



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 37, de 20 de febrero de 2024
«BOE» núm. 169, de 13 de julio de 2024
Referencia: BOE-A-2024-14312

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	4
TÍTULO I. Disposiciones generales	10
Artículo 1. Objeto.	10
Artículo 2. Emergencia habitacional.	11
TÍTULO II. Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y de edificaciones con destino a vivienda	11
CAPÍTULO I. Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo para viviendas	11
Artículo 3. Medidas.	11
Artículo 4. Vivienda protegida de promoción pública en sistemas generales, sistemas locales y dotaciones.	11
Artículo 4.bis. Trámites extraordinarios de emergencia habitacional.	11
Artículo 5. Viviendas protegidas en equipamientos.	12
Artículo 6. Ejecución anticipada de sistemas generales adscritos.	12
Artículo 7. Derecho de superficie.	12
Artículo 8. Concesión para construir y/o gestionar viviendas protegidas.	13
Artículo 9. Compatibilidad de uso residencial y uso turístico.	13
Artículo 10. Cambio de uso de parcelas a residencial.	13
Artículo 11. Recuperación de suelo urbanizable residencial.	13
CAPÍTULO II. Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones para vivienda	14
Artículo 12. Medidas.	14

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Artículo 13. Recalificación de locales a uso residencial.	14
Artículo 14. Recalificación de edificaciones a uso residencial.	14
Artículo 15. Incremento de edificabilidad de edificaciones destinadas a vivienda.	15
Artículo 16. División de viviendas existentes.	15
Artículo 17. Reglas comunes sobre cambio de uso, incremento de edificabilidad y división de viviendas.	15
Artículo 18. Rehabilitación de edificaciones no terminadas.	16
Artículo 19. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.	16
Artículo 20. Derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de un inmueble.	17
CAPÍTULO III. Gestión y ejecución.	17
Artículo 21. Cesión de suelo.	17
Artículo 22. Cobertura urbanística.	17
Artículo 23. Declaración de obras públicas de interés general.	17
Artículo 24. Régimen de evaluación ambiental.	18
CAPÍTULO IV. Simplificación y agilización de procedimientos.	18
Artículo 25. Declaración de urgencia y silencio administrativo.	18
Artículo 26. Declaración de utilidad pública e interés social.	18
Artículo 27. Contratación conjunta de proyecto y obra.	18
Artículo 28. Iniciativa privada sobre suelo público.	19
TÍTULO III. Medidas de promoción de la vivienda protegida.	19
Artículo 29. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.	19
Artículo 30. Modificación del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.	20
TÍTULO IV. Otras medidas de impulso de la vivienda.	23
Artículo 31. Viviendas asequibles incentivadas.	23
Artículo 32. Beneficios de las viviendas asequibles incentivadas.	24
Artículo 33. Calificación y régimen jurídico de las viviendas asequibles incentivadas.	24
Artículo 34. Cambio de uso de terciario a residencial.	25
Artículo 35. Ejecución anticipada de suelos privados destinados a viviendas protegidas.	25
TÍTULO V. Procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionadas.	25
Artículo 36. Competencia.	25
Artículo 37. Procedimiento.	25
Artículo 38. Efectos.	27

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

<i>Disposiciones adicionales</i>	27
Disposición adicional primera. Aplicación directa..	27
Disposición adicional segunda. Equivalencia de regímenes de vivienda protegida.	27
Disposición adicional tercera. Adaptación del planeamiento urbanístico a la modificación efectuada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.	27
Disposición adicional cuarta. Superficies mínimas en alojamientos con espacios comunes complementarios.	27
Disposición adicional quinta. Régimen jurídico de Visocan como medio propio personificado.	28
Disposición adicional quinta [sic]. Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas asequibles incentivadas.	28
<i>Disposiciones transitorias</i>	28
Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos.	28
Disposición transitoria segunda. Aplicación del régimen de las viviendas asequibles incentivadas.	29
Disposición transitoria tercera. Culminación del procedimiento de recuperación de suelo urbanizable residencial.	29
<i>Disposiciones derogatorias</i>	29
Disposición derogatoria única. Derogación normativa..	29
<i>Disposiciones finales</i>	29
Disposición final primera. Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	29
Disposición final segunda. Rango reglamentario de determinadas disposiciones.	29
Disposición final tercera. Entrada en vigor.	29

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 22 de abril de 2025

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El problema del acceso a la vivienda en Canarias: Emergencia habitacional

El acceso a una vivienda digna y adecuada en Canarias, desde la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, a la que siguió la crisis económico-financiera que afectó a las Administraciones Públicas, se caracteriza fundamentalmente por la falta de oferta suficiente, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, para atender una demanda en constante crecimiento tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler.

El reducido número de viviendas protegidas construidas en los últimos años limita las posibilidades de acceso de las personas y las familias inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, tanto de aquellas que demandan una vivienda en régimen de alquiler como de quienes aspiran a una vivienda en propiedad. Por su parte, como consecuencia de la crisis inmobiliaria en muchos municipios se ha reducido la oferta de vivienda libre a la que pudieran acceder, en condiciones económicas razonables, personas y familias con rentas medias. A su vez, la existencia de viviendas libres desocupadas, que pudiendo ser destinadas al alquiler no lo están y el impacto sobre el mercado de alquiler de las viviendas vacacionales, con efecto directo en los trabajadores, empleados públicos, incluso estudiantes, desplazados temporalmente en las distintas islas, complica aún más el acceso a una vivienda, ya sea permanente –en régimen de propiedad–, ya sea el temporal –alquiler de media o larga duración–, en función de las distintas necesidades.

La combinación de las realidades descritas, cualesquiera que hayan sido las causas por las que se ha llegado a las mismas, determina una situación crítica con una elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, y una manifiesta incapacidad de la oferta, tanto pública como privada, para atender esa demanda ofreciendo las viviendas que se necesitan. Esta realidad, por la trascendencia de la vivienda como pieza indispensable de la vida de las personas y, siendo así, por la urgencia con que debe ser atendida esa demanda, merece la calificación de emergencia habitacional.

En la respuesta y la superación de esa situación de emergencia habitacional, el papel de los poderes públicos es fundamental. El artículo 47 de la Constitución Española mandata a todos los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A su vez, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, la preocupación por el derecho a la vivienda se recoge de forma expresa en el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, cuando establece que: Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación. Se trata de un mandato a ejercer en el marco de las competencias estatutarias pero que, sin menoscabo de las competencias estatales en materia de vivienda, ofrece un amplio campo de acción en el que poder actuar.

La preocupación de los poderes públicos canarios por viabilizar el acceso de las personas residentes en las islas a una vivienda digna no es nueva. Desde la constitución de

la Comunidad Autónoma se han ido aprobando normas y planes de vivienda con esa finalidad. En este sentido, es obligado recordar la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, a la que siguió la vigente Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. A su vez, esta ley ha sido objeto de importantes modificaciones para adecuarla a las nuevas demandas habitacionales que se han ido produciendo desde su aprobación, en particular para actuar sobre viviendas desocupadas (Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda) y, más reciente, para responder a la necesidad de vivienda social puesta de manifiesto con la pandemia sanitaria del COVID-19 (Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias). A ello se suman una sucesión de planes de vivienda, el último de los cuales es el Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025, con particular atención a la promoción de las distintas modalidades de vivienda protegida. Manifestación particular de esta preocupación y de la búsqueda de soluciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna es el «Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias» suscrito el 12 de marzo de 2020 en el Parlamento de Canarias por los partidos políticos, las Administraciones Públicas y organizaciones representativas de la sociedad civil.

Con todo, la realidad de las islas en materia de vivienda es de emergencia habitacional, habiendo crecido la demanda mucho más que la oferta de vivienda, en especial de vivienda protegida disponible; una realidad que impone la adopción de medidas que faciliten el ofrecimiento del mayor número de viviendas posibles con el fin de contrapesar aquella demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado de vivienda, y con ello hacer posible el ejercicio por la ciudadanía del derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. En concreto, se trata de tomar decisiones normativas sobre todas las dimensiones que presenta la oferta de vivienda: la disponibilidad de suelo donde construir viviendas, facilitando su transformación jurídica y material; la viabilidad de usar como viviendas construcciones y edificaciones ya existentes, incluyendo las no terminadas; y la adecuación de las normas sobre viviendas protegidas para favorecer su más rápida construcción y puesta a disposición de las personas que las demandan.

Sin duda, la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada requiere además, de otra clase de medidas, entre otras, el establecimiento de incentivos fiscales a la construcción y rehabilitación o la adopción de garantías jurídicas y materiales que favorezcan el arrendamiento de las viviendas libres. Ahora bien, en el marco de las competencias sobre vivienda que ostenta la Comunidad Autónoma de Canarias, las medidas que se recogen en el presente decreto-ley son imprescindibles para hacer frente a la emergencia habitacional, sin perjuicio de que su aplicación práctica pondrá de manifiesto si son viables o si es preciso adaptarlas o introducir otras. El objetivo de este conjunto de medidas es afrontar y encontrar la respuesta a la imperiosa necesidad social de vivienda.

II

La respuesta: Las medidas urgentes contenidas en el decreto-ley

Para hacer frente a la emergencia habitacional, el presente decreto-ley adopta un conjunto de medidas que tienen como objetivo compartido promover el incremento de la oferta de vivienda, especialmente protegida, favoreciendo y simplificando los requerimientos normativos necesarios para que puedan construirse o, en su caso, destinarse a un uso habitacional. A estos efectos se han tenido en cuenta las propuestas planteadas por otras comunidades autónomas adaptándolas a la realidad del suelo y de la vivienda en el archipiélago.

En concreto, tras reconocer el interés general excepcional que supone actuar ante la emergencia habitacional, el decreto-ley se estructura conforme a dos grupos de medidas:

- a) Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y la utilización de edificaciones con destino a vivienda.
- b) Medidas para promover, impulsar y facilitar la construcción de viviendas protegidas.

Sobre el primer grupo, las medidas se desglosan en dos bloques: las que tienen como objetivo la disponibilidad de suelo para vivienda que engloba las siguientes:

- a) El uso de suelo dotacional público para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.
- b) El uso de suelo de equipamientos para la construcción de viviendas protegidas.
- c) La ejecución directa con destino a vivienda protegida de sistemas generales adscritos a unidades de actuación.
- d) El derecho de superficie/concesión sobre bienes patrimoniales públicos.
- e) La compatibilidad del uso residencial y del turístico en suelos sin desarrollar.
- f) El cambio de uso de parcelas a residencial.
- g) La recuperación de suelo urbanizable residencial que se encontraba previsto como tal en instrumentos de ordenación no adaptados.

Con estas medidas se trata de aumentar las posibilidades para que el suelo sea óptimo para albergar la construcción de viviendas protegidas, más allá de los desarrollos tradicionales de suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial. Ahora, por vía de la habilitación directa de este decreto-ley, los suelos públicos son capaces de albergar la construcción de viviendas protegidas, aunque el planeamiento no lo contemple. De este modo, cualquier suelo dotacional público o equipamiento es óptimo para acoger la construcción de esta clase de viviendas. Asimismo, cuando existan sistemas generales adscritos a un sector, es posible que el ayuntamiento pueda anticipar la ejecución de las obras necesarias para conseguir el suelo destinado a los sistemas generales cuando lo vaya a dedicar a vivienda protegida. Con ello, la Administración no tiene que esperar al desarrollo del sistema privado de ejecución para adquirir aquel suelo, sin perjuicio de los ajustes y reembolsos que correspondan en la dinámica de ejecución del concreto sistema existente.

Igualmente, se permite a la Administración crear derechos de superficie sobre suelo público para favorecer la construcción de viviendas protegidas. La constitución de ese derecho exigirá la tramitación del correspondiente concurso, recogiendo el presente decreto-ley algunos de los aspectos que deben contener las bases que los han de regir. Igual finalidad tiene recordar la posibilidad de recurrir a la concesión de obra pública para construir y gestionar o únicamente gestionar aquel tipo de viviendas, como modo de llamar la atención a los operadores públicos y privados de esta medida general contenida en la legislación de contratación pública que encaja sin dificultad en este ámbito, tal y como ya prevén otras leyes autonómicas. No se olvida la presente norma de las dificultades de viviendas en zonas turísticas, en especial para algunos colectivos, por ello se permite que en los suelos urbanizables ordenados que no se encuentren completamente desarrollados y en los que se da la compatibilidad del uso residencial y turístico, se puede destinar el resto completamente a uso residencial, siempre que un tercio se destine a vivienda protegida de promoción privada. Con ello, se pretende aumentar la oferta de vivienda en las zonas turísticas para que, aquellos colectivos que por razón de renta no puedan acceder a la vivienda pública, puedan tener una oportunidad en el sector de promoción privada. Se completa esta clase de medidas, posibilitando la recuperación del suelo urbanizable o apto para urbanizar que se reclasificó a rústico común por aplicación de la legislación urbanística, con el fin ahora de aumentar el suelo con destino a vivienda.

Tras las medidas para habilitar suelo, el decreto-ley establece otras para favorecer y facilitar la utilización de edificaciones existentes con destino a vivienda, en concreto las siguientes:

- a) La recalificación de locales y de edificios completos cambiando su uso actual al de vivienda.
- b) El incremento de edificabilidad de edificaciones existentes destinadas a vivienda.
- c) La división de viviendas existentes para generar, en el espacio por ellas ocupado, nuevas viviendas más adecuadas a las necesidades actuales.
- d) La rehabilitación de urbanizaciones y edificaciones no terminadas, permitiendo que puedan finalizarse.

e) El reconocimiento del derecho de adquisición preferente de la Administración en el supuesto de transmisión de edificaciones cuando en ellas exista una o más viviendas en régimen de alquiler.

El objetivo común consiste en aprovechar las edificaciones existentes para ser destinadas a viviendas. Es la finalidad que se persigue con la recalificación de locales comerciales, oficinas o edificaciones de uso terciario para destinarlas a vivienda, el aumento de edificabilidad para igualar la altura de las edificaciones existentes o la división de las actuales viviendas, tanto unifamiliares como colectivas, todo ello sin perjuicio del establecimiento de unas reglas comunes para poder viabilizar esa clase de operaciones. En ese objetivo descansa la decisión de dar una segunda oportunidad a edificaciones o urbanizaciones sin terminar que se prolongan en el tiempo y pasan a convertirse en elementos negativos del paisaje, se reconoce la aptitud para que esas edificaciones o urbanizaciones puedan destinarse a viviendas protegidas, cumpliendo con ello una función social que satisface tanto el acceso a la vivienda como la protección del paisaje. En el afán de aumentar el patrimonio público de vivienda, se configura un derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de un inmueble que pueda ser objeto de transmisión cuando en el exista, al menos, una vivienda arrendada.

A su vez, para facilitar e impulsar este bloque de medidas sobre suelo y utilización como vivienda, el decreto-ley establece un conjunto de mandatos que responden al objetivo de aplicación directa y simplificación procedimental. De este modo, se reconoce:

a) La admisión de la cesión de suelo municipal en favor del Instituto Canario de la Vivienda con unos requerimientos mínimos que viabilicen la más rápida construcción.

b) La calificación como proyectos de obras públicas de interés general de la construcción de viviendas de promoción pública, con efecto de prevalencia sobre las determinaciones del planeamiento disconformes.

c) La no aplicación de evaluación ambiental por razones excepcionales para las medidas recogidas en la presente disposición.

d) La declaración de urgencia a los efectos de reducir los plazos en el cumplimiento de trámites y procedimientos administrativos.

e) La declaración de utilidad pública e interés social de los proyectos de construcción de viviendas de promoción pública a efectos expropiatorios.

f) La posibilidad de la contratación conjunta del proyecto y la obra para una mayor agilidad administrativa.

g) El reconocimiento de la iniciativa privada sobre los suelos de titularidad pública para la construcción de viviendas de promoción pública, articulando un derecho de consulta.

Con la pretensión de que las diferentes medidas contempladas en el presente decreto-ley tengan una eficacia directa, se dispone que su regulación prevalece y se impone sobre el planeamiento aprobado que sea disconforme, sin necesidad de llevar a cabo procesos de modificación o adaptación que retrasen su efectividad.

Con independencia de ello y admitiendo que los diferentes instrumentos de planeamiento puedan prever desarrollos para la construcción de viviendas, se declaran los proyectos de viviendas protegidas de promoción pública como obras de interés general, con todos los efectos que esta calificación implica. Una vez aprobados esos proyectos, su contenido se impone y desplaza al planeamiento existente, tal y como sucede con las obras públicas de interés general reguladas por la legislación sectorial, con exclusión de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al concurrir una circunstancia excepcional dada la emergencia habitacional, que existe, y así se reconoce y declara por este mismo decreto-ley.

Por esa misma razón, se declara la urgencia en los plazos para cumplimentar trámites y procedimientos, buscando acortar la duración de los mismos lo máximo posible, lo que se refuerza con la declaración de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios de aquellos proyectos de obras. En aras de buscar una mayor simplificación, es posible la contratación conjunta del proyecto y la obra, para no retrasar innecesariamente su ejecución. Del mismo modo se establece, como norma general, el plazo de tres meses para la tramitación y resolución de la calificación provisional de las actuaciones, con régimen de silencio positivo. Además, se autoriza que los promotores privados puedan consultar a la

Administración para conocer la viabilidad de una iniciativa privada de vivienda protegida sobre suelo público.

El otro gran grupo de medidas que incorpora el decreto-ley está formado por un conjunto de mandatos que persiguen la promoción, el impulso y el favorecimiento de la construcción de viviendas protegidas. A estos efectos, el decreto-ley modifica la legislación de vivienda, tanto la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, como el Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el fin de establecer las condiciones adecuadas para impulsar la construcción de viviendas protegidas. En concreto se implantan las siguientes modificaciones:

– En la Ley de Vivienda de Canarias: El reconocimiento expreso de que los cabildos insulares también pueden promover la construcción de viviendas protegidas; el valor de repercusión del suelo en el precio de venta; la duración del régimen legal de protección que, en el caso de la promoción pública, se declara permanente; y la cuantía máxima de renta que puede exigirse a los arrendatarios de viviendas protegidas que se determina en proporción a sus ingresos.

– En el Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre: Se ajusta la superficie útil a computar a efectos de arrendamiento; se adecúa la financiación pública a los costes actuales de construcción; se actualiza y territorializa por islas el Módulo Básico Canario (MBC); y se revisan los criterios y el precio máximo de referencia; así como los relativos a la renta máxima inicial anual.

La regulación se completa con un grupo de disposiciones adicionales, que afirman la aplicación directa de las medidas previstas en el decreto-ley, establecen la equiparación de los distintos regímenes de viviendas protegidas en alquiler a los efectos de su adaptación a las denominaciones que emplea la ley estatal por el derecho a la vivienda con el fin de facilitar la gestión de las promociones, y determinan la adaptación del planeamiento urbanístico a los estándares fijados por esa ley; una disposición transitoria sobre el régimen jurídico aplicable a los procedimientos en trámite en el momento de entrada en vigor de esta disposición legal; una disposición derogatoria; y tres disposiciones finales: una amparando la expropiación en caso de incumplimiento de la obligación de solicitar licencia para la rehabilitación de edificaciones no terminadas, otra relativa al rango reglamentario de determinadas disposiciones y la última de entrada en vigor; todas ellas dirigidas a dotar de la máxima inmediatez y eficacia a las medidas contempladas en el presente decreto-ley.

En fin, con las medidas descritas, el presente decreto-ley pretende establecer las bases normativas que permitan luchar contra la emergencia habitacional, reduciéndola hasta su desaparición, con el claro objetivo de hacer real y efectivo el acceso a una vivienda digna como mandato constitucional y estatutario.

III

La fundamentación del Decreto-ley

La aprobación y puesta en marcha de las medidas que quedan descritas, en tanto respuesta a la emergencia habitacional, requiere una acción normativa inmediata en el plazo más breve posible, menor que el requerido por la vía normal o el procedimiento de urgencia para la tramitación de un proyecto de ley. Esta fórmula es el decreto-ley.

El artículo 46.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias dispone que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar normas con rango de ley, que recibirán el nombre de decretos-leyes. Su utilización, por tanto, requiere la concurrencia de una necesidad urgente y extraordinaria que, como reitera el Tribunal Constitucional, debe ser «explícita y razonada» (entre otras, STC 8/2023, F.J. 2.º, y STC 145/2023, F.J. 3.º).

La necesidad que se debe atender es la demanda, imperiosa y creciente, de vivienda por una parte de la ciudadanía canaria, adaptada a sus circunstancias personales, laborales y/o familiares, que haga real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada en las islas; una demanda y un derecho que tropiezan con una oferta de viviendas protegidas y de viviendas libres muy limitada, tanto para acceder a ellas en régimen de propiedad, como

para hacerlo en régimen de arrendamiento, restricción que es mucho más patente en cuanto a alquileres sociales por lo escaso del parque público disponible.

La situación resulta extraordinaria, esto es, fuera de lo ordinario o de lo normal. Es así porque aunque la demanda de vivienda pueda ser considerada una necesidad estructural, en tanto vinculada con la calidad de vida de las personas en un Estado social moderno; sin embargo, la combinación de la crisis inmobiliaria, con paralización de la actuación privada, y la crisis de la hacienda pública, con las restricciones derivadas de las reglas fiscales, han transformado esta necesidad estructural, sin dejar de serlo, en una necesidad extraordinaria, en una situación de emergencia habitacional, que requiere medidas nuevas y distintas de las que, de ordinario, se han venido utilizando por los poderes públicos para responder a la demanda social de viviendas. La demanda que debe ser atendida es algo fuera de lo normal, tan es así que, como se viene diciendo, se califica de emergencia.

En cuanto a la urgencia, la acción normativa para enfrentar la emergencia habitacional debe ser aprobada en el plazo más breve posible para que, cuanto antes, se pueda iniciar la reversión y la corrección de la situación, poniendo en el mercado suficiente vivienda libre para contrarrestar las restricciones actuales y lo desorbitado de los precios de compra y de alquiler, e, igualmente, para que el parque público de viviendas pueda ofrecer alternativas habitacionales en número y características adecuadas a las necesidades de los distintos colectivos. El proceso de materialización implica unos tiempos mínimos de diseño y de construcción, que pueden ser mayores si se precisa preparar el suelo con obras de urbanización, que no pueden ser evitados. Ahora bien, esos plazos no comenzarán hasta tanto se fijen las normas y las reglas conforme a las cuáles deban realizarse. La rápida aprobación del marco normativo constituye así una pieza fundamental para iniciar el camino que, tanto las Administraciones Públicas como los promotores privados, deben recorrer para enfrentar la emergencia habitacional y conseguir su contención y, en su momento, su desaparición. La urgencia de las medidas viene determinada, igualmente, porque, mientras tanto, la demanda de vivienda sigue creciendo, haciendo más complejo hacerle frente, porque la economía y la sociedad continúan su evolución. Decididas las medidas, cuando antes se adopten y se inicie su aplicación, tanto mejor; y ello, como se avanzó, sin perjuicio de la posibilidad, a la vista de la experiencia práctica, de su modificación o, en su caso, la adopción de otras que puedan contribuir al mismo objetivo.

En consecuencia, la emergencia habitacional en las islas constituye un caso de extraordinaria y urgente necesidad que demanda una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos. Como recuerda el Tribunal Constitucional, «... lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurren». La demanda de vivienda puede considerarse un problema estructural, pero ello no se opone a la evidencia de la necesidad de una respuesta urgente. Esta es la razón y el presupuesto de la presente disposición.

Acreditada la concurrencia de la extraordinaria y urgente necesidad, la doctrina constitucional exige que las medidas que se adopten tengan conexión de sentido o relación de adecuación con la situación que constituye el presupuesto habilitante. En este sentido, las medidas que se recogen en este decreto-ley constituyen determinaciones que tienen plena relación de sentido con la necesidad de reaccionar de forma inmediata y urgente ante la emergencia habitacional que es la causa que lo justifica, siendo plenamente coherentes y congruentes. Esta vinculación explica la adopción de medidas de aplicación directa en todos los supuestos en que es posible, incluso aunque pudieran ser contrarias a las determinaciones del planeamiento vigente, de igual modo que la excepcionalidad de la situación –y la necesidad de una respuesta urgente– determina la exclusión de evaluación de impacto ambiental de las actuaciones que se proponen en materia de viviendas protegidas de promoción pública.

En cuanto a los límites materiales del decreto-ley, la presente disposición no afecta ni incide sobre los supuestos excluidos en el artículo 45.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, ni tampoco a la regulación esencial de los derechos y deberes establecidos en dicho Estatuto y en la Constitución Española.

IV

Competencias estatutarias

El presente decreto-ley se dicta en ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de vivienda, así como de ordenación territorial y urbanismo. En concreto, el Estatuto de Autonomía de Canarias (en adelante, EAC), reconoce a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso la promoción pública de la vivienda con especial atención al patrimonio público de suelo (artículo 143 del EAC); igualmente ostenta competencia en materia de urbanismo (artículo 158 del EAC); y en materia de planificación y promoción de la actividad económica sin perjuicio de lo establecido en los artículos 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución (artículo 114 del EAC). Por otra parte, en cuanto se refiere e incide sobre actuaciones y procedimientos locales, esta disposición también se basa en la competencia sobre régimen local (artículo 75 del EAC sobre municipios, en relación con el artículo 105 sobre régimen territorial y 106 sobre régimen jurídico, contratación, expropiación forzosa y responsabilidad).

V

Principios de buena regulación

El presente decreto-ley se inspira en los principios de buena regulación contemplados en el artículo 66 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias. En concreto, en los principios de necesidad y de eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el decreto-ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Asimismo se da cumplimiento al principio de seguridad jurídica en tanto la presente disposición se inserta y contribuye a un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre; igualmente al principio de transparencia, en la medida que el acceso al decreto-ley es viable no solo como norma general sino a través del Portal de Transparencia, recogiendo en esta exposición los motivos y los objetivos de la norma; y, finalmente, se da cumplimiento del principio de eficiencia por cuanto se evitan cargas administrativas e innecesarias mediante la técnica de las normas de aplicación directa.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 46 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, en relación con lo previsto en el artículo 74 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, y de conformidad con las restantes disposiciones de general aplicación, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 19 de febrero de 2024, dispongo:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El presente decreto-ley tiene por objeto establecer medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda en las Islas Canarias, así como adecuar la regulación de las viviendas protegidas para agilizar su construcción, con el fin de contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. *Emergencia habitacional.*

La situación de emergencia habitacional que justifica esta disposición se declara de interés general excepcional a los efectos de su consideración en la aplicación de cualquier norma autonómica que sea necesaria para la ejecución las medidas que se establecen.

TÍTULO II

Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y de edificaciones con destino a vivienda

CAPÍTULO I

Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo para viviendas

Artículo 3. *Medidas.*

Con el fin de aumentar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas, sin perjuicio de las recogidas en el planeamiento urbanístico, se regulan las siguientes medidas y actuaciones:

- a) El uso de suelo dotacional público para viviendas protegidas de promoción pública.
- b) El uso de suelo de equipamientos para viviendas protegidas.
- c) La ejecución directa de sistemas generales adscritos con destino a vivienda protegida.
- d) El derecho de superficie/concesión sobre bienes patrimoniales públicos.
- e) La compatibilidad del uso residencial y del turístico en suelos sin desarrollar.
- f) El cambio de uso de parcelas a residencial por incompatibilidad o inadecuación.
- g) La recuperación de suelo urbanizable residencial.

Artículo 4. Vivienda protegida de promoción pública en sistemas generales, sistemas locales y dotaciones.

1. En el suelo calificado por el planeamiento como sistema general o sistema local o dotación, ambos de carácter municipal, será admisible el uso de vivienda protegida de promoción pública por efecto directo de esta norma sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado.

2. Las viviendas que se construyan no podrán ubicarse en suelo destinado o reservado para espacio libre o zona verde. Asimismo, no se les exigirá el cumplimiento de los estándares, ni las cesiones de aprovechamiento y dotacionales recogidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya.

3. Los proyectos previstos en el artículo 23 de este decreto-ley dan cobertura directa a las obras a las que se refiere el apartado 1 del presente artículo.

4. A los efectos de este decreto-ley, se entenderá por sistema general o sistema local o dotación de carácter municipal el así definido por el artículo 2.3, apartados c) y d), respectivamente, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con independencia de la terminología particular utilizada por el planeamiento.

Artículo 4.bis. *Trámites extraordinarios de emergencia habitacional.*

La aplicación de las medidas establecidas en los artículos 4 y 5 requerirá que el Ayuntamiento identifique de manera motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida.

El Pleno, previa información pública por plazo de siete días, sin más trámite ni informes, acordará sobre la medida.

Dicho acuerdo será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación sustancial que se tramite.

Artículo 5. *Viviendas protegidas en equipamientos.*

1. Los suelos destinados a equipamientos por los instrumentos de ordenación están habilitados también para la construcción de viviendas protegidas, aunque los instrumentos de ordenación no establezcan este fin para esos suelos de conformidad con lo previsto en el artículo 4 bis.

2. De conformidad con el apartado anterior, las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, en el ejercicio de la libertad de empresa, podrán presentar ante el municipio proyectos de ordenación y de construcción de viviendas protegidas de promoción privada, si bien cuando se trate de equipamientos públicos, las viviendas mantendrán de manera indefinida su calificación como vivienda social, de conformidad con lo establecido por la legislación básica estatal.

3. Cuando fuera necesario ordenar un espacio destinado a equipamientos para la implantación de viviendas protegidas de promoción privada, se podrá utilizar con sus mismos efectos el instrumento previsto en el artículo 307 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. A los efectos de este Decreto-ley se entenderá por equipamiento el así definido por el artículo 2.3.e) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con independencia de la terminología particular utilizada por el planeamiento.

Artículo 6. *Ejecución anticipada de sistemas generales adscritos.*

1. En el supuesto de que el suelo para viviendas protegidas de promoción pública se implante en un sistema general adscrito a un sector según las previsiones de este decreto-ley, el municipio podrá ejecutar por sí mismo las obras necesarias para ocupar el suelo sin necesidad de esperar a la ejecución del sistema privado.

2. Correrán a cargo del municipio los gastos ocasionados por la realización de los reajustes que sean necesarios en los instrumentos de ordenación y gestión que se vieren afectados por la anticipación de la ejecución a que se refiere el presente artículo.

3. Los gastos de urbanización que correspondan por la ejecución anticipada que lleve a cabo la Administración Pública, se repercutirán, en su caso, al adjudicatario del sistema privado de ejecución del planeamiento.

Artículo 7. *Derecho de superficie.*

1. El sector público autonómico y local podrá promover viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler a precio asequible, mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas protegidas.

2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrá conceder mediante concurso público.

3. Las bases de los concursos deberán contemplar los siguientes aspectos:

a) La determinación exacta de los bienes sobre los que se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de setenta y cinco años.

c) El canon anual que se debe satisfacer, si procede.

d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.

e) Las condiciones de acceso a las viviendas protegidas y los criterios de selección de los demandantes de conformidad con la legislación de vivienda.

f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no podrá ser superior al módulo de alquiler de vivienda protegida de régimen general aplicable.

g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento podría suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que se deben ejercer por parte del ente concedente.

i) La forma en que se ejecutará la reversión a favor del ente concedente una vez agotado el plazo de concesión o resuelta la misma.

Artículo 8. *Concesión para construir y/o gestionar viviendas protegidas.*

1. Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas protegidas de promoción pública, de conformidad con la legislación de contratación pública.

2. Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por los usuarios.

Artículo 9. *Compatibilidad de uso residencial y uso turístico.*

1. En los suelos urbanizables ordenados, en los que existan una o varias parcelas sin edificar, en los que, conforme al planeamiento urbanístico municipal, se admita el uso mixto turístico y residencial o los declare compatibles, se podrán destinar en su totalidad a uso residencial, siempre que, al menos, un tercio de la edificabilidad se destine a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada. En tal caso, las determinaciones que resulten contrarias a las recogidas en el planeamiento insular se entenderán desplazadas.

2. A los efectos de viabilizar la opción por el uso residencial, la persona promotora deberá solicitar licencia de construcción al ayuntamiento correspondiente, acompañando la calificación provisional de las viviendas protegidas a construir, sin que aquella pueda ser concedida mientras no se aporte esta calificación.

3. En la solicitud de licencia, la persona promotora deberá asumir el compromiso de ejecutar y terminar las obras de construcción de las viviendas protegidas de forma simultánea a la ejecución y terminación de las viviendas libres, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores.

Artículo 10. *Cambio de uso de parcelas a residencial.*

1. En las parcelas no edificadas de uso turístico, tanto situadas en suelos urbanos como en suelos urbanizables que cuenten con la urbanización terminada, en que, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona en la que se han situado o por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad turística y económica, se podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración turística, en el cual quedarán justificadas las razones que motiven el cambio de uso. El informe de la administración turística deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haber sido emitido se entenderá favorable. El cambio de uso se entenderá referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que pudieran existir.

2. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales, debiendo destinar un mínimo del 10 % de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada.

3. En los casos en los que se acuerde el cambio de uso, si el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria calculado teniendo en cuenta el uso turístico fuera inferior al que hubiera correspondido en caso de uso residencial, el promotor deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, la diferencia que corresponda, calculada de forma proporcional sobre la parcela o parcelas individualmente consideradas. De no ser inferior, la cesión de aprovechamiento se mantendrá en los términos en que se hubiera calculado y materializado.

4. Al menos un tercio de las nuevas viviendas resultantes de la aplicación de esta disposición se destinarán a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada.

Artículo 11. *Recuperación de suelo urbanizable residencial.*

1. El suelo urbanizable o apto para urbanizar recogido en el planeamiento general no adaptado reclasificado a suelo rústico común en virtud de lo previsto por la disposición

adicional decimoquinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuando su destino original fuera residencial o turístico-residencial, podrá ser recuperado como suelo urbanizable no ordenado, en su caso la parte del mismo que tuviera destino residencial, siempre que se destine a la construcción de viviendas y que, al menos, la mitad de las mismas sean viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. A esos efectos, la persona o personas titulares de, al menos el 50 % del suelo, podrá solicitar la recuperación del ayuntamiento correspondiente que la otorgará en función de las necesidades de vivienda del municipio. El acuerdo plenario de recuperación determina la reclasificación del suelo sin más trámites en tanto se trata de suelos que ya eran aptos para su transformación urbanística. El acuerdo deberá ser adoptado en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente disposición.

3. En el caso de que, aprobada la recuperación, transcurra más de un año sin que la persona promotora presente ante la Administración municipal la ordenación pormenorizada correspondiente, salvo causa justificada que corresponde apreciar al ayuntamiento, el suelo afectado volverá automáticamente a su clasificación original como rústico común.

4. Cuando sea viable llevar a cabo la construcción, a la solicitud de licencia le será de aplicación lo previsto en el apartado tercero del artículo anterior.

CAPÍTULO II

Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones para vivienda

Artículo 12. *Medidas.*

Con el fin de incrementar la oferta de edificaciones y construcciones existentes con destino a vivienda, sin perjuicio de las que establezcan los planes de vivienda, se regulan las siguientes medidas y actuaciones:

- a) La recalificación a uso de vivienda.
- b) El incremento de edificabilidad de edificaciones destinadas a vivienda.
- c) La división de viviendas existentes.
- d) La rehabilitación de urbanizaciones y edificaciones no terminadas.
- e) El derecho de adquisición preferente sobre viviendas en favor del Instituto Canario de la Vivienda o entidad pública promotora.

Artículo 13. *Recalificación de locales a uso residencial.*

Se admitirá el cambio de uso de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga utilizada por los instrumentos de ordenación, a uso residencial, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se trate de edificaciones existentes de tipología residencial de vivienda colectiva.
- b) Que el uso predominante sea residencial.
- c) Que se ubiquen en suelo urbano.
- d) Que se cumplan las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley, salvo el destino parcial a vivienda protegida, cuando el cambio lo sea para una única vivienda.

Artículo 14. *Recalificación de edificaciones a uso residencial.*

1. Se admitirá el cambio de uso de edificaciones existentes con uso predominante terciario a residencial, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley, siempre que se den los siguientes requisitos:

- a) Que se haya producido el cierre o desocupación del inmueble por un periodo igual o superior a un año.
- b) Que el cambio de uso a residencial se produzca en la totalidad de la edificación.
- c) Que se destine, al menos, el 50 % de las viviendas a vivienda protegida de promoción privada debiendo obtener la correspondiente calificación provisional previamente, sin la cual no podrá otorgarse la primera ocupación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, se considera compatible el uso terciario que se ubique en la planta baja del inmueble.

Artículo 15. *Incremento de edificabilidad de edificaciones destinadas a vivienda.*

Con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación, en edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva en suelo urbano con uso predominante residencial, se permitirá el incremento de edificabilidad con destino a vivienda para alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley.

Artículo 16. *División de viviendas existentes.*

Se permitirá la división de viviendas existentes en suelo urbano, tanto en edificaciones unifamiliares como colectivas, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo siguiente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación civil y con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación e instrumentos complementarios.

Artículo 17. *Reglas comunes sobre cambio de uso, incremento de edificabilidad y división de viviendas.*

1. Las actuaciones previstas en los artículos 13 a 16 de este decreto-ley se someterán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas creadas como consecuencia de dichos preceptos, que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento vigente, al menos el 50 % tendrán la condición de vivienda protegida de promoción privada conforme a lo previsto en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

b) No se les exigirá el cumplimiento de los estándares previstos en los artículos 137.2 y 138.1.A), ni las cesiones de aprovechamiento y dotacionales del artículo 54, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

c) Cuando la actuación se lleve a cabo en edificaciones declaradas de interés cultural o con procedimiento incoado al efecto o en edificaciones incluidas en el catálogo insular o con procedimiento iniciado al efecto será necesaria la autorización del respectivo cabildo insular en los términos establecidos en el artículo 73 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Esta autorización solo será vinculante en aspectos relacionados con los valores expresamente protegidos. En ningún caso será necesaria la intervención del cabildo insular para edificaciones incluidas en el catálogo municipal.

d) El título habilitante exigido por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para llevar a cabo la actuación, ya sea licencia o comunicación previa, será suficiente para legitimar la misma sin necesidad de instar una modificación de planeamiento, ni de exigir cualquier otro instrumento que la habilite.

e) Las viviendas que se creen al amparo de estos preceptos deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación vigente. No obstante, en el caso del cambio de uso de locales a vivienda del artículo 13 de este decreto-ley bastará la adecuación a las condiciones de habitabilidad.

f) Las nuevas viviendas podrán responder a la modalidad residencial de alojamiento con espacios comunes complementarios.

g) En ningún caso las viviendas creadas al amparo de estos preceptos podrán destinarse a vivienda vacacional o a cualquier otra tipología turística análoga.

2. Las medidas y reglas establecidas en estos preceptos son de aplicación directa, salvo que el ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, decida mediante acuerdo del Pleno la no aplicación de las mismas, ya sea de manera total o parcial, o exceptúe su aplicación por ámbitos o zonas. En el caso del cambio de uso podrá acordarlo atendiendo a la necesidad de garantizar la mixticidad de usos y la generación de economía y empleo. En el caso del incremento de edificabilidad podrá acordarlo por razones paisajísticas, de preservación del entorno, criterios de asoleamiento o cualquier otra razón motivada.

Artículo 18. *Rehabilitación de edificaciones no terminadas.*

1. Se consideran edificaciones no terminadas aquellas que, situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable siendo admisible la urbanización y edificación simultáneas, tengan las siguientes características:

- a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento.
- b) La edificación cuente con la estructura parcialmente ejecutada.
- c) La ejecución de las obras autorizadas se hubiera interrumpido más allá del plazo legal y de sus prórrogas, se haya declarado o no la caducidad de la licencia.
- d) El planeamiento actualmente vigente establezca un destino urbanístico distinto para el ámbito, la manzana o la parcela, siempre que no sea público.

2. En las edificaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación, con destino a viviendas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas protegidas de promoción privada, debiendo obtener la correspondiente calificación provisional, sin la cual no podrá otorgarse la licencia de rehabilitación.

4. La licencia de rehabilitación se deberá solicitar en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.

5. El otorgamiento de la licencia de rehabilitación de la edificación se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

6. Transcurrido el plazo señalado en el apartado 4 sin haber solicitado licencia de rehabilitación, previa audiencia, la Administración urbanística podrá acordar la ejecución subsidiaria de la rehabilitación de la edificación, destinando la totalidad de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública. El acuerdo de ejecución subsidiaria llevara implícita la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia de la ocupación a efectos de expropiación por incumplimiento del deber de rehabilitar.

Artículo 19. *Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.*

1. Se consideran urbanizaciones no terminadas aquellas en las que concurran las siguientes características:

- a) La urbanización cuente con obras de urbanización y, en su caso de edificación, parcialmente ejecutadas.
- b) La ejecución de las obras de urbanización se hubiera interrumpido más allá del plazo fijado para su terminación sin que se haya declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos por el promotor ni tampoco la Administración urbanística haya acordado la subrogación.
- c) El planeamiento actualmente vigente establezca un destino urbanístico distinto, en todo o en parte, para el sector o el ámbito, incluyendo cambios en los suelos dotacionales y las cesiones obligatorias más gravosos que los originales.

2. En las urbanizaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación, con destino a la construcción de viviendas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad salvo que esta adaptación resulte económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas protegidas de promoción privada,

siendo exigible la correspondiente calificación provisional, sin la cual no podrá otorgarse la licencia de rehabilitación.

4. La licencia de rehabilitación de la urbanización se deberá solicitar en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley. Transcurrido ese plazo sin haberlo solicitado, la Administración pondrá en marcha el sistema de ejecución forzosa previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. El otorgamiento de la licencia de rehabilitación de la urbanización se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

Artículo 20. *Derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de un inmueble.*

1. La transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble en el que exista más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, queda sujeta a un derecho de adquisición preferente, de tanteo y de retracto, a favor de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. A los efectos del ejercicio de este derecho también se considera transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la enajenación de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50 % de su capital social.

3. El ejercicio del derecho de adquisición preferente está sometido a los términos previstos en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

4. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias podrá ejercer el derecho de adquisición preferente a través del Instituto Canario de la Vivienda, pudiendo hacerlo en beneficio del municipio donde se localicen las viviendas.

5. Una vez que se ejerza el derecho regulado en el presente artículo, la Administración podrá ceder los inmuebles en favor de otras Administraciones Públicas, entes instrumentales o medios propios, de acuerdo con las previsiones de la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III

Gestión y ejecución

Artículo 21. *Cesión de suelo.*

A los efectos del presente decreto-ley, la cesión de suelo municipal, incluyendo el dotacional, al Instituto Canario de la Vivienda para la construcción de vivienda protegida de promoción pública se entenderá producida desde que se cuente con acuerdo de cesión del Pleno municipal, acompañado de certificación en la que se identifique la parcela mediante los datos registrales georreferenciados, y aceptación por el Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 22. *Cobertura urbanística.*

1. Sin perjuicio de las normas de aplicación directa previstas en el presente decreto-ley, cualquier instrumento de ordenación urbanística podrá establecer las condiciones necesarias para la construcción de viviendas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá sin perjuicio de la legitimación directa otorgada por los proyectos a que se refiere el artículo siguiente y los supuestos amparados directamente por el título administrativo habilitante previstos en este decreto-ley.

Artículo 23. *Declaración de obras públicas de interés general.*

1. Los proyectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública, incluidas las obras de urbanización que fueran necesarias, que cuenten con calificación provisional, tendrán la consideración de obras públicas de interés general.

2. Los proyectos de construcción previstos en el presente artículo estarán exentos de cualquier acto de control preventivo municipal, teniendo directamente su cobertura en el proyecto aprobado.

3. No obstante lo dispuesto en el anterior apartado, cuando el promotor fuera diferente a la Administración municipal, el órgano competente para la calificación lo remitirá al ayuntamiento correspondiente para que, en el plazo de un mes, informe sobre su conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor, transcurrido el cual sin haberse pronunciado se entenderá conforme.

4. En caso de que el ayuntamiento manifestara su disconformidad, se elevará el proyecto al Gobierno de Canarias para que decida si procede o no su aprobación y ejecución. Tanto la conformidad municipal como el acuerdo favorable del Gobierno de Canarias legitiman por sí mismo la aprobación y la ejecución de las obras.

5. Las obras incluidas en estos proyectos prevalecerán sobre las determinaciones de los instrumentos de ordenación, siendo directamente ejecutivas sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado, sin perjuicio de que los cambios introducidos por el proyecto se incorporen formalmente en el instrumento de ordenación con ocasión de la primera modificación sustancial de que sea objeto.

Artículo 24. *Régimen de evaluación ambiental.*

(Derogado)

CAPÍTULO IV

Simplificación y agilización de procedimientos

Artículo 25. *Declaración de urgencia y silencio administrativo.*

1. Se declara la urgencia de cualesquiera trámites y procedimientos administrativos que sea preciso cumplimentar para ejecutar las actuaciones, lo que incluye, entre otros efectos, la reducción a la mitad de todos los plazos, sean de emisión de informes, autorizaciones o de resolución, entendiéndose favorables en el caso de que transcurran los plazos para su emisión, sin perjuicio, cuando sean aplicables, de las previsiones que establezca la legislación estatal. Se exceptúa, en tanto reducido por este decreto ley, el plazo de resolución a que se refiere el apartado siguiente.

2. A tenor de la urgencia a que se refiere el anterior apartado, la tramitación y resolución de calificación o declaración provisional de las actuaciones que se desarrollen conforme a lo dispuesto por el presente decreto-ley habrán de resolverse y notificarse en el plazo de tres meses, transcurridos los cuales sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución se entenderá estimada la solicitud de calificación, así como el visado de contrato, debiendo expedir de oficio el órgano competente para resolver certificado acreditativo del silencio producido de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 26. *Declaración de utilidad pública e interés social.*

La imperiosa necesidad de construir viviendas protegidas de promoción pública se declara de utilidad pública e interés social a efectos de expropiación forzosa, llevando implícita la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que sean imprescindibles para ejecutar los proyectos y, además, el carácter urgente de la ocupación.

Artículo 27. *Contratación conjunta de proyecto y obra.*

1. Con el fin de agilizar la construcción de las viviendas protegidas, dada su imperiosa necesidad, la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras se podrá contratar conjuntamente, debiendo elaborar la Administración las bases técnicas a que el proyecto deba ajustarse.

2. A los efectos de la aplicación de este régimen, en lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 28. *Iniciativa privada sobre suelo público.*

1. Las personas físicas o jurídicas podrán promover la construcción de viviendas protegidas sobre espacios de titularidad pública que puedan ser óptimos para albergar esa clase de viviendas.

2. A los efectos previstos en este artículo cualquier promotor puede presentar una consulta ante la Administración titular del suelo público al objeto de conocer la voluntad de la Administración de posibilitar la iniciativa privada. En caso de que la Administración valore favorablemente la iniciativa, deberá convocar el oportuno concurso para seleccionar al adjudicatario.

TÍTULO III

Medidas de promoción de la vivienda protegida

Artículo 29. *Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias se modifica en los siguientes términos:

Uno. El artículo 5, apartado 1, pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los cabildos insulares, en los términos de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

- a) Policía de vivienda.
- b) Promover la construcción de viviendas protegidas.
- c) Conservación y administración del parque público de viviendas de ámbito insular.
- d) Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.»

Dos. El artículo 27, apartado 6, pasa a tener la siguiente redacción:

«6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 20 % del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente ley.»

Tres. El artículo 48, apartado 4, queda redactado del modo siguiente:

«4. El Gobierno de Canarias, con relación a las viviendas protegidas de régimen especial en alquiler, que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores, bien de promoción pública o de promoción privada, podrá establecer subvenciones o ayudas a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de las personas adjudicatarias. En ningún caso, la cantidad mensual a abonar en concepto de alquiler de vivienda sin anejo vinculado podrá exceder del 20 % en función de los ingresos mensuales de la unidad familiar de acuerdo a la tabla de relaciones de ingresos y cuota que se apruebe reglamentariamente. En atención a las circunstancias socioeconómicas de aquellas personas, en especial en caso de desempleo, la Administración Pública competente podrá conceder bonificaciones al pago de la renta e, incluso, autorizar la interrupción del pago de la misma, en las condiciones y con las garantías que se fijen reglamentariamente.

Las ayudas al alquiler de las viviendas podrán tener carácter plurianual, y la concesión de las mismas se instrumentará, en el caso de las viviendas de promoción pública, a efectos presupuestarios, como formalización contable.»

Cuatro. El artículo 49 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 49. Duración del régimen legal de protección.

El régimen legal de protección de las viviendas protegidas de promoción pública tendrá carácter permanente.»

Cinco. Se añade una disposición adicional vigésima segunda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima segunda. Alojamiento con espacios comunes complementarios.

1. Con el fin de favorecer la cohabitación de sus habitantes se permite como modalidad residencial, mediante el pago de una renta o canon, aquella formada por espacios privativos para habitación que disponga de unos espacios comunes complementarios en las que se desarrollen las actividades comunitarias de aquellos.

2. Estos alojamientos se pueden implantar en parcelas destinadas a usos residenciales, pudiendo dedicarse la totalidad del inmueble o partes de este. Estos alojamientos se inscribirán como una única unidad registral.

3. Esta modalidad de alojamiento se dirige a atender las necesidades habitacionales permanentes, entre otros, de las personas mayores a los efectos de atemperar los efectos de la soledad o, transitoriamente, para jóvenes y para empleados públicos desplazados para cubrir prioritariamente necesidades sanitarias, docentes o de seguridad, así como de otras que fuera necesario atender por razones de servicio público.

4. Reglamentariamente se adoptarán las medidas de desarrollo que sean necesarias para la implantación de la modalidad alojativa prevista en esta disposición, especialmente en lo relativo a superficie mínima de los espacios, servicios comunes mínimos, máximo de ocupantes o requisitos subjetivos para el acceso a esta modalidad habitacional.»

Artículo 30. Modificación del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, se modifica en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1, apartado 1.b), queda redactado del siguiente modo:

«b) Régimen general: Cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de cinco veces el IPREM. Dicho umbral será de seis veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.»

Dos. El artículo 1, apartado 2.b), queda redactado del siguiente modo:

«b) Régimen general: Cuando las viviendas vayan destinadas a inquilinos con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de cinco veces el IPREM. Dicho umbral será de seis veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.»

Tres. El artículo 3, apartado 3, queda redactado como sigue:

«3. Para las actuaciones de adquisición de vivienda y rehabilitación de vivienda para arrendar en defecto de lo recogido en los apartados anteriores, se entenderá por superficie útil el 73 % de la superficie construida.»

Cuatro. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 4. Módulo Básico Canario.

El Módulo Básico Canario (MBC) es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, que comprende el coste de ejecución material de un metro cuadrado de superficie útil de una vivienda tipo inserta en edificio aislado ubicado en las islas de Gran Canaria o Tenerife, sin incluir la repercusión del suelo. La cuantía de dicho módulo se establece en 1.081,00 euros/metro cuadrado de superficie útil. En ningún caso, los precios máximos de venta, adjudicación y renta determinados conforme a este módulo podrán superar los valores establecidos por el Estado para los mismos conceptos en aquellas actuaciones cofinanciadas con fondos del Plan Estatal de Vivienda.

Dicho valor podrá ser modificado por acuerdo del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda.»

Cinco. El artículo 6, apartado 1, queda redactado del modo siguiente:

«1. Para las viviendas protegidas de promoción privada, el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil se utilizará para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima de arrendamiento de una vivienda protegida y se calculará como el resultado de multiplicar el Módulo Básico Canario adaptado a la concreta tipología edificatoria y a la isla, incrementado para incluir los gastos generales, el beneficio industrial, los honorarios de redacción de proyecto y dirección facultativa y similares, incorporando un margen razonable para el promotor y considerando la repercusión del suelo, la cual no superará el 20 % del valor del precio máximo de referencia o venta.

$$Pr \text{ máx} = \frac{MBC * 1,41 * C1 * C2}{1 - Ps}$$

Pr máx: Precio máximo de referencia.

C1: Coeficiente por tipología edificatoria.

Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliares entre medianeras	Edificio vivienda colectiva
C1 coeficiente por tipología edificatoria.	1,0508	1,0000

C2: Coeficiente por isla donde se ubica la promoción de viviendas.

Ajuste de la inversión por isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
C2 coeficiente de ajuste por isla.	1,12	1,12	1,00	1,12	1,12	1,12	1,00

Ps: Fracción que representa la repercusión del coste del suelo. Como máximo será 0,20.

Aplicando los coeficientes indicados se obtiene las cuantías del precio de referencia unitario en función de la isla y de la tipología edificatoria:

Valores del precio máximo de venta o de referencia, incluyendo repercusión del terreno							
Valores por tipología e isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
Vivienda unifamiliar entre medianeras.	2242,30	2242,30	2002,05	2242,30	2242,30	2242,30	2002,05
Edificio vivienda colectiva.	2133,89	2133,89	1905,26	2133,89	2133,89	2133,89	1905,26

El precio de referencia se obtendrá multiplicando el valor unitario por la superficie útil.»

Seis. El artículo 6, apartado 6, queda redactado del modo siguiente:

«6. La renta máxima anual dependerá de la duración y del tipo de régimen de arrendamiento y se determinará como un porcentaje del precio máximo de referencia en el momento de celebrar el contrato:

a) Para viviendas de promoción privada en régimen especial:

- a) Si la duración es a 10 años: 3 %.
- b) Si la duración es a 25 años: 3 %.

b) Para viviendas de promoción privada de régimen general:

- a) Si la duración es a 10 años: 5 %.
- b) Si la duración es a 25 años: 4,5 %.»

Siete. El artículo 6, apartado 7, primer párrafo, queda redactado como sigue:

«7. Las viviendas objeto de subvención destinadas a arrendamiento a diez años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como definitiva.»

Ocho. El artículo 8, apartado 1, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las promociones de viviendas y alojamientos que se acojan a las medidas de financiación previstas en el ámbito del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, estarán sujetas a un régimen de protección pública que excluye la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

Se admiten las siguientes excepciones a la citada prohibición de descalificación voluntaria: Viviendas libres que hayan sido calificadas como resultado de actuaciones protegidas de realojo, rehabilitación, o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como protegidas estuviera prevista en un convenio urbanístico.

La descalificación se concederá a petición de la persona propietaria de la vivienda, previo reintegro del importe de las ayudas directas que se hayan percibido para la rehabilitación o la adquisición de la vivienda por su propietario actual o por cualquier anterior propietario, incrementado con los intereses legales generados desde su percepción.»

Nueve. El artículo 8, apartado 3, pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Salvo los casos en los que los programas del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 establezcan una duración determinada para el régimen de protección, en general la duración del régimen de protección pública en la promoción privada será de 30 años.»

Diez. El artículo 16 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 16. *Cesión temporal de uso a terceros de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de venta.*

1. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de venta no podrán alterar su uso para ser destinadas a arrendamiento. No obstante, podrá autorizarse la cesión de uso a terceros, con carácter temporal, siempre que se trate de viviendas protegidas que no hayan superado los diez años desde su calificación definitiva y que concurra justa causa debidamente justificada y apreciada por la Administración Pública.

2. A estos efectos se entienden como justas causas que justifiquen la autorización del cambio de uso temporal, las siguientes:

a) Las dificultades económicas surgidas por el impago de al menos dos cuotas de amortización del préstamo hipotecario que grave la vivienda.

b) El cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda por motivos laborales, académicos o de salud.

c) La existencia de denuncia por violencia de género o informe acreditativo de los servicios especializados del Gobierno de Canarias cuando la persona titular o beneficiaria de la vivienda protegida sea víctima de violencia de género, siempre que exista denuncia y la salida de la vivienda sea una de las medidas adoptadas o a adoptar para asegurar su seguridad e integridad.

3. La autorización de la cesión temporal del uso de la vivienda a terceros estará condicionada a la previa comprobación, por los servicios del Instituto Canario de la Vivienda, de que la relación de arrendamiento que se suscriba cumpla con los siguientes requisitos:

a) Las personas que accedan a la vivienda deberán reunir los mismos requisitos establecidos para acceder a una vivienda protegida.

b) El plazo máximo de la autorización temporal no podrá superar una anualidad, prorrogable por idéntico periodo hasta un máximo de cinco.

c) La renta a abonar no podrá superar el 5 % del precio máximo de referencia fijado para una vivienda de similares características y ubicación, en el momento de suscribir el contrato.

4. En cualquier caso deberá garantizarse al propietario la recuperación de su vivienda, una vez finalicen las circunstancias excepcionales que motivaron su cesión temporal.

5. Transcurridos diez años desde la calificación definitiva, no será necesario acreditar motivos para la autorización de la cesión de uso a terceros, sin perjuicio de que sí se requerirá la concurrencia de los criterios de los apartados anteriores.»

TÍTULO IV

Otras medidas de impulso de la vivienda

Artículo 31. *Viviendas asequibles incentivadas.*

1. Es vivienda asequible incentivada aquella de titularidad privada destinada a residencia habitual en régimen de alquiler que cumple las limitaciones de uso, superficie, temporalidad y renta máxima que se establecen en este precepto.

2. La vivienda asequible incentivada se destinará a residencia habitual de la persona arrendataria y, en su caso, de su unidad familiar, debiendo acreditar la condición de residente en alguno de los municipios de Canarias, al menos, durante cuatro años.

3. La persona arrendataria o en su caso la unidad familiar, no podrá tener ingresos que excedan de seis veces el IPREM. Tampoco podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de disfrute sobre alguna vivienda protegida o libre.

4. Las viviendas asequibles incentivadas tendrán una superficie mínima de 60 m², sin que puedan superar los 120 m², accediendo a las mismas en función del número de miembros de la unidad familiar.

5. El régimen de calificación de las viviendas asequibles incentivadas se extenderá durante diez años, transcurridos los cuales pasarán a ser viviendas libres.

6. La renta máxima del alquiler será la que se establezca para las viviendas protegidas de promoción privada de superficie equivalente incrementada en un 20 % de ese importe.

7. Las viviendas asequibles incentivadas no podrán ser destinadas a vivienda vacacional o equivalente.

8. Tanto el umbral de capacidad económica como el diferencial determinante de la renta máxima del alquiler a que se refieren los anteriores apartados 3 y 6 podrán ser actualizados mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda en función de la evolución de las circunstancias socioeconómicas.

Artículo 32. *Beneficios de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien instalarse en viviendas y edificaciones ya existentes.

2. En las parcelas de suelo urbano con destino residencial, la calificación de vivienda asequible incentivada determina la adaptación de los parámetros urbanísticos, en particular los relativos al número máximo de viviendas y/o a su superficie, que se entenderán desplazados, pudiéndose construir o adaptar tantas viviendas como sea admisible, sin que pueda incrementarse la edificabilidad. En el caso de que se trate de parcelas en suelo urbano no consolidado, la calificación permitirá llevar a cabo las obras de urbanización que sean precisas para que adquieran la condición de solar.

3. Asimismo, en las parcelas a que se refieren los apartados anteriores, si la ordenación urbanística prevé oficinas y/o locales en las edificaciones existentes o a construir, tal determinación se tendrá por no puesta, pudiendo destinarse la edificabilidad correspondiente a viviendas asequibles incentivadas.

4. En el caso de que el incremento del número de viviendas afectara a las dotaciones del ámbito en que se vayan a localizar, la Administración municipal procederá a reajustar las superficies correspondientes, sin que esta adaptación impida la construcción o la adaptación de las viviendas asequibles incentivadas. En el supuesto de parcelas en suelo urbano no consolidado, en el momento de solicitar la licencia, el promotor habrá de monetizar el valor correspondiente a las dotaciones y cesiones obligatorias que correspondan.

5. A solicitud de quienes las promuevan, previo informe preceptivo y vinculante del Ayuntamiento con base en las circunstancias socioeconómicas concurrentes y la inexistencia material de suelos disponibles en su entorno, las viviendas asequibles incentivadas podrán ser dispensadas de los deberes de entrega de suelo que correspondan, en cuyo caso, el régimen de calificación se extenderá hasta 20 años.

6. Las viviendas asequibles incentivadas podrán acogerse, además, a los beneficios fiscales que se establezcan para fomentarlas.

7. Las viviendas asequibles incentivadas podrán construirse e implantarse en los asentamientos rurales.

Artículo 33. *Calificación y régimen jurídico de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. La condición de vivienda asequible incentivada está sujeta a la calificación provisional y, una vez ejecutada, a la calificación definitiva, por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. El procedimiento de tramitación y resolución de las calificaciones y los plazos de resolución serán los que se aplican para la calificación de vivienda protegida, sin perjuicio de que, reglamentariamente, puedan establecerse modulaciones o un régimen especial.

3. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda verificar, con carácter previo al arrendamiento, que el arrendatario cumple los requisitos legales para acceder a esta modalidad de vivienda. Una vez suscrito, el contrato será comunicado a esa entidad pública en los quince días siguientes a la firma. El contrato que sea suscrito con incumplimiento de los requisitos legales supondrá la descalificación automática de la vivienda y de la actuación de la que forme parte, con pérdida y reintegro de todos los beneficios otorgados.

4. Las viviendas asequibles incentivadas no son viviendas protegidas ni se someten al régimen jurídico de estas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las viviendas asequibles incentivadas computan a efectos del artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en tanto sujetas a un régimen de protección pública.

6. Se crea el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas como instrumento para la gestión y el control de esta modalidad de viviendas y de quienes accedan a las mismas. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de calificación de viviendas asequibles incentivadas, así como los contratos de arrendamiento que se suscriban. La inscripción en este Registro, así como su régimen de funcionamiento se regulará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. *Cambio de uso de terciario a residencial.*

1. En las parcelas no edificadas de uso terciario, industrial o comercial, tanto situadas en suelos urbanos como en suelos urbanizables que cuenten con la urbanización terminada, en que, por concurrir condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad económica del uso industrial o comercial, quien ostente derechos sobre las mismas podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración sectorial competente que deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable.

2. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales, debiendo destinar un mínimo del 10 % de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada.

3. En los casos en los que el Ayuntamiento acuerde el cambio de uso, si el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria calculado teniendo en cuenta el uso industrial o comercial fuera inferior al que hubiera correspondido en caso de uso residencial, la persona propietaria o promotora deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, la diferencia que corresponda, calculada de forma proporcional sobre la parcela o parcelas individualmente consideradas. De no ser inferior, la cesión de aprovechamiento se mantendrá en los términos en que se hubiera calculado y materializado.

4. Del total de viviendas que puedan construirse, el 40 % serán viviendas protegidas de promoción privada y el 60 % viviendas asequibles incentivadas. No obstante, cuando la promoción y la construcción de las viviendas se promueva por sociedades cooperativas de viviendas, al menos un tercio de las que se puedan construir deberán serlo como viviendas protegidas de promoción privada.

Artículo 35. *Ejecución anticipada de suelos privados destinados a viviendas protegidas.*

Las parcelas de suelo urbanizable ordenado destinadas a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección público de acuerdo con lo establecido en el artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, una vez identificadas, podrán ser desarrolladas de forma anticipada y autónoma, incluyendo las obras de urbanización que sean necesarias, previa obtención de la calificación provisional correspondiente. El desarrollo podrá ser realizado por la persona o entidad promotora de ese suelo, bien directamente, bien mediante convenio de cooperación con la Administración municipal.

TÍTULO V

Procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionadas

Artículo 36. *Competencia.*

Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Canarias la declaración como zona de mercado residencial tensionado de aquellos ámbitos territoriales en los que concurren los supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Artículo 37. *Procedimiento.*

1. El procedimiento se inicia por el Ayuntamiento interesado, que deberá presentar solicitud para declarar un ámbito territorial concreto como zona de mercado residencial tensionado, acompañada de la siguiente documentación:

a) Análisis del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el

tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b) Propuesta de delimitación del ámbito que se propone para la declaración como zona de mercado residencial tensionado.

c) Propuesta de memoria justificativa con el contenido previsto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

d) Propuesta de plan específico con las medidas que considera necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados, así como su calendario de desarrollo, incluyendo su cronograma durante el periodo de vigencia de tres años. En este plan se deberán indicar las necesidades de financiación, ayudas o actuaciones convenidas que se plantean y que requieran de colaboración del Gobierno de Canarias o de otras administraciones.

e) Cualquier otro estudio que permita evidenciar los desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

2. Una vez recibida la solicitud acompañada de la documentación referida en el apartado anterior, el órgano competente de la Administración autonómica podrá recabar la información adicional que considere necesaria en relación con la situación del mercado residencial en la zona a fin de comprobar la adecuación con los requisitos establecidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, proponer las modificaciones o subsanaciones que considere procedentes, pudiendo recabar además cuantos informes considere necesarios para resolver la solicitud.

3. Concluidos los trámites anteriores, el órgano autonómico competente someterá el expediente a información pública por plazo de, al menos, veinte días tras su publicación. Durante dicho plazo se podrá presentar por los interesados alegaciones.

En el trámite de información pública deberá ponerse a disposición de la ciudadanía toda la documentación que ha servido de base a la memoria justificativa y a la petición de declaración, así como el plan específico de medidas propuesto.

La publicación deberá realizarse en el «Boletín Oficial de Canarias» y en Boletín Oficial de la Provincia correspondiente.

Finalizado el plazo de información pública se procederá al análisis de las alegaciones presentadas para lo que se requerirá la emisión de informe al respecto al ayuntamiento solicitante.

4. Una vez instruido el expediente, tras la comprobación de la integridad y suficiencia de la solicitud y la documentación aportada por el ayuntamiento y una vez valoradas las circunstancias concurrentes, la persona titular del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Canarias podrá declarar la zona solicitada como zona residencial tensionada, teniendo en cuenta la incidencia de la declaración en la política autonómica de vivienda; en el caso de que se desestime la declaración, se procederá al archivo de las actuaciones.

5. Si se declara la zona de mercado residencial tensionada, la orden que ponga fin al procedimiento tendrá el siguiente contenido:

- La declaración de zona de mercado residencial tensionada.
- La delimitación del área.
- La relación de medidas específicas para la corrección de los desequilibrios evidenciados.
- La aprobación del plan específico de medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo.

6. El plazo para declarar una zona de mercado residencial tensionada es de seis meses computados a partir de la finalización del trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado la orden correspondiente, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 38. *Efectos.*

1. La declaración de zona de mercado residencial tensionada tendrá una vigencia de tres años.

2. La declaración será notificada al Ayuntamiento y a las personas interesadas, asimismo será publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» y en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente para general conocimiento.

3. La declaración se comunicará al Ministerio competente en materia de vivienda, a los efectos previstos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

4. La vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado podrá ser prorrogada, 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.

Disposición adicional primera. *Aplicación directa.*

Las medidas recogidas en el título II de este decreto-ley tienen la condición de normas de aplicación directa sin precisar su recepción o integración previa en el planeamiento territorial o urbanístico para ser aplicadas, y con fuerza jurídica para desplazar las determinaciones de esos instrumentos contrarias a los mandatos que establecen.

Disposición adicional segunda. *Equivalencia de regímenes de vivienda protegida.*

1. A partir de la entrada en vigor del presente decreto-ley, las menciones realizadas al régimen especial, definido en la letra a) del apartado 2 del artículo 1 del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, se entienden equivalentes al régimen de alquiler social. Igualmente, las menciones al régimen general, de la letra b) del mismo apartado y artículo del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, se entienden equivalentes al régimen de alquiler asequible.

2. Las equivalencias a que se refiere el apartado anterior lo son para facilitar y agilizar las actuaciones de promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler sin que la misma suponga alteración o modificación del contenido de las resoluciones administrativas y los negocios jurídicos suscritos con base en la normativa previa.

Disposición adicional tercera. *Adaptación del planeamiento urbanístico a la modificación efectuada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

(Derogada)

Disposición adicional cuarta. *Superficies mínimas en alojamientos con espacios comunes complementarios.*

En los alojamientos con espacios comunes complementarios las superficies mínimas que se deberán respetar son las siguientes:

a) Parte privativa:

– La superficie mínima útil de la unidad privativa alojativa será de 25 m², debiéndose poder inscribir un cuadrado de 3,00 m de lado.

– Se dispondrá un espacio de higiene compuesto como mínimo por los siguientes elementos:

- Lavabo.
- Inodoro.
- Plato de ducha.

A este espacio de higiene se accederá desde zonas de circulación de la unidad privativa alojativa. Contará con una dimensión mínima de 1,50 m en el menor de sus lados y 2,20 m de altura libre. En las unidades alojativas privativas con más de un espacio para la higiene, el segundo y sucesivos podrá incorporarse a las habitaciones.

– El espacio de estancia y ocio (sala de estar) tendrá una superficie mínima de 12 m² útiles cuando la parte privativa conste de un solo dormitorio. Dicha superficie se

incrementará en 2 m² útiles por habitación adicional. Se deberá poder inscribir un volumen de 3,00 m de largo, 3,00 m de ancho y 2,50 m de alto.

Debe contar con iluminación y ventilación natural directa a espacio exterior público o a patio de manzana.

– En el caso de que la parte privativa incorpore un espacio para cocinar y esta formara una estancia independiente, deberá tener una superficie útil mínima de 8 m², debiendo cumplir con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre habitabilidad o norma que lo sustituya.

– En el caso de que se incluyan espacios para almacenaje y para el ciclo de la ropa, deberán cumplir la normativa vigente de habitabilidad.

b) Espacios comunes:

– El espacio total para el uso colaborativo debe ser superior al 20 % de la parte privativa. Cuando no se pueda llegar a dicho porcentaje se justificarán las razones en el proyecto por el técnico competente que lo suscriba, debiéndose, a su vez, justificar que el porcentaje que se alcanza es el máximo al que se puede llegar dadas las características del edificio o conjunto residencial. Asimismo, los espacios colaborativos han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo a la normativa vigente.

– Las superficies útiles mínimas de las estancias comunes de convivencia serán de 25 m², salvo excepciones debidamente justificadas.

– Las instalaciones de cocina y comedor así como cualquier otra que se incorpore deberán cumplir las normativas sectoriales que sean de aplicación.

– Los espacios colaborativos deberán contar con el mobiliario adecuado y suficiente para el uso a que se destinan.

c) Para la calificación de alojamientos o viviendas colaborativas se estará a lo dispuesto para las viviendas protegidas de acuerdo al régimen aplicable: especial o general.

d) Para el cálculo de la superficie computable se tendrá en cuenta la superficie útil de la parte privativa y la parte proporcional de superficie útil de los espacios o dependencias para el uso común, excluidos los de mero tránsito; pudiéndose alcanzar hasta 90 m² útiles. El reparto de la parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda colaborativa.

Disposición adicional quinta. *Régimen jurídico de Visocan como medio propio personificado.*

A los efectos de la consecución de los objetivos en materia de vivienda protegida, la empresa pública "Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A." (Visocan) tendrá la consideración de medio propio personificado de los cabildos insulares y de los municipios de Canarias, así como de los organismos y entidades, cualquiera que sea su régimen jurídico, vinculadas o dependientes de las mismas, debiendo cumplirse los requisitos previstos en los artículos 32 y 33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Disposición adicional quinta [sic]. *Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas asequibles incentivadas.*

Las viviendas asequibles incentivadas quedan sujetas al régimen de infracciones y sanciones de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con las especialidades recogidas en este Decreto-ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos.*

1. Los procedimientos iniciados a solicitud de persona interesada antes de la entrada en vigor del presente decreto-ley se seguirán rigiendo por la normativa anterior, sin perjuicio de que pueda solicitar acogerse a esta disposición, desistiendo del procedimiento anterior, con conservación de los actos y trámites ya realizados.

2. Los procedimientos iniciados de oficio se adaptarán a lo previsto en el presente decreto-ley salvo que se encuentren en fase de propuesta de resolución en cuyo caso seguirán rigiéndose por la normativa vigente cuando se iniciaron.

3. Para las viviendas protegidas de promoción pública calificadas definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma, el régimen legal de protección se extenderá mientras no se proceda a su enajenación. Efectuada la venta, ese régimen de protección durará el periodo de amortización del préstamo que se hubiera podido conceder al beneficiario para acceder a la propiedad de la vivienda, sin que en ningún caso sea inferior a diez años.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación del régimen de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. El régimen de las viviendas asequibles incentivadas previsto en los artículos 31 a 35 de este Decreto-ley es aplicable sobre cualesquiera suelos que se encuentren sujetos a esa determinación en el momento de entrada en vigor de este Decreto-ley. De ser necesario, el cambio de calificación urbanística no precisará modificación del planeamiento, en tanto se mantiene el destino residencial, siendo suficiente la calificación provisional por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. En tanto se regula reglamentariamente el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas, los datos correspondientes se llevarán como una sección del Registro de Viviendas Protegidas.

Disposición transitoria tercera. *Culminación del procedimiento de recuperación de suelo urbanizable residencial.*

Las solicitudes de recuperación de suelo urbanizable residencial formuladas en tiempo y forma al amparo del artículo 11 de este Decreto-ley, a las que para su aprobación únicamente restara el acuerdo plenario de recuperación, habiendo transcurrido el plazo previsto en el citado precepto para la adopción de tal acuerdo, con carácter excepcional, a petición de la persona interesada, con conservación de los actos y trámites efectuados, el Ayuntamiento correspondiente podrá adoptar el acuerdo plenario en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango sean contrarias a lo dispuesto en el presente decreto-ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Se añade una nueva letra g) al artículo 319, apartado 1, sobre supuestos expropiatorios, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con la siguiente redacción:

«g) Por incumplimiento de la obligación de solicitar licencia para la rehabilitación de edificación no terminada con destino a vivienda de acuerdo con el decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, o norma que lo sustituya.»

Disposición final segunda. *Rango reglamentario de determinadas disposiciones.*

Por su carácter técnico, y sin perjuicio de su regulación en este decreto-ley para viabilizar su inmediata aplicación, las determinaciones recogidas en la disposición adicional cuarta sobre los alojamientos con espacios comunes complementarios podrán ser modificados por norma de rango reglamentario.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Dado en Canarias, a 19 de febrero de 2024.–El Presidente del Gobierno, Fernando Clavijo Batlle.–El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, Pablo Rodríguez Valido.

Información relacionada

- El Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de Canarias, publicado por Resolución de 21 de marzo de 2024. [Ref. BOC-j-2024-90065](#)

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.