



Anteproyecto de Ley Espacios Productivos de Andalucía

Alert



Marzo 2025

kpmgabogados.es
kpmg.es

Anteproyecto de Ley Espacios Productivos de Andalucía

1. Introducción: contexto y finalidad de la norma

El anteproyecto de ley de espacios productivos para el fomento de la industria en Andalucía ("LEPA") surge como una iniciativa clave dentro de la **estrategia regional para mejorar la competitividad industrial y optimizar la gestión de los espacios productivos**. Esta propuesta normativa proporciona un marco legal dirigido a impulsar la modernización y la eficiencia de los entornos industriales, alineándolos con los nuevos retos económicos, tecnológicos y medioambientales.

Conforme a los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía ("IECA"), según la última actualización, de diciembre de 2024, Andalucía cuenta con 2.379 espacios productivos, de los cuales 495 aún están en planificación, sin ocupar o con escasa edificación. Estos espacios están distribuidos en 549 de los 785 municipios andaluces, lo que pone de manifiesto el impacto territorial de la norma y la necesidad de anticiparse a las implicaciones de esta.

Un marco normativo para un nuevo modelo de espacios productivos

La industria juega un papel fundamental en el crecimiento económico de Andalucía, generando empleo (hasta un 22% del empleo total de la Comunidad Autónoma) y atrayendo inversión. Sin embargo, muchas áreas industriales presentan una obsolescencia o deficiencias estructurales y de gestión que limitan su potencial. En este contexto, la nueva normativa pretende abordar cuestiones como la planificación estratégica, la modernización de los espacios productivos y la agilización en los trámites, por medio de la colaboración interadministrativa, así como entre el sector público y privado, **con el fin de transformar los espacios industriales en entornos competitivos, sostenibles y mejor gestionados**.

Principales novedades del anteproyecto

El anteproyecto **publicado en plazo de alegaciones en agosto de 2024** introduce una serie de medidas innovadoras orientadas a la estructuración y optimización de los espacios productivos. Entre las más relevantes destacan:

- Elaboración de **planes directores** por parte de los municipios y entidades gestoras, compuestos por entidades públicas y privadas,

con el objetivo de mejorar la planificación y coordinación de los espacios productivos.

- **Categorización de los espacios productivos** en función de:

- 1º. Nivel de **dotación y competitividad**, entre **básico, avanzado y avanzado excelente**, para así poder hacer un mejor diagnóstico de situación y de las medidas idóneas.
- 2º. Asimismo, se procede a su clasificación según **digitalización y sostenibilidad**, diferenciando los espacios productivos según su nivel de transformación tecnológica y compromiso ambiental, pudiendo diferenciar entre **Inteligente, Sostenible y Eco-green**.
- 3º. Por último, diferencia estos espacios según su **especialización**, en categorías de **Innovador, Innovador Urbano, Logístico, Productivo, y Productivo de Alta Capacidad**.

- Creación de la figura del **"Espacio Industrial Protegido"**, otorgando ventajas específicas a aquellos entornos que cumplan determinados requisitos de valor estratégico.
- Implementación de **indicadores de seguimiento y evaluación**, permitiendo monitorizar el impacto y mejora continua de esos espacios.
- Puesta en marcha de las **Oficinas Locales de Espacios Productivos**, que actuarán como instrumentos de apoyo para la dinamización y gestión eficaz de estos entornos.
- Garantía de **suficiencia energética**, por medio del despliegue acelerado de energías renovable y simplificación de los trámites para nuevos suministros de electricidad.
- Creación de un **programa específico de apoyo económico y de colaboración con las entidades locales** andaluzas para el impulso de la implantación del nuevo modelo de espacio productivo.

Relevancia del anteproyecto para administraciones y empresas

Aunque la norma aún se encuentra en fase de tramitación, su aplicación tendrá un impacto directo en administraciones públicas regionales, asociaciones empresariales y compañías privadas. Los **municipios deberán adaptar su planeamiento y estrategias de desarrollo industrial, mientras que las empresas podrán beneficiarse de un entorno más ordenado y con mejores condiciones** para la inversión y la competitividad.

Para facilitar la transición hacia el nuevo modelo de gestión de los espacios productivos, **el anteproyecto prevé la asignación de ayudas y subvenciones dirigidas a diferentes entidades**, entre ellas:

- Entidades locales de Andalucía.
- Entidades de gestión y modernización de polígonos industriales, como comunidades de propietarios, asociaciones, entidades urbanísticas de conservación y otras entidades gestoras.
- Entidades públicas dependientes de la Junta de Andalucía, con competencias sobre el patrimonio público de suelo.
- Personas físicas o jurídicas que desarrollan actividades o servicios industriales, especialmente en espacios industriales protegidos o enmarcados en proyectos tractores industriales.
- Otras personas jurídicas, públicas o privadas, que promuevan la implantación y mantenimiento de actividades, infraestructuras y servicios clave para el desarrollo de los ecosistemas industriales andaluces.

En definitiva, este marco normativo representa una oportunidad para reposicionar Andalucía como un referente en la atracción de inversión industrial, promoviendo un desarrollo equilibrado y alineado con los objetivos de transición ecológica y digital.

2. Objetivos

En línea con lo indicado con anterioridad, la LEPA busca dotar a los espacios productivos de un marco regulador que favorezca su competitividad, modernización y desarrollo sostenible. Sus objetivos clave son:

- **Seguridad jurídica:** Creación de un marco legal estable que facilite la inversión y la

planificación estratégica de los espacios productivos.

- **Gobernanza colaborativa:** Implementación de un modelo de gestión basado en la cooperación entre administraciones y el sector privado para mejorar infraestructuras y servicios.
- **Intervención ordenada y planificación estratégica:** Prevención de la obsolescencia de los espacios productivos mediante su integración en la planificación territorial.
- **Fomento del empleo industrial:** Impulso de la calidad, capacitación y estabilidad del empleo en los espacios productivos.
- **Acceso al suelo industrial y suministro energético:** Medidas que garanticen la disponibilidad de suelo y recursos estratégicos para la implantación de nuevas actividades.
- **Gestión y modernización de polígonos industriales:** Desarrollo de un marco normativo que impulse la conservación, mejora y ampliación de infraestructuras y servicios.
- **Revalorización de los espacios productivos:** Promoción de la competitividad, sostenibilidad y bienestar laboral.
- **Introducción del Sistema Andaluz de Captación de Inversiones Industriales:** Garantizando la atención y el acompañamiento a los promotores interesados en el desarrollo de proyectos.

Tres pilares fundamentales

Para alcanzar estos objetivos, la ley se sustenta en tres ejes estratégicos:

- **Ordenación de los espacios productivos:** Definición clara del papel de los distintos actores involucrados y búsqueda de sinergias.
- **Mecanismos de financiación:** Implementación de instrumentos económicos y procedimientos agilizados, para la mejora y modernización de bienes colectivos en los espacios productivos.
- **Gestión y coordinación:** Establecimiento de modelos de administración eficientes que garanticen la sostenibilidad y competitividad de los espacios productivos.

Hacia un nuevo modelo productivo

El anteproyecto también impulsa la regeneración y reutilización de suelos urbanos existentes, priorizando la modernización de espacios productivos en lugar de su expansión descontrolada. Este enfoque se alinea con el modelo de ciudad compacta y sostenible, promovido por la **Nueva Bauhaus Europea**, que pone a las personas en el centro del desarrollo urbano e industrial.

3. Implicaciones y oportunidades

La LEPA supone un cambio estructural en la planificación y gestión de los espacios industriales, afectando tanto al sector público como al privado. A continuación, se detallan algunas de las principales implicaciones y oportunidades derivadas de su aplicación.

Medidas concretas:

El nuevo marco introducido conforme al citado anteproyecto introduce nuevas medidas que se traducen en importantes oportunidades, tanto para las entidades públicas, como privadas. Destacan entre otras:

- Incremento de, al menos, un 20% en la puntuación en convocatorias de subvenciones autonómicas para inversiones en espacios productivos, para Ayuntamientos parte de la “Red de Ciudades Industriales”.
- Bonificación de hasta el 95% de la cuota del IBI o del IAE para las empresas integradas en entidades de gestión y modernización.
- Asignación inicial de fondos por 50.000.000€ al programa de apoyo económico para el impulso de la implantación del nuevo modelo de espacio productivo.
- Tramitación administrativa preferente para actividades industriales “clave”, ubicados en espacios industriales protegidos o dentro de la “Red de Ciudades Industriales”.
- Preferencia en el acceso a recurso necesario para la actividad, tales como energía o agua, frente a otros usos.
- Reserva de suelo y tramitación privilegiada de fuentes de energía renovable para los espacios productivos.

Implicaciones para el sector público

La aplicación de esta norma supondrá una serie de cambios significativos en la gestión y planificación del sector público, entre los que destacan:

- **Mayor planificación y gobernanza:** Los municipios deberán integrar los espacios productivos en sus estrategias de desarrollo territorial mediante la elaboración de planes directores.
- **Nuevas estructuras de gestión:** Creación de Oficinas Locales de Espacios Productivos, reforzando la gestión coordinada y el asesoramiento a las entidades del sector privado.
- **Supervisión y control del desarrollo industrial:** Se establecen indicadores de seguimiento para evaluar la eficiencia y competitividad de los espacios productivos.
- **Acceso a financiación:** La normativa prevé la concesión de ayudas para la modernización de polígonos industriales y la mejora de sus infraestructuras y servicios.

Implicaciones para el sector privado

Para las empresas y operadores privados, la normativa representa un escenario de oportunidades y retos, que incluyen:

- **Incentivos para la inversión:** La categorización de espacios productivos permitirá identificar áreas estratégicas con incentivos específicos para la implantación y desarrollo de actividad empresarial (bonificaciones en impuestos municipales).
- **Mejoras en infraestructuras y servicios:** La modernización de los espacios industriales facilitará un entorno más competitivo y atractivo para las empresas.
- **Alineación con criterios de sostenibilidad y digitalización:** Las empresas deberán adaptarse a estándares más exigentes en términos de eficiencia energética, digitalización y reducción del impacto ambiental.
- **Nuevas oportunidades de colaboración:** La normativa fomenta la cooperación entre empresas, asociaciones empresariales y administraciones públicas para fortalecer los ecosistemas industriales.

Oportunidades estratégicas

Más allá de las implicaciones directas, la ley abre nuevas líneas de acción que pueden ser aprovechadas por los distintos actores involucrados:

- **Posicionamiento en espacios industriales protegidos o integrados en la Red de Ciudades Industriales:** Empresas y operadores podrán beneficiarse de ventajas competitivas en los nuevos Espacios Industriales Protegidos.
- **Acceso a fondos y subvenciones:** La implementación de planes de modernización y mejora de infraestructuras establece la posibilidad de acceder a financiación pública, tanto para las entidades privadas, como para los agentes económicos.
- **Dinamización del suelo industrial:** Se prioriza la regeneración y reutilización de suelos urbanos existentes, promoviendo su valorización frente a la expansión descontrolada. Entre otras medidas, destaca la tramitación administrativa preferente de determinados proyectos especialmente relevantes.
- **Aprovechamiento de la digitalización:** La implementación de herramientas de gestión inteligente y telecomunicaciones avanzadas mejorará la eficiencia operativa y la conectividad empresarial.

En definitiva, el anteproyecto de ley establece un marco de actuación que impulsa la competitividad de los espacios productivos andaluces y abre nuevas oportunidades tanto para administraciones como para empresas que busquen optimizar su actividad en un entorno industrial más estructurado y eficiente.

4. ¿Cómo podemos ayudarte?

Desde KPMG, ofrecemos un **enfoque integral que combina servicios legales y de consultoría**, con **especialización en el ámbito industrial y en la gestión del sector público**, para ayudar a administraciones y empresas a adaptarse a las nuevas exigencias del marco normativo y aprovechar las oportunidades.

Asesoramiento a administraciones públicas

Trabajamos junto a las administraciones para garantizar una implementación eficaz de la normativa, ofreciendo soluciones en ámbitos clave:

- **Elaboración de planes directores municipales:** Apoyo en la planificación del modelo urbanístico y desarrollo de estrategias que permitan una gestión eficiente y alineada con la normativa.
- **Definición e implementación de modelos de gobernanza, entidades urbanísticas de conservación y puesta en marcha de las Oficinas Locales de Espacios Productivos:** Definición de estructuras de colaboración público-privada para la optimización de la gestión, seguimiento y mejora operativa de los espacios productivos.
- **Dinamización de Hubs de innovación y desarrollo tecnológico:** Apoyo en la creación y estructuración de centros de innovación dentro de los espacios productivos, impulsando sinergias entre empresas, universidades y entidades de I+D (incubadoras, centros demostradores temáticos de simbiosis industrial, etc.).
- **Gestión de ayudas y financiación:** Asistencia en la identificación y solicitud de fondos disponibles para la modernización de polígonos industriales (mejora del posicionamiento en procedimientos de convocatoria de subvenciones).
- **Diseño de indicadores de seguimiento:** Implementación de métricas y herramientas que permitan evaluar la evolución y el impacto de la normativa en los espacios productivos, así como la generación de cuadros de mando de gestión y control.
- **Optimización de la captación de inversiones:** Apoyo a administraciones en la atracción de inversión privada y en el acceso a incentivos específicos para fortalecer el ecosistema industrial (adhesión al Sistema Andaluz de Captación de Inversiones Industriales).

Acompañamiento a empresas y operadores privados

Para los operadores privados, el nuevo marco regulador abre oportunidades de crecimiento y modernización. Nuestro apoyo se centra en facilitar la adaptación a los requisitos normativos, aprovechar las oportunidades que supone y maximizar los beneficios derivados de la ley:

- **Optimización de infraestructuras y accesos a incentivos y recursos:** Asesoramiento en la adaptación a los criterios de categorización de espacios productivos y en la obtención de beneficios asociados (Acceso preferente a fuentes de energía, así como a fondos públicos, bonificaciones e inversiones).
- **Apoyo estratégico y operativo en la implantación y ampliación de capacidades:** Asistencia en la ampliación de nuevas capacidades industriales en los espacios productivos, desde una perspectiva estratégica y desarrollo de negocio, aprovechando los incentivos y ventajas que ofrece la Ley.
- **Apoyo en la implantación de proyectos en espacios industriales protegidos:** Identificación de oportunidades y desarrollo de estrategias para maximizar el aprovechamiento de los incentivos (Agilización en la tramitación de los procedimientos necesarios para el mantenimiento y la mejora de los espacios productivos).
- **Dinamización y fortalecimiento de ecosistemas industriales:** Diseño de iniciativas que fomenten la cooperación entre empresas, administraciones y otros actores clave del sector (Fomento de la colaboración público-privada).

Contactos

Fernando Casas
Socio
KPMG Mercados
Tel. 697 955 247
fernandocasas@kpmg.es

Jorge León
Socio
KPMG Abogados
Tel. 683 227 131
jleongross@kpmg.es

Pilar Palomar
Directora
KPMG Consultoría
Tel. 689 577 213
pilarpalomar@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Muelle de Levante, 8
Planta Alta
03001 Alicante
T: 965 92 07 22
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 29 00
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 73 00
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 01 20
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

C/Bravo Murillo, 22
35003 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 32 32 38
Fax: 928 32 45 55

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 34 00
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 00
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 16 01
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 14 08
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 22 50
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 46 46
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Alameda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 40 92
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Plaza Compostela, 20
36201 Vigo
T: 986 22 85 05
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 81 33
Fax: 976 75 48 96

© 2025 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.