

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

8645 *LEY 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo a la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, el Plan de Vivienda es el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las administraciones públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. Pues bien, la ejecución del vigente Plan de Vivienda ha tenido en la escasez de suelo con destino a viviendas protegidas uno de los inconvenientes más notorios.

En realidad, la Ley 2/2003 trata de resolver el problema de la escasez de suelo con destino a viviendas protegidas, entre otras medidas, mediante la afectación directa de suelo urbano no consolidado o urbanizable a la construcción de viviendas protegidas, el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos de ordenación aptos para clasificar suelo. Asimismo, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, afronta la intervención de la Administración pública en el mercado de suelo a través de los Patrimonios Públicos de Suelo. Sin embargo, en relación con el problema del suelo, el cumplimiento de los objetivos tanto de la Ley 2/2003 como los del citado Texto Refundido está teniendo grandes dificultades a efectos de la ejecución de los Planes de Vivienda de nuestra Comunidad.

La extrema dilación de la adaptación íntegra al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de los instrumentos de ordenación aptos para clasificar suelo urbano y urbanizable están impidiendo la calificación de suelo con destino a viviendas protegidas en los términos exigidos por la Ley de Viviendas y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Por otro lado, la práctica totalidad de las Administraciones públicas han incumplido el deber de constituir sus correspondientes Patrimonios Públicos de Suelo. Si a todo ello se une la práctica habitual de monetarizar el 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración pública sin invertir las cuantías correspondientes a incrementar el Patrimonio Público de Suelo, encontraremos algunas de las causas de la evidente escasez de suelo con destino a viviendas protegidas.

El éxito del nuevo Plan de Viviendas que está formulando el Gobierno de Canarias pasa inexorablemente por resolver a corto y medio plazo el problema de la escasez de suelo para viviendas protegidas.

En definitiva, las citadas previsiones normativas pueden producir una bolsa importante de suelo destinado a

la construcción de viviendas protegidas, pero las dificultades de la formulación de la adaptación de los instrumentos de ordenación al citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias está impidiendo una respuesta inmediata al problema actual de la escasez de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

Lo expuesto nos lleva, por tanto, a considerar que sea de apremiante necesidad acometer una modificación de la Ley de Vivienda de Canarias, con la que se pueda dar respuesta, a corto y medio plazo, a la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

La modificación de la Ley de Vivienda de Canarias se propone, entre otros objetivos, abordar el problema de esa escasez de suelo destinado a viviendas protegidas, regulando una más ágil tramitación de la revisión parcial de los instrumentos de ordenación que tiendan a clasificar como urbano en la categoría de no consolidado o urbanizable en la categoría de urbanizable sectorizado terrenos que en el planeamiento vigente están clasificados como suelo rústico. El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado objeto de la revisión parcial deberá contener la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito o sector.

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

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias creó como organismo autónomo de la Administración autonómica, el Instituto Canario de la Vivienda, en cuyo seno se pretende concentrar la política de las administraciones públicas en un tema tan sensible y de importancia social como la vivienda; sin embargo, el tiempo transcurrido después de la entrada en vigor de la Ley ha demostrado que se hace preciso definir de un modo más claro la distribución de competencias entre sus órganos unipersonales y colectivos, y con este objeto la presente Ley establece las disposiciones pertinentes que modifican el texto vigente.

Finalmente, en los plazos previstos en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se modifican las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Turismo, no ha sido posible la adaptación plena del Planeamiento Territorial y Urbanístico. Como consecuencia de ello jurídicamente, salvo modificación de esa Ley, no es posible proseguir con la elaboración y posterior implementación de los planes territoriales y urbanísticos de desarrollo, cuando se refieren a aspectos estructurales de la ordenación, o afecten a los sistemas generales o los servicios esenciales no resueltos por el planeamiento principal.

Cualquiera que haya sido la causa que no ha hecho posible completar este planeamiento de desarrollo, se estima conveniente permitir su elaboración, en casos plenamente justificados, como por la necesidad de una correcta implantación del modelo territorial, de las dotaciones o equipamientos. Por esta razón, esta ley establece la posibilidad de llevar a cabo este planeamiento de desarrollo, previo informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias sobre el carácter estratégico o estructurante del plan que se pretende tramitar por el órgano urbanístico competente.

Así mismo esta ley modifica dos preceptos de la misma Ley 19/2003, uno de ellos que se ha mostrado inadecuado para la definición de los asentamientos rurales y otro que prohibía las modificaciones puntuales del planeamiento, mientras que éste no estuviera adaptado a las directrices, lo que parece innecesario, ya que en nin-

gún caso esas modificaciones puntuales pueden afectar ni al modelo ni a la estructura del instrumento de ordenación.

Artículo uno. *Modificación del artículo 13 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

Se suprimen los apartados 4 y 5 del artículo 13 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Artículo dos. *Modificación del artículo 14 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

Se modifica el artículo 14 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que queda redactado así:

«Artículo 14. *El presidente.*

1. El presidente ostentará la representación del Instituto.

2. El presidente será el órgano de contratación del Instituto Canario de la Vivienda y ejercerá cuantas facultades le sean atribuidas por los estatutos.»

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

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en los términos siguientes:

«1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, y al 20% en el resto de los municipios. En ningún caso, podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del ámbito o sector a viviendas protegidas de promoción pública.»

2. Se añade un apartado 6, nuevo, al artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que queda redactado así:

«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 15 por ciento del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.»

Artículo cuatro. *Modificación del artículo 54 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

Se modifica el artículo 54 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que queda redactado así:

«Artículo 54. *Transmisión.*

1. Sin perjuicio de que el régimen de protección se extienda a lo que establezcan las legislaciones estatal y autonómica, las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas a los arrendatarios o a terceros que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley, una vez transcurrido el plazo de cinco

años en régimen de arrendamiento y amortizado, en su caso, el préstamo hipotecario correspondiente, en los términos en que se disponga reglamentariamente.

2. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser enajenadas por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización y en las condiciones fijadas por el Instituto Canario de la Vivienda, a nuevos titulares que las sigan destinando a arrendamiento, que se subrogarán en los derechos y obligaciones de los anteriores promotores, y que se pueden subrogar, asimismo, en la financiación cualificada que hubieran obtenido aquellos.»

Artículo cinco. *Modificación del artículo 69 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 69 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que queda redactado así:

«3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el artículo 68.1, se notificará al interesado la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.»

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

Se modifica la disposición transitoria quinta de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en los términos siguientes:

1. El párrafo único de la disposición transitoria quinta pasa a ser apartado 1.

2. Se añaden los apartados 2, 3, 4 y 5, redactados así:

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

a) Al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas, incluyendo en dicho porcentaje el 10% de cesión obligatoria y gratuita. El referido porcentaje del 10% debe destinarse, inexcusablemente, por la Adminis-

tración a la promoción de viviendas protegidas de promoción pública de modo que serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que dispongan la monetarización sustitutoria.

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

c) El suelo objeto de reclasificación debe ser contiguo a urbano o a urbanizable.

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

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

e) La revisión parcial del correspondiente instrumento de ordenación deberá incluir la ordenación urbanística pormenorizada.

f) El requisito de proporcionalidad establecido en el artículo 52.2.b) del citado Texto Refundido, y el cumplimiento de la Directriz 67 de las de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, podrá exonerarse siempre que se justifique adecuadamente. Dicha justificación será valorada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la resolución por la que se resuelva la aprobación definitiva de la alteración. No obstante, habrá de garantizarse por los promotores la adecuada conexión del suelo reclasificado con los sistemas generales viarios y ejecutarse previa o simultáneamente con la edificación de las viviendas.

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

h) Asimismo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente apartado 2, podrán revisarse o modificarse de acuerdo con dicho procedimiento, en un único documento y por una sola vez, los planes generales adaptados íntegramente al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Natu-

rales de Canarias que no contemplen la reserva de suelo prevista en el artículo 32.2.A).8 del citado Texto Refundido.

i) La revisión se sustanciará con arreglo a los siguientes trámites:

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

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

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

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

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

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

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

k) La ejecución de la urbanización se realizará en un plazo no superior a dos años a computar desde la notificación del acuerdo de establecimiento del concreto sistema de ejecución y la atribución del ejercicio de la ejecución, en el supuesto de que se haya adoptado un sistema de ejecución privado.

El incumplimiento del plazo de inicio dará lugar a la sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema público de cooperación o, si existen razones suficientes para ello, por el de expropiación.

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

No obstante lo anterior, determinado el sistema de ejecución forzosa, previo convenio con el ayuntamiento correspondiente, las actuaciones previstas en los artículos 132, 134.2, 135 y 136 del citado Texto Refundido se podrán llevar a cabo por el Instituto

Canario de la Vivienda. En ese caso, la sustitución del obligado a urbanizar por el Instituto Canario de Vivienda se ejecutará a través de empresa pública que tenga por objeto la urbanización del suelo o a través de otros agentes urbanizadores.

l) La edificación de las viviendas protegidas será prioritaria frente a las parcelas de vivienda libre que pudiera existir en el ámbito o sector. No podrá otorgarse licencia urbanística para estas últimas si previamente no se ha otorgado licencia y comenzado las obras de al menos el 50 por ciento de las viviendas protegidas previstas. Tampoco podrá otorgarse licencia simultánea de edificación y urbanización para ninguna edificación distinta de las destinadas a viviendas protegidas o para dotaciones o sistemas generales que estén incluidos en el ámbito o sector, a excepción de aquellas dotaciones referidas a los sistemas locales de espacios libres que se contienen en el artículo 36.1.a), 3) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la disposición adicional segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación, que habrán de ejecutarse previa o simultáneamente con la referida edificación de las viviendas protegidas.

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

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

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

5. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, todo plan parcial que ordene un ámbito o sector con aprovechamiento residencial que se tramite en desarrollo de planeamiento general deberá destinar al menos el 20 por ciento de su aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas. Este requisito podrá exceptuarse total o parcialmente sólo en aquellos

casos en que se tramite conjuntamente una modificación del planeamiento tal que el porcentaje no incluido en el plan parcial se localice en otros ámbitos o sectores con aprovechamiento residencial, de forma que el balance total del conjunto del territorio municipal, de acuerdo con los porcentajes previstos en los artículos 32.2.A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, quede siempre equilibrado.»

Disposición adicional primera. *Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos siguientes:

1. Se añade una nueva letra e) al apartado 2.A.7 del artículo 32 con la siguiente redacción:

«e) Se considera dotación pública, el suelo y construcciones destinado a actuaciones públicas de vivienda dedicadas a residencia en régimen de arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, para atender las necesidades específicas de colectivos como personas mayores, personas discapacitadas, jóvenes e inmigrantes.»

2. El único párrafo del artículo 76 pasa a ser el apartado 1, y se añade a dicho artículo un apartado 2 con la siguiente redacción:

«2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, y cuando su uso sea residencial, se destinarán prioritariamente, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en este Texto Refundido, cuando tengan carácter residencial, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Excepcionalmente, previo acuerdo de la Administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Conservación o mejora del medio ambiente.
- b) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
- c) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.
- d) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinados a sistemas generales.»

3. Se añade una nueva letra f) al apartado 1 del artículo 77 del Texto Refundido que queda redactada de la siguiente forma:

«f) Los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas

sujetas a algún régimen de protección pública serán cedidos, gratuitamente, en favor de la Administración u organismo competente para realizar la promoción, cuando se reserven para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, y enajenados mediante concurso público en el supuesto de que se destinen a la construcción de viviendas sujetas a cualquier otro tipo de protección pública.»

4. Se modifican los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria segunda, que quedan redactados así:

«1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse íntegramente a este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007.

2. Con posterioridad al 15 de mayo de 2007 no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no haya sido adaptado al presente Texto Refundido. La aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho.»

5. Se modifica el apartado 5 de la disposición transitoria segunda, quedando redactado en los términos siguientes:

«5. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. En estos casos no será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables ni en la reconsideración del modelo.

Tal adaptación, conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.

En los ámbitos de suelos urbanos no consolidados en los que se delimite una sola unidad de actuación de escasa entidad, la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias podrá, de forma motivada, reducir las reservas y estándares establecidos en el artículo 36 del presente Texto Refundido al aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación. En cualquier caso, en estos supuestos es exigible las operaciones de equidistribución y la cesión de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio de la Administración pública, sin perjuicio de su monetarización en los términos exigidos en el presente Texto Refundido.»

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.*

Se modifica la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo, en los términos siguientes:

1. Se añade al apartado 1 de la disposición transitoria tercera el párrafo siguiente:

«Se exceptúan de la limitación anterior los Planes Territoriales y Urbanísticos de desarrollo, que

ordenen materias estructurantes del Planeamiento Insular o Municipal, que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos.

En todo caso, dichos Planes de desarrollo, deberán adaptarse plenamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General.

A los efectos del carácter estructurante o estratégico de dichos planes de desarrollo, la Administración que los formule deberá adoptar acuerdo suficientemente motivado sobre tales circunstancias, antes del inicio o continuidad en la tramitación del mismo, previo informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse cumplimentado podrá continuarse con la tramitación.»

2. Se modifica el apartado 4 de la disposición transitoria tercera quedando como sigue:

«Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones.»

3. Se suprimen el apartado 2.a de la Directriz 63, y el apartado 1.d), de la Directriz 67.

Disposición adicional tercera. *Censo del Instituto Canario de la Vivienda.*

El Instituto Canario de la Vivienda creará y mantendrá un censo, a fin de centralizar datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, plazos previsibles de terminación de las mismas, así como informaciones sobre las previsiones de las necesidades actuales de vivienda y su distribución por islas, comarcas y municipios, que sean de interés para analizar la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario, llevar a cabo solicitudes, estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos se mantendrán constantemente actualizados y se harán públicos por medios informáticos.

Disposición adicional cuarta. *Enajenación de viviendas de protección pública en régimen de alquiler.*

Las entidades y corporaciones locales que dispongan en su patrimonio de viviendas que, habiendo sido calificadas en algún momento dentro de cualquier régimen de protección pública, hubieran sido adjudicadas en régimen de alquiler, podrán, en orden a evitar cualquier tipo de agravio con respecto a los beneficiarios de viviendas sociales adjudicadas en régimen de amortización o acceso diferido a la propiedad, proceder a su enajenación directa a sus respectivos adjudicatarios, excepcionándose en este caso la regla general de aplicación a las enajenaciones de bienes, siempre y cuando se cumplan las condiciones que, en cada caso, fijare la entidad o corporación local interesada.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

Por tanto, mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 7 de febrero de 2006.

ADÁN MARTÍN MENIS,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 31, de 14 de febrero de 2006)