



BOLETIN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

II LEGISLATURA

Año III

22 de Junio de 1989

Núm. 83

INDICE

PROPOSICIONES DE LEY

Pág.

PPL-IP.1 (IL)

DE VIVIENDAS PARA CANARIAS: INFORME DE PONENCIA

847

PROPOSICIONES DE LEY

PPL-IP.1 (IL)

DE VIVIENDAS PARA CANARIAS: INFORME
DE PONENCIA

Viviendas para Canarias, con fecha 19 de junio de 1989, en conformidad con lo establecido en el artículo 97º del Reglamento de la Cámara, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 20 de junio de 1989.

PRESIDENCIA

EL PRESIDENTE,
Victoriano Ríos Pérez.

Emitido informe por la Ponencia nombrada en la Comisión de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, relativo a la Proposición de Ley de

(Referencia: Publicación en el B.O.P.C. nº 52 de fecha 26 de abril de 1989)

PROPOSICION DE LEY DE VIVIENDAS PARA CANARIAS

(PPL-IP.1 (IL))

INFORME DE LA PONENCIA.

La Ponencia encargada de elaborar el informe sobre la Proposición de Ley de Viviendas para Canarias (PPL-IP.1 (IL)), integrada por los Sres. Diputados Don Erasmo Armas Darias, del Grupo Parlamentario Socialista Canario; Don Jesús Morales Morales, del Grupo Parlamentario C.D.S.; Don Francisco Javier Bello Esquivel, del Grupo Parlamentario Agrupaciones Independientes de Canarias-AIC; Don Miguel Perdigón Cabrera, del Grupo Parlamentario Popular; Don Antonio F. González Viéitez, del Grupo Parlamentario Izquierda Canaria Unida-ICU; y don Miguel Cabrera Cabrera, del Grupo Parlamentario Mixto; en reuniones celebradas los días 23 de mayo, 8 de junio, 13 de junio y 19 de junio, ha estudiado detenidamente el texto y las enmiendas presentadas y, conforme a lo establecido en el artículo 115 del Reglamento del Parlamento, eleva a la Comisión el siguiente

INFORME

La Ponencia entendió necesario llegar a fórmulas que posibilitaran un amplio consenso, regulando todos los regímenes de la vivienda teniendo en cuenta el carácter exclusivo de la competencia que se ejercía. De ahí que, partiendo del texto aprobado en Pleno y de las enmiendas presentadas, se haya configurado un nuevo texto de diferente estructura y contenido que satisface - en general - las aspiraciones de todos los Grupos Parlamentarios, representados por los ponentes.

El Título de la Ley se mantiene en sus términos; la Exposición de Motivos permanece en alguno de sus párrafos, si bien resulta ampliada por virtud del mayor alcance de la nueva regulación; la sistemática se modifica radicalmente, estructurándose en seis títulos rubricados en los términos que se señalan en el Anexo; el contenido de los artículos es en unos casos el del texto aprobado en Pleno, en otros el que resulta de incorporar determinadas enmiendas y en último caso un nuevo contenido que responde a esa más amplia regulación.

Resulta pues una proposición de ley con Exposición de Motivos, treinta artículos, dos disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y tres finales, que se redactan en los términos que figuran en el Anexo.

ANEXO

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Constitución española consagra en su artículo 47

el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo de los Poderes Públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 29-11, otorga a la Comunidad Autónoma competencias exclusivas en materia de vivienda. Dar respuesta al mandato constitucional mediante el desarrollo de las competencias estatutarias justifica la presente Ley.

Se regulan en la misma todos los regímenes jurídicos de la vivienda, así como la actuación de la Administración respecto de cada uno de ellos: desde la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública, hasta las de libre promoción, pasando por regímenes intermedios como las Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, la Autoconstrucción, la adquisición protegida de vivienda usada y la rehabilitación.

Como instrumento que articule la actividad administrativa en materia de vivienda, el Gobierno de Canarias establecerá Planes plurianuales de actuación que vendrán referidos no sólo a la construcción, sino también a la adquisición y rehabilitación de las ya construídas.

Para propiciar la participación y con la finalidad de coordinar los programas y asesorar al Gobierno, se crea y regula la Comisión de Vivienda.

En la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública la ley tiene en cuenta la situación económica y familiar de la población demandante, estableciendo un sistema que beneficie a los sectores sociales con menores niveles de renta.

La regulación de las Viviendas de Protección Oficial en Régimen General de Promoción Privada es objeto en la ley de una atención especial, referida no sólo a garantizar la calidad de la oferta, sino también a la consecución de ayudas destinadas a su adquisición por los sectores sociales que por sus circunstancias económicas no puedan acceder al mercado libre de viviendas ni a las de promoción pública.

Factores de índole cultural, económico y sociológico han propiciado en las islas fenómenos como la autoconstrucción, que la ley contempla no sólo en cuanto a la adaptación al medio en que se sitúan, sino a la financiación y apoyos técnicos que garanticen una óptima calidad constructiva. A este fin se prevé que el Gobierno de Canarias, directamente o a través de los Cabildos Insulares o Ayuntamientos, creará las Oficinas de Vivienda.

Se establecen en la ley beneficios a la adquisición de la vivienda usada y, asimismo, para mejorar el Parque

de Viviendas se regula la rehabilitación y reparación, previéndose apoyos financieros de la propia Comunidad Autónoma o de otras Administraciones Públicas.

Por último, en cuanto a la promoción libre de viviendas, la ley fija el marco en el que deben basarse las normas reglamentarias de calidad y diseño de estas viviendas y esboza un sistema ágil para la tramitación de los expedientes.

TITULO PRELIMINAR

OBJETO DE LA LEY

Artículo primero.

Es objeto de la presente ley la regulación de las actuaciones de las Administraciones Públicas Canarias en materia de vivienda dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

TITULO PRIMERO

DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDAS Y DE LA HABILITACION DE SUELO

Artículo segundo.

El Gobierno de Canarias elaborará un Plan de Viviendas, de carácter plurianual, con el fin de atender las demandas existentes en esta materia, que será sometido a la aprobación del Parlamento de Canarias.

El Plan de Viviendas estará condicionado con las demás planificaciones sectoriales y en particular con las correspondientes a Urbanismo, Educación y Cultura, Sanidad e Infraestructuras.

Artículo tercero.

1. Al objeto de dar cumplimiento a dicho Plan, el Gobierno de Canarias establecerá los programas precisos en función de las necesidades sociales y de las disponibilidades económicas.

2. Los Programas podrán acogerse a las medidas de financiación cualificada previstas en los Planes establecidos y regulados por la normativa estatal o comunitaria o bien a través de la financiación que la propia Comunidad Autónoma establezca mediante sus propios recursos.

Artículo cuarto.

1. Los programas podrán contener las actuaciones siguientes:

a) Facilitar la adquisición y urbanización de suelo para la construcción de viviendas de Protección Oficial.

b) Promoción y construcción de viviendas de Promoción Pública en Régimen Especial.

c) Adquisición de nuevas promociones de viviendas para su calificación y adjudicación como viviendas de Promoción Pública en Régimen Especial.

d) Adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de Promoción Pública en Régimen Especial.

e) Autoconstrucción de viviendas.

f) Rehabilitación y reparación del Parque Público de viviendas y sus dotaciones, así como de la Vivienda Rural.

g) Fomento de la construcción de la vivienda de Protección Oficial en Régimen General.

h) Fomento de la rehabilitación del Parque Privado de viviendas.

i) Medidas conducentes a la mejora de la calidad de la vivienda.

j) Normativa que garantice la celeridad de los procedimientos administrativos.

k) Acceso a la propiedad de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

2. Las actuaciones enunciadas anteriormente podrán llevarse a cabo por las Administraciones Públicas Canarias competentes, bien directamente o a través de Entidades Públicas convenidas.

Artículo quinto.

La Comunidad Autónoma de Canarias, a través de sus propios recursos o mediante los convenios que se establezcan con la Administración Estatal, podrá adoptar medidas de protección destinadas a cubrir los objetivos de la presente ley, tales como:

a) Préstamos cualificados al promotor o al adquirente.

b) Subvenciones personales.

c) Subsidiaciones de los intereses devengados por los préstamos concedidos.

Artículo sexto.

1. Los Ayuntamientos cuyos términos municipales estén contemplados en los Planes de construcción de viviendas de Promoción Pública y que estén interesados en acogerse a los beneficios de los mismos, habilitarán suelo para su ejecución.

2. Los aprovechamientos medios obtenidos de sus planeamientos tendrán que materializarse en suelo adecuado al cumplimiento de los mismos.

3. El suelo afectado por los Planes citados tendrá la consideración de utilidad pública e interés social a los efectos de su expropiación, en el marco de lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa .

TITULO II

DE LA COMISION DE VIVIENDA

Artículo séptimo.

1. Con el fin de coordinar los programas de viviendas, así como de asesorar al Gobierno en todas aquellas materias relacionadas con la vivienda, se crea la Comisión de Vivienda.

2. Dicha Comisión tendrá los siguientes cometidos:

a) Promover y recoger las iniciativas para la solución de los problemas de la vivienda en la región, elaborando al efecto las correspondientes estadísticas de déficit cualitativas y cuantitativas.

b) Elevar al Gobierno a través de la Consejería competente los propuestas de programación de viviendas, junto con las prioridades en su actuación.

c) Elaborar los estudios sobre las condiciones de las viviendas, con especial incidencia en el chabolismo, infravivienda, autoconstrucción y demás peculiaridades del Parque de Viviendas de las Islas.

d) Selección, designación y posterior adjudicación de las viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias.

e) El asesoramiento al Gobierno sobre todos aquellos asuntos que relacionados con la vivienda les sean encomendados.

3. La Comisión de Vivienda estará formada por representantes del Gobierno de Canarias, Cabildos Insulares, Ayuntamientos, Asociaciones Empresariales y Sindicatos. También podrá contar con los Colegios Profesionales, Universidades y asociaciones legalmente constituidas que tengan por objeto la defensa del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Artículo octavo.

Con el fin de facilitar las funciones que tiene encomendadas, la Comisión de Vivienda creará Ponencias Técnicas, cuyo número y composición se determinará reglamentariamente.

TITULO III

DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

CAPITULO I: DE LA PROMOCION PUBLICA. REGIMEN ESPECIAL.

Sección I.- De la promoción.

Artículo noveno.

1. El Gobierno de Canarias velará para que la construcción de viviendas de promoción pública se adapte al entorno geográfico y social. Asimismo elaborará las normas técnicas de calidad y diseño que garanticen la correcta adecuación de la vivienda a las necesidades que ha de cubrir.

2. El Gobierno de Canarias dictará las normas oportunas para lograr mayor celeridad en los procedimientos administrativos cuya finalidad sea la construcción de viviendas de promoción pública.

3. Las actuaciones en viviendas de promoción pública deberán dotarse de la infraestructura de equipamientos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines, debiendo asumir los Ayuntamientos, en el momento de la recepción provisional, su mantenimiento y conservación.

Artículo décimo.

1. El Gobierno de Canarias, al objeto de atender las necesidades sociales que puedan existir en determinadas zonas del Archipiélago, podrá proceder a la adquisición de nuevas promociones de viviendas para su calificación y adjudicación como viviendas de promoción pública.

2. Asimismo podrá proceder a la adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación y posterior calificación y adjudicación como viviendas de promoción pública.

Sección II.- De la adjudicación.

Artículo decimoprimer.

1. El Gobierno de Canarias velará para que la adju-

dicación de viviendas de promoción pública se realice dentro de los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que sean las familias más necesitadas las que accedan a su titularidad.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de la familia:

- a) Composición.
- b) Recursos económicos.
- c) Condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.
- d) Hacinamiento.

3. Dentro de los cupos generales podrá reservarse un número determinado de viviendas en cada promoción para atender a necesidades generadas por situaciones excepcionales.

Artículo decimosegundo.

El Gobierno de Canarias, para dar solución a necesidades derivadas de causas excepcionales que afecten a colectivos de población concretos, podrá establecer cupos específicos.

Artículo decimotercero.

1. La adjudicación en venta o arrendamiento de viviendas de promoción pública vendrá determinada fundamentalmente por la capacidad económica de sus adjudicatarios y planes de financiación por los que se lleven a cabo dichas promociones.

2. El Gobierno de Canarias con relación a sus Programas de Promoción Pública de Viviendas podrá establecer bonificaciones a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socio-económicas de los adjudicatarios.

3. Tales bonificaciones podrán financiarse a través de convenios suscritos con otras Administraciones o bien a través de los recursos propios de la Comunidad Autónoma.

Artículo decimocuarto.

1. Las viviendas adjudicadas en régimen de venta serán destinadas a domicilio familiar del adjudicatario y no podrán ser transmitidas por actos inter vivos mientras no se haya satisfecho la totalidad del pago.

2. En cualquier caso, la Comunidad Autónoma tendrá derecho de *tanteo* y *retracto*.

CAPITULO II: DE LA PROMOCION PRIVADA. REGIMEN GENERAL

Artículo decimoquinto.

1. Las Administraciones Públicas Canarias promoverán la construcción de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada mediante la adopción de las medidas fiscales, económicas y aquellas otras que las incentiven.

2. Tendrán la consideración de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada aquéllas que reuniendo los requisitos de superficie, calidad y precio que reglamentariamente se determinen, sean calificadas como tales y se destinen a residencia habitual y permanente de sus titulares.

Artículo decimosexto.

El Gobierno de Canarias velará para que los proyectos de Viviendas de Protección Oficial y su ejecución se adecúen al entorno geográfico y social.

Artículo decimoséptimo.

1. El Gobierno de Canarias dictará cuantas normas sean precisas para garantizar la calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

2. Asimismo definirá un sistema objetivo para clasificar las viviendas en categorías.

3. El otorgamiento a una vivienda de una determinada categoría implicará, la garantía del disfrute del nivel de calidad correspondiente a dicha categoría.

Artículo decimoctavo.

Los precios máximos de venta y renta de las Viviendas de Protección Oficial se determinarán mediante módulos establecidos reglamentariamente. Las Administraciones Públicas Canarias velarán por el estricto cumplimiento de su aplicación.

Artículo decimonoveno.

Los promotores y adquirentes de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada podrán acogerse a las medidas de financiación cualificadas establecidas en la normativa estatal o autonómica.

CAPITULO III: DE LA AUTOCONSTRUCCION

Artículo vigésimo.

1. Se entiende por viviendas autoconstruídas las des-

tinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor, en las que la persona de éste coincida con la del constructor, siempre que se asienten en suelo calificado como urbano y destinado a ese fin por los respectivos Ayuntamientos y que cuente con los servicios mínimos para ser considerado como solar.

2. Reglamentariamente se determinarán los requisitos que deberán concurrir en los autoconstructores, así como las condiciones de los solares y de las viviendas para que puedan ser consideradas como viviendas protegidas a los efectos de acceder a los beneficios que tal calificación comporta.

Artículo vigesimoprimer.

Además de las ayudas que provengan de los Convenios suscritos con otras Administraciones Públicas, el Gobierno de Canarias podrá conceder:

a) Subvenciones a la adquisición de suelo y urbanización del mismo.

b) Subvenciones a la adquisición de solares.

c) Ayudas técnicas a la autoconstrucción.

d) Subvenciones a la construcción.

e) Bonificaciones fiscales.

Artículo vigesimosegundo.

1. Al objeto de garantizar una mejor calidad y seguridad de la vivienda autoconstruida el Gobierno de Canarias, directamente o a través de los Cabildos Insulares o Ayuntamientos, creará las Oficinas de Vivienda.

2. A las Oficinas de Vivienda corresponderá, entre otras funciones, el apoyo a la autoconstrucción mediante la realización de proyectos, asesoramiento técnico y dirección de obras.

Artículo vigesimotercero.

Para el cumplimiento de los fines citados en el artículo anterior, podrán establecerse Convenios de colaboración con los Colegios Profesionales relacionados con la materia.

TITULO IV

DE LA ADQUISICION PROTEGIDA

DE LA VIVIENDA USADA

Artículo vigesimocuarto.

A los efectos de la presente ley se entiende como vivienda usada aquella que, con una superficie útil máxima equivalente a la de la Vivienda de Protección Oficial, haya sido utilizada ininterrumpidamente por plazo de tres años, después de la terminación de la construcción o su rehabilitación estructural o funcional por su propietario o titulares de derechos reales de uso o disfrute, y, en todo caso, la adquirida transcurridos diez años desde la citada construcción o rehabilitación.

Artículo vigesimoquinto.

La financiación, ayudas y requisitos para la adquisición de las viviendas definidas en el artículo anterior, serán las establecidas en la normativa estatal o autonómica.

TITULO V

DE LA REHABILITACION DE VIVIENDAS

Artículo vigesimosexto.

1. El Gobierno de Canarias, al objeto de dar cumplimiento al Plan de Vivienda, elaborará los programas de rehabilitación y reparación necesarios para que el Parque de Viviendas tenga las condiciones idóneas y se adapte a las necesidades de sus usuarios.

2. Los programas de rehabilitación y reparación tendrán a cumplir los siguientes objetivos:

a) Adecuación estructural y funcional del edificio para conseguir una mejor habitabilidad de las viviendas.

b) Obras de mejora que permitan la adaptación de las viviendas a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, ascensores y protección contra incendios.

c) Obras que permitan la supresión de barreras arquitectónicas.

d) Mejoras de las zonas comunes y entorno inmediato a las viviendas y su equipamiento complementario.

e) Ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, dentro de los límites legalmente establecidos.

f) Conservación de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, dando carácter prioritario a los que se encuentren ubicados en áreas de rehabilitación integral.

g) Rehabilitación de la vivienda rural.

h) La adecuación de talleres artesanos y anejos de

viviendas de agricultores, ganaderos y pescadores vinculados a las viviendas rehabilitadas.

Artículo vigesimoséptimo.

Los titulares de viviendas, propietarios o arrendatarios, para la rehabilitación de viviendas regulada en el presente Título, podrán acogerse a las medidas de financiación cualificada establecidas en la normativa estatal o autonómica.

TITULO VI

DE LA VIVIENDA LIBRE

Artículo vigesimooctavo.

A los efectos de la presente Ley, se entiende por vivienda libre aquella promovida por persona física o jurídica que no esté acogida a los regímenes de protección contemplados en la presente Ley, y que cumpla los requisitos que reglamentariamente se determinen.

Artículo vigesimonoveno.

El Gobierno de Canarias velará por que la vivienda libre reúna los requisitos de calidad adecuados, dictando las disposiciones oportunas relativas a:

- a) Habitabilidad.
- b) Seguridad estructural y constructiva.
- c) Adecuación al medio geográfico y social.
- d) Adecuación de sus materiales e instalaciones a la normativa vigente.

Artículo trigésimo.

Para que la vivienda libre pueda ser considerada como tal será requisito imprescindible que disponga de la correspondiente cédula de habitabilidad.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- El Gobierno de Canarias al objeto de ga-

rantizar una mejor calidad de las viviendas construídas o por construir, propiciará:

a) La creación de Centros Tecnológicos de Investigación.

b) El establecimiento de convenios de colaboración con Entidades docentes, Corporaciones Profesionales o similares.

Segunda.- El Gobierno de Canarias favorecerá el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma a sus adjudicatarios.

DISPOSICION TRANSITORIA

El Gobierno de Canarias, previo informe de los Servicios Sociales de los Ayuntamientos respectivos, dictará las disposiciones oportunas para regularizar las situaciones de los ocupantes ilegales de Viviendas de Promoción Pública anteriores al 1 de enero de 1989. Estos deberán reunir los requisitos legalmente exigidos para ser adjudicatarios de Viviendas de Promoción Pública.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- El Gobierno de Canarias, en el plazo de un mes a partir de la publicación de la presente Ley, establecerá mediante Decreto las competencias y composición de la Comisión de Vivienda.

Segunda.- El Gobierno de Canarias dictará las disposiciones reglamentarias adecuadas a la aplicación y desarrollo de esta Ley.

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

