



VI LEGISLATURA NÚM. 72

19 de abril de 2005

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección:

<http://www.parcan.es>

# BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

## SUMARIO

### PROYECTOS DE LEY

EN TRÁMITE

**6L/PL-0009** Por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Página 2

### PROYECTO DE LEY

EN TRÁMITE

**6L/PL-0009** *Por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

*(Registro de entrada núm. 847, de 4/4/05.)*

#### PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 12 de abril de 2005, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

1.- PROYECTOS DE LEY

1.1.- Por la que se modifica la Ley Territorial 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Acuerdo:

1.- En conformidad con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de la Cámara, se acuerda admitir a trámite el proyecto de ley de referencia, ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento y abrir el plazo de presentación de enmiendas a la totalidad.

Dicho proyecto de ley se acompaña de una Exposición de motivos y de los siguientes antecedentes: Memoria, Dictamen del Consejo Económico y Social de Canarias y Dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, que quedan a disposición de los señores diputados, para su consulta, en la Secretaría General del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno.

2.- En conformidad con lo establecido en los artículos 102 y 103 del Reglamento de la Cámara, a petición del Gobierno, se acuerda, por mayoría, la tramitación del proyecto de ley de referencia por procedimiento de urgencia. Vota en contra el vicepresidente segundo, señor Alcaraz Abellán.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial del Parlamento.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 106 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 12 de abril de 2005.-

EL PRESIDENTE, Gabriel Mato Adrover.

## PROYECTO DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 2/2003, DE 30 DE ENERO, DE VIVIENDA DE CANARIAS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se propone, entre otros objetivos, abordar el problema de la escasez de suelo destinado a viviendas.

En ese sentido, la Ley trata de resolver dicho problema a través de la afectación directa de suelo a la construcción de viviendas protegidas, mediante el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos municipales de planeamiento, sin perjuicio de la previsión, asimismo, de medidas de fomento público del suelo destinado a viviendas protegidas, mediante la declaración de actuaciones protegidas en materia de suelo y la regulación de distintas medidas de financiación para las mismas.

En cuanto a la afectación de suelo, la Ley atribuye a los Planes Insulares de Ordenación, y, en su defecto, a los Planes de Vivienda, la determinación de aquellos municipios en los que es prioritaria la construcción de viviendas protegidas y en los que, por tanto, debe centrarse el esfuerzo público. Es decir, se asigna a dichos Planes la determinación de los municipios a los que la Ley califica como municipios de preferente localización de viviendas protegidas.

La consecuencia de que un municipio sea declarado como de preferente localización de viviendas protegidas, se traduce en que su plan general habrá de destinar, como mínimo, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, según la modificación introducida en el artículo 27.1 de la Ley de Vivienda de Canarias por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en la que se aumenta el antiguo porcentaje del 20% del suelo residencial útil al que venía refiriéndose la citada Ley de Vivienda.

No debemos olvidarnos, asimismo, de que, con el fin de que exista suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, en la citada Ley de Directrices, se introduce, también, una modificación muy relevante en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, al exigir, en la ordenación estructural que han de establecer los Planes Generales, una reserva mínima de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, del 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, sin que se pueda destinar más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Sin embargo, si bien las citadas previsiones normativas pueden producir una bolsa importante de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, el actual proceso de adaptación de los planes generales al citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias está generando que no se le pueda estar dando una respuesta inmediata al problema actual de la escasez de suelo destinado a la construcción de viviendas, circunstancia que se está observando de una manera clara en la ejecución del actual Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005.

Y en cuanto a las medidas de fomento público del suelo destinado a viviendas protegidas que se prevén en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, mediante la declaración de actuaciones protegidas en materia de suelo y la regulación de distintas

medidas de financiación para las mismas, dichas medidas resultan insuficientes si previamente no se ha habilitado suelo al que, a través de las citadas ayudas, puedan acceder los distintos promotores.

Lo expuesto nos lleva, por tanto, a considerar que sea de apremiante necesidad acometer una modificación de la Ley de Vivienda de Canarias, con la que se pueda dar respuesta a corto plazo a la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, pudiendo orientarse dicha modificación a permitir la reclasificación de suelo rústico o urbanizable en urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado, u ordenarse, asimismo, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, mediante una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, estableciendo una ordenación pormenorizada del sector o ámbito en cuestión y un procedimiento abreviado para la tramitación de esa modificación.

Por otra parte, las previsiones normativas destinadas a reservar suelo para la construcción de viviendas protegidas, para que resulten operantes, y consigan su finalidad última, que no es otra que la construcción y posterior disponibilidad de viviendas a un precio asequible, es necesario que contengan medidas, tales como la limitación del valor de los terrenos incluidos en el porcentaje de reserva de suelo correspondiente, que traten de garantizar la referida finalidad.

### **Artículo uno.- Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.**

Se añade un apartado 6 en el artículo 27, cuya redacción es la siguiente:

*“6.- El valor de los terrenos incluidos en el planeamiento correspondiente dentro de los porcentajes de reserva para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con independencia de que el municipio correspondiente haya sido o no declarado como de preferente localización de viviendas protegidas, y a efectos de limitar la participación del valor del suelo sobre el coste de las viviendas protegidas, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado de superficie útil vigente en el momento de la transmisión, según el tipo de vivienda protegida a construir, por la superficie útil de la vivienda y demás edificaciones protegidas a construir en dicha parcela. Por acuerdo del Gobierno de Canarias se podrá modificar dicho porcentaje en función de las posibles variaciones del precio máximo de venta de las viviendas protegidas y las circunstancias económicas que concurran.”*

### **Artículo dos.- Modificación de la disposición transitoria quinta de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.**

El único párrafo de la disposición transitoria quinta pasa a ser su apartado 1, y se añaden a la misma los apartados 2, 3, 4 y 5, con la siguiente redacción:

*“2.- Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, o hasta que, con anterioridad a ese momento, un municipio declarado como de preferente localización de viviendas protegidas hubiera adaptado su plan general a la reserva mínima de suelo prevista en el artículo 27 de la presente Ley, se podrá reclasificar suelo rústico o urbanizable en urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado, respectivamente, u ordenarse, asimismo, desde los planes*

generales, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas, incluyéndose en dicho porcentaje el 10% de cesión obligatoria y gratuita.

b) El suelo objeto de reclasificación no podrá estar encuadrado dentro de las categorías de suelo rústico, previstas en el artículo 55 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que alberguen valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, ni tratarse de los suelos reclasificados como rústicos a los que se refiere el apartado 7.B de la disposición transitoria segunda del citado Texto Refundido, ni de los suelos rústicos a los que se refiere el artículo 34 a) del indicado texto. Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 7.D de la citada disposición transitoria segunda.

c) El suelo objeto de reclasificación debe ser contiguo a urbano o a urbanizable. El requisito de contigüidad podrá ser exonerado por el Gobierno de Canarias con los siguientes requisitos:

1) Deberá justificarse por el ayuntamiento, previo informe del Instituto Canario de la Vivienda, que se trata de una situación excepcional de claro interés general, que vendrá determinado por la imposibilidad de que el suelo objeto de reclasificación sea contiguo a urbano o a urbanizable y por la necesidad de llevar a cabo promociones de viviendas protegidas en el municipio correspondiente.

2) Al menos el 60% del aprovechamiento del sector se destinará a viviendas protegidas, salvo que el Gobierno de Canarias en función de la revisión planteada estableciera un porcentaje superior. Del citado porcentaje el Gobierno de Canarias podrá fijar una parte del mismo no superior al 10%, que será de cesión obligatoria y gratuita, con destino a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, a favor de la Administración actuante.

3) Habrá de garantizarse la adecuada conexión con los sistemas generales.

4) Deberán cumplirse los siguientes trámites:

- Adoptado el acuerdo de proceder a la alteración del planeamiento, en el que se justifique por el ayuntamiento, previo informe del Instituto Canario de la Vivienda, que se trata de una situación excepcional de interés general, y antes de proceder a su aprobación inicial, el ayuntamiento elevará la propuesta, acompañada de la documentación necesaria para conocer el alcance de la alteración, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que la misma, en el plazo de un mes, o en el de dos meses si afectara a competencias estatales, emita informe relativo a las afecciones territoriales y ambientales de la actuación.

El Instituto Canario de la Vivienda, al emitir el informe al que se refiere el párrafo anterior, aparte del interés general de la alteración, se pronunciará, en su caso, sobre la conveniencia de establecer un porcentaje de aprovechamiento del sector superior al 60%, y sobre la parte del mismo que podría destinarse a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública. Sobre esos extremos se pronunciará, igualmente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

- Si el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, previsto en el párrafo anterior fuere favorable, el consejero competente

en materia de ordenación territorial y urbanística elevará la propuesta al Consejo de Gobierno para la adopción del correspondiente acuerdo.

- En otro caso, se comunicará al ayuntamiento la decisión adoptada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias a fin de que proceda a dar por finalizado el expediente.

d) La superficie mínima objeto de actuación por nueva clasificación de suelo urbanizable será de 2 hectáreas.

En las modificaciones que consistan en la clasificación de suelo urbano no consolidado podrán aceptarse superficies menores, siempre que se justifique adecuadamente. En este último caso, cuando resulte de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello, la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y en su caso las operaciones de equidistribución, podrá considerarse como Actuación Urbanística Aislada, debiéndose justificar cada caso en la memoria de la revisión o modificación, de forma expresa y suficiente.

e) La revisión parcial o la modificación del planeamiento general deberá incorporar la delimitación del ámbito o sector, y, en todo caso, la ordenación pormenorizada del área objeto de actuación en los términos del artículo 32.2.B del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f) El requisito de proporcionalidad establecido en el artículo 52.2 b) del citado Texto Refundido, y el cumplimiento de la Directriz 67 de las de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, podrá exonerarse siempre que se justifique adecuadamente. Dicha justificación será valorada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la resolución por la que se resuelva la aprobación definitiva de la alteración.

g) Cuando el sistema de ejecución sea privado, el promotor que no podrá destinar las parcelas de viviendas protegidas a otro uso distinto, deberá haber acreditado, antes de proceder a la publicación y entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento, el depósito de una garantía del 15% del coste estimado de las obras de urbanización, que se elevará al 25% de las mismas cuando se pretenda actuar sobre sectores aislados. En el caso de que no se proceda al depósito de dicha garantía en el plazo de un mes desde la aprobación de la citada modificación o revisión del planeamiento, se procederá a la sustitución del sistema de ejecución privada por sistema de ejecución público de cooperación.

h) La revisión o modificación se sustanciará con arreglo a los siguientes trámites:

1. No será necesario cumplimentar la fase de avance de planeamiento.

2. La aprobación inicial corresponderá al ayuntamiento, previa justificación, por parte del mismo, de la carencia de suelo ya clasificado en el municipio destinado a la construcción de viviendas protegidas que pueda absorber la demanda real de vivienda en dicho término municipal. La aprobación inicial será sometida a información pública por 15 días y, por el mismo plazo, simultáneamente, a consulta del cabildo insular y demás administraciones públicas cuyas competencias pudieran verse afectadas. De transcurrir dicho plazo sin emitirse los informes solicitados se podrán proseguir las actuaciones.

3. En todo caso se solicitará informe al Instituto Canario de Vivienda donde se valore la adecuación de la alteración en trámite con respecto a las necesidades de vivienda que se pretende cubrir. Dicho informe deberá ser favorable.

4. Una vez aprobado provisionalmente, se remitirá el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que dispondrá de un máximo de un mes para pronunciarse sobre la aprobación definitiva desde la recepción del expediente completo, salvo que la alteración afecte a competencias estatales, en cuyo caso, habrá que añadir al citado plazo, el señalado para la emisión de informes por la Administración del Estado en la legislación sectorial dictada por la misma en el ejercicio de sus competencias.

i) La alteración del planeamiento deberá decidir sobre el sistema de ejecución, público o privado. Si el sistema fuera privado el plazo previsto en el párrafo segundo del artículo 100.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se reduce a seis meses.

Si la promoción fuera pública el sistema de ejecución será el de cooperación y cuando existan motivos que lo justifiquen, el de expropiación.

Las iniciativas que se presenten para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada incluirán el proyecto de reparcelación, para su tramitación conjunta con la alternativa correspondiente. Si la iniciativa resultara beneficiaria de la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación.

j) La ejecución de la urbanización se realizará en plazos no superiores a tres años desde la entrada en vigor de la revisión parcial o modificación de planeamiento, debiendo iniciarse las obras de urbanización en el plazo máximo de un año desde dicha fecha, o en el de dos años, si se trata de un suelo urbanizable aislado.

El incumplimiento del plazo de inicio dará lugar a:

1. La sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema público de cooperación o, si existen razones suficientes para ello, por el de expropiación.

2. La desclasificación automática del suelo urbanizable aislado, dejando sin efecto la ordenación aprobada, si en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la revisión o modificación del planeamiento no se hubieran iniciado las obras de urbanización.

El incumplimiento del plazo de finalización dará lugar a la aplicación del sistema de ejecución forzosa previsto en los artículos 131 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

No obstante lo anterior, determinado el sistema de ejecución forzosa, previo convenio con el ayuntamiento correspondiente, las actuaciones previstas en los artículos 132, 134.2, 135 y 136 del citado Texto Refundido se podrán llevar a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda. En ese caso, la sustitución del obligado a urbanizar por el Instituto Canario de Vivienda se ejecutará a través de empresa pública que tenga por objeto la urbanización del suelo o a través de otros agentes urbanizadores.

k) La edificación de las viviendas protegidas será prioritaria frente a las parcelas de vivienda libre que pudiera existir en el ámbito o sector. No podrá otorgarse licencia urbanística para

estas últimas si previamente no se ha otorgado licencia y comenzado las obras de al menos el 50 por ciento de las viviendas protegidas previstas. Tampoco podrá otorgarse licencia simultánea de edificación y urbanización para ninguna edificación distinta de las destinadas a viviendas protegidas o para dotaciones o sistemas generales que estén incluidos en el ámbito o sector.

l) En todo caso, las parcelas destinadas a vivienda protegida quedan legalmente sujetas a ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3.- Los procedimientos de modificación de la clasificación de los suelos rústicos y urbanizables y de la ordenación de suelos urbanos y urbanizables ya clasificados que se regulan en el apartado 2 anterior no estarán sujetos a las suspensiones de tramitación y aprobación establecidas por otros instrumentos de ordenación o por la normativa vigente, excepto, en el caso, de las señaladas en los Planes Territoriales Especiales. En todo caso, las suspensiones del otorgamiento de licencias de edificación que se hubieran acordado con anterioridad o pudieran producirse con posterioridad no afectarán a aquellas que tengan por objeto la construcción de viviendas protegidas en los suelos clasificados mediante las alteraciones que se regulan en el apartado 2 anterior, o, de acuerdo con el mismo apartado, en los suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables que sean objeto de ordenación.

4.- Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el procedimiento de modificación que se regula en el apartado 2 anterior y el régimen de suspensiones previsto en el apartado 3, podrá aplicarse, respecto de suelos urbanos y urbanizables ya clasificados, para habilitar terrenos necesarios para implantación de dotaciones educativas y dotaciones sociosanitarias.

5.- Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, todo plan parcial que ordene un ámbito o sector con aprovechamiento residencial que se tramite en desarrollo de planeamiento general deberá destinar al menos el 20 por ciento de su aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas. Este requisito podrá exceptuarse total o parcialmente sólo en aquellos casos en que se tramite conjuntamente una modificación del planeamiento tal que el porcentaje no incluido en el plan parcial se localice en otros ámbitos o sectores con aprovechamiento residencial, de forma que el balance total del conjunto del territorio municipal, de acuerdo con los porcentajes previstos en los artículos 32.2.A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, quede siempre equilibrado."

#### DISPOSICIÓN FINAL

#### Única.- Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.