

NOTA TÉCNICA - 01/26
ABRIL 2026

Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

NORMATIVA AUTONOMICA

El día 24 de diciembre de 2025 se publicó en BOJA número 247 la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, con entrada en vigor el 24 de enero de 2026, un mes después de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

La ley tiene por objeto la revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda. Estableciendo en la exposición de motivos las problemáticas vigentes relativas al estado actual del parque inmobiliario, la necesidad de un parque público de vivienda en alquiler, la obsolescencia del marco normativo andaluz y la necesidad de abordar las directrices del Acuerdo de Consejo de Gobierno del 30/08/2022.

Desde el Área de Normativa y Nuevas Tecnologías de FIDAS se elabora esta **Nota Técnica** con las aportaciones relevantes y novedades introducidas por la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

ESTRUCTURA

TÍTULO PRELIMINAR + 8 TÍTULOS (118 artículos), 7 disposiciones adicionales, 3 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 8 disposiciones finales.

APORTACIONES RELEVANTES

- **Simplificación de la calificación de vivienda protegida.** La ley establece que la calificación provisional se solicita junto con la licencia de obras (o declaración responsable de obras), y una vez finalizadas estas, la calificación definitiva de vivienda protegida se tramita mediante un anexo de declaración responsable junto con la licencia o declaración responsable de ocupación. Se recoge en el artículo 66 y en la Disposición Final Tercera.
- **Supresión de la prohibición de disposición temporal absoluta:** Se elimina el anterior periodo de 10 años de prohibición absoluta de disponer en las viviendas protegidas, priorizando que la vivienda sea habitada por quien cumpla los requisitos a precio tasado legalmente. Se recoge en la Exposición de motivos y en los artículos 74 a 77. Desde el punto de vista del ejercicio profesional y el asesoramiento urbanístico, es crítico señalar que esta supresión no tiene efectos retroactivos para el parque ya edificado. Según la Disposición Transitoria Primera, las viviendas que ya estuvieran calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2025 seguirán sujetas a la normativa anterior
- **Nuevas modalidades de uso residencial comunitario.** Se definen y otorgan cobertura legal a tipologías como el *cohousing*, *coliving* y *flexliving* así como a los alojamientos dotacionales protegidos (art 4).
- **Bolsa de suelo para vivienda asequible y colaboración público-privada.** Se crea una bolsa pública para dar publicidad a suelos disponibles (públicos y privados) para vivienda asequible e impulsar mecanismos como concesiones y derechos de superficie sobre patrimonio público. Se recoge en los artículos 12, 13, 14 y 15.
- **Creación de las Áreas Prioritarias de Vivienda.** Permite a la Junta de Andalucía declarar zonas de alta demanda para concentrar ayudas e incentivos, permitiendo a los ayuntamientos incrementar un 20% el número de viviendas protegidas y un 10% la edificabilidad en parcelas libres sin modificar el planeamiento. Aparece regulado en el artículo 21.

- **Otorgamiento de potestad sancionadora a Ayuntamientos.** Se atribuye a los municipios capacidad sancionadora en calificación de vivienda protegida, sobreocupación y usos no autorizados (infracciones leves y graves). Se recoge en los artículos 9 y 109.
- **Creación del Registro de Agentes Inmobiliarios.** Se instauro el "Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía", de inscripción obligatoria mediante declaración responsable, para operar en la intermediación de vivienda. Se recoge en los artículos 48 a 53.
- **Eliminación del depósito obligatorio de fianzas autonómico.** Se suprime la obligación de los arrendadores de depositar la fianza de los arrendamientos urbanos en la Administración de la Junta de Andalucía. Se recoge en la Disposición adicional sexta.

IMPLICACIONES PRÁCTICAS PARA LA PROFESIÓN

Implicaciones prácticas en la redacción y gestión de proyectos:

- Los proyectos arquitectónicos deberán promover la eficiencia energética (tendiendo al consumo casi nulo y autoconsumo), aplicar criterios bioclimáticos, integrar materiales sostenibles/autóctonos y cumplir la accesibilidad universal (arts. 26, 32 y 33).
- En promociones protegidas, las terrazas y estancias de uso social no computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida (hasta un límite del 10%) (Art. 64.3).
- La entrega del Libro del Edificio (con certificado de eficiencia energética expreso) es ahora obligatoria y ampliada a obras de rehabilitación integral ("Libro del Edificio existente"). Además, se instituye la obligación de redactar y entregar el *Manual del Usuario de la Vivienda* (Art. 31).
- En rehabilitación, los planes pueden prever que los aumentos de superficie exterior destinados a eficiencia energética, accesibilidad o habitabilidad queden exentos del cómputo de edificabilidad máxima (Art. 40).

Implicaciones prácticas en la tramitación administrativa:

- Los procedimientos se simplifican mediante el uso intensivo de la declaración responsable (art. 66).
- Los Colegios Profesionales y Entidades Urbanísticas Certificadoras cobran un papel vital, ya que el proyectista puede apoyarse en ellos para certificar la idoneidad de los proyectos técnicos de vivienda protegida o la declaración responsable de calificación definitiva, aportando estos informes al expediente administrativo municipal (art. 14.3).

CAMBIOS URBANÍSTICOS Y ALCANCE

- **Clasificación o régimen del suelo.** Se flexibiliza el uso de las parcelas calificadas como equipamiento comunitario público, permitiendo establecer como uso alternativo o compatible el de vivienda o alojamiento dotacional (alquiler rotatorio para colectivos vulnerables) sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento, pudiendo acomodarse la edificación mediante Estudio de Detalle (art. 24). Aplica desde la entrada en vigor.
- **Parámetros o estándares urbanísticos.** En las "Áreas prioritarias de vivienda", se permite un incremento directo del 20% en número de viviendas y del 10% de edificabilidad en parcelas libres para vivienda protegida sin tramitar modificación del planeamiento (art. 21.7). Asimismo, en edificios existentes dentro de estas áreas, se permite redistribuir el espacio interior para aumentar la densidad un 20%, con una ratio de 70 m² construidos por vivienda (art. 40). Estos cambios son de aplicación tras la declaración del área mediante orden de la Consejería (art. 21.5).
- **Modificación del planeamiento (Reserva de Vivienda Protegida).** Se altera la exigencia legal de reserva de suelo para vivienda protegida a nivel urbanístico (Disposiciones Finales Primera y Cuarta). Se permite

redistribuir los porcentajes entre distintos ámbitos y se establecen exenciones para municipios en regresión poblacional, desarrollos con densidad inferior a 15 viviendas/hectárea, o donde la diferencia de precio entre vivienda libre y protegida no sea superior 10% (art. 61.5 modificado de la Ley 7/2021 y el artículo 83 de su Reglamento).

- **Asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos.** Podrán declararse de urgencia e interés (reduciendo plazos y trámites) aquellos desarrollos residenciales sostenibles de más de 500 viviendas con reserva de VPO, o desarrollos con reserva superior a 250 viviendas protegidas, condicionado a inicio de obras a 5 años (Art. 25).

FIGURAS O INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

- **Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.** Instrumento de carácter regional aprobado por el Consejo de Gobierno, que cuantificará la demanda de suelo y los programas de actuación. Prevalecerá sobre los planes municipales no adaptados a él (arts. 17 y 19.8).
- **Planes Municipales de Vivienda y Suelo.** Obligatorios para municipios mayores de 10.000 habitantes o costeros (art. 19.1). La ley exige que determinen el suelo residencial necesario, localicen reservas para vivienda protegida y definan actuaciones concretas de rehabilitación (art. 19.5). Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se inicien tras su aprobación deben justificar su coherencia con este (art. 19.6).
- **Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.** Instrumentos introducidos para áreas con dinámicas residenciales compartidas entre varios municipios (art. 20). Tienen capacidad para establecer directrices de obligado cumplimiento para el planeamiento municipal (art. 20.6.h).
- **Instrumentos de Ordenación Urbanística.** Se citan expresamente al requerirles que incluyan las reservas para vivienda protegida definidas en el Plan Municipal (Disposición Final Primera). Se les exige obtener un informe preceptivo de la Consejería en materia de vivienda durante su tramitación (art. 22.3).
- **Áreas de gestión integrada y Estudios de Detalle.** Aparecen como herramientas para la intervención sobre la ciudad consolidada o adaptación de parcelas dotacionales (arts. 24.2, 38.5 y 39.3).

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

- **Tipos de vivienda.** La ley distingue entre "Vivienda protegida" (promoción pública o privada, régimen de venta o alquiler), "Alojamiento protegido" (uso rotatorio/comunitario con servicios), "Vivienda dotacional" (sobre suelo público), "Vivienda asequible" y "Vivienda concertada" (arts. 4.b, c, d, e, f).
- **Requisitos para la calificación.** Han de destinarse a uso residencial habitual y permanente, someterse a un precio máximo y dirigirse a destinatarios inscritos en los Registros Municipales de Demandantes que carezcan de otra vivienda y cuyos ingresos no superen el límite normativo, entendiendo idealmente que el coste no supere el 30% de sus ingresos, que estén empadronados, que no posean otra vivienda libre o protegida y que no hayan sido condenados por ocupación o usurpación (arts. 55.3 y 56.2).
- **Duración.** El plazo de protección se estipulará en cada programa de vivienda, no estando condicionado por el destino urbanístico del suelo (salvo en suelos dotacionales). Las viviendas promovidas por la Administración en parques públicos tendrán protección permanente (art. 57.1 y 57.2).
- **Causas de descalificación.** Procede a solicitud del titular (devolviendo ayudas públicas) cuando el Plan Andaluz lo permita excepcionalmente; sin embargo, no podrán descalificarse las promovidas por la

administración ni las promovidas por agentes privados hasta agotar el plazo del programa (art. 85 y Disposición Final Tercera).

- **Procedimiento de calificación.** Es competencia de los ayuntamientos (art. 66.1).
 - *Calificación Provisional.* Se emite junto con la licencia de obras o declaración responsable. Se resuelve en 3 meses por silencio administrativo positivo (art. 66.2 y 66.4).
 - *Calificación Definitiva.* Se obtiene a través de un anexo de declaración responsable. El promotor, tras concluir la obra, presenta la solicitud de licencia de ocupación o declaración responsable de ocupación y le añade este anexo donde declara que la promoción se adecúa a la calificación provisional.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA TÉCNICOS

- **Fases para la calificación de vivienda protegida:**
 - *Solicitud de Calificación Provisional.* El promotor/arquitecto presenta la solicitud de calificación provisional ante el Ayuntamiento junto con el proyecto técnico para obtener la licencia de obras o la declaración responsable (art. 66.2 y art. 35 del Decreto 149/2006 modificado). Se debe aportar documento técnico que garantice la adecuación a la normativa (art. 35.4.c del Decreto 149/2006 Modificado).
 - *Aportación de los Colegios Profesionales / Entidades Certificadoras.* Durante este paso, los Colegios o las entidades urbanísticas certificadoras pueden verificar los proyectos y emitir una certificación de conformidad técnica y documental, que se integrará en el expediente administrativo (art. 14.3 y art. 35.3 del Decreto 149/2006 Modificado).
 - *Resolución Provisional y Comunicación.* El Ayuntamiento tramita y emite la calificación (plazo 3 meses). El promotor debe remitirla a la *Junta de Andalucía* (Consejería competente) y al Registro de la Propiedad en el plazo de 1 mes (art. 66.4 y 66.5).
 - *Calificación Definitiva.* Finalizadas las obras, se presenta ante el Ayuntamiento la declaración responsable de ocupación y un anexo atestiguando el cumplimiento de la calificación provisional (art. 66.6 y art. 36.1 del Reg. Modificado). Los Colegios/Entidades pueden también certificar la adecuación de esta declaración (art. 14.3.c).
 - *Subsanación y Control Municipal.* El Ayuntamiento tiene 1 mes para requerir subsanaciones. Si no se subsana o existe falsedad, dejará sin efecto la declaración responsable y lo comunicará al Registro de la propiedad y a la Junta (art. 66.). Si no hay requerimientos (o si se subsanan), el anexo de declaración responsable es elevado a escritura y enviado al Registro de la Propiedad, considerándose Calificación Definitiva a todos los efectos (Art. 66.8).
- **Planes Municipales.** La redacción de los Planes Municipales de Vivienda debe realizarse por los *Ayuntamientos*, quienes pueden recibir asistencia técnica, económica y jurídica por parte de las *Diputaciones Provinciales* (art. 19).
- **Aprobación Urbanística:** La *Junta de Andalucía* (Delegación Territorial competente) debe emitir informe preceptivo en el plazo de 3 meses para cualquier instrumento urbanístico que ordene suelos residenciales o altere la edificabilidad (art. 22.3 y 22.5).

NORMATIVA MODIFICADA O DEROGADA

- **Quedan derogadas** (Disposición Derogatoria Única):
 - Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
 - Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
 - Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

- 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.
 - El artículo 3 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
 - 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.
 - 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.
- **La ley modifica** (disposiciones finales primera a cuarta):
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA): Modifica el art. 61.5 y el art. 129.2.a.
 - Ley 8/1997, de 23 de diciembre: Modifica su denominación, el nombre del título II, y los arts. 78.1, 84.2 y 88.4 (suprimiendo la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos urbanos en la Junta).
 - Decreto 149/2006, de 25 de julio (Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía): Modifica los arts. 12, 28, 35, 36 y 44.
 - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de la LISTA): Modifica los arts. 83 y 195.4.

OBSERVACIONES ADICIONALES

La vigente ley no determina las medidas concretas en cuanto a dimensiones (superficies mínimas, alturas) y las condiciones de calidad de las viviendas protegidas, que hasta publicación de un reglamento propio de la ley quedan regulados de manera específica por la Orden de 21 de julio de 2008, la cual fue posteriormente modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020. Adicionalmente, el Reglamento de Viviendas Protegidas (Decreto 149/2006) complementa esta normativa al definir los parámetros estrictos sobre cómo se debe medir la superficie útil y la superficie construida de estas viviendas.

Desde FIDAS se recomienda la descarga actualizada de la normativa afectada por la entrada en vigor de la presente ley, ya que en sus versiones consolidadas están los cambios ya incorporados.

Para más información:

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2025/247/1>

Área de Normativa y Nuevas Tecnologías de FIDAS.

Abril 2026.

FUNDACIÓN FIDAS. Área de Normativa y nuevas tecnologías.

normativa@fidass.org