

A la atención de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía

ALEGACIONES AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA MEDIANTE RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2024

Dña. Violeta Aragón Correa, provista de DNI 44272489L, en su calidad de Secretaria General de la **FEDERACIÓN ANDALUZA DE PROMOTORES INMOBILIARIOS "FADECO PROMOTORES"**, en los términos ya acreditados ante el órgano al que me dirijo, con NIF G41475799 y con domicilio a estos efectos en calle Arquímedes, 2, Edif. CSEA (Isla de la Cartuja) 41092 Sevilla

EXPONE

Primero.- Que mediante resolución de 22 de julio de 2024, de la Secretaría General de Vivienda (BOJA de 30 de julio de 2024) se acordó someter a información pública por un plazo de dos meses el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía (el "**Anteproyecto**").

Segundo.- Que, en el marco de este proceso de información pública, mi representada considera oportuno realizar las correspondientes alegaciones, marcándose en amarillo los añadidos y con tachado las propuestas de supresión. Se establecen tres grandes bloques de alegaciones: i) Consideraciones previas; ii) Propuestas relativas a cambios en el Anteproyecto o en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (la "**Lista**") y iii) Propuestas relativas a la política de vivienda en Andalucía.

Tercero.- Que se presentan, a los efectos oportunos, las siguientes

ALEGACIONES

I.- CONSIDERACIONES PREVIAS

Previa.- Preámbulo a las alegaciones

Los puntos I y II de la Exposición de Motivos del Anteproyecto de Ley de Vivienda de la Junta de Andalucía, actualmente en fase de información pública, contienen un completo análisis de la situación actual de la vivienda, concluyendo con una frase que resume el objetivo perseguido por la Administración Autonómica con la redacción de este texto y con el que no podemos más que coincidir plenamente: *“la presente Ley pretende abordar la problemática de 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, (...). Su ámbito es toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada”.*

Son muchos los pasos que se han dado en el texto normativo para conseguir los objetivos enunciados, por lo que debemos comenzar poniendo en valor este trabajo realizado. No obstante, desde Fadeco Promotores, y con el ánimo de coadyuvar en alcanzar el fin pretendido, venimos a poner de manifiesto unas reflexiones previas de carácter general, concluyendo con unas propuestas concretas de modificación de la norma, todas ellas con justificación jurídica solvente para ser admitidas por la Administración, al entender se suman al objetivo promulgado.

Andalucía, acumula a día de hoy un preocupante déficit de vivienda, tanto en régimen protegido como libre, en compraventa y en alquiler, lo que ha conllevado que sean ya muchas las familias que tienen vetado el acceso a ella. Este problema, que no es único en nuestra región, sí está acentuado en algunas zonas de nuestro territorio, en las que deberíamos hablar ya de **“emergencia habitacional”**, **que permita disponer actuaciones inmediatas que reviertan la situación**, igual que las que se disponen con normalidad para solventar situaciones de emergencia en la que se ven afectadas otras infraestructura, -inundaciones, desprendimientos de carreteras- o como las activadas en situaciones excepcionales -pandemia, sequía-.

Se podrían enunciar muchas causas que nos han hecho llegar a esta situación, pero entendemos que lo que ahora toca es centrarnos en buscar soluciones que la reviertan, teniendo claro que los métodos ordinarios ya no valen, se han demostrado insuficientes, por lo que tenemos que trabajar con la mente abierta a nuevas posibilidades, que nos permitan disponer de más vivienda, de manera más rápida y más barata.

Ha llegado el momento de recuperar el tiempo perdido, porque el no hacerlo manteniendo esta escasez de viviendas accesibles, se traduce en graves problemas para los ciudadanos, de forma

especial, para los jóvenes que se enfrentan a una realidad social adversa, con retraso en la edad de emancipación (la más elevada de Europa) y descenso de la natalidad (encontrándonos en mínimos históricos). No olvidemos que el problema de acceso a la vivienda de los jóvenes de hoy, se convertirá en un problema agravado, cuando estos jóvenes lleguen a la edad de jubilación, si no hemos conseguido que tengan una vivienda en propiedad, ya que tendrán que hacer frente al pago de alquileres, bajo un sistema de pensiones en frágil equilibrio.

Es evidente que no son suficientes soluciones puntuales, sino que se requerirá de la adopción de muchas medidas de manera coordinada. Para ello, no habría mejor opción que la de poder contar con un pacto de estado sobre la vivienda; que involucrara a administraciones locales, autonómicas y nacionales, para conseguir, entre otros objetivos, reducir la carga impositiva que grava la vivienda, o para reconducir la hiperregulación, la inseguridad de los propietarios y la intervención artificial sobre los precios, generados por la ley estatal de vivienda, que ya ha quedado demostrado sólo deriva en efectos contrarios a los deseados.

Pero, siendo conscientes que este pacto de estado es altamente improbable, cuanto menos, se haría necesaria una actuación coordinada del propio gobierno andaluz, no dejando recaer exclusivamente la solución al problema de acceso a la vivienda a la “Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda”. Es mucho lo que podrían aportar otras, como la de “Economía, Hacienda y Fondos Europeos” (con apuesta presupuestaria, reestructuración de las cargas fiscales o atracción de fondos europeos a todo el proceso edificatorio desde la gestión de suelo), la de “Sostenibilidad y Medio Ambiente” (clarificando y agilizando tramitaciones), la de “Turismo y Cultura” (dando tratamiento a la especialidad que supone en el mercado de la vivienda las zonas turísticas o los problemas para actuar y regenera en el ámbito de Conjuntos Históricos), la de “Industria” (reconociendo y equiparando la vivienda industrializada a otras industrias) o la de “Presidencia” (salvando la restricción de acceso de proyectos inmobiliarios a la Oficina Aceleradora de la Junta de Andalucía) .Por todo ello, y aún no llegando a entender una ley de vivienda sin todas estas patas, pretendemos con las presentes alegaciones, implantar mejoras sustantivas en toda la cadena productiva de generación de la vivienda; tomando por origen la transformación y urbanización del suelo, pasando por la construcción de la edificación y concluyendo en la necesaria regeneración de los espacios ya construidos, y todo ello, facilitando resultados a corto y medio plazo, al entender que la regulación general de Andalucía, podrá darlas en el largo.

Sin duda en el corto plazo, se podrá conseguir generar más vivienda **protegida flexibilizando los usos de suelos y edificios existentes, pero permitiendo no sólo el alquiler sino la venta**. En el medio plazo, entendemos necesaria la reactivación de sectores en los que ya está en marcha el planeamiento, acelerando para ello la tramitación de aquellos de interés estratégico para la autonomía, mediante **la inclusión en la oficina aceleradora**, o activando el mecanismo excepcional de **declaración de emergencia habitacional**. También, si queremos poner en el mercado las viviendas que necesitamos será necesario **eliminar las trabas que lastran la viabilidad económica de los desarrollos de suelo**, lo que podría conseguirse de forma directa con una **apuesta decidida con cargo a los presupuestos públicos**. Sin embargo, y antes los estrictos recortes existentes, planteamos también otras **alternativas**

sin cargo al erario público, como son dar **mayor flexibilidad en la compensación de aprovechamientos, eliminar o retrasar al momento de la ejecución de las obras de urbanización, el aval del 7%**, actualmente obligatorio en el momento de constitución de la Junta de Compensación y, **la propuesta que entendemos puede tener un mayor impacto** en la activación de sectores que pongan vivienda asequible en porcentajes mayores, consistente en **primar con aprovechamiento, siempre para la construcción de vivienda protegida, aquellos desarrollos que se realicen con criterios ESG**, lo que repercutirá además en la propia Administración, ya que una vez recepcionadas, se encargarán del mantenimiento de estas infraestructuras urbanas.

Ha llegado el momento de tratar como mayor de edad a un sector que puede responsabilizarse de sus actuaciones, **avanzando en el uso de la declaración responsable y facilitando la actuación de entidades colaboradoras privadas.**

Contar con un mayor parque de vivienda protegida, sin duda facilitará el acceso a la vivienda. Por ello, primando este fin último y teniendo en cuenta que son los privados los que históricamente han asumido este papel, es coherente que se **equipare la tramitación de cualquier proyecto de vivienda protegida, independientemente de que se desarrolle en suelo público o privado.**

Nuestras propuestas pretenden **facilitar el acceso de los compradores a la vivienda, agilizando la tramitación tanto de registros de demandantes como de calificaciones.** También **eliminando los desequilibrios que actualmente existen entre comunidades pero también entre los propios municipios**, que lastran la competitividad de unos frente a otros.

Por último, y reconociendo la necesidad de mejorar la ciudad existente, venimos a recordar que es imprescindible poner en **la balanza incentivos que permitan dar viabilidad a operaciones complejas no sólo desde el punto de vista técnico sino también social.** También hacer constar que, con este tipo de actuaciones, no sólo se pretende incrementar la oferta de vivienda en el ámbito, sino mejorar los parques envejecidos, adecuando las viviendas a los nuevos estándares de calidad, por lo que **no tendrá sentido limitar estos incentivos exclusivamente a las áreas prioritarias.**

Fadeco Promotores, representa a un sector volcado en la hermosa tarea de crear hogares, y dispuesto a ser líderes en sostenibilidad e innovación. Escuchen las necesidades que con realismo exponemos, porque sólo así, conseguiremos la que sin duda tenemos por meta común: el acceso de todas las familias a la vivienda.

II.- PROPUESTAS RELATIVAS A CAMBIOS EN EL ANTEPROYECTO O EN LA LISTA

Primera.- Mejora de la regulación de usos compatibles en suelo calificado como equipamiento comunitario

Se detecta una coincidencia parcial entre el artículo 22 el apartado tercero de la disposición adicional primera, ambos del Anteproyecto. Sin perjuicio del carácter temporal de las medidas previstas en la

disposición adicional del Anteproyecto, nos parece que tiene sentido que la regulación de usos compatibles en suelo calificado como equipamiento comunitario se residencie de forma permanente en el artículo 22 del Anteproyecto. Pero, al mismo tiempo, nos parece que hay algunos elementos del apartado tercero de la disposición adicional primera que pueden reforzar el contenido del artículo 22. A la vista de lo anterior, se propone modificar el contenido del artículo 22 en el siguiente sentido:

“Artículo 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar los suelos de equipamiento comunitario público a “viviendas o alojamientos dotacionales”, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, pudiendo convivir en la misma parcela equipamientos comunitarios y residenciales.

*2. Los suelos ubicados en zonas de uso global residencial y ya calificados por el planeamiento urbanístico como equipamiento comunitario público sin uso específico o con uso genérico de interés público y social, podrán ser destinados a viviendas o alojamientos dotacionales, previo acuerdo municipal que valore la oportunidad de implantar este uso **y sin necesidad de modificación de planeamiento alguna**. Las condiciones de implantación serán las propias de la zona de ordenanza del entorno de la parcela. **Las condiciones de edificación en las que deba desarrollarse se establecerán mediante un estudio de detalle.***

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. Cuando la parcela esté calificada como uso dotacional privado, a instancia del titular podrán implantarse viviendas o alojamientos protegidos ~~en alquiler~~ en los mismos términos establecidos en el apartado anterior.

4. Para la ejecución de los suelos dotacionales públicos, podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley”.

Segunda.- Transparencia de los presupuestos públicos destinados a vivienda

Además de proponer aumentar de forma significativa los presupuestos en materia de vivienda como se realiza en la penúltima de nuestras alegaciones, se propone regular expresamente la obligación de detallar anualmente el presupuesto destinado a vivienda. Se toma como referencia el artículo 33 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

De esta forma, se propone añadir un nuevo apartado, el 4º, del artículo 6 del Anteproyecto con el siguiente contenido:

«Artículo 6. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

(...)

4. Inversión en programas de política de vivienda.

La Junta de Andalucía, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.

b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.

c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

d) Programas de intermediación en el alquiler.

e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria.

f) Programas de regeneración o renovación urbana.

g) Programas de promoción de suelo

Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes».

Tercera.- Potenciación de los espacios libres en viviendas y edificios residenciales

Se propone introducir en el anteproyecto precisiones concretas relativas a la exclusión del cómputo de edificabilidad de determinados elementos constructivos con el objeto final de incentivar, entre otros, la construcción de zonas comunes en los edificios residenciales.

Se propone mejorar la redacción del artículo 25.9 del anteproyecto que pasaría a tener la siguiente redacción:

“Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas.

Los principios rectores que han de regir la calidad de las viviendas son los siguientes:

(...)

9. 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 los usuarios de las viviendas y especialmente el 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.

Sin perjuicio del correspondiente desarrollo reglamentario y de que los municipios puedan establecer condiciones más ventajosas o impedir su aplicación mediante acuerdo de Pleno, no computarán como edificabilidad las zonas comunes del edificio necesarias para su utilización y

funcionamiento. Además, no computarán las estancias distintas de las anteriores destinadas al uso social y común del edificio hasta un límite que se establecerá reglamentariamente. Asimismo, la superficie destinada a terraza no será computable a efectos de edificabilidad bien 10 m² o el 10% de la superficie cerrada de la vivienda de ser este último valor superior al primero”.

Cuarta.- Regulación de instrumentos de regeneración urbana

Resulta necesario reforzar el contenido normativo de las Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana, que constituyen un adecuado punto de partida para realizar verdaderas actuaciones de regeneración urbana. Se propone regular expresamente la figura del agente regenerador y contemplar la posibilidad de establecer incrementos de edificabilidad que permitan que permitan realizar, por una parte, las operaciones de realojo que sean necesarias y, por otra, que pueda servir de retribución al agente regenerador. Se propone focalizar la atención en el incremento de edificabilidad y en contemplar estudios ad hoc para establecer el régimen de cesiones dotacionales, que suelen ser críticos en la definición de las actuaciones de regeneración; no tiene ningún sentido establecer en las actuaciones de regeneración urbana los mismos ratios dotacionales que resultan aplicables en actuaciones de expansión de la ciudad.

Las novedades que se proponen son las siguientes:

- i) Eliminación de cualquier límite al incremento de edificabilidad para la regeneración urbana, posibilitando que el incremento de edificabilidad pueda financiar la actuación de regeneración.
- ii) Enfatizar la relevancia del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral como herramienta urbanística para la regeneración urbana
- iii) Permitir expresamente que el Plan Especial de Regeneración Urbana Integral pueda modificar cualquier determinación de planeamiento (ya sea general, detallado o complementario en la definición recogida en el artículo 60 de la LISTA), de forma que sea innecesario tramitar cualquier otro instrumento de planeamiento.
- iv) Establecer un régimen de cesiones dotacionales al margen de las aplicables a los planeamientos de ensanche, permitiendo su concreción en un estudio específico.
- v) Se da cobertura jurídica a la figura del agente regenerador, remitiendo su regulación al correspondiente desarrollo reglamentario. Se permite expresamente que el agente regenerador presente la iniciativa para la propuesta del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral

Todos estos elementos normativos son absolutamente novedosos y permiten que Andalucía se encuentre en la vanguardia de la regulación de la regeneración urbana. Se propone añadir dos nuevos apartados al artículo 37 del Anteproyecto, que quedaría redactado en los términos que se expresa más adelante. Además, se propone la modificación del sentido del informe para convertirlo en favorable si no

se cumple el plazo previsto (como ocurre en el informe autonómico recogido en el artículo 20 del Anteproyecto).

«Artículo 37. Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana

(...)

*4. La delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales se aprobará mediante Acuerdo de la Corporación Municipal, previo trámite de información pública e informe preceptivo y vinculante 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 periodo de vigencia.*

La delimitación de un Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana podrá contener uno o varios ámbitos de actuación para le ejecución asistemática de actuaciones urbanísticas de conservación, mejora y rehabilitación.

Cuando se prevea una actuación de transformación urbanística, la delimitación del Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana se podrá contener en la propuesta de delimitación prevista en el artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

(...)

7. En los ámbitos declarados como Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana se podrá incrementar la edificabilidad y el número de viviendas a través del correspondiente Plan Especial de Regeneración Urbana Integral regulado en el artículo 118 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que podrá modificar directamente cualquier determinación de cualquier instrumento de ordenación urbanística general, detallada o complementario y deberá calcular las cesiones dotaciones que sea necesario incrementar realizando un estudio específico de las dotaciones existentes en el ámbito objeto de regenerar o ámbitos urbanísticos colindantes, sin que sea necesario atenerse a los estándares dotacionales aplicables a las actuaciones de transformación urbanísticas reguladas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

8. La iniciativa para la delimitación de Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana, del correspondiente Plan Especial de Regeneración Urbana Integral y de su gestión podrá ser realizar por un agente regenerador, cuyo régimen jurídico se desarrollará reglamentariamente».

Además de lo anterior, y reconociendo la necesidad de mejorar la ciudad existente, nos parece necesario enfatizar que es imprescindible poner en la balanza incentivos que permitan dar viabilidad a operaciones complejas no sólo desde el punto de vista técnico sino también social. Haciendo constar que, con este tipo de actuaciones, no sólo se pretende incrementar la oferta de vivienda en el ámbito, sino mejorar los

parques envejecidos, adecuando las viviendas a los nuevos estándares de calidad, por lo que no tendrá sentido limitar estos incentivos exclusivamente a las áreas prioritarias

Quinta.- Reconsideración del alcance del registro de demandantes

La aplicación mecánica de la utilización del Registro de Demandantes para la elección de los adquirentes no es siempre adecuada, puesto que no siempre refleja la demanda real. Se propone que sea voluntaria para las promociones de viviendas protegidas.

Se propone modificar los apartados 1 a 3 del artículo 61 del Anteproyecto, que tendrán la siguiente redacción:

«Artículo 61. Selección y adjudicación de vivienda protegida.

1. La selección y adjudicación de las viviendas protegidas se realizará, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, con carácter general a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y en particular en los siguientes supuestos:

- a) Adjudicación de viviendas protegidas de titularidad pública de nueva construcción.*
- b) Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler.*
- c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de opción de compra, en su caso.*
- d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, o en los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser adjudicatario en los términos establecido en la presente ley.*

2. La selección y adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, se podrá excepcionar en los siguientes supuestos y siempre respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia:

- 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 y alojamientos 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 a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

d) Las adjudicaciones de viviendas del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales y/o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de la/s misma/s para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, colectivos vulnerables y/o en definitiva para el cumplimiento de los fines que le sean propios.

e) Las segundas adjudicaciones de viviendas del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas; la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada y se esté ocupando la vivienda al menos durante los últimos 3 años.

f) Las adjudicaciones mediante selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas por procedimiento abreviado de selección, que podrá realizarse por la persona promotora respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, lo que finalmente será certificado por los Registros Municipales de Demandantes.

3. De forma voluntaria, los promotores de viviendas protegidas de promoción privada podrán realizar la adjudicación de las viviendas a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. También se podrá seleccionar a través del Registro a los adjudicatarios de otras viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición del mismo, conforme al procedimiento que se establezca en las ordenanzas reguladoras o como se establezca reglamentariamente.

Sexta.- Propuestas para el incentivo de promociones de viviendas protegidas sostenibles

Se propone un mecanismo que permita incentivar las promociones de viviendas protegidas que cumplan determinados criterios de sostenibilidad, con mecanismos de incremento de edificabilidad similares a los recogidos en la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico. Esta propuesta se limita a remitir (emulando la Ley 6/2021, de 15 de noviembre) a un desarrollo reglamentario la posibilidad de incrementar edificabilidad en determinados proyectos que cumplan los parámetros que se establecerán oportunamente. Naturalmente, en el propio desarrollo reglamentario se precisarán los deberes que, en cada supuesto, sean necesarios. Pero, como tal, la previsión legal no incumple ningún precepto legal (ni estatal ni autonómico), es una sencilla ventana para establecer determinados incrementos de edificabilidad fomentando actuaciones de sostenibilidad sin la necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento.

Se propone, en concreto, un nuevo apartado 6 en el artículo 53 del anteproyecto con la siguiente redacción:

«Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

(...)

6. *Se podrá incrementar hasta un 30 por ciento de la edificabilidad y la ocupación previstas en el planeamiento cuando los proyectos cumplan los criterios de sostenibilidad que se determinen reglamentariamente.*

Anualmente, dentro del primer trimestre de cada año, los promotores que se acojan al régimen de promoción de actuaciones de sostenibilidad para viviendas protegidas deberán presentar, ante los órganos competentes en materia de sostenibilidad, medioambiente y vivienda de la Junta de Andalucía que se designen, un Informe de Sostenibilidad que tendrá el contenido que se determine reglamentariamente. La Administración podrá solicitar información adicional o ampliación de la aportada.

Los órganos competentes en materia de sostenibilidad, medioambiente y vivienda de la Junta de Andalucía que se designen deberán realizar un seguimiento sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad aplicados por los proyectos”.

Se propone completar el precepto con la finalidad de establecer un mecanismo de control de los criterios de sostenibilidad que se determinarían reglamentariamente, Por ello se considera que la obligación anual de un Informe de Sostenibilidad (susceptible de revisión por la Administración) se presenta como un instrumento adecuado y razonable.

La aplicación de indicadores de sostenibilidad cumple con los criterios para la ordenación urbanística fijados en la LISTA; en concreto, cumple con la obligación prevista en el apartado 1 del artículo 61 de la LISTA (artículos 79 a 83 del RG) según el cual la ordenación urbanística, con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, “*promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular*”.

Tal y como se establece en el artículo 2.1 de la LISTA la Junta de Andalucía tiene la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, que comprende “*la ordenación, ejecución y disciplina sobre aquellas actuaciones, usos y asentamientos existentes o futuros cuya incidencia trascienda del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional o por su carácter estructurante y vertebrador del territorio*”. En este sentido se reconoce, expresamente, la incidencia supralocal de las actividades económicas de interés supralocal o el uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, entre otras.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Junta de Andalucía es competente para regular un régimen “especial” aplicable a los proyectos de viviendas protegidas que cumplan con determinados criterios ESG, por el carácter “supralocal” de la medida, al afectar a otras políticas sectoriales, con igual carácter

supralocal, tales como la vivienda y el medioambiente. En este sentido, las competencias municipales en materia de urbanismo se desarrollarán en el marco de la ordenación territorial que establezca la Comunidad Autónoma, tal y como se dispone en el apartado 2 del citado artículo 2 de la LISTA y artículo 25.2 de la LRBRL.

Resulta evidente que el establecimiento de criterios ESG para determinados proyectos contribuirá al cumplimiento por parte de España de los objetivos reconocidos en el Derecho nacional, en el Derecho de la Unión Europea y en el Derecho internacional de aplicación en materia de energía y clima y, en especial, el Acuerdo de París, la Agenda 2030 y el Pacto Verde Europeo. En concreto, contribuirá a la descarbonización de la economía española, su transición a un modelo circular, a la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible. Todas estas obligaciones han sido previstas en la Ley de Cambio Climático, a las que “*darán cumplimiento*” tanto la Administración General del Estado, como las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, en el ámbito de sus respectivas competencias (artículo 1).

Séptima.- Simplificar la regulación de las viviendas protegidas

El Anteproyecto dedica su Título V a la regulación de la vivienda protegida un total de 32 intensos artículos. No hay ningún otro título o capítulo del Anteproyecto con semejando densidad normativa que, en opinión de la entidad que presenta estas alegaciones, está absolutamente injustificada, sobre todo a la vista de que Andalucía cuenta con dos disposiciones reglamentarias que funcionan perfectamente sin existencia de norma con rango de Ley alguna y que son: i) Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y ii) Decreto 91/2020, de 30 de junio, que regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Con estas dos normas vigentes, la regulación del Anteproyecto debería ser mucho más sencilla, apenas dos o tres artículos que remitieran a su desarrollo normativo. Debe tenerse en cuenta que, en esta materia, la reserva de Ley es bien limitada.

En general, el Anteproyecto resulta excesivamente largo, regulando cuestiones de detalle que deberían estar en normas reglamentarias. Recomendamos seguir el ejemplo de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de vivienda de La Rioja, que es mucho más sintética que el Anteproyecto y que, incluso, se podría sintetizar.

Octava.- Agilizar el régimen de calificación provisional y definitiva de la vivienda protegida

Se propone establecer que la calificación provisional se pueda obtener mediante la presentación de una declaración responsable o mediante la correspondiente resolución administrativa, a elección del promotor.

Se propone modificar modifican los apartados 3 y 4 del artículo 67 del Anteproyecto que pasan a tener la siguiente redacción:

«Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

(...)

3. 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. La calificación provisional se integra, como regla general, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras, o en su modificación, si la promoción hubiese obtenido previamente dicha licencia. A elección del promotor, la resolución municipal de calificación provisional podrá ser sustituida por una declaración responsable que deberá contar con todos los documentos recogidos en el apartado 5 del presente artículo con idénticos efectos.

4. 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, pudiendo presentarse una declaración responsable en los términos recogidos en el apartado anterior. El promotor podrá iniciar las obras después de obtener la calificación provisional o iniciarlas antes a su cuenta y riesgo».

Novena.- Eliminación de la autorización previa de transmisiones de viviendas protegidas

En la consideración de la entidad que represento, resulta innecesario someter a previa autorización todas las transmisiones de viviendas protegidas, generando además una carga administrativa innecesaria.

De esta forma, se propone modificar el artículo 75 del Anteproyecto, que quedaría con el siguiente contenido:

«Artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, 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 comunicar la transmisión realizada ~~régimen de comunicaciones y al deber de obtener autorización~~ a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente, ~~al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propios 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.~~

Décima.- Eliminación del régimen de tanteo y retracto

Sugerimos la eliminación completa de todos los artículos (que no son pocos) del Anteproyecto dedicados a regular los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto. Salvo error por nuestra parte, no han sido nunca utilizados en Andalucía.

Decimoprimer.- Mejoras técnicas en el plan de choque

La entidad a la que represento valora muy favorablemente las medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida que se recogen en la disposición adicional primera del Anteproyecto.

Se sugieren las siguientes mejoras técnicas de este auténtico plan de choque:

- i. En el apartado primero, no queda claro qué ocurre cuando finaliza el plazo de duración del régimen de protección. Se propone explicitarlo en la letra d) del apartado 1, que quedaría con la siguiente redacción:

Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

(...)

1. Cambios de uso a vivienda protegida. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con los usos pormenorizados de turístico, dotacional privado o servicios de oficinas, se establece como uso alternativo el residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública **tanto en alquiler o en propiedad o cualquier otra fórmula admitida por la normativa aplicable**. Esta previsión no requiere de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando se den las siguientes condiciones:

(...)

Régimen urbanístico: La implantación del uso alternativo no supondrá una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49. Cuando la implantación del uso alternativo

requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia. Una vez finalizado el plazo de duración del régimen legal de las viviendas sujetas algún régimen legal de protección pública, desaparecerán las limitaciones legales de forma automática pudiéndose gestionar las viviendas en régimen libre y destinarse tanto a arrendamiento como enajenarse.

Decimosegunda.- Mejoras en el régimen de reservas de suelo para vivienda protegida

La disposición final primera del Anteproyecto introduce mejoras relevantes en el régimen jurídico de las reservas de suelo para vivienda protegida, que deben ser bienvenidas. Pero, se sugiere alguna precisión, como por ejemplo dejar claro que en estos suelos reservados para vivienda protegida se podrá construir cualquier modalidad de vivienda protegida, incluidas las modalidades que establezcan las Administraciones locales en ejercicio de su competencia en materia de vivienda (artículo 25 Ley de Bases de Régimen Local). También sugerimos hacer una referencia expresa a la construcción de vivienda asequible en estos suelos. Por otra parte, se aprovecha para realizar alguna precisión técnica, puesto que, salvo mejor criterio, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ha aumentado el porcentaje de las reservas en un 40% para actuaciones de nueva urbanización y un 20% para actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, debiéndose recordar además que la mitad del porcentaje aplicable deben ser destinadas al arrendamiento (vid. Disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en relación con el artículo 15.1.d) de la Ley 12/2023). A la vista de lo anterior, se sugieren los siguientes cambios en la Disposición Final Primera del Anteproyecto.

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

1. Se modifica el apartado 5 del artículo 61, que queda redactado como sigue:

«5. Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:

a) En las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, pudiéndose destinar estos suelos a la construcción de cualquier modalidad de vivienda protegida tanto estatal, autonómica o local, e incluso a la construcción de vivienda asequible. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el cuarenta treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez veinte por ciento de la nueva edificabilidad residencial. Deberá destinarse a algún régimen de protección pública en alquiler el porcentaje que establezca la legislación básica de suelo.

b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de 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:

1ª. 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.

2ª. Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida.»

Decimotercera.- Obligatoriedad de usar la cesión de aprovechamiento para reservas para vivienda protegida

En tiempos de emergencia habitacional, no está justificado que las cesiones de aprovechamiento urbanístico que puedan significar la transmisión a los Ayuntamientos de suelo para la construcción de vivienda protegida se puedan evaporar mediante su monetización. En este sentido, resulta ejemplar la redacción recogida en el artículo 32.b de la LISTA para las actuaciones de nueva urbanización y en el artículo 30.1 de la LISTA para las actuaciones de reforma interior. Se propone trasladar el mismo esquema jurídico a la regulación de las actuaciones de mejora urbana (artículo 28 LISTA). Como criterio general, siempre que sea posible la entrada de suelo de vivienda protegida al Ayuntamiento, debe evitarse la monetización.

De esta forma, se propone modificar el segundo inciso de la letra b) del artículo 28 de la LISTA que quedaría con la siguiente redacción:

«Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

~~Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.~~

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

(...).

Decimocuarta.- Garantía de la contribución de la Administración en el costeamiento de cargas externas

Se propone regular el régimen jurídico de aquellas cargas urbanísticas exteriores distintas de aquellas que por obligación legal corresponden a los promotores y que, hoy por hoy, no se regulan ni en la normativa estatal ni en la autonómica.

Se propone modificar el contenido del artículo 32 de la LISTA que pasaría a tener la siguiente redacción:

«Artículo 32. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

(...)

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente. El costeamiento de las cargas externas distintas de las anteriores que, en su caso, se vinculen al ámbito correrán a cargo de la Administración pública competente, sin perjuicio de que puedan ser asumidas por los promotores mediante la correspondiente compensación económica o en especie mediante el procedimiento jurídico que corresponda, incluido el convenio urbanístico».

La modificación que se propone hace referencia exclusivamente a las denominadas “cargas externas” que quedan fuera del ámbito de actuación de los promotores sin perjuicio del posterior reintegro en los términos que, de forma diferente, tanto el precepto estatal como el autonómico señalan.

La inicial norma estatal fue la establecida en el art. 16.1.f) del TRLS08 (16.1.f), que es idéntica a la actualmente vigente del TRLS15 (ahora en el artículo 18.1.c).

Mientras que el precepto básico estatal señala que tal reintegro se llevaría a cabo “en los términos que

se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente”, la norma de la Comunidad Autónoma de Andalucía sólo indica “en la forma que se determine reglamentariamente”.

Por tanto, la utilización del convenio se encuentra especialmente prevista en la norma y, por ello, resulta posible su utilización para la determinación del importe de las cargas externas de la Administración cuando sean asumidas por los promotores. Lo importante es que el control de la Administración se mantiene en ambos supuestos, bien se articule mediante convenio (que tiene que ser aprobado por la Administración), bien mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria.

Decimoquinta.- Implantación de la Licencia Básica

La implantación de la licencia básica en el municipio de Madrid a través de la Ordenanza aprobada por el Pleno de 26 de abril de 2022 (BOCM de 17 de mayo de 2022) ha permitido simplificar el siempre complicado procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas. Se propone la incorporación de la licencia básica en la LISTA como una figura más que no se solapa con las otras modalidades actualmente existentes.

Se propone regular en la LISTA una novedosa regulación de la licencia básica en un nuevo artículo 137 bis con el siguiente contenido:

«Art. 137. bis. Licencia básica.

1. Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total, se podrá solicitar una licencia básica previa a la licencia urbanística municipal. La solicitud deberá ir acompañada de un proyecto básico en el que se especificará, de manera separada, el cumplimiento de los siguientes requisitos esenciales:

a) Parcela edificable: i) Longitud lindero frontal; ii) Longitud del fondo y iii) Proporción fondo / frente.

b) Posición del edificio en la parcela: i) Posición de la fachada respecto a la alineación oficial; ii) Posición de las fachadas respecto a los linderos; iii) Posición de la fachada respecto del fondo edificable; iv) Separación entre edificios y v) Condiciones de aproximación de vehículos de emergencia.

c) Ocupación del edificio en la parcela: i) Superficie ocupada; ii) Superficie libre de parcela y iii) Coeficiente de ocupación.

d) Condiciones de edificabilidad: i) Superficie construida; ii) Superficie edificada o computable y iii) Superficie no computable.

e) Volumen y forma: i) Tipología de edificación. Altura de cornisa; ii) Altura de coronación; iii) Altura máxima; iv) Altura de planta baja; v) Altura de pisos; vi) Número de plantas y vii) Plantas por encima de la última.

f) Patios: i) Superficie; ii) Altura; iii) Separación mínima fachadas del patio y iv) Condiciones de acceso.

2. La obtención de esta licencia básica habilitará al interesado para la ejecución de las obras amparadas en la misma, sin perjuicio de que, durante dicha ejecución, el procedimiento de licencia deberá continuar hasta obtenerse la validación del resto de parámetros urbanísticos necesarios, mediante la obtención de la correspondiente licencia urbanística y demás autorizaciones.

3. El inicio de la actuación con licencia básica se producirá bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución. La responsabilidad incluirá la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

4. Durante la ejecución de las obras autorizadas en la licencia básica se verificarán por los servicios técnicos el contenido de los aspectos no incluidos en la misma y definidos en proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas no incluidas en la licencia básica.

5. Tras la concesión de la licencia básica se procederá por los servicios técnicos municipales a la comprobación de la adecuación a la normativa urbanística del resto de aspectos del proyecto no verificados con anterioridad».

Decimosexta.- Régimen de garantías en procesos de urbanísticos

Se propone reconsiderar el régimen de las garantías de urbanización, dado que no tiene ningún sentido, en opinión de la entidad a la que represento, prestar garantías antes del momento en el que efectivamente se proceda a iniciar la correspondiente actuación de urbanización.

A estos efectos, se propone modificar el apartado 4 del artículo 195 del reglamento de la LISTA que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 195. Garantía de urbanización

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de

urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

(...)

4. 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,~~ En los restantes casos deberá estar constituida **en todos los supuestos** con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización».

Decimoséptima.- Consideración de determinados proyectos de vivienda como actuaciones de interés estratégico para Andalucía

Puede considerarse que vivimos en tiempos de emergencia para la provisión de vivienda. Desde esta perspectiva, es perfectamente coherente que la producción de vivienda protegida cuente con las mismas herramientas y beneficios que otras actuaciones urbanísticas que se consideran prioritarias en la Junta de Andalucía. Por ello, se propone que los proyectos de vivienda protegida se recojan en la normativa reguladora de Inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y puedan ser promovidos la aceleradora de proyectos, que tan buenos resultados está aportando.

Se propone la incorporación de una nueva letra j) al artículo 3.1 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, que quedaría con el siguiente contenido:

«Artículo 3. Requisitos y categorías de los proyectos empresariales

1. *Podrán ser declaradas de interés estratégico para Andalucía aquellas iniciativas empresariales, ~~excluidas las residenciales,~~ que se desarrollen en Andalucía y puedan encuadrarse en alguna de las siguientes categorías de proyectos:*

(...)

j) Actuaciones de transformación urbanística, que tengan uso global residencial con un mínimo de 500 viviendas, cuando cumplan con criterios de sostenibilidad económica, social o medioambiental, especialmente si se encuentran incluidas en Áreas Prioritarias de Vivienda».

Decimoctava.- Regulación de la situación de emergencia habitacional

Se propone determinar actuaciones de emergencia en materia de vivienda, asimilables a las obras de emergencia en obra pública, mediante la elaboración del concepto de “*emergencia habitacional*” como determinante de las anteriores actuaciones cuando el mismo concurra.

Esto es, la propuesta consiste en asimilar la iniciativa privada a la iniciativa pública por declaración de interés público autonómico con la finalidad de agilizar la tramitación de los proyectos de vivienda, tanto en la gestión y transformación de suelo, como en los trámites y licencias en ejecución.

Se propone, de un lado, la modificación de los artículos 139.5 y 50 de la LISTA y, de otro, la introducción de un nuevo artículo en el Anteproyecto de Ley que regule la declaración de emergencia que se propone. Por otro lado, ello implicaría las correspondientes modificaciones en el Anexo del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (el “**RG**”) y en su artículo 64.

Modificaciones en la LISTA:

“Art. 139

[...]

5. De igual modo, tampoco se someterá a licencia ni a actos de control preventivo municipal la construcción y puesta en funcionamiento de las obras relativas a actuaciones de carácter público, o las de carácter privado si estuviesen afectadas por una declaración de emergencia habitacional, declaradas de Interés Autonómico, en los términos del artículo 50”.

“Artículo 50. Declaración de Interés Autonómico.

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público o privado contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

b) Las actividades de intervención singular, de carácter público, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en esta ley.

c) *Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.*

d) *Las actuaciones de gestión y transformación del uso del suelo destinadas a la ejecución de viviendas, públicas o privadas, en ámbitos que hubiesen sido previamente declarados en situación de emergencia habitacional, así como las actuaciones dirigidas, directamente, a su ejecución.*

No se podrán declarar de interés autonómico aquellas actuaciones, públicas o privadas, que afecten a zonas con protección ambiental, singularmente las integradas en la Red Natura 2000 sean zonas de especial protección de las aves (ZEPAS) o lugares de interés comunitario (LICIS), hayan sido o no declarados por los Estados en cumplimiento de sus deberes derivados de la ejecución del Derecho europeo como zonas especiales de conservación.

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) *La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación. En el caso de inversiones empresariales, o actuaciones de carácter privado, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente, conforme a su normativa específica, o previa declaración de emergencia habitacional en el que se integre la actuación por el órgano competente en materia de vivienda.*

b) *Para la Declaración se aportará estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía.*

En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

c) *La Declaración requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, así como de audiencia a las Administraciones Públicas gestoras de intereses públicos afectados, a las que se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos. Cuando deban emitirse por órganos pertenecientes a la Comunidad Autónoma, los plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad. Simultáneamente se acordará su remisión al Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación para consulta y concertación de sus contenidos, y para que pueda pronunciarse acerca de la conformidad o disconformidad de la actuación que se pretenda declarar de interés autonómico con el instrumento urbanístico de aplicación, por plazo no inferior a dos meses.*

Transcurrido dicho plazo, sin que se hubiese emitido contestación alguna por el Ayuntamiento, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá proseguir con la propuesta al entender que existe conformidad, previos informes justificativos de la falta de acuerdo.

En caso de que el Ayuntamiento correspondiente comunicase, dentro del plazo indicado, su disconformidad con la ordenación urbanística aplicable deberá acompañar su resolución con los informes que la fundamentan y una propuesta para adaptar su contenido, si fuese posible, a la ordenación urbanística.

De no ser posible la adaptación a la ordenación vigente el promotor de este deberá remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el plazo de 15 días, junto con los informes municipales que han motivado la disconformidad para que la Consejería eleve, en el plazo de tres meses, una propuesta de actuación al Consejo de Gobierno de la Comunidad, que deberá resolver en el plazo de dos meses.

d) En el acuerdo de Declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo.

En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.

Para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico, y las actuaciones privadas cuyo municipio en el que se integre hubiese sido previamente declarado en situación de emergencia habitacional, el Consejo de Gobierno establecerá la Administración actuante a los efectos de la ejecución, así como las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de las declaraciones.

3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial o que deban llevarse a cabo en el marco del apartado 3.c) del artículo 9.

4. La Declaración de Interés Autonómico legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación y, en consecuencia:

a) *Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes a las actuaciones objeto de la declaración.*

b) *Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes.*

c) *Sin perjuicio de sus efectos directos, según lo dispuesto en los apartados siguientes, sus determinaciones vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.*

5. *La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico, incluidos, en su caso, los Proyectos de Actuación Autonómicos, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:*

a) *En actuaciones de carácter público, o las de carácter privado que estuviesen afectadas por una declaración de emergencia habitacional llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y adquisición de derechos necesarios para la ejecución de la actuación y para su conexión a las redes generales. Todo ello sin perjuicio de que la ejecución urbanística de las mismas se pueda llevar a cabo mediante otras formas de gestión previstas en esta Ley.*

En el resto de las actuaciones de carácter privado, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.

b) *En actuaciones de carácter público, o las de carácter privado que estuviesen afectadas por una declaración de emergencia habitacional, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal.*

En consecuencia, la declaración legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico, debiendo garantizarse en el procedimiento la participación del municipio.

c) *En el resto de las actuaciones de carácter privado, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, la declaración legitimará inmediatamente su ejecución, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que se requiera desarrollo*

urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autónoma.

Los plazos para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, o en su caso declaraciones responsables, que resulten preceptivas para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones quedarán reducidos a la mitad.

6. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la Declaración de Interés Autónomo para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su revocación por el Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

Modificaciones en el Anteproyecto de Ley:

“Artículo... Declaración de emergencia habitacional.

1. En aquellos municipios en los que existan graves dificultades en el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, por escasez de oferta de vivienda y de suelo urbanizado apto para satisfacer la demanda de vivienda actual, se podrán declarar en situación de emergencia habitacional de acuerdo con lo que se indica a continuación y con lo que reglamentariamente se determine.

2. La declaración de emergencia habitacional la acordará el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a los criterios establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio en aquellos ámbitos territoriales en los que exista una verdadera oferta insuficiente de vivienda y de suelo urbanizado.

3. La declaración de emergencia habitacional implicará, como mínimo, la posterior declaración de interés autónomo de un determinado ámbito del municipio de acuerdo con la normativa autonómica vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio tendente a desarrollar directamente dicho ámbito.

4. Sin perjuicio de lo que reglamentariamente se determine, la declaración de emergencia habitacional deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en el ámbito territorial concernido, que permita evaluar la dificultad que tienen los ciudadanos para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de emergencia habitacional conllevará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública los datos objetivos sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios que se hubiesen realizado y que permitan evidenciar cierta deficiencia o insuficiencia del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial.

c) La resolución del procedimiento de declaración de emergencia habitacional deberá motivarse en datos objetivos que justifiquen la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de emergencia habitacional será de cuatro años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

5. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de emergencia habitacional conllevará la posibilidad de declarar de interés autonómico, por parte del Consejo de Gobierno, la actuación de gestión y transformación del uso del suelo que resulte necesaria para dar respuesta urgente a la situación social evidencia de escasez de oferta de vivienda para residencia habitual de los ciudadanos”.

Modificaciones en el RG:

“Artículo 64. Declaración de Interés Autonómico

1. Conforme al artículo 50 de la Ley, el Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público o privado contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

b) Las actividades de intervención singular, de carácter público, relativas a los ámbitos

sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en la Ley.

c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.

d) Las actuaciones de gestión y transformación del uso del suelo destinadas a la ejecución de viviendas, públicas o privadas, en ámbitos que hubiesen sido previamente declarados en situación de emergencia habitacional, así como las actuaciones dirigidas, directamente, a su ejecución.

No se podrán declarar de interés autonómico aquellas actuaciones públicas o privadas que afecten a zonas con protección ambiental, singularmente las integradas en la Red Natura 2000 sean zonas de especial protección de las aves (ZEPAS) o lugares de interés comunitario (LICS), hayan sido o no declarados por los Estados en cumplimiento de sus deberes derivados de la ejecución del Derecho europeo como zonas especiales de conservación.

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En actuaciones de carácter público, la iniciativa corresponderá a la Consejería competente debido a la actuación, y en el caso de inversiones empresariales o actuaciones de carácter privado de emergencia habitacional, a la persona física o jurídica promotora de la actuación, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente conforme a su normativa específica o declaración de emergencia habitacional en el que se integre la actuación por el Consejo de Gobierno.

b) La solicitud de la Declaración se acompañará de un estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance que defina adecuadamente el objeto de la actuación, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía, o la mitigación del problema de la vivienda, y la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental.

En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

c) La Declaración requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, así como de audiencia a las Administraciones Públicas gestoras de intereses públicos afectados, a las que

se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos. Cuando deban emitirse por órganos pertenecientes a la Comunidad Autónoma, los plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad. Simultáneamente se acordará su remisión al Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación para consulta y concertación de sus contenidos, y para que pueda pronunciarse acerca de la conformidad o disconformidad de la actuación que se pretenda declarar de interés autonómico con el instrumento urbanístico de aplicación, por plazo no inferior a dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese emitido contestación alguna por el Ayuntamiento la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá proseguir con la propuesta al entender que existe conformidad, previos informes justificativos de la falta de acuerdo.

En caso de que el Ayuntamiento correspondiente comunicase, dentro del plazo indicado, su disconformidad con la ordenación urbanística aplicable deberá acompañar su resolución con los informes que la fundamentan y una propuesta para adaptar su contenido, si fuese posible, a la ordenación urbanística.

De no ser posible la adaptación a la ordenación vigente el promotor de este deberá remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el plazo de 15 días, junto con los informes municipales que han motivado la disconformidad, para que, la Consejería eleve, en el plazo de tres meses, una propuesta de actuación al Consejo de Gobierno de la Comunidad, que deberá resolver en el plazo de dos meses.

d) La propuesta que se someta a información pública contendrá las determinaciones urbanísticas necesarias para la implantación directa de la actuación o, en su caso, para posibilitar la ordenación completa de ésta mediante Proyecto de Actuación Autonómico de conformidad con lo previsto en el artículo 65. El contenido de la misma se desarrollará en los siguientes documentos:

1.º Memoria informativa, que contendrá la descripción del objeto de la actuación y de la caracterización del ámbito de ésta, y el análisis de las determinaciones de la planificación territorial y urbanística vigentes y de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

2.º Memoria justificativa, que deberá acreditar la especial relevancia de la actuación para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía, y para mitigar el problema de la vivienda, así como la viabilidad urbanística de la innovación del instrumento de ordenación urbanística del municipio o municipios afectados que en su caso suponga la actuación.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de la ordenación, cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, con la definición

de los elementos estructurantes de la misma, la delimitación de zonas en función de sus usos y edificabilidades globales, densidad, nivel dotacional y condiciones para el desarrollo y ejecución.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

5.º Normativa, que deberá contener los artículos necesarios para regular completamente las determinaciones de la ordenación y, en su caso, las relativas al Proyecto de Actuación Autonómico y al resto de instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística.

6.º Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y ordenación para la correcta comprensión de su contenido.

7.º Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) En el acuerdo de Declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo. En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.

Para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico y las actuaciones de carácter privado de emergencia habitacional que hayan obtenido la previa declaración de emergencia habitacional, el Consejo de Gobierno establecerá, además, las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de la declaración y la Administración actuante a los efectos de la ejecución.

3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial o que deban llevarse a cabo en el marco del artículo 8.3 de la Ley.

En el caso de las declaraciones de interés autonómico de actuaciones de carácter público reguladas específicamente por la legislación sectorial, cuya implantación efectiva requiera desarrollo urbanístico, la totalidad de las determinaciones de esta naturaleza se incorporarán en

el proyecto de actuación autonómico o instrumento que a tales efectos se prevea en la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 65.

“Anexo

[...]

28. Emergencia habitacional: Declaración administrativa que afecta a un ámbito geográfico determinado, pudiendo ser uno o varios municipios, cuando se acrediten graves dificultades en el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, conforme a los indicadores legal y reglamentariamente establecidos, y que viene siempre acompañada de la posibilidad de declarar de interés autonómico la actuación de gestión y transformación del uso del suelo rústico que resulte necesaria para dar respuesta urgente a la situación advertida, y la correspondiente tramitación directa de un Proyecto de actuación autonómico para la ordenación del ámbito afectado.”

III.- PROPUESTAS RELATIVAS A LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Decimonovena.- Necesidad de incremento de presupuestos destinados a políticas de vivienda

Todas las alegaciones que se proponen en el presente escrito y la propia aprobación del Anteproyecto será papel mojado si no se produce un esfuerzo presupuestario en materia de vivienda que comporte, al menos, duplicar el importe actual.

Aunque la inversión en políticas de vivienda en otros países europeos se sitúa en el 0.4% del PIB, en España y Andalucía nos encontramos muy por debajo, por eso se solicita, un esfuerzo presupuestario mayor que recupere además el apoyo no sólo a la construcción de vivienda sino a la planificación y urbanización de suelos como materia prima necesaria para la vivienda.

Vigésima.- Cambios en la regulación de vivienda protegida

Hemos defendido en alegaciones anteriores que la regulación que recoja el Anteproyecto en materia de vivienda protegida debe ser mínima, mucho más sintética de que se recoge en el presente texto.

Sin perjuicio de lo anterior y como sugerencia para el desarrollo reglamentario del Anteproyecto, se proponen los siguientes cambios:

- i) Actualización de las referencias del IPREM, consolidando desde el origen el límite de ingresos a 5,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y a 7,00 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado

- ii) Actualización de la renta máxima de las viviendas protegidas en arrendamiento al 5,5 % como tienen otras Comunidades Autónomas (baste el ejemplo de la Comunidad de Madrid). Nos encontramos actualmente con la competitividad lastrada, lo que conlleva a que la inversión privada se derive a Comunidades Autónomas en las que el porcentaje sobre el módulo es mayor.

- iii) Eliminación de los coeficientes territoriales, (baste como ejemplo la Comunidad de Valencia). El objetivo es no condenar a muchos municipios a no contar con viviendas protegidas, generando derivación de la producción de estas viviendas a municipios colindantes con módulos territoriales más altos, que permitan el equilibrio de costes. Hay que recordar que los precios de la vivienda protegida son máximos y los ajustes por municipios a los precios por debajo del mercado territorial, se harán de manera natural.

Conforme a lo expresado anteriormente,

SOLICITA

Que sean tomadas en consideración las alegaciones realizadas en el cuerpo del presente escrito y se proceda a modificar el Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Andalucía en el sentido indicado.

Fdo. Dña. Violeta Aragón Correa
Secretaria General
Fadeco Promotores