución se establecerá el plazo para su acreditación. En el caso de que la persona interesada no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud.

3. Una vez acreditado lo anterior, la descalificación se acordará por acto expreso de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud de la persona titular de la vivienda protegida tras la comprobación del cumplimiento de que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación. A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación.

4. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de descalificación sin que haya recaído resolución expresa, la misma se entenderá desestimada por silencio negativo.

5. La resolución notificada al titular registral del dominio y firme por la que se acuerde la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, con carácter obligatorio y por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección».

Cuarta. *Modificación del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

UNO. Se modifica el artículo 83, que queda redactado como sigue:

«Artículo 83. *Reserva de vivienda protegida.*

1. Conforme al artículo 61.5 de la ley, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica del suelo.

2. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones de transformación urbanística concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. El incremento de aprovechamiento urbanístico que suponga la exención se incorporará al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación a través del instrumento de ordenación urbanística correspondiente. Para garantizar que la reserva de suelo correspondiente a la actuación se materializa en otras partes del municipio, los ingresos que perciba la Administración como consecuencia de la sustitución del deber de entrega de suelo por su valor en metálico o por la enajenación de las parcelas cedidas se destinarán íntegramente a la adquisición de suelo para vivienda protegida, conforme al artículo 129.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

4. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional donde no exista demanda de vivienda protegida, de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda.

5. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística ubicadas en aquellos municipios en los que la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este, circunstancia que deberá quedar acreditada en el Plan Municipal de Vivienda».

DOS. Se modifica el apartado 4 del artículo 195, que queda redactado del siguiente modo:

«4. El 50 % de la garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el capítulo VI del presente título; en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el capítulo III del presente título. El 50 % restante de la garantía deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización».

Quinta. Modificación de normas reglamentarias.

Las determinaciones previstas en las normas reglamentarias que son objeto de modificación en la presente ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sexta. Habilitación reglamentaria.

1. Se habilita al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones de carácter reglamentario necesarias para la aplicación y efectividad de esta ley. En particular, podrá:

a) Modificar los criterios relativos a los consumos que determinan la consideración de una vivienda como no habitada.

b) Establecer los trámites adicionales que resulten precisos para la correcta tramitación del procedimiento de devolución del importe de las fianzas.

3. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, habilitándose al Consejo de Gobierno para aprobar cualesquiera disposiciones que fuesen necesarias para la adaptación y modificación del mismo.

Séptima. Puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, la Consejería competente en materia de vivienda adoptará las medidas necesarias para la creación, regulación y puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Octava. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al mes de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

